

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
01. April 2014

Mitgeteilt den
02. April 2014

Protokoll Nr.
297

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Soazza** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2012 eine umfassende Revision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Legge edilizia
- Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle
- Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:10 000 comprensorio generale
- Piano generale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze
- Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico)
- Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (servizi tecnologici)
- Piano generale di urbanizzazione 1:10 000 comprensorio generale

Diese Revisionsvorlage ersetzt die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Soazza am 9. November 2000 beschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung, welche aus verschiedenen Gründen und in Absprache mit der Gemeinde (vgl. nachstehend) nicht genehmigt werden konnte. Davon ausgenommen und im vorliegenden Genehmigungsverfahren ebenfalls zu prüfen ist einzig das folgende Planungsmittel:

- Zone di conservazione (ZC): Piani d'indagine con Piani delle zone, Piani generali delle strutture e Piani generali di urbanizzazione 1:1000 Alp de Pindera / Alp de Lughezzon / Poent / Saut de Sot / Becc de Sora / Alp de Crasteira

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Soazza die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Akten zur Planung aus dem Jahre 2000
- Rapporto di pianificazione del febbraio 2012 conformemente all'art. 47 Ordinanza federale sulla pianificazione territoriale (OPT)
- Compendio SUD, Stato della sovredificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità per l'edificazione; Rapporto del dicembre 2011 e Piano 1:2000 del febbraio 2012

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. Februar 2011 einen Vorprüfungsbericht. – Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. November 2000 für die hier zu genehmigende Erhaltungszonenplanung erfolgte am 16. November 2000. – Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. März erfolgte am 22. März 2012. Es gingen vier Beschwerden ein, die in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt werden.

Mit Schreiben vom 19. April 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Soazza um Genehmigung der Revisionsvorlagen aus den Jahren 2000 (Erhaltungszonenplanung) und 2012 im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Soazza bildet im Wesentlichen die umfassende Revision der rechtskräftigen Ortsplanung vom 19. Mai 1978, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 2156 vom 27. August 1979 genehmigt worden war.

Die Stimmberechtigten von Soazza beschlossen am 9. November 2000 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend ein Baugesetz, Zonen- und Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne sowie eine Planung für die Erhal-

tungszonen. Im Zuge der Prüfung jener Vorlage stellte das ARE verschiedene Mängel und Versäumnisse in der Planung fest. Nach Rücksprache mit dem ARE entschied sich der Gemeindevorstand für eine Überarbeitung und neue Beschlussfassung der Planungsmittel. Entsprechend wurde das Genehmigungsverfahren sistiert. Für die Überarbeitung der Planung wurden vorerst die Bereiche Wald (Waldfeststellungen etc.) und Gefahrenzonen bearbeitet. Sodann wurde das Baugesetz gestützt auf die neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsgesetzgebung (Kantonales Raumplanungsgesetz KRG; kantonale Raumplanungsverordnung KRVO), sowie aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollständig überarbeitet. Schliesslich wurden die Pläne erstmalig digitalisiert und einige materielle Änderungen vorgenommen. Die daraus resultierende Planung wurde am 15. März 2012 beschlossen und ist nun zu beurteilen.

Gegenstand des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bildet sodann auch die Planung der Erhaltungszonen, welche aus der erwähnten Planung aus dem Jahre 2000 unverändert übernommen werden konnte. Zur Erhaltungszonenproblematik ist zu bemerken, dass die Gemeinde Soazza gestützt auf die Regierungsbeschlüsse Nr. 2470 vom 19. September 1988 und Nr. 1666 vom 26. Juni 1989 sämtliche Baugesuche für Vorhaben innerhalb der Erhaltungszonen dem Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) zur vorgängigen Prüfung zustellen musste. Mit der Genehmigung der vorliegenden Planung für die Erhaltungszonen entfällt diese Pflicht.

Das am 15. März 2012 beschlossene Baugesetz wurde gestützt auf Art. 49 Abs. 4 KRG mit Regierungsbeschluss Nr. 1169 vom 11. Dezember 2012 bereits genehmigt.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass vorliegend noch die am 15. März 2012 beschlossenen Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne sowie die am 9. November 2000 beschlossenen Planungsmittel über die Erhaltungszonen zu prüfen sind.

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 Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle

Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:10 000 comprensorio generale

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 wurde die Gemeinde Soazza darüber informiert. Der Gemeindevorstand Soazza stimmte mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 der Behebung der formellen Mängel zu (invertire le legende Zona residenziale estensiva RU2 e Zona residenziale semi-intensiva R2 / stralciare simbolo e dicitura Linea di arretramento e Linea di edificazione dalla legenda).

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle vorzunehmen.

2. Bauzonengrösse

2.1 Ausgangslage

Gestützt auf Art. 15 RPG umfasst die Bauzonen das Land, das sich für die Überbauung eignet und entweder weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Massgebend für die Bemessung der Bauzonengrösse ist folglich der Baulandbedarf, der für die jeweils nächste 15-jährige Planungsperiode errechnet bzw. geschätzt wird. Es ist Aufgabe der kommunalen und regionalen Planungsbehörde, den Baulandbedarf gestützt auf Vorgaben des RIP2000 (vgl. Kapitel 5.3.1 Area dell'insediamento) zu ermitteln.

Weder im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision vom 8. November 2000 noch im Rahmen derjenigen vom 15. März 2012 wurden solche Prognosen zum Baulandbedarf erarbeitet. Die Regione Mesolcina verfügt über kein Regionales Siedlungsentwicklungskonzept, weshalb auch diese Grundlage fehlt. Die Regierung sieht sich daher gezwungen, eine eigene Schätzung des Baulandbedarfs vorzunehmen, um die Bundesrechtskonformität der Baulandreserve Soazza prüfen zu können. Die Schätzung des Baulandbedarfes erfolgt anhand der Statistik über den Baulandverbrauch in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie der Bevölkerungsperspektive, d.h. gestützt auf die Prognose über die Bevölkerungsentwicklung des ARE.

Genaue Zahlen zum bisherigen Baulandverbrauch liefern die Übersichten über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) aus den Jahren 1992 (kantonale Erhebung) sowie 2000 und 2011 (kommunale Erhebungen). Darin nicht enthalten ist die Überbauungsreserve im weitgehend überbauten Land. Die Übersichten UEB zeigen folgendes Bild:

Jahr	Fläche WMZ	überbaut	Reserve
1992	11.58 ha	6.3 ha (53.8 %)	5.36 ha
2000	10.57 ha	6.12 ha (57.9 %)	4.01 ha
2011	10.70 ha	7.47 ha (69.8 %)	3.24 ha

Zu prüfen ist, ob eine Reserve von rund 3.24 ha die Vorgabe gemäss Art. 15 RPG erfüllt. Bereits an dieser Stelle ist anerkennend zu bemerken, dass die Gemeinde

Soazza ihre Wohnbauzonenreserven mit jeder Planvorlage um rund 1 ha reduziert hat.

Der durchschnittliche Baulandverbrauch im Bereich der WMZ zwischen 1992 und 2011 betrug umgerechnet auf die 15-jährige Planungsperiode ca. 0.98 ha $\{[7.47 \text{ ha (2012)} - 6.23 \text{ ha (1992)}] / 19 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}\}$. Zwischen 2000 und 2011 war der Verbrauch ca. 1.85 ha $\{[7.47 \text{ ha (2012)} - 6.12 \text{ ha (2000)}] / 11 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}\}$.

Im Rahmen des Vorprüfungsberichtes zur Totalrevision 2000 vom 11. Dezember 1992 errechnete das ARE anhand des eidgenössischen Gebäude- und Wohnregisters (GWR) einen Baulandbedarf im Bereich WMZ von rund 1.6 – 2.4 ha.

Rückblickend und anhand der vorliegenden UEB-Daten betrachtet müsste eine WMZ-Baulandreserve von rund 1.9 ha für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren gerechtfertigt, d.h. gestützt auf Art. 15 RPG bundesrechtskonform sein. In Würdigung aller vorliegenden Grundlagen ist die am 15. März 2012 beschlossene WMZ-Baulandreserve von 3.2 ha um ca. 1.3 ha (3.2 ha – 1.9 ha) zu gross.

