

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. Juli 2011

Mitgeteilt den

06. Juli 2011

Protokoll Nr.

620

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Ferrera** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2011 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz 2011
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Februar 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan 1:1'000 „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife Ausserferrera, Cresta“ vom 3. Februar 2011
- Plan 1:1'000 „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife Innerferrera, Starlera“ vom 3. Februar 2011
- Tabelle „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (UEB) vom 4. Februar 2011
- Auszug zum Vorprojekt Gewerbezone Ausserferrera Situation 1:500 vom Januar 2010 (integrierender Bestandteil des PMB, vgl. Anhang)
- Auszug zum Vorprojekt Gewerbezone Ausserferrera Skizzen 1:200 vom Januar 2010 (integrierender Bestandteil des PMB, vgl. Anhang)

- Gestaltungsrichtlinien als Hilfsmittel für Neubauten, Renovationen und Umbauten vom Januar 2011
- Siedlungsinventar Starlera vom Februar 2009
- Schreiben Gemeinde Ferrera vom 22. Juni 2011 betreffend Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 107.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 26. April 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. Februar 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 24. Februar 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. März 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Ferrera um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der seit dem 1. Januar 2008 neu fusionierten Gemeinde Ferrera bildet eine Totalrevision aller rechtskräftigen Planungsmittel der bisherigen Gemeinden Ausserferrera und Innerferrera aus den Jahren 1979 resp. 1986.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Entwicklungsvorstellungen der neuen Gemeinde Ferrera haben sich seit Erlass der geltenden Ortsplanungen erheblich verändert, so dass es eine Überprüfung und Anpassung dieser inzwischen über 25- resp. 30-jährigen Planungen bedarf. Hauptinhalt der vorliegend zu genehmigenden neuen Ortsplanung der Gemeinde Ferrera bildet einerseits die Zusammenführung beider Ortsplanungen sowie andererseits die Erarbeitung aktueller Planungsmittel verbunden mit der digitalen Aufbereitung und Aktualisierung. Folgende Schwerpunkte umfasst diese Ortsplanungsrevision:

- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes (Anpassung an das neue KRG in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007)
- Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung
- Anpassung und Ausweisung der Erschliessung über das ganze Gemeindegebiet
- Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet, insbesondere in Bezug auf die Erhaltungsgebiete Cresta und Starlera
- Aufbereitung der digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93)

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 regioViamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

Die Gemeinde Ferrera hat ihr neues Baugesetz (BauG) mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung 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 vorgesehen, die Umsetzung der IVHB über Anpas-

sungen der kommunalen Baugesetze vorzunehmen. Die Gemeinden werden in Kürze einen entsprechenden Auftrag erhalten.

Im Übrigen gibt das am 17. Februar 2011 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der bisherigen Zonenplanung ausgeschiedene Wohnbauzone (Dorfzone) umfasste nach der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Ausserferrera mit Beschluss Nr. 2984 vom 10. Dezember 1979 und nach der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Innerferrera mit Beschluss Nr. 1418 vom 2. Juni 1986 gesamthaft rund 4.9 ha. Von der insgesamt ca. 4.9 ha messenden Dorfzone waren gemäss den beiden Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife des Amtes für Raumplanung von 1991 rund 3.0 ha überbaut, was eine Reserve von ungefähr 1.9 ha ergab. Eine am 26. August 2005 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Ausserferrera, mit welcher ca. 714 m² Dorfzone auf der Parzelle Nr. 82 im Dorfgebiet von Ausserferrera eingezont wurde, genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 3 vom 10. Januar 2006.

Die Wohnbevölkerung der ehemaligen Gemeinden Ausserferrera und Innerferrera hat im Zeitraum ab den 70er-Jahren bis 2009 von rund 170 Einwohnern kontinuierlich auf rund 90 Einwohner abgenommen. Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden ist zu erwarten, dass die Bevölkerung im Kreis Schams in allen drei Szenarien weiter stark abnimmt. Für die neue Gemeinde Ferrera wird eine ähnliche, zwar leicht günstigere, aber immer noch abnehmende Entwicklung der Wohnbevölkerungszahl prognostiziert.

Die in den beiden vorliegenden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 ausgeschiedene, dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienende Dorfzone umfasst laut der vorliegenden Übersicht UEB insgesamt rund 5.1 ha, wovon rund 3.8 ha (74%) als überbaut und rund 1.3 ha (26%) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Wohnbauzonenreserve nicht enthalten sind die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedene Dorfzone in der Gemeinde Ferrera bedarf 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 Bestimmungen von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den beiden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 ausgeschiedene unüberbaute Dorfzone (Wohnbauzonenreserven) von rund 1.3 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der grundsätzliche Bauzonenbedarf für Gemeinden wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Danach beträgt die rechnerisch maximal mögliche Ausdehnung der Reserve an Wohnbauzone für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Ferrera rund 0.6 ha (ungefährer Wohnbauzonenverbrauch von ca. 0.8 ha in den letzten 20 Jahren). Aus den vorstehenden Zahlen ergibt sich, dass die von der Gemeinde festgelegten Wohnbauzonenreserven von rund 1.3 ha die rechnerisch maximal mögliche Ausdehnung der Wohnbauzone für die kommende Planungsperiode überschreitet.

