

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

5. Dezember 2005

Mitgeteilt den

8. Dezember 2005

Protokoll Nr.

1451

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Safien** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2005 eine Totalrevision der Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Neukirch / Gün
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Hof / Camanaboda / Inner Camana
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Malönja / Gassli / Turrahus
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Nord
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Süd
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Neukirch / Gün
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Hof / Camanaboda / Inner Camana
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Malönja / Gassli / Turrahus
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Safien Nord
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Safien Süd

Neben den vorstehend aufgeführten Planungsmitteln reichte die Gemeinde Safien die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom November 2004 im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV);

- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom März 2005, bestehend aus entsprechenden Plänen sowie tabellari-schen Bauzonenstatistiken.

Das Amt für Raumplanung (seit dem 1. November 2005 Amt für Raumentwicklung, ARE) verfasste mit Datum vom 18. Dezember 2002 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. März 2005 im Sinne von Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, in Kraft seit dem 1. November 2005, erfolgte am 15. April 2005. Es ging eine Beschwerde ein. Diese konnte durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) am 11. November 2005 zufolge Rückzugs abgeschrieben werden.

Mit Schreiben vom 7. Juni 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Safien um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie mit der Sachplanung des Bundes

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die am 14. März 2005 von der Gemeinde Safien beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Inhalte der Regionalen Richtplanung der Surselva sowie der Sachplanung des Bundes sind von der vorliegend zu beurteilenden Totalrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

C.

Baugesetz

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Safien wird darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörigen Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Safien muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Safien empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen. Die Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR) hat dazu ein entsprechendes Musterbaugesetz herausgegeben (MBauG 05).

2. Korrektur formelle Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung betroffener Grundeigentümer und der Gemeinde formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2005 wurde die Gemeinde Safien darüber informiert. Der Gemeindevorstand Safien stimmte mit Schreiben vom 31. Oktober 2005 der Behebung des formellen Mangels (Art. 31 BauG) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

3. Materielle Bemerkungen

Art. 60 BauG (Baubewilligung)

Art. 60 Abs. 2 Ziffer 9 BauG sieht eine Baubewilligungspflicht für elektrische Leitungen vor; ausgenommen davon sind Telefonleitungen.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (EleG) für gewisse Stromanlagen ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich ist.

Im Übrigen drängen sich zu dem am 14. März 2005 verabschiedeten Baugesetz keine weiteren Bemerkungen auf; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön; Neukirch / Gün; Hof / Camanaboda / Inner Camana und Malönja / Gassli / Turrahus

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2005 wurde die Gemeinde Safien darüber informiert. Der Gemeindevorstand Safien stimmte mit Schreiben vom 31. Oktober 2005 der Behebung des formellen Mangels (Korrektur der statischen Waldgrenze und Zonenzuweisung im Bereich der Parzelle Nr. 967) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone 1, Dorfzone 2, Dorferweiterungszone), umfassen gemäss der Übersicht UEB insgesamt rund 9.5 ha, wovon rund 6.7 ha (70%) als überbaut und rund 2.8 ha (30%) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Von der rund 2.8 ha umfassenden Wohnbauzonenreserve befindet sich mehr als die Hälfte in den verschiedenen Fraktionen ausserhalb von Safien Platz.

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

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Bei der Berechnung des bisherigen Baulandverbrauchs wird ermittelt, wie viele Wohngebäude in den letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wurden. Jedem neuen Wohngebäude wird ein durchschnittlicher Baulandbedarf zu Grunde gelegt. Daraus resultiert ein jährlicher Baulandverbrauch, welcher schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird.

Im Falle der Gemeinde Safien wurden in den vergangenen 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich 1.2 Wohngebäude erstellt. In Berücksichtigung dieser Vorgabe ergibt sich für die Gemeinde, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 18 Wohnbauten und, bei einem mittleren Baulandverbrauch pro Gebäude von 700 bis 800 m², ein Wohnbaulandbedarf von rund 1.3 bis 1.5 ha.

Die mit der Revisionsvorlage festgelegten Wohnbauzonen übersteigen diesen anerkannten Bedarfswert um rund 1.3 ha. In Anbetracht des Umstandes, dass die Ge-

meinde Safien von einer vergleichsweise ausgesprochen starken Fraktionierung der Siedlungsgebiete geprägt ist und mehr als die Hälfte der ausgeschiedenen Bauzonenreserven auf eben diese abgelegenen Fraktionen entfallen, können die in den vorliegenden Zonenplänen festgelegten Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden. Die Genehmigung erfolgt auch in Anerkennung der Anstrengungen, welche die Gemeinde zur Reduktion der in der Vorprüfung ausgeschiedenen Bauzonen unternommen hat.

Die Gemeinde wird abschliessend darauf hingewiesen, dass Erweiterungen der Bauzonen künftig – abgesehen von der Bedarfsfrage – nur unter Beachtung der Richtplanvorgaben möglich sind (vgl. RIP2000 S. 96). So sollen solche Erweiterungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Zudem sind die Erweiterungen des Siedlungsgebietes an verschiedene weitere Anforderungen gebunden.

3. Abbau- und Aufbereitungszone

Gestützt auf die gewählte Reihenfolge in der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön könnte der falsche Eindruck entstehen, dass es sich bei der Abbau- und Aufbereitungszone um eine Bauzone handelt. Dem ist nicht so, was sich auch aus der richtigen Zuweisung der Baugesetzesbestimmung (Art. 46 BauG) unter den Titel „weitere Zonen“ ergibt. Im Interesse der Rechtssicherheit wird präzisierend festgestellt, dass die Abbau- und Aufbereitungszone keine Bauzone darstellt.

4. Stallstandort 2. Priorität / Landschaftsschutzzone

Im Gebiet Malönja (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Malönja / Gassli / Turrahus) wurde die Landschaftsschutzzone etwas verkleinert, damit ein Stallstandort 2. Priorität und eine Baugestaltungslinie festgelegt werden konnten. Die Gemeinde Safien wird ersucht, bei einem allfälligen Nichtgebrauch dieses Stall-

standortes die Landschaftsschutzzone wieder anzupassen und den Stallstandort sowie die Baugestaltungslinie aufzuheben.

Im Übrigen drängen sich zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön; Neukirch / Gün; Hof / Camanaboda / Inner Camana und Malönja / Gassli / Turrahus, alle vom 14. März 2005, keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Nord

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Süd

1. Naturschutzzonen / Flachmoore

In der Gemeinde Safien gibt es mehrere bestehende Quellfassungen und Trinkwasserleitungen, welche innerhalb von Moorobjekten von regionaler Bedeutung liegen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Leitungen und Trinkwasserfassungen innerhalb dieser Mooregebiete bestehen bleiben dürfen und auch die Erneuerung dieser Anlagen zulässig ist (Art. 37 Abs. 2 BauG und Art. 33 Abs. 2 KRG). Es ist deshalb nicht verständlich, weshalb die Gemeinde kleine Teilbereiche der Flachmoore von regionaler Bedeutung „Zalön“ (Fm-2036) und „Liger, Alp Falatscha“ (Fm-2061) im Gegensatz zur Vorprüfungsvorlage keiner Naturschutzzone mehr zugewiesen hat. Dies umso weniger, als neue Quellfassungen innerhalb des richtplanerisch festgelegten Perimeters auch ohne Naturschutzzonenzuweisung unzulässig sind. Die Gemeinde Safien wird somit ersucht, die Naturschutzzonen bei den Flachmooren Fm-2036 und Fm-2061 zu ergänzen.

2. Trockenstandorte

Das nationale Trockenstandortinventar ist in Arbeit. Im Rahmen der erfolgten Kartierungen wurden in der Gemeinde Safien Trockenstandorte aufgenommen. Die vom Bund inventarisierten Trockenwiesen und –weiden inkl. Vorranggebiete (TWW) wurden nicht in die Ortsplanung übernommen. Die genauen Perimeter der einzelnen Trockenstandorte können beim ANU bezogen werden. Die Einstufung der Bedeutung der Trockenstandorte in die Kategorien „national“, „regional“ und „lokal“ wurde allerdings noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie voraussichtlich planerische Massnahmen (z.B. Trockenwiesenzone mit entsprechendem Baugesetzartikel) zur öffentlichrechtlichen Sicherung der einzelnen Trockenstandorte ergreifen muss, sobald die Einstufung der Bedeutung der einzelnen Flächen vorgenommen ist.

3. Hecken und Feldgehölze

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den getroffenen nutzungsplanerischen Festlegungen jede Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) bedarf.

Im Übrigen drängen sich zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:10'000 Safien Nord und Safien Süd, beide vom 14. März 2005, keine weiteren Bemerkungen auf; sie können genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön; Neukirch / Gün; Hof / Camanaboda / Inner Camana und Malönja / Gassli / Turrahus Generelle Erschliessungspläne 10'000 Safien Nord und Safien Süd

1. Korrektur formelle Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in den Generellen Erschliessungsplänen ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich ist. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2005 wurde die Gemeinde Safien darüber informiert. Der Gemeindevorstand Safien stimmte mit Schreiben vom 31. Oktober 2005 der Behebung des formellen Mangels in der Legende der Generellen Erschliessungspläne (Ersetzen des Begriffes Hauptstrasse durch Kantonsstrasse) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den Generellen Erschliessungsplänen vorzunehmen.

2. Geplante Wanderwege

Die Regierung weist die Gemeinde darauf hin, dass bei der Realisierung der projizierten Wanderwege die Signalisation und die Markierungen möglichst in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege vorzunehmen sind.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön; Neukirch / Gün; Hof / Camanaboda / Inner Camana und Malönja / Gassli / Turrahus sowie die Generellen Erschliessungspläne 10'000 Safien Nord und Safien Süd, alle vom 14. März 2005, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 14. März 2005 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen sowie mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgendem Hinweis und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) In Art. 31 BauG (Zonenschema) wird der Dorferweiterungszone die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen (direkte Korrektur).
 - b) Art. 60 Abs. 2 Ziffer 9 BauG (Baubewilligung):

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für gewisse Stromanlagen ein spezialgesetzliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich ist.
 - c) Der Gemeinde wird ersucht, ihr Baugesetz bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an das neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) anzupassen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön** vom 14. März 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgender Präzisierung genehmigt:
 - a) Auf der Parzelle Nr. 967 wird die statische Waldgrenze im Bereich nördlich der ARA entsprechend dem Ausgang einer im Waldfeststellungsverfahren erhobenen Einsprache korrigiert und die resultierende Fläche der Landwirtschaftszone statt der Forstwirtschaftszone zugewiesen.

- b) Es wird präzisierend festgestellt, dass es sich bei der Abbau- und Aufbereitungszone um eine Nichtbauzone handelt.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Malönja / Gassli / Turrahus** vom 14. März 2005 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
- Die Gemeinde wird ersucht, die Landschaftsschutzzone anzupassen und den Stallstandort sowie die Baugestaltungslinie aufzuheben, falls vom Stallstandort 2. Priorität keinen Gebrauch gemacht wird.
4. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Neukirch / Gün** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Hof / Camanaboda / Inner Camana**, beide vom 14. März 2005, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Nord** sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 Safien Süd** werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen und folgenden Hinweisen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die Naturschutzzonen bei den Flachmooren von regionaler Bedeutung „Zalön“ (Fm-2036) und „Liger, Alp Falatscha“ (Fm-2061) zu ergänzen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie voraussichtlich planerische Massnahmen zur öffentlichrechtlichen Sicherung der einzelnen Trockenstandorte (TWW) ergreifen muss, sobald die Einstufung der Bedeutung der einzelnen Flächen vorgenommen ist.

- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den getroffenen nutzungsplanerischen Festlegungen jede Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes bedarf.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Safien Platz / Zalön / Inner Zalön**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Neukirch / Gün**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Hof / Camanaboda / Inner Camana**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Malönja / Gassli / Turrahus**, der **Generelle Erschliessungsplan 10'000 Safien Nord** und der **Generelle Erschliessungsplan 10'000 Safien Süd**, alle vom 14. März 2005, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In der Legende wird der Begriff „Hauptstrasse“ durch „Kantonsstrasse“ ersetzt.
7. Der Gemeindevorstand Safien wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Dr. Eveline Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen