

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom

18. Februar 1997

Mitgeteilt den

19. FEB. 1997

Protokoll Nr.

328

AMT FÜR RAUMPLANUNG, Gn.						
E 20. FEB. 1997						Nr.
C	A	N	B	J	K	P
		/				

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Conters i. P.** beschlossen am 29. März 1996 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten namentlich

- eine Teilrevision des Baugesetzes vom 14. Februar 1992
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan „Sagen“ 1:500 / 1:200
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:10'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Vorprüfung der Revisionsvorlage erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 29. Mai 1995.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 29. März 1996 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 4. April 1996. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 23. Mai 1996 ersuchte der Gemeindevorstand von Conters i.P. die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Die kantonalen Richtplanvorhaben im Prättigau haben keine direkten Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Conters i.P.

Der Regionale Richtplan Prättigau, Teilrichtplan „Fremdenverkehr - Landschaft - Militär“ vom 25. Februar 1994 / 26. August 1994 / 28. Dezember 1995 / 17. April 1996 beinhaltet im Gebiet „Durannapass - Grünsee - Seehorn - Gauderböden“ ein Landschaftsschutzgebiet im Koordinationsstand „Festsetzung“. Im weiteren bezeichnet der gleiche Teilrichtplan die Talabfahrt von der Conterser Schwendi über Conters und Brunnen nach Küblis als erschlossenes Skigebiet (Ausgangslage). Die vorliegende Nutzungsplanung sieht weder für das obgenannte Landschaftsschutzgebiet noch für das Skigebiet eine entsprechende Zone vor. Nachstehend wird auf diese Aspekte im gegebenen Zusammenhang noch näher einzugehen sein.

Das Richtplanvorhaben „Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen sowie Sammel- und Sortierplätze“ wurde mit Bericht vom 22. Dezember 1995 vom Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die Vorprüfungsvorlage enthielt keine Vorhaben, welche auf die Ortsplanung der Gemeinde Conters i.P. Auswirkungen haben.

C.

Baugesetz**Art. 47 Materialablagerungszone**

Art. 47 Abs. 3 legt der Gemeinde die Verpflichtung auf, für grössere Materialablagerungsvorhaben einen Gestaltungsplan zu verlangen. Im Sinne einer Präzisierung sieht sich die Regierung zur Bemerkung veranlasst, dass unter „Gestaltungsplan“ im Sinne der Baugesetzbestimmung ein „Genereller Gestaltungsplan“ im Sinne von Art. 35 KRG zu verstehen ist. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Baugesetz einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

Art. 58 Waldabstand

In Abs. 1 dieser Baugesetzbestimmung wird festgehalten, dass gegenüber dem im Zonenplan im Bereich der Bauzonen festgelegten Wald ein Abstand von 5 m und gegenüber dem übrigen Wald ein solcher von 20 m einzuhalten ist. Gemäss Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 hat der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald mindestens 10 m und gegenüber Niederwald mindestens 5 m zu betragen. Hinsichtlich der Abstufung des einzuhaltenden Waldabstandes ist also der Charakter des Waldes massgebend. Hingegen ist es hinsichtlich des einzuhaltenden Waldabstandes unerheblich, ob der Waldrand mittels eines entsprechenden Verfahrens festgestellt worden ist oder nicht. Im Falle der Gemeinde Conters i.P. ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass es sich bei den Waldflächen, welche an die Bauzone grenzen, jeweils um Hochwald handelt, so dass an diesen Stellen grundsätzlich ein Waldabstand von 10 m einzuhalten ist. Aufgrund der dargelegten Mängel sieht sich die Regierung gezwungen, Art. 58 Abs. 1 von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Im übrigen kann die Teilrevision des Baugesetzes genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorf- und Wohnzonen), umfassen gemäss der aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife vom März 1996 (UEB) insgesamt rund 7.6 ha, wovon rund 5.2 ha (68 %) als überbaut und rund 2.4 ha (32 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Hinzu kommen noch weitere Nutzungsreserven auf den laut UEB als überbaut bezeichneten Flächen (vgl. dazu die nachstehenden Bemerkungen unter Abschnitt I Ziffer 1). Die Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse.

Massgebend für die Beurteilung der Wohnbauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (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 dürfen. Es fragt sich, ob die gemäss neuem Zonenplan 1:1'000 vom 29. März 1996 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 2.4 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

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 Baulandverbrauches der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Bei der Berechnung des bisherigen Baulandverbrauches wird ermittelt, wieviele Wohngebäude in den

letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wurden. Jedem neuen Wohngebäude wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch zugrundegelegt. Daraus resultiert eine jährliche Baulandbeanspruchung, welche schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird. Die entsprechenden Werte erweisen sich aus Sicht einer Gemeinde, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht ist, im allgemeinen als grosszügig.

