

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

21. Juni 2011

Mitgeteilt den

22. Juni 2011

Protokoll Nr.

560

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Untervaz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2010 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Holcim
- Zonenplan 1:2'500 Kieswerk
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Holcim
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Kieswerk
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Dorf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Holcim
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Kieswerk
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 21. Dezember 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) vom 1. Januar 1992

- Tabelle "Überbauungsstand 2010 mit neuer Planung" vom 10. Januar 2011
- Plan Stand der Überbauung 1:2'000 Dorf (Revision 2010)
- Plan Stand der Überbauung 1:2'500 Industrie (Revision 2010)
- Baustatistik "Bautätigkeit von 1992 bis 2010"
- Leitbild "Vorwärts, Vazwärts" vom 13. Februar 2008
- Vereinbarungen mit Begründung Bauverpflichtung zu Lasten der Eigentümer sowie einer entschädigungslosen Auszonungs- resp. Kaufsberechtigung zum Verkehrswert zu Gunsten der Gemeinde für die Parzellen Nr. 9, 12, 15, 24, 38, 711, 712, 714, 716, 717, 728, 729, 730 und 749 (Teilparzelle), alle von der Gemeinde am 20. Juli 2010 unterzeichnet.
- Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Flächenangaben der Einzonungsgebiete
- Ausschnitt Zonenplan betreffend Parzellen Nr. 143 und 1515
- Kopie Quartierplan 1:500 Wingertschplona vom 11. Januar 1994
- Ausschnitt Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Kieswerk betreffend Weg
- Planausschnitte mit Erläuterungen und Schreiben Mitwirkungsaufgabe 2010 und 1994 (Beilage zum Schreiben vom 18.5.2011)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. November 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Dezember 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Untervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Totalrevision der Ortsplanung bildet ein komplett überarbeitetes Baugesetz mit den entsprechenden Anpassungen und Überarbeitungen sämtlicher Nutzungspläne. Die bisher rechtskräftige Ortsplanung

der Gemeinde Untervaz stammt in Teilen aus dem Jahre 1988 und wurde in der Folge verschiedentlich revidiert. Seither ist die Gemeinde gewachsen und die Bedürfnisse haben sich geändert. Planerische Schwerpunkte bei der Erarbeitung der Totalrevision waren nebst der Aufbereitung digitalisierter Ortsplanungsinstrumente die aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung sowie die inhaltliche Überarbeitung des Baugesetzes mit Anpassung an die neuen kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO).

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 Nordbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Untervaz hat ihr Baugesetz (BauG) mit der vorliegenden Gesamtrevision auf das KRG sowie auf die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) – beide in Kraft seit dem 1. November 2005 – abgestimmt.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Es ist geplant, die Umsetzung der IVHB über Anpassungen der kommunalen Baugesetze vorzunehmen. Die Gemeinden werden in Kürze durch eine Teilrevision der KRVO einen entsprechenden Auftrag erhalten.

2. Materielles

Art. 20 (Dorfkernzone)

Art. 33 (Wertvolle Gebäude und Anlagen)

Das Siedlungsinventar aus dem Jahr 2003 weist für Untervaz einen hohen Anteil an historischer, insbesondere mittelalterlicher Bausubstanz aus. Darauf wurde bereits im Vorprüfungsbericht des ARE hingewiesen, verbunden mit der Aufforderung, die Planung in diesem Bereich anzupassen. In der Folge hat die Gemeinde im Generellen Gestaltungsplan vier Gebäude (kath. und ref. Kirche; Pfarrhaus von 1830; Kindergartengebäude) als "wertvolle Gebäude und Anlagen" bezeichnet und geschützt. Auf weitere Unterschutzstellung verzichtete die Gemeinde mit der Begründung, dass viele der ältesten Häuser und Bauteile bereits abgegangen seien. Der Gemeinde wird in Erinnerung gerufen, dass neben den Bauten auch die noch vorhandenen Grünflächen im Dorfkern einen wesentlichen Bestandteil des Ortsbildcharakters darstellen. Art. 20 Abs. 2 BauG bestimmt denn auch, dass Siedlungsstrukturen und Bauweise in der Dorfkernezone erhalten und ergänzt werden sollten. Dazu hat die Baubehörde gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG "in der Regel" die Bauberatung beizuziehen. Die Regierung legt der Gemeinde nahe, mit dem vorhandenen Dorfensemble sensibel umzugehen. Die Gemeinde wird in diesem Sinne ersucht, für alle erhaltenswerten und schützenswerten Bauten gemäss Siedlungsinventar die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.

