

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

13. November 2012

Mitgeteilt den

14. November 2012

Protokoll Nr.

1081

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Savognin** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. März 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Savognin einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom April 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) sowie einen Plan 1:2000 „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (nachstehend Übersicht UEB) und eine Bauzonenstatistik, beides vom 20. April 2012, ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. März 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. März 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 22. März 2012. Es gingen sieben Beschwerden ein. Eine Beschwerde konnte zwischenzeitlich zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die übrigen sechs Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 27. April 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Savognin um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsrevision bilden ein überarbeitetes Baugesetz sowie Überarbeitungen sämtlicher Nutzungspläne. Die bisherige Ortsplanung der Gemeinde Savognin stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1989 bis 1992. Mit der vorliegenden Revisionsvorlage werden sämtliche Planungsmittel auf einen aktuellen Stand gebracht. Wichtiger Bestandteil der Vorlage bilden u.a. die Schaffung von verfügbarem Bauland sowie eine Optimierung der Bauzonenstruktur.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Mittellanden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

Die Gemeinde Savognin hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz revidiert und auf das KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmoni-

sierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

Im Übrigen ergeben sich zu dem am 12. März 2012 beschlossenen Baugesetz keine weiteren Bemerkungen; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde beim Erfassungsbereich Gefahrenzonen im Gebiet „Lecschi“ ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 1. November 2012 wurde die Gemeinde Savognin darüber informiert. Der Gemeindevorstand Savognin stimmte mit Schreiben vom 2. November 2012 der Behebung des formellen Mangels im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 zu (Ergänzung des Erfassungsbereiches). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vorzunehmen.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

2.1 Bauzonengrösse

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzonen), umfassen gemäss der Übersicht UEB rund 57 ha, wovon 11 ha Wohnbauzonen als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ermittelten Nutzungsreserven innerhalb des als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Für die Gemeinde Savognin wurde die Zunahme der Wohngebäude zwischen 1990 und 2000 gemäss eidgenössischer Wohnbaustatistik ermittelt. Zudem wurde die Bautätigkeit der Jahre 2000 bis 2009 untersucht. Laut der Wohnbaustatistik nahm die Anzahl Wohnungen zwischen 1990 und 2000 pro Jahr durchschnittlich um ca. elf Wohnungen zu. Auch die Analyse der Bautätigkeit zwischen 2000 und 2009 ergibt eine jährliche Zunahme von ca. elf Wohnungen. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht wird daraus ein geschätzter Landverbrauch bis 2025 von 8.9 ha ermittelt.

Gemäss dem Überbauungsstand der Bauzonen per 1997 gab es damals noch eine Wohnbauzonenreserve von 15.75 ha (37.9 ha waren überbaut). 15 Jahre später beträgt die überbaute Fläche 46.4 ha. Innerhalb von 15 Jahren wurde somit eine Fläche von rund 8.5 ha überbaut. Dies entspricht mehr oder weniger dem nach der Trendmethode ermittelten Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

Je nach Berechnungsart übersteigt die vorliegend ausgeschiedene Wohnbauzonenreserve von 11 ha den Bedarf somit um 2.1 bis 2.5 ha. In Anbetracht des Umstandes, dass die Gemeinde Savognin die heute vorhandenen Wohnbauzonenreserven im Ergebnis nur unwesentlich vergrössert hat (ca. 3500 m²), können die ausgeschiedenen Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse knapp genehmigt werden.

2.2 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde Savognin hat mit der vorliegenden Planung verschiedene Anstrengungen unternommen, die bestehende Bauzonenreserve besser verfügbar zu machen. So wurden praktisch alle bestehenden und neuen unüberbauten Baulandparzellen mit einer Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit oder mit einer Erstwohnanteilspflicht von 100 % überlagert. Diese Massnahmen werden begrüsst.

2.3 Siedlungsverdichtung

Die Anstrengungen der Gemeinde Savognin, eine Siedlungsverdichtung nach innen zu erreichen, sind positiv zu würdigen. Aufgrund der vorgenommenen Massnahmen bringt die vorliegende Planung deutliche Verbesserungen gegenüber der alten Situation.

2.4 Abschliessender Hinweis

Die Gemeinde wird abschliessend generell darauf hingewiesen, dass aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV resp. aufgrund der ebenfalls am 11. März 2012 angenommenen Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV spätestens ab dem 1. Januar 2013 auf dem ganzen Gemeindegebiet jedenfalls keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Massgebend ist vorläufig die vom Bundesrat am 22. August 2012 erlassene Verordnung über Zweitwohnungen, die am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird.