Gemäss Wohngebäudestatistik des Bundesamt für Statistik nahm die Anzahl der Wohnbauten in der Gemeinde Conters i.P. in den Jahren zwischen 1970 und 1990 um neun Gebäude zu. Somit wurde in den vergangenen 15 bis 25 Jahren im Durchschnitt ein Gebäude in zwei Jahren erstellt. Bei einem angenommenen mittleren Baulandverbrauch von 800 m² pro Gebäude, was dem kantonalen Durchschnittswert entspricht und den tatsächlichen Wert der bestehenden Überbauung in den Wohnbauzonen in Conters übersteigt, ergäbe sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von lediglich rund 0.6 ha.

Die Gemeinde Conters hält im Planungs- und Mitwirkungsbericht fest, dass für eine realistische Abschätzung des Baulandbedarfs auch diejenigen Faktoren zu berücksichtigen sind, welche die zukünftige Bautätigkeit in der Gemeinde effektiv beeinflussen werden. Die Regierung pflichtet dieser Argumentation grundsätzlich bei. Als hauptsächliche Faktoren werden der fertiggestellte Ausbau der kantonalen Verbindungsstrasse Küblis - Conters und die Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit genannt. In Berücksichtigung der obgenannten entwicklungsfördernden Faktoren rechtfertigt es sich, den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre in Abweichung zur üblichen Abschätzung nach Trendmethode im Bereiche von 1.0 - 1.4 ha anzusiedeln.

Doch selbst gemessen an diesem grosszügig geschätzten Baulandbedarf von 1.0 - 1.4 ha sind die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven immer noch um mindestens 1.0 - 1.4 ha zu gross. Bei dieser Sachlage und in Analogie zur Genehmigungspraxis in anderen Gemeinden kommt die Regierung nicht umhin, die Gemeinde Conters i.P. zu verpflichten, die Wohnbauzonen weiter zu redimensionieren. Dabei kann der Umfang der zusätzlich vorzunehmenden Reduktionen in Berücksichti-

gung des Umstandes, dass die Gemeinde aus zwei Siedlungsteilen besteht, auf 0.7 ha festgelegt werden.

Leitschnur für die Vornahme weiterer Bauzonenreduktionen bildet der in Praxis und Lehre entwickelte und anerkannte Grundsatz, wonach Bauland von übermässiger Ausdehnung in erster Linie in solchen Gebieten zu redimensionieren ist, die das Kriterium der weitgehenden Überbauung gemäss Art. 15 lit. a RPG nicht oder am wenigsten erfüllen. Im Vordergrund müssen demnach Gebiete stehen, die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind oder bei welchen Konflikte mit anderen Anliegen (gut geeignetes Landwirtschaftsland, Ortsbildschutz etc.) bestehen. Bei der Beurteilung des Erschliessungsgrades ist grundsätzlich auf die Übersicht über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) abzustellen.

Gestützt auf diese Grundsätze bieten sich für die Prüfung weitergehender Bauzonenreduktionen im Falle der Gemeinde Conters i.P. die folgenden Gebiete bzw. Grundstücke an:

- Wohnzone und Dorfzone im Gebiet „Nesenhüs/Fastaig/Cresta“ (Parzellen Nr. 19, 29, 401 und 405),
- Wohnzone im Gebiet „Calmant/Ruhanahüs“ (Parzellen Nr. 423 bis 427 sowie 432 und 433),
- Wohnzone im Gebiet „Malut“ (Parzellen Nr. 434, 437, 439 und 538),
- Wohnzone im Gebiet „Chilchaguot“ (Parzelle Nr. 447),
- Wohnzone im Gebiet „Hans Birschers Hus“ (Parzelle Nr. 459),
- Wohnzone im Gebiet „Muttelti“ (Parzelle Nr. 462),
- Wohnzone im Gebiet „Josengaden“ (Parzellen Nr. 491 und 492),
- Wohnzone im Gebiet „Uf em Tobel“ (Parzellen Nr. 518, 519 und 524 bis 526),
- Wohnzone im Gebiet „Muttarella/Plaus“ (Parzellen Nr. 208, 456, 470, 474, 475, 542 und 547).

Die vorstehend erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen insgesamt rund 2.4 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechenden Flächen in den Zonenplä-

nen speziell zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnungen gehen allfälligen irrtümlichen Parzellennummern oder Gebietsbezeichnungen im Text vor. Die Flächen von 2.4 ha werden **gesamthaft** von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung und Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen, auch wenn ein Teil (rund 0.8 ha) Parzellen oder Parzellenteile betrifft, die im UEB als überbaut ausgewiesen sind. Letzteres ist eine Konsequenz der Rechtsprechung, wonach bei der Beurteilung des Kriteriums der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eine gesamtheitliche, parzellenübergreifende, gebietsbezogene Betrachtungsweise geboten ist, so dass einem Gebiet u.U. gesamthaft das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ abzusprechen ist, selbst wenn vereinzelte Parzellen an sich schon überbaut sind.