Im Übrigen gibt das am 15. Dezember 2010 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:2'000 Dorf ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernezone, Wohnzonen II und III, Wohnmischzone) umfassen gemäss der Tabelle "UEB, Stand 2008 (alte Planung)" rund 35.16 ha, wovon ca. 28.76 ha als überbaut und ca. 6.4 ha als noch nicht überbaut ausgewiesen sind (vgl. PMB S. 12). In dieser Reserve nicht enthalten sind die in

den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Plan Stand der Überbauung 1:2'000 Dorf (Revision 2010) 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. Es fragt sich, ob die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf vorgesehenen unüberbauten Wohnbauzonenreserven im Umfang von rund 6.4 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten 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 Untervaz wurde die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1993 bis 2010 untersucht. Gemäss der Übersicht UEB vom 1. Januar 1992 war im Jahre 1992 eine Fläche von rund 25.7 ha Wohnbauzonen überbaut. Gemäss der Tabelle "UEB, Stand 2010 (neue Planung)" sind heute rund 30.15 ha Wohnbauzonen überbaut. Innerhalb von 18 Jahren wurde somit eine Fläche von rund 4.45 ha überbaut. Dies würde einem Bedarf von Wohnbauzonen von 3.7 ha für die nächsten 15 Jahre entsprechen.

Zieht man jedoch die Wohnbautätigkeit zwischen 1993 und 2009 in Betracht, zeigt sich, dass im jährlichen Mittel 9.6 neue Wohnbauten errichtet wurden – darunter Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Legt man eine Grundstücksfläche von 400 m² zu Grunde, ergibt sich ein Bedarf von 0.3 ha jährlich resp. 5.7 ha auf 15 Jahre gerechnet. Die Wohnbauzonenreserven wären demnach nur mehr um 0.7 ha über dem Bedarf.

Des Weiteren gilt zu berücksichtigen, dass die Einzonung von 1'530 m² Land der Parzelle Nr. 749 derzeit in Ermangelung eines Lärmschutznachweises sistiert werden muss (vgl. nachstehend). Darüber hinaus hat sich der Gemeindevorstand Unter-
vaz mit der Sistierung der Einzonung der Parzellen Nr. 728, 729 und 730 einverstanden erklärt, da für diese derzeit noch keine Vorhaben bekannt sind (vgl. Schreiben vom 18. Mai 2011). Mit diesen Sistierungen beträgt die künftige Bauzonenreserve ca. 5.6 ha. Dies würde in etwa dem Bedarf gemäss Trendmethode auf Grundlage der Wohnbautätigkeit entsprechen.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde wie erwähnt unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf enthaltenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem RIP2000 übereinstimmen. Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend in den Gebieten "Flumis", "Rain" und "Tuf" vorgesehen sind (vgl. RIP2000, Kap. 5.3.1). Danach sollen Bauzonenvergrößerungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Beurteilung, ob die genannten Anforderungen erfüllt sind, stellt sich folgendermassen dar:

1. Leitbild

Für die Gemeinde Untervaz existiert das Leitbild "Vorwärts, Vazwärts" vom 13. Februar 2008. Im PMB wurde dieses Leitbild behandelt (vgl. S. 10f.). Die Anforderung des RIP2000 ist also erfüllt.

2. Regionale Abstimmung

Für die Region Nordbünden liegt derzeit noch kein regionales Siedlungsentwicklungskonzept vor. Allerdings wurde im Rahmen des Modellvorhabens Agglomeration Chur und Umgebung (MACU) ein Agglomerationsprogramm Chur erarbeitet, in dessen Perimeter auch die Gemeinde Untervaz liegt. Dieses ist zwar kein Ersatz für ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept. Indes kann es bis zum Vorliegen eines ordentlichen regionalen Konzepts übergangsmässig akzeptiert werden.

3. Bedarfsnachweis

Wie vorstehend unter den Ausführungen über die Grösse der Wohnbauzonen ausgeführt, können die vorliegenden Einzonungen unter dem Aspekt des Bedarfsnachweises gutgeheissen werden.

4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

In den eingereichten Unterlagen finden sich weder ein Gestaltungs- noch ein Erschliessungskonzept. Die Gemeinde Untervaz führt in ihrem Anhörungsschreiben vom 27. April 2011 aus, dass die Flächen bereits erschlossen seien und die bauliche Gestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behandelt werde. Dort, wo nur eine Groberschliessung vorhanden sei, bestehe eine Quartierplanungspflicht. Diese Begründung kann im vorliegenden Fall – aufgrund der Topographie und des Charakters der betroffenen Flächen – ausnahmsweise akzeptiert werden. Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Sinn eines Gestaltungskonzepts nicht darin liegt, die bauliche Qualität der Bauten als solche zu sichern. Dies ist – wie die Gemeinde richtig ausführt – Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens. Vielmehr geht es darum, einen Nachweis zu erbringen, dass die neuen Bauflächen tatsächlich sinnvoll überbaubar sind. Zugleich ist aufzuzeigen, dass mit der Anordnung der Baukörper eine Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet wird.

5. Überwiegende Interessen

Grundsätzlich stehen den Einzonungen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die entsprechende Anforderung kann grundsätzlich als erfüllt betrachtet werden (ausgenommen Parzelle Nr. 749; vgl. nachstehend).

6. Verfügbarkeitsnachweis

Im PMB wird in Kapitel 8 (S. 22) erwähnt, dass mit den Grundeigentümern der neu eingezonten Parzellen Verträge zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes abgeschlossen wurden. Diese liegen vor. Der Bedarfsnachweis ist also ausreichend erbracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anforderungen des RIP2000 an die Neueinzonungen (Wohnzone) II in den Gebieten "Flumis" (Parzellen Nr. 12, 15, 38, 1487 und Teilparzelle Nr. 24), "Rain" (Parzellen Nr. 711, 712, 714, 716 und 717) sowie an die Umzonung der Gewerbezone in die Wohnzone III (WIII) im Gebiet "Guflis" erfüllt sind.

Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung der Parzellen Nr. 728, 729, 730 und 749 wird im Einverständnis mit der Gemeinde Untervaz sistiert, bis der Bedarfsnachweis erbracht ist.

3. Lärmschutz

Betreffend der Einzonung des ca. 1'530 m² grossen westlichen Teils der Parzelle Nr. 749 ist in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass der Schiesslärm den Planungswert (PW) nach Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überschreitet resp. welche baulichen, planerischen oder organisatorischen Massnahmen getroffen werden können, damit der PW eingehalten werden kann. Dabei ist zu prüfen, inwiefern von einer Hinderniswirkung des Forstgebäudes profitiert werden kann. Auch bieten die Reduktion der Schiesshalbtage von 23 auf 18 oder die Anordnung lärmempfindlicher Räume auf die lärmabgewandten Seite Möglichkeiten, die Planungswert der Empfindlichkeitsstufe (ES) II (55 dB [A]) einzuhalten. Bis dieser Nachweis erbracht ist, wird die Einzonung des erwähnten Teils der Parzelle Nr. 749 im Einvernehmen mit der Gemeinde (vgl. Anhörungsschreiben vom 27. April 2011) sistiert.

4. Wald

Die Einzonung von ca. 200 m² Wald der Parzelle Nr. 143 in die Wohnzone III bedarf einer Rodungsbewilligung. Das entsprechende Rodungsgesuch wurde dem Amt für Wald eingereicht. Die Rodungsbewilligung liegt indessen noch nicht vor. Entsprechend muss das Genehmigungsverfahren für diese Bauzonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 143 sistiert werden, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.

Für die Einzonung der nördlichen Restfläche der Parzelle Nr. 1250 im Umfang von ca. 52 m² Wald wird gemäss Schreiben der Gemeinde vom 18. Mai 2011 ein Rodungsgesuch nachgereicht. Auch hier muss das Genehmigungsverfahren für die fragliche Bauzonenerweiterung auf der Parzelle Nr. 1250 sistiert werden, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es fraglich ist, ob die Rodungsbewilligungen für die oben genannten Parzellen Nr. 143 und 1250 erteilt werden können. Muss die Bewilligung verweigert werden, drängt sich als Ausweg die Festlegung von Waldabstandslinien auf, wobei diese wegen der Lage und Vorgeschichte in einem vereinfachten Verfahren gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG festgelegt werden können.

5. Gewässerabstandslinie

Die Gemeinde hat zum Schutz eines kleinen Gerinnes auf den Parzellen Nr. 15 und 1487 Gewässerabstandslinien festgelegt, so dass ein Korridor von ca. 11 m entsteht. Im Zuge der Bearbeitung des Quartierplans "Flumis" stellte die Gemeinde fest, dass eine flexiblere Lösung sachgerechter wäre, indem beispielsweise der Korridor im Zufahrtsbereich verschoben würde. Solange dadurch für das Gewässer keine Nachteile verbunden sind, wäre nach der Beurteilung des ANU dagegen nichts einzuwenden. Es rechtfertigt sich im vorliegenden Fall deshalb, die Gewässerabstandslinien von der Genehmigung auszunehmen und der Gemeinde zu Überarbeitung zurückzuweisen. Dabei wird sie angewiesen, den Quartierplan "Flumis" möglichst rasch, jedenfalls vor Erlass mit dem ANU zu besprechen, damit die erforderlichen Massnahmen (z.B. Festlegung der Gewässerabstandslinien im Quartierplan mit späterer Übernahme im Zonenplan etc.) zum Schutz des Gewässers festgelegt werden können.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf vom 15. Dezember 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Holcim

Zonenplan 1:2'500 Kieswerk

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Industrie- und Gewerbezone

Im RIP2000 sind die wichtigen Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung festgelegt. Diese Arbeitsplatzgebiete sollen gemäss Zielsetzung RIP2000 durch den Kanton, die Regionen und die Gemeinden aktiv gefördert werden. Als Grundlage dazu dienen Angaben zu heutigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten an den einzelnen Standorten, wie Erschliessung, Zonenzugehörigkeit, Überbauungsstand, Umnutzungspotentiale, Verfügbarkeit sowie zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Erhebung für die einzelnen Standorte erfolgte im vierten Quartal 2010 sowie im ersten Quartal 2011. Im Bündner Rheintal sind demnach ca. 61.6 ha an Gewerbeflächen vorhanden, und es besteht derzeit grundsätzlich kein weiterer Bedarf an neuen Flächen. Allerdings ist festzustellen, dass diese Flächen überwiegend kleinteilig strukturiert sind. So ist ca. die Hälfte der Flächen auf Parzellen mit einer Grösse von weniger als 2'000 m² verteilt. Es fehlt in erster Linie an grösseren, zusammenhängenden Flächen für Neuansiedlungen.

Mit der Einzonung im Gebiet "Wingertli" im Umfang von ca. 3.5 ha Land in die Industrie- und Gewerbezone II (IG II) wird diesem Mangel entgegen gewirkt. Allerdings ist der Gefahr vorzubeugen, dass diese Fläche unzureichend genutzt und durch kleine Betriebe blockiert wird. Daher ist zwingend auf eine sukzessive Entwicklung des Areals von Norden nach Süden hinzuwirken. Dafür bietet sich – neben einer Etappierung – der Erlass eines Arealplans an. Da sich das betroffene Areal über eine einzige Parzelle erstreckt, die zudem im Eigentum der Gemeinde Untervaz steht, kann auf

eine Arealplanpflicht verzichtet werden. Die Einzonung wird stattdessen mit der Auflage genehmigt, dass neue Betriebe flächensparend von Norden nach Süden anzusiedeln sind.

2. Materialabbauzone

Die Materialabbauzone im Gebiet "Herti" für das Kieswerk betrifft Fruchtfolgeflächen mit bester Bodenqualität. Der Verlust dieser Flächen kann nur genehmigt werden, wenn die Rekultivierung der ganzen Fläche in Etappen und unter Beizug einer ökologischen Baubegleitung erfolgt. Damit soll sichergestellt werden, dass nach Abschluss des Materialabbaus möglichst die ganze Fläche – ausgenommen sind allfällige Renaturierungsflächen – wieder dem Ackerbau zur Verfügung steht. Die Genehmigung wird demnach mit einer entsprechenden Auflage verbunden.

3. Naturschutzzone

Die im RIP2000 festgelegten Naturschutzgebiete sind in der Ortsplanung parzellenscharf umzusetzen (vgl. RIP2000, Kap. 3.7-3). Die Gemeinde Untervaz hat die Rheinauen (Auenobjekt A-22 von regionaler Bedeutung) entgegen der Aufforderung im Vorprüfungsbericht des ARE nicht vollständig in die Naturschutzzone aufgenommen. Begründet wird dies mit einer möglichen Beeinträchtigung des Kiesabbaus und der nicht mehr regelmässigen Überflutung des Auwaldes. Gleichwohl handelt es sich bei den Standorten um Auenwald – nicht zuletzt aufgrund des hohen Grundwasserstandes, welcher ein wichtiger Bestandteil des Lebensraumes Auenwald ist. Mit der parzellenscharfen Abgrenzung der Naturschutzzone wird der Kiesabbau nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde wird deshalb gestützt auf den RIP2000, Art. 4 der eidg. Auenverordnung und Art. 18ff. NHG angewiesen, das Auenobjekt A-22 von regionaler Bedeutung gemäss RIP2000 vollständig der Naturschutzzone zuzuweisen.

4. Trockenstandorte

Die Gemeinde Untervaz hat im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 zum Schutz der Trockenstandorte verschiedene Zonen für Vorranggebiete für Trockenstandorte (TS) ausgeschieden. Im PMB (S. 26) wird erwähnt, dass die Ausscheidung der TS nur dort erfolgte, wo der Handlungsspielraum der Gemeinde nicht eingeschränkt wurde. So wurden zahlreiche inventarisierte Trockenwiesen und

-weiden (TWW) von nationaler Bedeutung (TWW-Objekt Nr. 8049, 8064, 8056) sowie von regionaler Bedeutung (TWW-Objekt Nr. 8055, 8060, 8063, 8065, 8068, 8725, 8726 und 8729) keiner Schutzzone zugewiesen und damit nicht öffentlich-rechtlich geschützt.

Schutzwürdige Lebensräume sind nach Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zu schützen. Die Kantone regeln den Schutz und den Unterhalt der Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung. Gemäss RIP2000 (Kap. 3.7-4) erfolgt der Schutz im Rahmen der Ortsplanung. Den Gemeinden wird die Möglichkeit zur Interessensabwägung bei Objekten von lokaler Bedeutung gewährt. Die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung müssen ungeschmälert in der Ortsplanung geschützt werden.

Die Ausscheidung von Vorranggebieten nach Art. 5 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV) umfasst einen oder mehrere nahe TWW-Objekte von nationaler Bedeutung sowie angrenzende Lebensräume und Strukturelemente. Die Festlegung setzt somit eine flächendeckende Kartierung nicht nur der schutzwürdigen Lebensräume voraus, sondern auch der möglichen Aufwertungsflächen. Auch müssten Aufwertungskonzepte vorliegen, die aufzeigen, wie die ökologische Qualität und die Vernetzung gefördert werden kann. Entsprechende Dokumente liegen nicht vor. Die Festlegung von Vorranggebieten scheint auch nicht zweckmässig. Es bestehen gestützt auf ein Vernetzungskonzept vertragliche Vereinbarungen. Weitere Aufwertungsmassnahmen erscheinen als nicht nötig. Im Übrigen wurden die schutzwürdigen Lebensräume auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche detailliert nachkartiert.

Demnach wird die Gemeinde Untervaz angewiesen, sämtliche inventarisierten Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung in der Ortsplanung unter Schutz zu stellen. Dabei drängen sich gestützt auf die vorstehenden Ausführungen nicht Vorranggebiete, sondern vielmehr Trockenstandortzonen A (Objektschutz) auf.

5. Landschaftsschutzzone

Die im RIP2000 enthaltene Landschaft "Calanda" (01.LS.06R von regionaler Bedeutung) wurde nicht vollständig der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Dabei gilt es zu beachten, dass gegenüber der im Inventar enthaltenen Landschaft L-112 "Calanda" die im RIP2000 festgesetzte Landschaft "Calanda" (01.LS.06R) bereits stark verkleinert wurde und das Gebiet westlich der Alpen – und damit die Maiensässe – nicht mehr in der zu schützenden Landschaft liegen. Entgegen den Ausführungen des ARE im Vorprüfungsbericht und der Gemeinde im PMB (vgl. S. 26) müssen die Maiensässgebiete (Gürgütschboden, Pradawald, Cortschna, Bitiein etc.) keiner Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Es müsste nur noch das Gebiet "Mastrilser Alp/Vazer Alp/Säss Chöpf" einer Landschaftsschutzzone zugewiesen werden. Da auf diesen Alpen neue Bauten sowie der Ausbau der bestehenden Bauten unter dem Titel der Standortgebundenheit (Art. 24 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 2 KRG) ohnehin zulässig sind, würde eine Landschaftsschutzzone zu keiner land- resp. alpwirtschaftlichen Beeinträchtigung führen. Die Gemeinde Untervaz wird entsprechend ersucht, die Landschaft 01.LS.06R "Calanda" vollständig in die Landschaftsschutzzone aufzunehmen.

6. Grund- und Quellwasserschutzzone

Im Vorprüfungsbericht wurde die Gemeinde ersucht, die Schutzzonen zu überprüfen und zu ergänzen. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen (GQSZ) im Gebiet "Alp Salaz" sowie im Gebiet "Patnal" wurden nicht angepasst. Gemäss PMB wurden die GQSZ aus der bestehenden Ortsplanung übernommen. Aus der kantonalen Gewässerschutzkarte und dem kantonalen Wasserversorgungsatlas geht hervor, dass für milchverarbeitende Alpbetriebe sowie für dauernd bewohnte Gebäude Wasserversorgungen bestehen, deren Schutz von öffentlichem Interesse ist. Die Gemeinde wird angewiesen, für alle Quellen, denen ein öffentliches Interesse beizumessen ist, GQSZ auszuscheiden. Dies betrifft auch ungefasste Quellen, wenn diese für eine Trinkwassernutzung geeignet wären (Trinkwasserreserven).

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Holcim, der Zonenplan 1:2'500 Kieswerk und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000, alle vom 15. Dezember 2010, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Holcim

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Kieswerk

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Dorf

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Holcim

Genereller Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Kieswerk

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung

Korrektur formeller Fehler

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 stellte die Gemeinde im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr (Kieswerk) selber einen formellen Mangel fest, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Der Gemeindevorstand Untervaz stellte mit Schreiben vom 27. April 2011 einen Antrag zur Behebung des formellen Mangels im erwähnten Generellen Erschliessungsplan (Streichung des auf der Parzelle Nr. 706 neu festgelegten Land- und Forstwirtschaftswegs). Diesem Antrag kann entsprochen werden, und das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne vom 15. Dezember 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 15. Dezember 2010 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:

- Die Gemeinde wird ersucht, bei baulichen Eingriffen an sämtlichen erhaltens- und schützenswerten Bauten gemäss Siedlungsinventar die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen (Art. 20 Abs. 3 BauG).
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf** vom 15. Dezember 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung der Parzellen Nr. 728, 729 und 730 wird im Einverständnis mit der Gemeinde Untervaz sistiert, bis der Bedarfsnachweis erbracht ist.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung des westlichen Teils der Parzelle Nr. 749 wird im Einverständnis mit der Gemeinde Untervaz sistiert, bis der Nachweis über die Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutz-Verordnung erbracht wird.
 - c) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 143 im Halte von ca. 200 m² wird sistiert, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die Einzonung der nördlichen Restfläche der Parzelle Nr. 1250 im Umfang von ca. 52 m² wird sistiert, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.
 - e) Die auf den Parzellen Nr. 15 und 1487 festgelegten Gewässerabstandslinien werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Gemeinde wird angewiesen, den Quartierplan "Flumis" im Hinblick auf die Gewässerproblematik mit dem Amt für Umwelt zu besprechen.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Holcim**, der **Zonenplan 1:2'500 Kieswerk** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan**

1:10'000, alle vom 15. Dezember 2010, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen und Anweisungen genehmigt:

- a) Die neue Industrie- und Gewerbezone II im Gebiet "Wingertli" ist flächensparend und sukzessive von Norden nach Süden zu überbauen.
 - b) Für die etappenweise Rekultivierung der Materialabbauzone im Gebiet "Herti" ist eine ökologische Baubegleitung beizuziehen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, das Auenobjekt A-22 von regionaler Bedeutung gemäss RIP2000 vollständig in die Naturschutzzone aufzunehmen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, sämtliche inventarisierten Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung in der Ortsplanung unter Schutz zu stellen.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaft 01.LS.06R "Calanda" vollständig einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - f) Die Gemeinde wird angewiesen, für alle Quellen, denen ein öffentliches Interesse beizumessen ist, Grund- und Quellwasserschutzzonen auszuscheiden.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Dorf**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Holcim**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr, Kieswerk**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung, Dorf**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Holcim**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'500 Ver- und Entsorgung, Kieswerk** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Ver- und Entsorgung**, alle vom 15. Dezember 2010, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:

- Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'500 Verkehr (Kieswerk) auf der Parzelle Nr. 706 enthaltene Festlegung "Land- und Forstwirtschaftsweg" wird nicht genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Untervaz 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 Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2010 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 (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 Untervaz sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

-



Namens der Regierung

Der Präsident:

Part 1.1.c

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Keren

Dr. C. Riesen