3. Gewerbemischzone „Bursa“

3.1 Ausgangslage

Die Gemeinde beabsichtigt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbemischzone im Gebiet Bursa, um so die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Die vorgesehene Erweiterung beträgt rund 1 ha.

3.2 Richtplankonformität

Für die Erweiterung der Gewerbemischzone „Bursa“ ist die Übereinstimmung mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des RIP2000, Richtplankapitel 5.3 „Siedlung und Ausstattung“, zu prüfen. Gemäss richtplanerischer Vorgabe sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätig-

ten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten wird und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Dabei ist die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering zu halten.

Konkret sind die folgenden sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild/Zielvorstellungen
2. Regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden Interessen
6. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Prüfung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die geplante Einzonung im Gebiet „Bursa“ den vorstehend erwähnten Anforderungen nur teilweise entspricht. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 9. August 2012 zu den fehlenden Voraussetzungen für eine Neueinzonung angehört. Sie nahm mit Schreiben vom 11. September 2012 dazu Stellung. Zum Regionalen Siedlungskonzept, dem Bedarfsnachweis, zum Gestaltungs- und Erschliessungskonzept sowie zu den entgegenstehenden überwiegenden Interessen drängen sich im Einzelnen die folgenden Bemerkungen auf:

- a) Die Region Mittellanden erarbeitet derzeit ein Regionales Siedlungskonzept (Regionaler Richtplan „Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung“). Dieses enthält unter anderem Entwicklungsschwerpunkte und eine entsprechende Objektliste. Die Gewerbezone „Bursa“ bzw. deren Erweiterung entspricht dem Objekt Nr. 13 gemäss Karte Siedlungskonzept 1:25000 Teilraum Surses 1. Der Beschluss über den neuen Regionalen Richtplan findet voraussichtlich im November 2012 statt.
- b) Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht besteht für die Erweiterung der Gewerbemischzone kein konkreter Bedarf; sie soll hingegen als mittel- bis langfristige Reservefläche dienen. Erst mit Schreiben vom 11. September 2012 konkretisiert die Gemeinde im Rahmen der Anhörung einen Bedarf für einen Teil der Zonenerweiterung, nämlich für einen Streifen von 26 m zusätzlicher Bautiefe (zu-

zöglich eines 5.5 m breiten Streifens für eine Erschliessungsstrasse) im nordöstlichen Bereich der Parzellen Nr. 1226 und 936. Laut Schreiben wird die Fläche für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes der Uffer AG benötigt. Die Uffer AG hat die entsprechende Projektierung bereits vorgenommen und ist laut Schreiben der Gemeinde auf diese Erweiterungsmöglichkeit wegen verschiedenen Betriebsumstrukturierungen dringend angewiesen. Der Bedarfsnachweis für die Erweiterung der Gewerbemischzone in diesem Bereich kann somit als erfüllt betrachtet werden. Laut Schreiben der Gemeinde existierten noch zahlreiche weitere Interessenten mit der Absicht zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in „Bursa“. Sie gehe daher davon aus, dass kurz nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eine Teilrevision zur Schaffung von weiteren Gewerbeflächen eingeleitet werden müsse.

- c) Ein Bebauungsplan sowie ein Erschliessungskonzept für die Erweiterung der Uffer Holz AG wurden als Beilage zum Schreiben vom 11. September 2012 nachgereicht. Das in den erwähnten Plänen enthaltene Gestaltungs- und Erschliessungskonzept wird als integrierender Bestandteil der vorliegenden Planung betrachtet und so von der Regierung zur Kenntnis genommen. In diesem Sinne kann die Anforderung betreffend Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für diesen Teil der Fläche als erfüllt betrachtet werden.

3.3 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Regierung kommt zum Schluss, dass die vorliegende Erweiterung der Gewerbemischzone „Bursa“ zumindest für den Teil, welcher für die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Uffer AG notwendig ist, genügend begründet wurde und somit genehmigt werden kann. Für die Restfläche, für welche noch kein konkreter Bedarf ausgewiesen ist, sowie für das südöstlich dieser Fläche angrenzende übrige Gemeindegebiet wird das Genehmigungsverfahren bis zum Vorliegen eines konkreten Überbauungsvorhabens sowie des Regionalen Siedlungskonzeptes sistiert.

4. Gewerbezone „Davos Fallung“ im Gebiet „Lecschi“

4.1 Ausgangslage

Die Gewerbezone „Davos Fallung“ setzte sich bisher aus zwei Teilbereichen zusammen. Die auf der orographisch linken Bachseite des „Schletg“ liegende Fläche im

Umfang von 3650 m² ist nicht erschlossen und durch den Bach vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennt. Zudem befindet sich gemäss Gefahrenzonenausscheidung ein Teilbereich der Gewerbezone innerhalb der Gefahrenzone 1. Da sich auf der gegenüberliegenden Bachseite noch unüberbaute Gewerbezone befindet, hat die Gemeinde das unerschlossene Teilgebiet ausgezont und die Gewerbezone auf der orographisch rechten Seite an die neue Waldgrenze gemäss Waldfeststellung angepasst. Insgesamt verkleinert sich die Fläche der Gewerbezone im Gebiet „Lecsch“ somit um 1100 m².

4.2 Gewässerabstandslinien und Gewässerraum

Entlang des „Schletg“ fehlt sowohl eine Gewässerabstandslinie gemäss Art. 55 und 78 KRG als auch der Hinweis auf den Gewässerraum. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziff. 8, wo die Gemeinde aufgefordert wird, zusammen mit dem ANU den Gewässerraum für das gesamte Gemeindegebiet neu festzulegen. Bis zum Vorliegen der Festlegung des Gewässerraumes beträgt der minimale Gewässerraum des „Schletg“ gemäss der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) in diesem Gebiet ca. 45 m. Eine Reduktion kann lediglich für den überbauten Bereich (inkl. befestigte Parkplätze) der rechtskräftigen Gewerbezone in Aussicht gestellt werden.

Für die am westlichen Rand neu eingezonte Gewerbezone sowie für die nicht überbauten Bereiche der rechtskräftigen Gewerbezone ist ein minimaler Gewässerabstand von 15 m einzuhalten. Das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone „Davos Fallung“ ist entlang eines Streifens von 15 m ab dem orografisch rechten Ufer des „Schletg“ gemäss den Daten der amtlichen Vermessung zu sistieren, bis der Gewässerraum (bzw. Gewässerabstand) festgelegt ist.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „La Nars“

5.1 Ausgangslage

Südlich der Julia soll gemäss Leitbild der Gemeinde ein Schwerpunkt für Erholung und Freizeit entstehen. Die Gemeinde hat eine Vorprojektstudie „La Nars“ (Situationsplan 1:500) erarbeiten lassen, welche in diesem Gebiet eine Wintersport- und Freizeitanlage mit Eisfeld, Curlingfeld, Tennisplatz sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen vorsieht. Um die gewünschten Nutzungen zu ermöglichen, wird im Gebiet

"Sot Curtegn" eine neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) mit einer Fläche von 9680 m² ausgeschieden.

5.2 Richtplankonformität

Für die neue ZöBA ist die Übereinstimmung mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des RIP2000 nachzuweisen (vgl. RIP2000, Kap. 5.3).

Zum Erfordernis eines Regionalen Siedlungskonzeptes, zum Bedarfsnachweis sowie zu den entgegenstehenden überwiegenden Interessen drängen sich folgende Bemerkungen auf:

- a) Die vorgesehene ZöBA in „La Nars“ ist im bereits erwähnten Regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung“ der Region Mittelländern als Entwicklungsschwerpunkt für touristische Bauten und Anlagen enthalten (Objekt Nr. 12). Die abschliessende regionale Abstimmung hat noch nicht stattgefunden; die Planung befindet sich noch im Stand öffentliche Auflage. Neben den neuen Entwicklungsschwerpunkten enthält das besagte Konzept gerade im Gebiet südlich der Julia eine Vorgabe zur Respektierung der bestehenden Siedlungsgrenzen mit dem Auftrag, dass dort keine Erweiterung der Bauzonen erfolgen solle. Dieser Widerspruch ist im Rahmen der Regionalen Richtplanung zu lösen. Der Beschluss über den neuen Regionalen Richtplan findet voraussichtlich Ende November 2012 statt.
- b) Bezüglich Bedarfsnachweis, Erschliessung und Nachweis der Verfügbarkeit weist die Gemeinde darauf hin, dass bei den bereits in geringem Umfang bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben und Toiletten fehlten. Zudem solle das Angebot an Freizeiteinrichtungen für Sommer und Winter sichergestellt und eine bessere Auslastung erzielt werden. Der Standort in „La Nars“ eigne sich aufgrund der Lage im Bereich der Wintersportzone und der Langlaufloipe sowie der bereits bestehenden Nutzungen für die Entwicklung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die ZöBA sei grob erschlossen, und das Land befinde sich im Eigentum der Gemeinde. Auf dem Gemeindegebiet Savognin gebe es aufgrund der Landwirtschaft und der Eigen-

tumsverhältnisse keinen anderen geeigneten Standort für eine solche touristische Entwicklung.

- c) Der geplanten neuen Überbauung stehen überwiegende Interessen der Raumplanung entgegen. Art. 3 RPG besagt, dass Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Für öffentliche Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen regionale Bedürfnisse berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen vermieden oder gering gehalten werden (Art. 3 Abs. 4 lit. a und c RPG).

Der Tennisplatz im Gebiet „La Nars“ ist altrechtlich. Das Gebäude für die Belange der Skischule wurde unter dem Titel der Standortgebundenheit (Art. 24 RPG) im BAB-Verfahren bewilligt. Es kann somit nicht von einem bestehenden Siedlungsansatz ausgegangen werden. Es ist widersprüchlich, dass die Gemeinde Savognin einerseits mit griffigen Massnahmen im Bereich der Wohnbauzonen eine Siedlungsverdichtung anzustreben versucht, andererseits für die Belange der Öffentlichkeit ausserhalb des Siedlungsgebietes Neueinzonungen plant. Dieser Widerspruch widerspiegelt sich auch im bereits erwähnten Regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung / Konzept Siedlungsentwicklung“. Bis alle diese Konflikte auf Stufe Richtplanung gelöst sind, ist das Genehmigungsverfahren für die geplante ZöBA zu sistieren. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, im Rahmen der Richtplanung eine tragfähige Standortevaluation für das geplante touristische Zentrum zu veranlassen und sich dabei wenn immer möglich auf einen Standort unmittelbar angrenzend an die bestehende Siedlung zu konzentrieren. Eigentumsrechtliche Probleme lassen sich mit dem Instrument der ZöBA lösen.

6. Zone für landwirtschaftliche Gebäude

6.1 Ausgangslage

Die Gemeinde hat im Gebiet „Saletscha“ auf den Parzellen Nr. 406 und 407 sowie im Gebiet „Seglias“ auf den Parzellen Nr. 293 und 294 zwei Standorte für neue landwirtschaftliche Stall- und Wohngebäude innerhalb der Landwirtschaftszone (LWZ) bezeichnet. Eine Vorprüfung der Standorte hat nicht stattgefunden.

6.2 Standortwahl

Bei der Erstellung von betriebsnotwendigen Bauten in der LWZ kommt der Standortwahl eine grosse Bedeutung zu. Die Standortwahl wie auch die Ausführung des Projektes haben die Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu berücksichtigen. Bei Bauten und Anlagen in der LWZ gilt ein besonderes Augenmerk der Einfügung der Bauten in die Landschaft sowie der Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Für eine optimale Vorgehensweise für die Entwicklung von Stallbauprojekten wurde vom Kanton eigens eine Broschüre erarbeitet, deren Ziel es ist, Landwirten, Betriebsberatern, Architekten, Ingenieuren und Gemeindebehörden Beurteilungsgrundlagen und Kriterien für einen zeitgemässen Stallbau aufzuzeigen (Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden, Mai 2007). Gemäss dieser Broschüre ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Standort eine alles entscheidende Grundvoraussetzung (S. 4).

Grundsätzlich sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Eine spezielle Ausscheidung einer Stallbauzone oder, wie vorliegend, einer Zone für landwirtschaftliche Gebäude erübrigt sich somit. Sie macht Sinn, wenn landwirtschaftliche Gebäude zur Verbesserung des Siedlungsbildes in einem Gebiet konzentriert werden sollen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um Einzelstandorte, welche zudem in verschiedener Hinsicht noch nicht ausgereift sind.

Der Standort in „Saletscha“ eignet sich aufgrund seiner Lage angrenzend an eine Grundwasser- und Quellschutzzone nicht für einen Stallbau. Darauf verweist auch das Amt für Landwirtschaft und Geoinformatik (ALG) in seiner Stellungnahme vom 17. August 2012. Nach Art. 37 Abs. 3 KRG müssen landwirtschaftliche Nutzungen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet ist. Konkret heisst das, dass die Flächen nicht beweidet und nur beschränkt oder gar nicht gedüngt werden dürfen.

Betreffend den Stallstandort in „Seglias“ besteht laut erwähnter Stellungnahme des ALG das Problem darin, dass die Verfügbarkeit der Parzellen noch nicht abschliessend geklärt ist.

Aufgrund der verschiedenen Unsicherheiten über ausgedehnten Zonen ist das Genehmigungsverfahren zu sistieren.

7. Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet „Saletscha“

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. In Savognin wurden sie aufgrund eines separaten Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzzonen des Geologen Christian Böhm, Chur, ausgedehnt. Nach Ansicht des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) beinhaltet die Grundwasser- und Quellschutzzone im Talboden „Saletscha“ eine Quelle, welche nicht von öffentlichem Interesse sei. Die Gemeinde bestätigt im Rahmen des Anhörungsverfahrens, dass die Quelle in „Saletscha“ derzeit nicht Bestandteil der Trinkwasserversorgung der Gemeinde sei, jedoch als mittel- bis langfristige Reserve diene. Im Sinne einer strategischen Reserve wurde daher die potentiell geeignete Quelle im Gebiet „Saletscha“ mittels einer Grundwasser- und Quellschutzzone für eine künftige Nutzung gesichert. Insbesondere sollen keine negativen Einflüsse wie Bauten und Anlagen oder wassergefährdende Stoffe in diesem Gebiet erstellt bzw. abgelagert werden. Die Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet „Saletscha“ kann mit der Anweisung genehmigt werden, dass eine detaillierte Schutzzonenausscheidung zum Zeitpunkt der Quelfassung für die Trinkwasserversorgung zu erfolgen hat.

8. Gewässerabstandslinie und Gewässerraum

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Der Bundesrat regelt gemäss Art. 36a Abs. 2 GSchG die Einzelheiten.

Mit einer Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 hat der Bundesrat den Grundsatz von Art. 36a GSchG konkretisiert und weitreichende Vorschriften zur Festlegung des Gewässerraums erlassen. Die geänderte GSchV ist am 1. Juni 2011 in Kraft getreten.

Gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV haben die Kantone den Gewässerraum nach Art. 41a und 41b GSchV bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Zwischenzeitlich gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern eine noch strengere Übergangsbestimmung. Diese bundesrechtliche Bestimmung kommt direkt zur Anwendung und geht den Abstandsvorschriften in Art. 78 KRG vor.

Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV kann die Behörde in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen (von den Regeln gemäss Art. 41a und Art. 41b GSchV) bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine gefestigte Praxis, wie die Gewässerräume insbesondere innerhalb des überbauten Gebiets festzulegen sind, besteht noch nicht. Klar ist jedoch, dass die Gewässerräume im ganzen Gemeindegebiet zu untersuchen und festzulegen sind. Die von der Gemeinde Savognin festgelegten Gewässerabstandslinien erfüllen die neuen gesetzlichen Vorgaben an verschiedenen Stellen nicht. Mit Anhörungsschreiben vom 9. August 2012 wurde die Gemeinde darüber informiert. Mit Schreiben vom 11. September 2012 nahm sie dahingehend Stellung, dass sie eine punktuelle Anpassung der Festlegungen als nicht zweckmässig erachte, da der gesamte Gewässerraum auf die neue Gesetzgebung anzupassen sei. Die Gemeinde beantragt, den gesamten Gewässerraum mit entsprechender Gewässerabstandslinie zu sistieren und im Rahmen einer späteren Teilrevision gesamthaft für das gesamte Gemeindegebiet und gestützt auf die Methodik des ANU auszuscheiden. Der vorliegende Gewässerraum bzw. die festgelegten Gewässerabstandslinien werden an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Gemeinde wird ersucht, diese Arbeiten in Zusammenarbeit mit dem ANU zu tätigen.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10000

1. Öffentliche Erschliessungsstrasse

Die Gemeinde sieht im Raum „Sot Curtegn“ eine neue öffentliche Erschliessungsstrasse zur Erschliessung der geplanten ZöBA „La Nars“ vor. Das Genehmigungsverfahren für diese Erschliessungsstrasse wird analog dem Genehmigungsverfahren der ZöBA ebenfalls sistiert.

2. Mittelspannungsleitungen

Die Gemeinde wird ersucht, nebst den in den Generellen Erschliessungsplänen aufgeführten Hochspannungsleitungen, Transformatorenstationen und Infrastrukturen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auch die Mittelspannungsleitungen in die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10000 aufzunehmen.

3. Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das in den Generellen Erschliessungsplänen erfasste Wanderwegnetz geringfügige Abweichungen zum inzwischen digital aktualisierten kantonalen Inventar für Fuss- und Wanderwege aufweist. Gegenüber dem Inventar fehlt die Wanderwegverbindung über „Nassegl“, und im Gebiet „Got Grond“ besteht eine kleine Differenz bei der Wegführung. Die Mountainbikeroute Nr. 663 über „Nassegl“ fehlt ebenfalls. Weiter sind vom Dorfzentrum aus ins Gebiet „Tect“ und bei „Parseiras“ zusätzliche Mountainbikeverbindungen festgehalten. Die Gemeinde wird ersucht, die erforderlichen Korrekturen mit der BAW Bündner Wanderwege zu besprechen und bei nächster Gelegenheit die nötigen Änderungen respektive Ergänzungen in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 und 1:10 000 vorzunehmen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 und der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

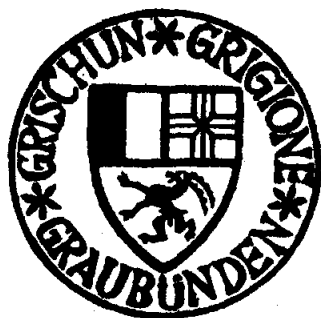
1. Das am 12. März 2012 beschlossene **Baugesetz** wird mit genehmigt.
2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 bzw. 1:10 000** vom 12. März 2012 werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgendem Hinweis, folgenden Vorbehalten und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird generell darauf hingewiesen, dass aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV resp. aufgrund der ebenfalls am 11. März 2012 angenommenen Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV spätestens ab dem 1. Januar 2013 auf dem ganzen Gemeindegebiet jedenfalls keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Massgebend ist vorläufig die vom Bundesrat am 22. August 2012 erlassene Verordnung über Zweitwohnungen, die am 1. Januar 2013 in Kraft treten wird.
 - b) Der Erfassungsbereich Gefahrenzonen wird im Gebiet „Lecschi“ entsprechend dem von der Gefahrenkommission II erarbeiteten Gefahrenzonenplan 1:2000 vom 29. November 2006 angepasst.
 - c) Die Erweiterung der Gewerbemischzone "Bursa" wird im Umfang einer Bautiefe von 31.5 m ab der nordöstlichen Grenze der Parzellen Nr. 1226 und 936 (in nordöstliche Richtung) genehmigt. Für den übrigen Teil der beschlossenen Erweiterung der Gewerbemischzone "Bursa" sowie für das entsprechend angrenzende übrige Gemeindegebiet wird das Genehmigungsverfahren bis zum Vorliegen eines Bedarfsnachweises in Form eines konkreten Überbauungsvorhabens sistiert.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone „Davos Fallung“ wird in Bezug auf einen Streifen von 15 m ab dem orografisch rechten Ufer des

„Schletg“ gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sistiert, bis der Gewässerraum (bzw. Gewässerabstand) festgelegt ist.

- e) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „La Nars“ (Gebiet „Sot Curtegn“) wird bis zum Vorliegen des regionalen Siedlungskonzeptes und einer fachmännischen Standortevaluation für das geplante Sportzentrum „La Nars“ sistiert.
 - f) Das Genehmigungsverfahren für die beiden Zonen für landwirtschaftliche Gebäude in den Gebieten „Saletscha“ und „Seglias“ wird sistiert.
 - g) Die Grundwasser- und Quellschutzzzone im Gebiet „Saletscha“ wird mit der Anweisung genehmigt, dass eine detaillierte Schutzzonenausscheidung zum Zeitpunkt der Quelfassung für die Trinkwasserversorgung zu erfolgen hat.
 - h) Der Gewässerraum bzw. die festgelegten Gewässerabstandslinien werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 bzw. 1:10 000** vom 12. März 2012 werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der geplanten Erschliessungsstrasse für die ZöBA in „La Nars“ wird sistiert.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die Mittelspannungsleitungen ebenfalls in die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10 000 aufzunehmen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die erforderlichen Korrekturen im Bereich Fuss- und Wanderwege mit der BAW Bündner Wanderwege zu besprechen und bei nächster Gelegenheit die nötigen Änderungen respektive Ergänzungen in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2000 und 1:10 000 vorzunehmen.

4. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
5. Der Gemeindevorstand Savognin wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. März 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Savognin sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Der Kanzleidirektor:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen