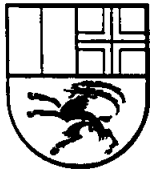


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
29. Oktober 1996

Mitgeteilt den
1. NOV. 1996

Protokoll Nr.
2421

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **L o s t a l l o** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. April 1996 eine Teilrevision der geltenden Ortsplanung. Die Teilrevision ist im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und im Baugesetz dargestellt. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) liegt nicht vor.

Die Teilrevision wurde von der Gemeinde ohne vorgängiges Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumplanung (ARP) beschlossen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 3. Mai 1996. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 26. Juni 1996 ersucht der Gemeindevorstand Lostallo um Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Die am 26. April 1996 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes umfasst Art. 5 Abs. 1 (Commissione edilizia), Art. 22 Abs. 2 und 4 (Opere di cinta), Art. 26 Abs. 1 (Accessi

privati), Art. 37 Abs. 2 (Uso della proprietà privata a scopi pubblici), Streichung von Art. 44 (Zona eliporto), Art. 53 Abs. 4 (Zona agricola), Art. 58 Abs. 3 (Altro territorio comunale), Art. 59 (Zona piscicoltura), Art. 60bis (Zona autodromo), Art. 61 Abs. 4 (Zona grotti) sowie die neue Nummerierung von Art. 45 bis und mit Art. 62.

Zur Teilrevision des Baugesetzes sind folgende Bemerkungen erforderlich:

Art. 46 (Schema delle zone)

Mit Beschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 wurde die Empfindlichkeitsstufe (ES) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Bisher ist die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nachgekommen. Gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) ist der ZEIP generell die ES II zuzuordnen. Nur in begründeten Fällen ist eine Aufstufung in die ES III zweckmässig. Diese Aufstufung erfolgt in der Regel mittels Bezeichnung der entsprechenden Flächen im Zonenplan. Die Gemeinde ist nochmals anzuweisen, die ES für die ZEIP zu überarbeiten.

Art. 60bis (Zona autodromo)

Wie unter Abschnitt C Ziffer 4 noch zu erläutern sein wird, ist die im Zonenplan neu festgelegte zona autodromo zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Folglich ist auch die Bestimmung zu dieser Zone von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Bei einer allfälligen Überarbeitung hat die Gemeinde darauf zu achten, dass die Marginalie im Baugesetz und die Bezeichnung der betreffenden Zone in der Legende des Zonenplanes übereinstimmen.

Im übrigen gibt die am 26. April 1996 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Die Teilrevision des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 umfasst im wesentlichen Anpassungen im Sinne des Regierungsbeschlusses Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 betreffend die Genehmigung der Totalrevision der Ortsplanung (Teil Siedlung). Insbesondere beschloss die Gemeinde Reduktionen der Wohnbauzonen, Ergänzungen der Landwirtschaftszonen und Ergänzungen der zona orti e giardini. Zudem schied die Gemeinde im Gebiet Gravera eine zona automodellismo aus. Zu den Teilrevisionen des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes sind folgende Bemerkungen erforderlich:

1. Lage und Grösse der Wohnbauzonen

Die Gemeinde hat die Wohnbauzonenreserven im Rahmen der vorliegenden Teilrevision um rund 2,4 ha reduziert und ist insoweit der Forderung der Regierung im Beschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 nachgekommen. Bezüglich folgender Wohnbauzonen drängen sich spezielle Bemerkungen auf:

a) Zona villaggio in der Fraktion Cabbio

Im Regierungsbeschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 wurde die zona villaggio in der Fraktion Cabbio nicht nur wegen der Grösse der Wohnbauzonen, sondern auch infolge der exponierten Lage in bezug auf die Dorfkerne und die Kirche San Nicolao zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Im neuen Vorschlag der Gemeinde ist eine weitgehende Einzonung der betreffenden zwei Flächen in die zona villaggio vorgesehen. Einzig ein Streifen entlang der Kantonsstrasse und gegenüber der Kirche San Nicolao mit einer gesamten Fläche von 1'370 m² wurde dem übrigen Gemeindegebiet und somit einer Nichtbauzone zugewiesen. Konkrete Gestaltungsmaßnahmen hat die Gemeinde nicht vorgesehen.

Die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 1229 erlaubt die Errichtung einer Einzelbaute inmitten der südlich gelegenen Freifläche im direkten Rückraum der Kirche San Nicolao. Die mögliche Überbauung beansprucht nahezu den gesamten Freiraum. Die vollständige Einzonung der nördlich gelegenen Freifläche mit Gartenanlagen berücksichtigt die Vorgaben gemäss Regierungsbeschluss zur Totalrevision ebenfalls nicht. Dem erforderlichen Umgebungsschutz für die Kirche mittels einer grosszügigeren zona di rispetto sowie dem Erfordernis einer Gestaltungsplanung für eine gesamtheitliche Überbauung der beiden dorfkernnahen Freiflächen wurde im Vorschlag der Gemeinde nicht Rechnung getragen. Die Regierung erachtet es nach wie vor als notwendig, dass für die in Cabbioło gelegenen zone villaggio zweckmässige Massnahmen für eine gestalterisch gute Überbauung getroffen werden, welche insbesondere den Anforderungen an einen hinreichenden Umgebungsschutz der Kirche und der ursprünglichen Dorfkerne Rechnung trägt. Vorzugsweise ist ein Genereller Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG zu erarbeiten. In diesem Sinne sind die zone villaggio in der Fraktion Cabbioło erneut zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

b) Zona residenziale auf Parzelle Nr. 77 in der Fraktion Sorte

Wie bereits im Regierungsbeschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 unter Abschnitt C Ziffer 1 lit. k erläutert wurde, liegt die für die Einzonung vorgeschlagene Fläche der Parzelle Nr. 77 innerhalb des Waldareals. Ein Rodungsgesuch ist bei den zuständigen Stellen eingereicht worden. Die Rodungsbewilligung steht jedoch noch aus. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der zona residenziale auf der Parzelle Nr. 77 ist bis zum rechtskräftigen Abschluss des Rodungsbewilligungsverfahrens zu sistieren.

Überdies stimmt die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone für die Parzellen Nr. 77 und Nr. 78 nicht mit den tatsächlichen Waldgrenzen überein. Die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone auf diesen beiden Parzellen ist bis zum Abschluss des oben erwähnten Rodungsbewilligungsverfahrens ebenfalls zu sistieren.

c) Bauzonen in der Fraktion Sorte (Trink- und Löschwasserversorgung)

Die Regierung beanstandete im Beschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 die ungenügende Trink- und Löschwasserversorgung für die Fraktion Sorte, setzte das Genehmigungsverfahren für alle gemäss Plan 1:2'000 „stato della sovredificazione“ vom Dezember 1991 als noch unüberbaut ausgewiesenen Parzellen der Wohnbauzone aus und teilte der Gemeinde gleichzeitig mit, dass in der Zwischenzeit für die entsprechenden Flächen keine Baubewilligungen erteilt werden dürften. Bis heute unternahm die Gemeinde keinerlei konkreten Schritte im Hinblick auf eine Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse der Fraktion Sorte, weshalb die Regierung nicht umhinkommt, die Genehmigung für die betreffenden, noch unüberbauten Parzellen in der Wohnbauzone der Fraktion Sorte weiterhin auszusetzen. Nachdem die Gemeinde die Grösse der Wohnbauzonenreserven mit vorliegender Teilrevision auf das von der Regierung geforderte Mass reduzierte, würde einer Genehmigung der noch verbliebenen Wohnbauzonen in Sorte nichts mehr entgegenstehen, sobald die Gemeinde den erforderlichen Nachweis betreffend Trink- und Löschwasserversorgung erbracht hat.

2. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) im Gebiet Pascol de la Capela

Die im Gebiet Pascol de la Capela ausgeschiedene ZEIP für die Errichtung von Sportanlagen bildete bereits Bestandteil der Genehmigungsvorlage von 1991/93. Die ZEIP, welche Waldflächen beansprucht, wurde bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung von der Genehmigung zurückgestellt. Das Rodungsgesuch wurde noch immer nicht eingereicht, und folglich fehlt die Rodungsbewilligung nach wie vor. Demzufolge ist die Genehmigung der ZEIP im Gebiet Pascol de la Capela weiterhin zu sistieren.

3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) für die ARA im Gebiet Sorte

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung von 1991/93 schied die Gemeinde im Gebiet Bola eine isolierte ZEIP für die geplante Abwasserreinigungsanlage (ARA) aus. Dieser Standort stand in Konflikt mit Auenwald, weshalb die ZEIP mit Genehmigungs-

beschluss Nr. 1658 vom 6. Juli 1993 nicht genehmigt wurde. Im Rahmen von weiteren Abklärungen konnte ein anderer Standort gefunden werden. Mit Verfügung vom 6. Juli 1995 stimmte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) der Errichtung der ARA an diesem neuen Standort im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen als standortgebundene Anlage zu. Der Bedarf für die betreffende ZEIP ist somit nicht mehr ausgewiesen. Die Gemeinde ist anzuweisen, für die Fläche der nicht genehmigten ZEIP im Gebiet Bola eine entsprechende Nutzungszone zu erlassen. Soweit sie Wald darstellt, kommt nur die zona forestale in Betracht.

4. Zona automodellismo (Zona autodromo) im Gebiet Gravera

Im Gebiet Gravera schied die Gemeinde eine zona automodellismo aus, welche der Errichtung einer Autorennbahn für Modellautos und der entsprechenden Infrastrukturanlagen wie Kassenhäuschen, Jurylokal, Wettkampflokal, Umkleideräume, Restauration etc. dienen soll. Die betreffende Fläche von rund 130 x 68 m Grösse beansprucht ein Gebiet, das gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar in einem Auenobjekt von regionaler Bedeutung liegt und welches zudem teilweise, d.h. im Umfange von ca. 600 m², innerhalb von Waldareal liegt.

Für das Vorhaben wurde am 7. Juni 1996 bereits ein BAB-Gesuch eingereicht, welches die Errichtung der Modellautopiste, einer dreigeschossigen Hauptbaute mit sämtlichen Betriebs- und Nebenräumen sowie einer eingeschossigen, freistehenden Nebenbaute ohne bestimmten Nutzungszweck vorsieht. Aus diesen Baugesuchsunterlagen ist zudem ersichtlich, dass die asphaltierte Rennpiste auch als Fahrrad-Verkehrsgarten für die Schüler der Talschaft genutzt werden soll. Zudem wird in einem Schreiben der Grundeigentümerin (Bürgergemeinde Lostallo) zugesichert, dass angrenzende Flächen als Besucherparkplätze genutzt werden dürfen. Diese Parkieranlagen sind im Situationsplan nicht bezeichnet. In den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision finden sich dazu keine Hinweise.

Die Gemeinde hat für die geplante Modellautorennbahn mit Infrastrukturanlagen eine spezielle Nichtbauzone ausgeschieden. Gleich wie bei den bereits genehmigten zona cinodromo, zona piscicoltura und zona grotti sollen allfällige Bauvorhaben im Rahmen des BAB-Verfahrens auf ihre Zonenkonformität hin überprüft werden. Diesem Vorgehen könnte grundsätzlich zugestimmt werden.

Die zona automodellismo stellt neben der zona cinodromo eine zusätzliche, flächenintensive Nutzung im Gebiet Gravera dar und trägt damit zur weitergehenden, aus raumplanerischer und landschaftlicher Sicht unerwünschten Zersiedlung im betreffenden Gebiet bei.

Die zona automodellismo beansprucht Flächen, welche gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar in einem Auengebiet von regionaler Bedeutung liegen und somit gestützt auf Art. 18 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) grundsätzlich zu schützen sind. Beim betroffenen Gebiet handelt es sich um sehr trockene Böden auf Flussschottern mit dementsprechend magerer, von Trockenstauden durchsetzter Weidevegetation. Der Raum weist einen beachtlichen Reichtum an seltenen Pflanzen- und Vogelarten der roten Liste auf. Obwohl das Gebiet durch die nahe Nationalstrasse N13 von der in diesem Teilstück kanalisierten Moesa abgeschnitten ist, besteht eine Abhängigkeit in bezug auf das Fliessregime resp. auf das Grundwasser. Aus ökologischer Sicht sind derartige Flächen zu erhalten und extensiv zu nutzen resp. zu pflegen. Aus naturkundlicher Sicht sprechen gewichtige Gründe gegen die beschlossene neue Zone.

Die ausgeschiedene zona automodellismo beansprucht ferner eine Fläche von rund 600 m² Waldfläche, für welche noch kein Rodungsgesuch eingereicht und damit auch keine Rodungsbewilligung erteilt wurde. Eine rechtskräftige Rodungsbewilligung wäre aber Voraussetzung für eine Genehmigung der Nutzungszone.

Hinsichtlich der beschlossenen zona automodellismo bestehen somit zahlreiche Konflikte. Unter diesen Umständen ist vorerst eine systematische Evaluation von möglichen Alternativstandorten vorzunehmen. Das Ziel einer solchen Standortevaluation

muss darin bestehen, einen Standort zu finden, der unter Berücksichtigung aller Aspekte (Erschliessung, Siedlungskonzentration, Landschaft, Natur, Wald etc.) keine oder am wenigsten Konflikte aufweist. Die möglichen Standorte sind gegeneinander abzuwägen. In erster Linie sollte danach getrachtet werden, Anlagen in das bestehende Siedlungsgefüge einzubinden, soweit dies lärmschutzmässig zulässig ist. In zweiter Linie sollte wenn immer möglich eine Kombination mit der Hunderennbahn angestrebt werden. Eine Koordination zwischen den wenigen Anlässen für die Hundesportfreunde und die Freunde des Modellautorennsportes sollte ohne weiteres möglich sein. Die Kombination würde zudem sinnvolle Doppelnutzungen der erforderlichen Infrastrukturanlagen und Parkplätze ermöglichen.

Erst wenn nachgewiesenermassen ein weniger konflikträchtiger Alternativstandort nicht gefunden werden kann, könnte der vorgesehene Standort ins Auge gefasst werden. Diesfalls wäre noch eine saubere Ermittlung und Abwägung aller auf dem Spiele stehenden Interessen vorzunehmen. Dies erfordert eine Gegenüberstellung der Interessen an der Autorennbahn einerseits und der entgegenstehenden siedlungsplanerischen, landschaftsschützerischen und naturkundlichen Anliegen sowie Interessen an der Walderhaltung andererseits.

Ein Bericht, aus dem entnommen werden könnte, dass die Gemeinde im vorstehend dargelegten Sinn eine Standortevaluation und eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen hätte, liegt nicht vor. Gemäss Art. 26 RPV ist ein solcher Bericht unerlässlich.

In dieser Situation kommt die Regierung nicht umhin, die zona automodellismo von der Genehmigung auszunehmen und die Angelegenheit zur neuen Planung an die Gemeinde zurückzuweisen. Es wird allen Beteiligten dringend empfohlen, eine Kombination mit der bestehenden Hunderennbahn anzustreben, sofern kein zweckmässiger Standort im Siedlungsgefüge gefunden werden kann.

5. Forstwirtschaftszonen

Gemäss Art. 10 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) sind beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen Waldfeststellungen in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Anlässlich der Revision 1991/93, welche vor Inkrafttreten des WaG von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, wurden im Bauzonenbereich der Gemeinde Lostallo keine Waldfeststellungen durchgeführt. Hinsichtlich der Kontaktbereiche Bauzonen und Wald gilt in der Gemeinde Lostallo somit noch der „dynamische“ Waldbegriff. In sämtlichen drei Fraktionen Lostallo, Cabbio und Sorte bestehen einzelne Kontaktbereiche zwischen Bauzonen und Wald. Die Gemeinde ist anzuweisen, bezüglich dieser Kontaktbereiche das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und die so festgestellten Waldgrenzen im Verfahren nach Art. 37 KRG in den Zonenplänen zu bezeichnen.

D.

Weitere Planung

Die bisher zur Genehmigung eingereichten Nutzungspläne beschränken sich auf die Siedlung und die unmittelbar angrenzenden Gebiete sowie auf das Teilgebiet bei der Kehrdeponie Tec Bianch. Die Planung über das gesamte Gemeindegebiet soll gemäss Angaben der Gemeinde im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision 1991/ 93 in einer zweiten Phase bearbeitet und zur Genehmigung eingereicht werden.

Diese zweite Planungsphase ist vielschichtig und von grosser Bedeutung (Ausscheidung der Landwirtschaftszonen; Ausscheidung von Schutzzonen wie Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Grundwasser- und Quellschutzzonen, Archäologiezonen; Ausscheidung einer Schutzzone um die Kirche San Giorgio; Ausscheidung von Abbauzonen „Materialabbau [REDACTED]“; Erarbeitung Genereller Erschliessungsplan). Die Gemeinde ist anzuweisen, diese zweite Phase umgehend einzuleiten, voranzutreiben

und baldmöglichst zum Abschluss zu bringen. Die Arbeiten sind zweckmässigerweise in Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Raumplaner durchzuführen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. April 1996 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes wird mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 46 (Schema delle zone) bezüglich der Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) zu überprüfen und anzupassen.
 - b) Art. 60bis (Zona autodromo) wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 26. April 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die zone villaggio in der Fraktion Cabbio werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der zona residenziale 2 auf der Parzelle Nr. 77 in der Fraktion Sorte wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert. Gleichzeitig wird auch die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone auf den Parzellen Nr. 77 und Nr. 78 in der Fraktion Sorte bis zum definitiven Rodungsentscheid sistiert.

- c) Das Genehmigungsverfahren bezüglich aller in der Fraktion Sorte rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen, soweit sie im Plan 1:2'000 „stato della sovredificazione“ vom Dezember 1991 als unüberbaut eingetragen sind, wird bis zum Vorliegen eines Nachweises betreffend genügender Wasserversorgung und Löschwasserbereitschaft sistiert. In der Zwischenzeit dürfen für diese Flächen keine Baubewilligungen erteilt werden.
 - d) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) im Gebiet Pascol de la Capela wird bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Rodungsbewilligung sistiert.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Nutzungsplanung im Bereich der nicht genehmigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) für die ARA im Gebiet Sorte zu ergänzen.
 - f) Die zona automodellismo (zona autodromo) im Gebiet Gravera wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - g) Die Gemeinde wird angewiesen, in den Kontaktbereichen zwischen Wald und Bauzone das Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 10 und Art. 13 WaG durchzuführen und die festgestellten Waldgrenzen im Verfahren nach Art. 37 KRG in den Zonenplänen einzutragen.
3. Der Gemeindevorstand Lostallo wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 - 2 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. April 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

i.V. *K. Huber*

K. Huber

Der Kanzleidirektor:

i.V. *W. Frizzoni*

lic. iur. W. Frizzoni