Die entsprechende Wohnbauzonenreserve kann dennoch genehmigt werden. Denn folgerichtig hat die Gemeinde Ferrera mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Ausscheidung neuer Wohnbauzonen verzichtet und lediglich die bereits bestehende Dorfzone in der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage abgebildet. Die Gemeinde Ferrera hat gar im Rahmen der Ausarbeitung der Vorlage die Dorfzone aufgrund von Grenzbereinigungen und aufgrund von Gefahrenzonenanpassungen leicht reduziert. Zudem gilt es die Fraktionierung sowie die erfolgreiche Fusionierung zu beachten. Vor diesem Hintergrund wäre eine Reduktion der Bauzonen nicht gerechtfertigt.

Zusammenfassend können daher die von der Gemeinde Ferrera in beiden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 festgelegten Wohnbauzonen in Bezug auf die Aspekte der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Gewerbezone Ausserferrera auf den Parzellen Nr. 107 und 258

Südöstlich der Fraktion Ausserferrera, angrenzend an die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nr. 105 und 258, hat die Gemeinde Ferrera zur Deckung des Eigenbedarfes auf den Parzellen Nr. 107 und 258, anstossend an die Kantonsstrasse, eine neue kleine Gewerbezone von rund 1'621 m² im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta ausgeschieden. Diese neue Gewerbezone soll ausschliesslich ortsansässigen Gewerbebetrieben Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Ein konkretes Bauvorhaben für einen zusätzlichen Erweiterungsbau eines ortsansässigen Transportunternehmens auf der Parzelle Nr. 258 (Bau einer Werk- und Einstellhalle) wurde bereits auf Stufe Vorprojekt ausgearbeitet (vgl. Auszug zum Vorprojekt im Anhang des PMB). Nach Bauvollendung dieser neuen Werk- und Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 258 bietet die vorliegende Gewerbezone auf der verbleibenden Gewerbebauzonenfläche der Parzelle Nr. 107 lediglich noch Platz für eine ähnliche gewerblich betriebene Baute und/oder Anlage. Hinsichtlich dieser vorliegenden geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebiets in der Fraktion Ausserferrera ist festzustellen, dass die sechs Anforderungen für eine regierungsrätliche Genehmigung gemäss RIP2000 (vgl. ab Kapitel 5.3.1 Siedlungsgebiet, „Strategische Schwerpunkte“) für die Parzelle Nr. 258 erfüllt sind; die neu festgelegte Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 258 kann in Bezug auf die Aspekte der Richtplankonformität genehmigt werden. Hingegen fehlt bezüglich der Gewerbezonenausscheidung auf der Parzelle Nr. 107 der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis gemäss RIP 2000. Dieser soll gemäss Schreiben der Gemeinde Ferrera vom 22. Juni 2011 nachgereicht werden. Entsprechend wird das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 107 sistiert.

Weitere Bemerkungen drängen sich nicht auf. Die in den beiden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 festgelegten Bauzonen sind richtplankonform und können genehmigt werden.

3. Baugestaltungslinie im Bereich der Parzellen Nr. 22 und 26

Die Gemeinde Ferrera hat im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta mehrere Baugestaltungslinien festgelegt, dies mit der Absicht, den Erhalt des in Ausserferrera vorhandenen, historisch wertvollen Ortsbildes zum öffentlichen Strassenraum hin zu sichern. Bei wesentlichen Umbauten, Umnutzungen, Abbruch und Wiederaufbau oder Neubau von Gebäuden haben sich die auf den öffentlichen Strassenraum zugewandten Fassadenseiten an diesen neu festgelegten Baugestaltungslinien zu orientieren. Die Baugestaltungslinien bestimmen zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten, ungeachtet jeglicher kantonaler und kommunaler Abstandsvorschriften.

Durch die Festlegung von Baugestaltungslinien bei den Gebäuden Nr. 22 und 22A auf der Parzelle Nr. 22 und beim Gebäude Nr. 46 auf der Parzelle Nr. 26 wird in diesem Bereich allerdings eine künftig notwendige Erweiterung der Kantonsstrasse in erheblichem Masse eingeschränkt. Der für diesen Strassenabschnitt erforderliche Strassenquerschnitt für die Verkehrssicherheit (insbesondere für den Langsamverkehr) und für den Gesundheitsschutz (u.a. bezüglich Lärm und weiterer Emissionen) ist dadurch nicht mehr gewährleistet. Dies umso mehr, als in diesem Bereich auch auf der gegenüberliegenden Strassenseite bereits mehrere Baugestaltungslinien zur Sicherung des vorhandenen wertvollen Ortsbildes festgelegt wurden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde Ferrera die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigung der Baulinien auf den Parzellen Nr. 22 und 26 zu äussern. Die Gemeinde Ferrera (mit Stellungnahme vom 16. Juni 2011) und insbesondere die Grundeigentümer (mit Stellungnahmen vom 13. resp. 14. Juni 2011) argumentieren mit eigentumsrechtlichen, mit ortsbaulich-gestalterischen sowie mit verkehrstechnischen Aspekten. Die vorgebrachten Argumente sind im Grundsatz zwar nachvollziehbar. Es ist jedoch festzustellen, dass es zur künftigen Erhaltung des Ortsbildes nicht zwingend erforderlich ist, dass die zur Diskussion stehenden Gebäude im Falle eines Wiederaufbaus direkt angrenzend an die Kantonsstrasse zu liegen kommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gegenüber Kantonsstrassen können in diesem Bereich im Falle einer künftigen baulichen Entwicklung auf den Parzellen Nr. 22 und 26 angesichts der vorhandenen Parzellenausdehnung

problemlos eingehalten werden, dies im Gegensatz zu allen anderen Parzellen, die mit einer Baugestaltungslinie versehen wurden (z.B. Parzellen Nr. 25, 52, 56, 57, 60, 61 und 62). Es kann deshalb auch nicht von einer Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes gesprochen werden.

Weiter ist festzuhalten, dass es an den vorliegend zur Diskussion stehenden Stellen im Grundsatz nicht darum geht, eine Verbreiterung der Fahrbahn für den motorisierten Verkehr ins Auge zu fassen. Im Vordergrund steht vielmehr die Bestrebung, einen allfälligen Gehweg oder einen verbreiterten Aufenthaltsbereich als wichtige Massnahmen für die Sicherheit der Langsamverkehrsteilnehmer (Fussgänger) zu ermöglichen. Diese Bestrebung könnte im Falle einer Genehmigung der festgelegten Baugestaltungslinie nicht umgesetzt werden. Eine zweckdienliche gestalterische Regelung im fraglichen Bereich hat diesen wichtigen verkehrstechnischen Aspekt abzudecken. Eine Baugestaltungslinie im Abstand von z.B. 2 m ab Fahrbahnrand (Raum für ein Trottoir oder ein verbreiteter Aufenthaltsraum für Fussgänger) könnte durchaus genehmigt werden. Ein allfälliger zukünftiger, um 2 m vom Strassenrand zurückversetzter Baukörper müsste denn auch bezüglich Ortsbild nicht als gravierender Qualitätsverlust beurteilt werden.

Die Besitzstandsgarantie der betroffenen Gebäude ist im Übrigen gewährleistet. Lediglich bei wesentlichen Umbauten/Umnutzungen oder bei Abbruch/Wiederaufbau resp. Neubau von Gebäuden müssten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassen eingehalten werden.

Da die festgelegten Baugestaltungslinien bei den oben genannten Gebäuden u.a. ein Abbruch und Wiederaufbau resp. ein Neubau an gleicher Stelle zulassen, wodurch in diesem Bereich u.a. die Verkehrssicherheit künftig nicht mehr gewährleistet werden kann, werden die Baugestaltungslinien bei den Gebäuden Nr. 22 und 22A auf der Parzelle Nr. 22 und beim Gebäude Nr. 46 auf der Parzelle Nr. 26 nicht genehmigt.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 17. Februar 2011 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera

Kanalisationsleitung – Abwasserentsorgung nordwestlicher Dorfteil

Südlich der Fraktion Innerferrera unterhalb der Kantonsstrasse ist eine neue Abwasserreinigungsanlage vorgesehen. Diese Abwasseranlage ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera als geplant festgelegt worden. Daneben hat die Gemeinde Ferrera auch entsprechend das Kanalisationsleitungsnetz im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegt. Es ist jedoch festzustellen, dass die neue Abwasserentsorgung, insbesondere aus dem nordwestlichen Dorfteil von Innerferrera, im GEP nicht festgelegt ist. Die Gemeinde Ferrera wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera an die neue Abwasserentsorgungssituation mit der neu geplanten ARA anzupassen.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000, beide vom 17. Februar 2011, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 17. Februar 2011 beschlossene **Baugesetz 2011** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta** vom 17. Februar 2011 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - Die Baugestaltungslinien bei den Gebäuden Nr. 22 und 22A (Parzelle Nr. 22) und beim Gebäude Nr. 46 (Parzelle Nr. 26) werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - Das Genehmigungsverfahren für die Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 107 wird sistiert, bis der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis vorliegt.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000**, beide vom 17. Februar 2011, werden genehmigt.
4. Die **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera** vom 17. Februar 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde Ferrera wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Innerferrera, Starlera mit den neuen Kanalisationsleitungen in Innerferrera zu ergänzen.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Ausserferrera, Cresta** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000**, beide vom 17. Februar 2011, werden genehmigt.
6. Der Gemeindevorstand Ferrera wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Be-

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 Ferrera sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Age Group	Gender	Percentage Vaccinated
18-24	Male	~95%
	Female	~95%
25-34	Male	~90%
	Female	~90%
35-44	Male	~85%
	Female	~85%
45-54	Male	~80%
	Female	~80%
55-64	Male	~75%
	Female	~75%
65+	Male	~70%
	Female	~70%

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martin Schmid".

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Riesen".

Dr. C. Riesen