2.2 Beurteilung der Bauzonengrösse im Bereich WMZ

Wie erwähnt, weist die beschlossene Baulandreserve im Bereich der WMZ einen statistischen Überschuss von rund 1.3 ha auf. Für diesen Überschuss hat die Planungsbehörde grundsätzlich eine ausführliche Begründung im Rahmen von Art. 2 und 3 RPV (Interessenabwägung) sowie Art. 47 RPV (Berichterstattung zuhanden der Genehmigungsbehörde) abzugeben. Eine solche Begründung fehlt vorliegend.

Die Regierung stellt einerseits fest, dass die äussere Siedlungsabgrenzung zweckmässig, d.h. kompakt ausgeschieden worden ist und dass sehr detaillierte Gestaltungsvorschriften zum Schutze des hochwertigen Ortsbildes und der Umgebung beschlossen wurden. Zudem stellt der Reserveüberschuss von rund 1.3 ha, zumindest absolut betrachtet, nicht einen übermässig hohen Wert dar. Andererseits muss festgestellt werden, dass für zwei Gebiete die Eignung als Bauland, für eine rationelle Erschliessung und für eine ordentliche Bebauung nach den Vorgaben der Regelbauweise fraglich ist. Es handelt sich dabei um das Gebiet „Scima Rivé“ (Parzellen

Nr. 411 sowie 417 – 412) und um das Gebiet „Cà d'Colomb“ (Parzellen Nr. 243 – 251 sowie Nr. 385 – 395). Beide Gebiete sind im Übrigen beschwerdebelastet.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 wurde die Gemeinde Soazza durch den Kanton auf die Eignungs- und Erschliessungsproblematik in den Gebieten „Scima Rivé“ und „Cà d'Colomb“ hingewiesen. Die Gemeinde und die angehörten Grundeigentümer stellen sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass die Bemessung der Baulandgrösse in alpinen Dörfern wie Soazza nicht nur anhand von statistischen Überlegungen erfolgen sollte (Schreiben Gemeinde Soazza vom 30. Oktober 2013 samt Beilagen). Vielmehr seien auch nicht direkt messbare sozio-ökonomische und demografische Überlegungen der Lokalbevölkerung zu mitberücksichtigen. Einerseits bestehe in Soazza, wie auch in weiten Teilen des alpinen Raumes, ein ausgeprägter Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser ausserhalb der traditionellen Ortskerne, da dieser von Ortsansässigen belegt bzw. im Hinblick auf künftige Bedürfnisse gehortet werde. Der Druck in Richtung der äusseren Siedlungsgrenzen sei gross, denn junge Familien würden diese Wohnlagen bevorzugen. Die fehlende Attraktivität sowie Verfügbarkeit der dicht überbauten Ortskerne für jüngere Familien würden die Ausscheidung der beschlossenen Baulandreserve begründen, welche den statistisch berechneten Bedarf ohnehin nur leicht übersteige. Ohne die zur Debatte stehenden Bauzonenausscheidungen bestünde in Soazza eine echte Bevölkerungsrückgangsfahr: Keine Ansiedlungen am Dorfrand; Bevölkerungsüberalterung und mittelfristig – Rückgang im Dorfkern. Die Ausscheidung in „Scima Rivé“ und die besonderen Vorkehrungen in „Cà d'Colomb“ dienen als Entwicklungserhaltungsmassnahmen und begründeten in diesem Sinne einen gesteigerten Baulandbedarf.

2.3 Mögliche Gebiete für die Vornahme von Bauzonenreduktionen

a) Zona residenziale estensiva a due piani (RU2) im Gebiet „Scima Rivé“

Im Gebiet „Scima Rivé“ (Parzen Nr. 411 sowie 417 – 421) stellt das steile bis sehr steile Gelände hohe technische Ansprüche an eine Überbauung, was mit entsprechend grossen Kosten verbunden ist. Die bestehende Erschliessungs- und Bebauungsstruktur stellt zudem sehr hohe konzeptionelle und bauliche Anforderungen an die Gebietsererschliessung, was sich finanziell ebenfalls auswirkt. Schliesslich erlaubt die bestehende Parzellenstruktur ohne weitgehende Baulandumlegung keine geordnete Überbauung der als Wohnbauzone ausgeschiedenen Fläche. Sowohl der obere

(westliche) Teil (Parzelle Nr. 411 mit brachliegendem Waldsaum) als auch der untere (östliche) Teil (Parzellen Nr. 417 – 421 angrenzend an die Sammelstrasse) können wegen ihrer Steilheit ohne situationsgerechtes Erschliessungs- und Bebauungskonzept sowie ohne entsprechende Landumlegung nicht geordnet und haushälterisch im Sinne von Art. 1 RPG überbaut werden. Die Planungsbehörde hat für dieses Gebiet weder ein Erschliessungs- noch ein Bebauungskonzept erarbeiten lassen. Erschliessungs- und Bebauungsvorkehrungen sowie Vorgaben zur Landumlegung oder Quartierplandurchführung hat sie der Gemeindeversammlung nicht vorgeschlagen. Die Bezeichnung in der Übersicht UEB als erschlossen und baureif ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde und die angehörten Grundeigentümer vertreten im Wesentlichen den Standpunkt, dass das fragliche Gebiet „Scima Rivé“ ohne grossen Aufwand erschlossen werden kann. Es bestehe die Bereitschaft, eine Quartierplanung durchzuführen, d.h. das Land kurzfristig und gemeinsam zu erschliessen, und das Land an Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Lediglich die Eigentümer der Parzelle Nr. 421 meldeten eine unmittelbare Bauabsicht und belegten dies mit einem Einfamilienhaus-Vorprojekt. Die Durchführung eines allfälligen Quartierplanverfahrens lehnen sie ab, weil die Überbauung ihrer Parzelle unabhängig von den übrigen Liegenschaften erfolgen könne. Die Gemeinde kommt zu Schluss, dass anstelle der im Anhörungsbrief angedeuteten Zurückweisung zur Überarbeitung wegen fehlendem Erschliessungskonzept und ungenügendem Bedarf eine Genehmigung mit Pflicht zur Erarbeitung eines Quartierplanes – als mildere und effizientere Massnahme – angezeigt wäre.

Die Anhörung hat mit einer Ausnahme gezeigt, dass die Erschliessung generell als problematisch angesehen wird und dass ein unmittelbarer Baulandbedarf (mit einer Ausnahme) nicht vorhanden ist. Die Gemeinde konnte zudem weder skizzenhaft noch konzeptionell darlegen, wie das Gebiet rationell und haushälterisch, d.h. mit verhältnismässigem Aufwand (technisch, flächenmässig und gestalterisch), erschlossen und überbaut werden könnte. Die Überbaubarkeit des sehr steilen Gebietes entlang der Strasse und des Waldrandes wird allein durch die Erarbeitung eines Quartierplanes nicht erhöht. Die Gemeinde vermochte schliesslich auch keinen reellen, unmittelbaren Überbauungsbedarf im fraglichen Gebiet nachweisen.

b) Zona nucleo storico (NV) im Gebiet „Cà d'Colomb“

Die Parzellen- und Bebauungsstruktur im Gebiet „Cà d'Colomb“ (Parzellen Nr. 243 – 251 und 385 – 395) stellt hohe konzeptionelle und organisatorische Ansprüche an eine zeitgemässe und zusammenhängenden Bebauung und Erschliessung. In diesem klar von Dorfkernwegen umfassten Gebiet finden sich Gemüse- und Obstgärten, kleinräumliche, gemauerte Umzäunungen, traditionelle Ökonomiebauten und lediglich zwei Wohnbauten. Der Kern bildet eine relativ grosse Fläche, die weder überbaut noch baureif ist und von einem offenen Wasserkanal durchgequert wird. Das Gebiet ist kleinstmassstäblich und zickzackförmig parzelliert. Die in der Übersicht UEB erfolgte Bezeichnung des Gebietes als teilweise bebaut, vollständig erschlossen sowie baureif ist aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde hat sich für die bauliche Entwicklung des Gebietes und damit gegen den Erhalt der vorherrschenden Strukturen entschieden. Dabei hat sie es unterlassen, die dazu notwendigen minimalen Planungsmassnahmen zu planen, um eine rationelle und geordnete Bebauung zu ermöglichen. Zwar hat sie im piano genereale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze verschiedene Baulinien (linee di arretramento) in Form von schmalen Baufeldern festgelegt. Sie hat es aber versäumt, Erschliessung, Parzellierung und Freiraumnutzung bzw. Nutzungstransfer von den frei zu haltenden Flächen zu den überbaubaren Baufeldern zu regeln. Aus der Sicht der betroffenen Eigentümer ist nicht erstellt, wie das Gebiet zur Baureife gelangen soll.

Die Gemeinde und die angehörten Eigentümer erkennen im Wesentlichen die ungenügende Baureife des Gebiets und – je nach Bau- bzw. Nutzungsabsichten – die Notwendigkeit des aufwändigen Zusammenkaufes von mehreren Parzellen, um Vorhaben zu realisieren. Aus den Voten der Eigentümer ist kein klarer Trend in Richtung Strukturhaltung (d.h. Gartennutzung) oder bauliche Entwicklung (d.h. Überbauung bzw. Verdichtung) erkennbar. Die allfällige Durchführung eines Quartierplanverfahrens ist umstritten; eine Landumlegung wird angeregt. Unbestritten wird das Gebiet als weitgehend überbaut und als Bestandteil des Dorfkernes betrachtet; in diesem Sinne soll es auch der NV erhalten bleiben. Die Gemeinde erkennt aber die Nachteile der Baulinien und schlägt vor, dass die Regierung diese durch eine flächendeckende Gestaltungskonzept-Pflicht ersetzt.

Zusammenfassend lässt die beschlossene Nutzungsplanung in den Gebieten „Scima Rivé“ und „Cà d'Colomb“ wichtige Fragen zur Erschliessung und Baureife offen. Zusammen mit den oben erwähnten Ausführungen über die Bauzonengrösse bzw. den Baulandbedarf können die nachfolgenden Schlüsse gezogen werden.

2.4 Schlussfolgerung

Die in der neuen Ortsplanung vorgesehene Bauzonenreserve im Bereich WMZ von rund 3,2 ha ist gegenüber dem statistischen ermittelten Baulandbedarf von rund 1.9 ha zu gross. Der statistische Überschuss beträgt ca. 1.3 ha (3.2 ha – 1.9 ha).

Die Planungen in den zwei Gebieten „Scima Rivé“ und „Cà d'Colomb“ weisen in Bezug auf Eignung, Erschliessung und rationelle Bebaubarkeit die erwähnten raumplanerische Schwachstellen auf. In beiden Gebieten sind deshalb neue Nutzungsplanungen erforderlich.

Zu diesem Zweck ist die im peripheren, randständigen Gebiet „Scima Rivé“ (Parzellen Nr. 411/417 – 421) ausgeschiedene Zona residenziale estensiva a 2 piani (RU2) von der Genehmig auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis die Gemeinde eine überarbeitete Nutzungsplanung beschlossen hat, gilt für die erwähnten Grundstücke das übrige Gemeindegebiet nach auf Art. 41 KRG.

Anders als „Scima Rivé“ befindet sich „Cà d'Colomb“ mitten im Siedlungsgebiet und ist zudem teilweise überbaut. Das Gebiet ist mit anderen Worten „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a. RPG. Daher kann resp. muss die Zuweisung der Parzellen Nr. 243 – 251 sowie Nr. 385 – 395 zur Zone nucleo storico (NV) grundsätzlich genehmigt werden. Die Genehmigung ist jedoch mit der Auflage zu verknüpfen, dass in einem ergänzenden Nutzungsplanverfahren (Arealplan oder Genereller Gestaltungsplan/Genereller Erschliessungsplan) zweckmässige Vorgaben zur Bebauung, Landumlegung und Erschliessung festzulegen sind. Zwischenzeitlich hat die Baubehörde Soazza die Erteilung von Baubewilligungen auf die Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau von bestehenden Bauten und Anlagen zu beschränken, um die Folgeplanung nicht zu präjudizieren.

Aufgrund der Nichtgenehmigung der Zona residenziale estensiva a 2 piani (RU2) im Gebiet „Scima Rivé“ ergibt sich eine Reduktion des Reserveüberschusses. Weitergehende Reduktionen sind angesichts der diffusen Verteilung der gesamten Bau-landreserve im weitgehend überbauten Gebiet und/oder im engeren, erschlossenen Siedlungsgebiet nicht zumutbar resp. rechtlich sehr problematisch.

3. Settori di rilevamento delle zone di pericolo

Im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle wurde der Erfassungsbereich der Gefahrenzonen nicht eingetragen. Dieser Bereich ist zwar keine Nutzungszone, für die Beurteilung von Bauvorhaben aber dennoch unerlässlich. Die Baubehörde und betroffene Grundeigentümer müssen nämlich wissen, ob in einem Gebiet die Gefahrensituation beurteilt worden ist oder nicht. In diesem Sinne sind die Erfassungsbereiche Naturgefahren zwingender Bestandteil des Zonenplanes. In der Vorprüfungsvorlage waren sie noch (korrekt) eingetragen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Erfassungsbereiche Gefahrenzone im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle innert eines Jahres seit Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses einzutragen.

4. Zona terreni secchi

Als Grundlage für die Ausscheidung der Trockenstandortzone wurden sowohl das Inventar der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (TWW-Inventar) als auch das Vernetzungskonzept verwendet. Im Vernetzungskonzept sind jedoch auch Wiesen und Weiden enthalten, welche die Qualitätsanforderungen der Trockenwiesenverordnung (TwwV) nicht erfüllen. Diese können gelegentlich aus der Zona terreni secchi entlassen werden.

5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Für alle gefassten und nicht gefassten Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäss Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) Grundwasser- und Quellschutzzonen (Art. 37 KRG) auszuscheiden. Die Gemeinde Soazza hat diese Ausscheidung anhand der summarischen Ausscheidungen (A_u) gestützt auf die kantonale Gewässerschutzkarte vorgenommen. Dies genügt gemessen an den minimalen Qualitätsanforderungen der Gewässerschutz-

gesetzgebung nicht. Die detaillierten Schutzzonenausscheidungen S1–S3 sind örtlich-individuell und unter Beizug eines ausgewiesenen Hydrogeologen zu erarbeiten.

Die Nachbargemeinde Lostallo hat für ihre Quellen detaillierte Schutzzonenfestlegungen bereits beschlossen (vgl. RB Nr. 860 vom 9. April 1985). Einige davon betreffen auch das Gemeindegebiet von Soazza. Auch diese Schutzzonen sind festzulegen.

Die Gemeinde Soazza ist somit anzuweisen, innert zwei Jahren seit dem Datum des vorliegenden Beschlusses eine detaillierte Grundwasser- und Quellschutzzonenplanung erarbeiten zu lassen und im Zonenplan entsprechend umzusetzen.

Im Übrigen geben der Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle sowie der Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:10 000 comprensorio generale, beide vom 15. März 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Piano generale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze

1. Korrektur formeller Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in diesem Plan ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 wurde die Gemeinde Soazza darüber informiert. Der Gemeindevorstand Soazza stimmte mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 der Behebung des formellen Mangels (la linea Roccia vale limitatamente alla sua effettiva presenza) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Piano generale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze vorzunehmen.

2. Linee di arretramento in „Scima Rivé“ und „Cà d'Colomb“

Die festgelegten Baulinien in „Scima Rivé“ (Parzellen Nr. 417 – 421) und „Cà d'Colomb“ (Parzellen Nr. 243 – 251 sowie Nr. 385 – 395) werden gestützt auf die

vorstehend behandelte Bauzonen- resp. Erschliessungsproblematik von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Im Übrigen gibt der Piano generale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze vom 15. März 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico)

**Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle
(servizi tecnologici)**

Piano generale di urbanizzazione 1:10 000 comprensorio generale

1. Korrektur formeller Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico) einige formelle Mängel festgestellt werden, welche Korrekturen gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 wurde die Gemeinde Soazza darüber informiert. Der Gemeindevorstand Soazza stimmte mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 der Behebung der formellen Mängel (stralciare Strada storica dalla leggenda / denominare la strada cantonale dalla part. no. 497 alla no. 446 strada cantonale di collegamento / completare la strada forestale e/o agricola con l'attraversamento del riale di Val Forcola sulla part. no. 93 / stralciare la linea ad alta tensione 380 kV) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico) vorzunehmen.

2. Fuss- und Wanderwege

Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Strassenverordnung für den Kanton Graubünden (StrV) haben die Gemeinden die Wegnetze des Langsamverkehrs in der Ortsplanung festzusetzen. Entsprechend sind gemäss Art. 45 Abs. 2 und Abs. 3 KRG in den Generalen Erschliessungsplänen unter anderem die bedeutenden Rad-, Fuss- und Wanderwege festzulegen. Es ist wichtig, dass die Wegnetze vollständig in den Plänen abge-

bildet sind. Die von der Gemeinde Soazza in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegten Wege entsprechen nicht vollständig dem kantonalen Verzeichnis. So dann hat die Gemeinde zusätzliche Wege bezeichnet, was sie durchaus tun durfte.

Im Interesse der Koordination wird die Gemeinde ersucht, die Differenzen in Zusammenarbeit mit dem TBA zu bereinigen, damit für die fraglichen Wege entweder der Generelle Erschliessungsplan oder das kantonale Verzeichnis der Wegenetze angepasst werden können.

3. Radwege

Im Generellen Erschliessungsplan wurden keine Mountainbikerouten (Itinerari per rampichini) festgesetzt. Zurzeit erarbeitet die Regione Mesolcina einen Regionalen Richtplan Langsamverkehr, der u.a. ein überkommunales Mountainbikekonzept und -netz festsetzen bzw. vorgeben wird. Die Gemeinde wird gegebenenfalls ihre Generellen Erschliessungspläne in diesem Sachbereich zu ergänzen haben.

4. Abfallsammelstelle hinter der Kirche San Rocco

Im Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (servizi tecnologici) wurde auf der Parzelle Nr. 398 hinter der Kirche San Rocco eine Abfallsammelstelle (rifiuti privati, olii, batterie, pet, alu, rifiuti pubblici, vetro, carta e vestiti) festgelegt. Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die erwähnte Abfallsammelstelle auf der Parzelle Nr. 398 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im Übrigen geben die Piani generale di urbanizzazione vom 15. März 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Zone di conservazione (ZC): Piani d'indagine con Piani delle zone con Piani generali delle strutture e con Piani generali di urbanizzazione 1:1000 Alp de

Pindera / Alp de Lughezzon / Poent / Saut de Sot / Becc de Sora / Alp de Cra-steira

Die rechtskräftigen zone di conservazione im Piano zone dei Monti 1:10 000 vom 14. Juli 1986 (vgl. RB Nr. 2071 vom 14. Juli 1986) wurden anlässlich der Planungsarbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahre 2000 dem übergeordneten Recht und dem RIP2000 angepasst. Infolge ungenügender Erfüllung der Richtplankriterien (vgl. RIP2000 Kapitel 5.6.2 Piccoli insediamenti pregiati dal punto di vista storico-culturale / zone di conservazione) oder zwischenzeitlichem Verlust der Schutzwürdigkeit verzichtete die Gemeinde Soazza auf die Festlegung von vier Erhaltungszonen, nämlich Nosal, Val, Tinges und Alp de Becc de Sota. Die verbleibenden sechs Erhaltungszonen wurden hingegen anhand von Inventaren detailliert geplant; sie sind nun richtplankonform. Gemäss dem ebenfalls am 15. März 2012 beschlossenen und mit RB Nr. 1169 vom 11. Dezember 2012 bereits genehmigten Baugesetz sind in den Erhaltungszonen neu auch Abbrüche und Wiederaufbauten zulässig (vgl. Art. 11 Abs. 4 BauG). - Wie eingangs bemerkt, wird mit der Genehmigung der vorliegenden Erhaltungszonen die Planungszone für die Erhaltungszonen resp. die Pflicht zur kantonalen Konsultation bei Bauvorhaben aufgehoben.

Im Übrigen geben die erwähnten Piani delle zone con Piani generali delle strutture e con Piani generali di urbanizzazione 1:1000 vom 9. November 2000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle und der Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:10 000 comprensorio generale, beide vom 15. März 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49

Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt:

- a) Im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle wird bei den Legendeneinträgen RU2 und R2 die entsprechende Zonenbezeichnung getauscht, so dass RU2 der "zona residenziale estensiva a 2 piani" und R2 der "zona residenziale semi intensiva" entspricht.**
- b) Im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle wird der Legendeneintrag "linea di arretramento / linea di edificazione" (samt Symbol) gestrichen.**
- c) Die Zona residenziale estensiva a 2 piani (RU2) Im Gebiet "Scima Rivé" (Parzellen Nr. 411, 417, 418, 419, 420 und 421) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zwischenzeitlich ist die entsprechende Fläche als Zone übriges Gemeindegebiet zu betrachten.**
- d) Die Genehmigung der zona nucleo storico (NV) im Gebiet „Cà d'Colomb“ (Parzellen Nr. 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 und 251 sowie Nr. 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394 und 395) wird mit der Auflage verknüpft, dass in einem neuen Nutzungsplanverfahren zweckmässige Vorgaben für die Bebauung, Landumlegung und Erschliessung festzulegen sind. Zwischenzeitlich darf die Baubehörde von Soazza in diesem Gebiet nur Baubewilligungen für Erneuerungen, teilweise Änderungen, massvolle Erweiterungen sowie Wiederaufbauten nach Abbrüchen von bestehenden Bauten und Anlagen erteilen.**
- e) Die Gemeinde wird angewiesen, innert eines Jahres ab Datum des vorliegenden Beschlusses die Erfassungsbereiche Gefahrenzone im Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:2000 comprensorio del fondovalle einzutragen.**

- f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass einzelne Parzellen im Sinne der Erwägungen aus den Trockenstandortzonen (zona terreni secchi) entlassen werden können.
 - g) Die Gemeinde wird angewiesen, innert zwei Jahren ab Datum des vorliegenden Beschlusses detaillierte Grundwasser- und Quellschutzzonen erarbeiten zu lassen und in den Zonenplänen umzusetzen.
2. Der **Piano generale delle strutture 1:1000 nucleo e adiacenze** vom 15. März 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 39 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgendem Vorbehalt genehmigt:
- a) Die Festlegung "Felsen" (Roccia) im Bereich der Parzellen Nr. 408, 407, 405 und 404 wird auf das effektiv im Gelände vorhandene Objekt verschoben.
 - b) Die Baulinien (linee di arretramento) in den Gebieten „Scima Rivé“ (Parzellen Nr. 417 – 421) und „Cà d'Colomb“ (Parzellen Nr. 243 – 251 sowie Nr. 385 – 395) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
3. Der **Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico)**, der **Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (servizi tecnologici)** und der **Piano generale di urbanizzazione 1:10 000 comprensorio generale**, alle vom 15. März 2013, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 39 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anliegen und Hinweisen genehmigt:
- a) Im **Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico)** wird der Legendeneintrag "strada storica" gestrichen.
 - b) Im **Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico)** wird die nördliche Kantonsstrassenzufahrt ins Dorf (Parzellen

Nr. 481 und 446) strada cantonale di collegamento (statt strada cantonale principale) festgelegt. Entsprechend wird die Legende ergänzt.

- c) Im Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico) wird die Strasse auf der Parzelle Nr. 93 ab der strada di servizio entsprechend den digitalen Daten auch als strada forestale e/o agricola festgelegt.
 - d) Im Piano generale di urbanizzazione 1:2000 comprensorio del fondovalle (traffico) und im Piano generale di urbanizzazione 1:10 000 comprensorio generale werden die Legendeneinträge "linea ad alta tensione 380 KV" in die Rubrik "Informazioni" verschoben.
 - e) Der Standort für Abfallsammeleinrichtungen auf der Parzelle Nr. 398 wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (beschwerdebedingt).
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, die Fuss- und Wanderwegplanung mit dem Tiefbauamt zu bereinigen und gegebenenfalls die Generellen Erschliessungspläne anzupassen resp. zu ergänzen.
 - g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie ihre Generellen Erschliessungspläne gegebenenfalls mit Mountainbikerouten (Itinerari per rampichini) zu ergänzen hat.
4. Die Planung "**Zone di conservazione (ZC)**: Piani d'indagine con Piani delle zone con Piani generali delle strutture e con Piani generali di urbanizzazione 1:1000 Alp de Pindera / Alp de Lughezzon / Poent / Saut de Sot / Becc de Sora / Alp de Crasteira" vom 8. November 2000 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt, und die seinerzeit verfügte Planungszone gilt als aufgehoben.
5. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Beschlüssen behandelt.

6. Der Gemeindevorstand Soazza wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungen vom 9. November 2000 und 15. März 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Der Gemeindevorstand Soazza sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