Der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden Wohbauzonenteile beträgt insgesamt ca. 2.4 ha (resp. ca. 1.6 ha unüberbaute Flächen), was den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von 0.7 ha übersteigt. Mit diesem Vorgehen will die Regierung den zuständigen Gemeindebehörden ermöglichen, gestützt auf ihre Ortskenntnisse unter Berücksichtigung allfälliger besonderer Umstände (unterschiedliche Erschliessungsgrade, Quartierplanungen, unterschiedliche landwirtschaftliche Bodeneignungen, ortsbildschützerische Überlegungen, Erschliessungsbeiträge, Vertrauensschutz etc.) **selbst** zu entscheiden, **wo** die geforderte Reduktion im Umfange von mindestens 0.7 ha erfolgen soll. Dabei wird sich die Gemeinde aus Gründen des Rechtsgleichheitsgebotes und Willkürverbotes selbstverständlich auf diejenigen Gebiete konzentrieren müssen, die das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ **am wenigsten** erfüllen.

Es versteht sich von selbst, dass allfällige Reduktionen im Bereiche von Parzellen resp. Parzellenteilen, die gemäss UEB als überbaut ausgewiesen sind, an den Mindestreduktionsumfang von 0.7 ha **nicht** angerechnet werden können. Die Mindestreduktion von 0.7 ha muss mit anderen Worten Flächen betreffen, die im UEB als noch nicht überbaut deklariert sind.

Ausdrücklich festzuhalten bleibt, dass die **gesamte** zur Überarbeitung zurückzuweisende Fläche von total rund 2.4 ha einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegt. Die Reduktionsvorlage der Gemeinde darf sich mit anderen Worten nicht darauf beschränken, eine Fläche von insgesamt 0.7 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen, sondern sie muss auch (positiv) festlegen, dass der Rest in eine Bauzone eingewiesen wird. Der Planungssperimeter muss sich mit anderen Worten auf die **gesamte** zur Überarbeitung zurückgewiesene Fläche beziehen. In der Zwischenzeit ist die zurückgewiesene Fläche als Nichtbauzone zu behandeln.

Abschliessend ist noch darauf hinzuweisen, dass es sich je nach Situation als gerechtfertigt und haltbar erweisen kann, die geforderte weitergehende Bauzonenreduktion ganz oder wenigstens teilweise durch Zuweisung ins übrige Gemeindegebiet im Sinne von Reservezonen (statt durch Umzonung in die Landwirtschaftszone) zu bewerkstelligen.

2. Wintersportzone

Aus raumplanerischer Sicht ist mit Bedauern zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeinde Conters i.P. im Zuge der Gemeindeabstimmung beschlossen hat, auf die Ausscheidung einer Wintersportzone für die wichtige Talabfahrt aus dem Skigebiet „Klosters-Gotschna - Davos-Parsenn“ zu verzichten. Diese Talabfahrt ist im Regionalen Richtplan Prättigau, Teilrichtplan „Fremdenverkehr - Landschaft - Militär“ vom 25. Februar 1994 / 26. August 1994 / 28. Dezember 1995 / 17. April 1996, als erschlossenes Skigebiet (Ausgangslage) eingetragen. Grundsätzlich ist es Sache der Gemeinden, die im Regionalen Richtplan festgesetzten Skigebiete im Rahmen ihrer Ortsplanungen aufgrund der effektiv erschlossenen Skigebietsfläche als Wintersportzone auszuscheiden.

Die Ausscheidung einer Wintersportzone bietet den Vorteil, dass die Bautätigkeiten im Hinblick auf die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Ausübung des Wintersportes begrenzt werden können. Im weiteren können innerhalb der Wintersportzone Bauten und Anlagen, welche dem Wintersport dienen, unter Vorbehalt der Einhaltung der

eidgenössischen und kantonalen Vorschriften als standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG bewilligt werden.

Die Regierung lädt die Gemeinde Conters i.P. aus obenstehenden Gründen ein, auf den Entscheid hinsichtlich der Streichung der Wintersportzone bei Gelegenheit zurückzukommen und die Ausscheidung einer Wintersportzone erneut zu prüfen.

3. Quartierplanpflicht

Nachdem die Wohnzone im Gebiet „Muttarella/Plaus“ zwecks Prüfung weiterer Bauzonensenreduktionen von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden muss, ist konsequenterweise auch die in diesem Gebiet festgelegte Quartierplanpflicht von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

4. Waldfeststellung gemäss Art. 10 und 13 des eidgenössischen Waldgesetzes

a) Festgestellte Waldgrenze im Gebiet „Mülirain/Uf em Tobel“

In den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 sind im Gebiet „Mülirain/Uf em Tobel“ die festgestellten Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG) und Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) eingetragen. Im südlichen Bereich stösst die festgestellte Waldgrenze an Flächen, welche dem von einer Gefahrenzone 1 überlagerten übrigen Gemeindegebiet respektive der Landwirtschaftszone zugewiesen sind.

Aufgrund von Art. 10 WaG sind Waldfeststellungen in jenen Bereichen vorzunehmen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft an diesen grenzen sollen. Die daraus resultierenden Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Zonenplan einzutragen, verbunden mit der Rechtswirkung, dass neue Bestockungen ausserhalb derart festgelegter Waldgrenzen nicht mehr als Wald gelten (Art. 13 Abs. 2 WaG, sogenannter statischer Waldbegriff). Die im vorliegenden Zonenplan eingetragenen

Waldgrenzen stossen nur stellenweise an Gebiete, die aktuell Bauzonen sind oder im Rahmen des Planungshorizontes künftig Bauzonen werden könnten. Die Ausscheidung einer zukünftigen Bauzone im fraglichen Gebiet ist infolge der Überlagerung mit einer Gefahrenzone 1 kaum möglich. Somit versteht es sich von selbst, dass die Rechtswirkung des statischen Waldbegriffes nur bezüglich desjenigen Abschnittes der eingetragenen Waldgrenze eintreten kann, welcher an die Wohnzone und an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grenzt. Die Genehmigung der eingetragenen Waldgrenze ist mit einer entsprechenden Feststellung zu verknüpfen.

b) Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet „Camp/Schattau“

Im Gebiet „Camp/Schattau“ grenzt gemäss neuem Zonenplan eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) an Wald. Aufgrund von Art. 27 Abs. 2 KRG handelt es sich bei der Zone für öffentliche Anlagen in Analogie zur Zone für öffentliche Bauten zweifelsfrei um eine Bauzone. Wie bereits im vorstehenden Abschnitt dargelegt, ist eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen sind in den Zonenplan einzutragen. Gegenüber der ZöA im Gebiet „Camp/Schattau“ ist dies offensichtlich nicht erfolgt.

Vor dem Hintergrund des gesetzgeberischen Auftrages zur Feststellung der Waldgrenzen in Bauzonenbereichen sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde Conters i.P. aufzufordern, bei nächster Gelegenheit das notwendige Waldfeststellungsverfahren hinsichtlich der Grenze zwischen Forstwirtschaftszone und ZöA im Gebiet „Camp/Schattau“ nachzuholen, und die festgestellte Waldgrenze in den Zonenplan einzutragen.

5. Hecken und Feldgehölze

Der generelle Schutz von bestehenden Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist in Art. 2 Abs. 3 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG), in Art. 18 des Bundesgesetzes über die Jagd und in Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG)

festgelegt. Aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 3124 vom 19. Dezember 1995 soll die Erhaltung der bedeutendsten Hecken und Feldgehölze im Rahmen der Nutzungsplanung objektbezogen sichergestellt werden. Dazu sind entsprechende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan als Naturobjekte erforderlich. Im zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 wurden keine Hecken und Feldgehölze bezeichnet.

In den Gebieten „Catschnaus“ und „Catrus“ befinden sich bedeutende Hecken und Feldgehölze, welche im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde als schützenswerte Naturobjekte bezeichnet werden sollen. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die zu schützenden Gehölze in den vorgenannten Gebieten im Rahmen der ohnehin notwendig werdenden Überarbeitung der Pläne in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

6. Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

Laut Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 wurde dem übrigen Gemeindegebiet einheitlich die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Gemäss Art. 31 KRG umfasst das übrige Gemeindegebiet einerseits das unproduktive Land. Andererseits werden diejenigen Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet, für welche noch keine Grundnutzung festgelegt ist. Die zweite Kategorie kann insbesondere die Reservebaugebiete, für die in Zukunft eine Einzonung in die Bauzone in Frage kommt, sowie nichtlandwirtschaftliche Einzelbauten oder Gebäudegruppen mit Wohn- oder gewerblichen Nutzungen umfassen.

Die Zuordnung der ES für das übrige Gemeindegebiet hat grundsätzlich unter Berücksichtigung der jeweiligen möglichen zukünftigen Nutzungen nach einer Umzonung des übrigen Gemeindegebiets in eine andere Nutzungszone zu erfolgen. Mit einer ES-Zuweisung soll eine zukünftige Nutzung eines Gebietes nicht präjudiziert werden. Aufgrund dieser Feststellungen ist die Zuordnung der ES III für das unproduktive Land richtig. Hingegen kann eine ES III die spätere Nutzung der Reservebaugebiete unter

Umständen negativ beeinträchtigen, weshalb diesen Gebieten die ES erst im Rahmen einer späteren Umzonung in eine andere Nutzungszone (Bauzone, Landwirtschaftszone) zugeordnet werden soll. Als mögliche Alternativlösung im Sinne einer vorsorglichen Massnahme wäre gegebenenfalls auch die Zuordnung einer ES II denkbar. Nichtlandwirtschaftlichen Einzelbauten oder Baugruppen mit ausgesprochenen Wohnnutzungen soll analog einer Wohnzone eine ES II zugeordnet werden, damit den Zielen der Lärmschutzverordnung (Schutz des Menschen in seiner Wohnung vor übermässigen Lärmeinwirkungen) nachgelebt werden kann.

Aufgrund der obenstehenden Ausführungen muss die dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnete ES III von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung (Differenzierung) an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Quellschutzzone

Die Gemeinde Conters i.P. hat im Rahmen der Beschlussfassung zur vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsrevision entschieden, die Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle „Tug“ im Gebiet „Ringtola“ entgegen des Vorschlags im hydrogeologischen Gutachten von Chr. Böhm vom 8. Dezember 1993 nördlich des im gleichen Gebiet vorhandenen Sees abzugrenzen und folglich im Gebiet „Egga“ zwischen See und Alpgebäuden zu reduzieren. Die Quelle „Tug“ dient für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Conters i.P. Entsprechende Untersuchungen haben ergeben, dass das Wasser dieser Quelle - ganz im Gegensatz zu anderen Fassungen auf Conterser Gemeindegebiet - bisher immer von einwandfreier Qualität war,

so dass dessen Schutz besondere Bedeutung zukommt. Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. e KRG sind für Gebiete im Bereich von bedeutenden Grundwasser- und Quellvorkommen entsprechende Schutzzonen auszuscheiden.

Die im obgenannten hydrogeologischen Gutachten vorgeschlagene Abgrenzung für die Generelle Schutzzonenausscheidung der Quelle „Tug“ wurde von der dafür zuständigen kantonalen Amtsstelle überprüft und sachlich für richtig befunden. Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor, welche die erfolgte, im Vergleich zum hydrogeologischen Gutachten geringere Ausscheidung der Quellschutzzone rechtfertigen würden. Aufgrund der aufgezeigten Sach- und Rechtslage sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde anzuweisen, die Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle „Tug“ entweder entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten von Chr. Böhm vom 8. Dezember 1993 zu vervollständigen oder mittels der Bestimmung der Schutzzonen S I bis S III durch Färbversuche den Beweis anzutreten, dass die vorgenommene Verkleinerung der Quellschutzzone gerechtfertigt ist.

2. Landschaftsschutzzone

a) Moorlandschaft Nr. 414 „Durannapass“

Am 1. Mai 1996 hat der Bundesrat die Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsverordnung) beschlossen und per 1. Juli 1996 in Kraft gesetzt. Das Gebiet „Durannapass“ ist in der Liste der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung als Objekt Nr. 414 aufgeführt (vgl. Anhang 1 Moorlandschaftsverordnung). Art. 5 der Moorlandschaftsverordnung verpflichtet die Kantone, die zum Erreichen der Schutzziele gemäss Art. 4 Moorlandschaftsverordnung erforderlichen Schutz- und Unterhaltmassnahmen zu treffen. Gemäss dem von der Regierung am 7. Juli 1992 mit Beschluss Nr. 1761 genehmigten Vollzugskonzept „Landschaftsschutz“ erfolgt die öffentlich-rechtliche Durchsetzung des Landschaftsschutzes grundsätzlich über das Instrumentarium der Raumplanung. Im von der Regierung mit Beschluss Nr. 1696 vom 9. Juli 1996 genehmigten Regionalen Richtplan „Prättigau“, Richtplanvorha-

ben „Landschaftsschutz“, ist im Gebiet „Durannapass“ ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt worden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind für Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung Landschaftsschutzzonen auszuscheiden.

Bezüglich des Argumentes, dass durch die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone für das Gebiet „Durannapass“ die touristische Entwicklung in diesem Gebiet verhindert werde, ist festzustellen, dass allein schon durch die Tatsache, dass dieses Gebiet in die Liste der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung aufgenommen wurde, eine touristische Erschliessung dieses Raumes, namentlich ein Zusammenschluss der Skigebiete „Parsenn“ und „Fideriser Heuberge“ über das Gebiet „Durannapass“, nicht mehr in Frage kommt.

Gestützt auf die obgenannten Feststellungen und auf Art. 24sexies der Bundesverfassung, Art. 23a ff. des Natur- und Heimatschutzgesetzes, Art. 5 Moorlandschaftsverordnung, Art. 17 RPG und in Übereinstimmung mit dem Vollzugskonzept „Landschaftsschutz“ des Kantons sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde Conters i.P. anzuweisen, die Moorlandschaft „Durannapass“ einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

b) Flusslandschaft der Landquart

Gegenüber dem Zonenplan aus dem Jahre 1979 wurde die Landschaftsschutzzone für die Flusslandschaft der Landquart auf das eigentliche Auenbiotop reduziert. Diese Reduktion erfolgte ohne nachvollziehbare Begründung. Es wäre zu begrüßen, wenn eine Ausdehnung dieser Landschaftsschutzzone gegen Süden auf den bisherigen Perimeter nochmals in Erwägung gezogen würde.

3. Naturschutzzone

Die vorgenommene Ausscheidung von Naturschutzzonen für die bis anhin bekannten Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung ist korrekt. Die für die Inventarisierung der Moore zuständige kantonale Amtsstelle erlangte inzwischen Kenntnis von zwei weiteren Flachmooren von regionaler Bedeutung in den Gebieten „Chrüzrieder“ und „Stäfischwendli“. Die Gemeinde wird ersucht, auch für diese zwei „neuen“ Flachmoore eine Naturschutzzonenausscheidung zu prüfen.

4. Wintersportzone

Hinsichtlich des Verzichts auf Wintersportzonen kann auf die Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 2 (Seite 8 hievor) verwiesen werden.

5. Archäologiezone

Im Gebiet unmittelbar westlich der Flur „Fadamalans“ sind im Gelände Mauerreste, wallartige Aufschüttungen und dergleichen erkennbar, welche von Gebäuden aus dem Mittelalter oder der Neuzeit datieren. Während der Volksmund bei dieser Anlage von einem Pestfriedhof (Rosengarten) spricht, ist auch schon die Vermutung geäußert worden, dass es sich um die Überreste einer Eisenschmelze handeln könnte. In jedem Fall könnte das fragliche Gebiet von archäologischem Interesse sein, so dass die Ausscheidung einer Archäologiezone sinnvoll und zweckmässig wäre. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass innerhalb einer ausgeschiedenen Archäologiezone lediglich die Pflicht besteht, alle Bauvorhaben und Grabarbeiten vor Ausarbeitung der Projektpläne der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst zu melden. Damit ist gewährleistet, dass die erforderlichen Abklärungen und Ausgrabungen durch den Archäologischen Dienst bereits in einer frühen Phase bewerkstelligt werden können und die Ausführung eines allfälligen Bauprojektes nicht durch solche Arbeiten behindert wird.

Die Regierung lädt die Gemeinde Conters i.P. ein, die Zuweisung des fraglichen Gebietes in eine Archäologiezone erneut zu prüfen.

6. Hecken und Feldgehölze

Der generelle Schutz von bestehenden Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist in Art. 2 Abs. 3 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG), in Art. 18 des Bundesgesetzes über die Jagd und in Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) festgelegt. Aufgrund des Regierungsbeschlusses Nr. 3124 vom 19. Dezember 1995 soll die Erhaltung der bedeutendsten Hecken und Feldgehölze im Rahmen der Nutzungsplanung objektbezogen sichergestellt werden. Dazu sind entsprechende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan als Naturobjekte erforderlich. Im zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 wurden keine Hecken und Feldgehölze bezeichnet.

In den Gebieten „Palisch Hus“, „Palandagorz“, „Übertobel“ und „Sagenbach“ bestehen bedeutende Hecken und Feldgehölze, welche im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde als schützenswerte Naturobjekte bezeichnet werden sollen.

Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die zu schützenden Gehölze in den vorgenannten Gebieten im Rahmen der ohnehin notwendig werdenden Überarbeitung der Pläne in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 aufzunehmen.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan „Sagen“ 1:500 / 1:200

Die vorliegend zu genehmigende Materialablagerungszone dient der Aufschüttung von rund 5'000 m³ unverschmutztem Aushub- und Abraummateriel. Mit der Materialablagerung kann gleichzeitig eine Verbesserung des Vorplatzes der Gemeindesäge, welcher heute für die Lagerung von Holz ungeeignet ist, vorgenommen werden.

Für das zur Diskussion stehende Materialablagerungsvorhaben ist aufgrund von Art. 22 RPG und Art. 5 KRG ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) erforderlich. Ein entsprechendes Baugesuch wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft bereits zur Zustimmung eingereicht. Zudem ist für die Materialablagerung gemäss Art. 21 in Verbindung mit Art. 25 und Art. 27 der eidgenössischen Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) um eine Errichtungs- und Betriebsbewilligung seitens des Amtes für Umweltschutz nachzusuchen. Diese Bewilligungen können in Aussicht gestellt werden.

Mit diesen Hinweisen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Sagen“ 1:500 / 1:200 genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

1. Projektierte Erschliessungsstrasse im Gebiet „Muttarella“

Nachdem im Gebiet „Muttarella“ zwecks Vornahme weiterer Bauzonenreduktionen Wohnbauzonen von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden müssen, ist das Genehmigungsverfahren bezüglich der in diesem Gebiet projektierten Erschliessungsstrasse zu sistieren.

2. Mangelnde strassenmässige Erschliessung verschiedener Bauzonen

Gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sind zumindest der als unüberbaut bezeichnete Teil der Parzelle Nr. 423 im Gebiet „Calmant“ sowie die Parzelle Nr. 437 im Gebiet „Malut“ und die Parzelle Nr. 524 im Gebiet „Uf em Tobel“ strassenmässig nicht erschlossen. Zudem bestehen für verschiedene als überbaut ausgewiesene Parzellen und Parzellenteile im Gebiet „Calmant/Ruhanahus“ hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung offene Fragen. Der zur Genehmigung vorliegende Generelle Erschliessungsplan zeigt im weiteren nicht auf, wie diese der Wohnzone zugewiesenen Flächen nach Massgabe von Art. 19 RPG strassenmässig erschlossen werden sollen.

Aufgrund der vorstehenden Feststellungen wird darauf hingewiesen, dass das Konzept für die strassenmässige Erschliessung der zurückgewiesenen Flächen in den Gebieten „Calmant“ (Parzellen Nr. 423 bis 426 und Parzelle Nr. 433), „Malut“ (Parzelle Nr. 437) und „Uf em Tobel“ (Parzelle Nr. 524) im Generellen Erschliessungsplan darzulegen ist, falls diese Flächen bei der Überarbeitung der Ortsplanung wieder der Bauzone zugewiesen werden sollten.

3. Parkplatz im Gebiet „Plaus“

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zu- resp. Ausfahrt zum resp. vom vorgesehenen öffentlichen Parkplatz im Gebiet „Plaus“ - wie übrigens auch die Erstellung und Änderung von allen anderen Zugängen, Zufahrten, Feldweg- und Strasseneinmündungen an Kantonsstrassen - gemäss Art. 79 des Kantonalen Strassengesetzes einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedürfen. Eventuelle Auflagen in Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

I.

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

1. **Überbauung**

Zusätzlich zu den als noch nicht überbaut ausgewiesenen Flächen von rund 2.4 ha sind in Conters weitere bedeutende Bauzonenreserven innerhalb von gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) als überbaut bezeichneten Gebieten vorhanden. Dies betrifft insbesondere Teile der Parzellen Nr. 19, 42, 412, 433 und 459. So ist beispielsweise der als überbaut bezeichnete Teil der Parzelle Nr. 459 vollständig unüberbaut. Diese Flächenreserven sind für den Siedlungswohnbau selbständig noch überbaubar und müssten im UEB als nicht überbaut bezeichnet werden. Weitere beachtliche Nutzungsreserven bestehen in den ebenfalls als überbaut ausgewiesenen Flächen in den Gebieten „Nesenus“, „Ruhanahus“, „Malut“ und „Chilchagut“, welche mit einem nicht mehr genutzten Stall überbaut sind.

Die obgenannten weiteren Flächen- und Nutzungsreserven wurden bei der Feststellung der Bauzonengrösse zugunsten der Gemeinde rechnerisch nicht miteinbezogen (vgl. Abschnitt D Ziffer 1 hievor).

Im Rahmen der erforderlichen Überarbeitung der Ortsplanung ist darauf zu achten, dass Bauzonenteile, welche durch selbständige Siedlungsbauten noch überbaubar sind, in der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife entsprechend als noch nicht überbaut bezeichnet werden.

2. Erschliessung

Der im Rahmen der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife erstellte Plan „Erschliessung“ zeigt den heute bestehenden Erschliessungsstand innerhalb der Bauzonen hinsichtlich der Strassen sowie der Wasserversorgungs-, der Abwasserentsorgungs- und der Energieversorgungsanlagen auf. Im Falle der Gemeinde Conters i.P. werden lediglich die unüberbauten Bauzonenflächen beurteilt. Die als überbaut ausgewiesenen Bauzonenteile bleiben unbehandelt, obwohl auch diese Flächen nicht unbedingt voll erschlossen sind, wie dies vorliegend zumindest für einen Teil der ausgeschiedenen Wohnzonen im Gebiet „Calmant“ der Fall ist. Insbesondere ergeben sich hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung verschiedener Parzellen (vgl. auch unter Abschnitt G Ziffer 2) nach Massgabe von Art. 19 RPG offene Fragen. Mittels dem Plan „Darstellung und Beurteilung der Baureife“ gemäss Wegleitung Nr. 3 des Amtes für Raumplanung vom März 1991 könnte ausgesagt werden, mit welchen Massnahmen noch nicht voll erschlossene Gebiete baureif gemacht werden können. Diese Massnahmen sind in der Folge im Rahmen der Nutzungspläne verbindlich umzusetzen.

Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Ortsplanung die obenstehend erwähnten Mängel in der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) zu korrigieren und die Pläne entsprechend zu ergänzen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a Abs. 1 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das neue Baugesetz vom 29. März 1996 wird mit folgender Präzisierung sowie folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Art. 47 Abs. 4 wird mit der Präzisierung genehmigt, dass unter „Gestaltungsplan“ ein Genereller Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG zu verstehen ist.
 - b) Art. 58 Abs. 1 (Waldabstand) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 29. März 1996 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Feststellungen genehmigt:
 - a) Folgende Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vorahme zusätzlicher Reduktionen von unüberbauten Bauzonenflächen im Umfang von **mindestens 0.7 ha**, zurückgewiesen:
 - Wohnzone und Dorfzone im Gebiet „Nesenhüs/Fastaig/Cresta“ (Parzellen Nr. 19, 29, 401 und 405),
 - Wohnzone im Gebiet „Calmant/Ruhanahüs“ (Parzellen Nr. 423 bis 427 sowie 432 und 433),
 - Wohnzone im Gebiet „Malut“ (Parzellen Nr. 434, 437, 439 und 538),
 - Wohnzone im Gebiet „Chilchaguot“ (Parzelle Nr. 447),
 - Wohnzone im Gebiet „Hans Birchersch Hüs“ (Parzelle Nr. 459),
 - Wohnzone im Gebiet „Muttelti“ (Parzelle Nr. 462),
 - Wohnzone im Gebiet „Josengaden“ (Parzellen Nr. 491 und 492),
 - Wohnzone im Gebiet „Uf em Tobel“ (Parzellen Nr. 518, 519 und 524 bis 526),

- Wohnzone im Gebeit „Muttarella/Plaus“ (Parzellen Nr. 208, 456, 470, 474, 475, 542 und 547).

Die vorstehend aufgezählten Bauzonenteile umfassen eine Fläche von total **rund 2.4 ha**. Sie müssen **gesamthaft** einer neuen Planung unterzogen werden. Bis zum Vorliegen der neuen Planung gelten die zurückgewiesenen Gebiete als Nichtbauzone. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die zurückgewiesenen Bauzonenteile im Zonenplan zu kennzeichnen. Im Falle von allfälligen Unstimmigkeiten zwischen den Parzellen- und Gebietsangaben im Text und den Kennzeichnungen auf den Plänen gehen letztere vor.

- b) Die Gemeinde wird eingeladen, den Entscheid hinsichtlich der Streichung der Wintersportzone bei Gelegenheit zu überprüfen. ✓
- c) Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 festgelegte Quartierplanpflicht im Gebiet „Muttarella/Plaus“ wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. ✓
- d) Der eingetragenen Waldgrenze im Gebiet „Mülirain/Uf em Tobel“ wird nur gegenüber der Wohnzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Rechtswirkung des statischen Waldbegriffes beigemessen. ✓
- e) Die Gemeinde wird angewiesen, im Grenzbereich zwischen Forstwirtschaftszone und ZöA im Gebiet „Camp/Schattau“ das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 13 KWaG nachzuholen und die rechtskräftig festgestellte Waldgrenze in den Zonenplan einzutragen. ✓
- f) Die Gemeinde wird eingeladen, die bedeutenden Hecken und Feldgehölze in den Gebieten „Catschnaus“ und „Catrus“ im Rahmen der ohnehin notwendig werdenden Überarbeitung der Pläne als schützenswerte Naturobjekte zu bezeichnen. ✓

g) Die dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES III wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung (Differenzierung) an die Gemeinde zurückgewiesen. /

3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 29. März 1996 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:

a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzone für die Quelle „Tug“ entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten vom 8. Dezember 1993 zu vervollständigen oder mittels der Bestimmung der Schutzzonen S I bis S III den Beweis anzutreten, dass die vorgenommene Verkleinerung der Quellschutzzone gerechtfertigt ist. /

b) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit eine Landschaftsschutzzone für das Gebiet der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Nr. 414 „Durannapass“ auszuscheiden. ✓

c) Die Gemeinde wird ersucht, ihren Entscheid zur Reduktion der bisherigen Landschaftsschutzzone im Bereich der Flusslandschaft der Landquart zu überprüfen. ✓

d) Die Gemeinde wird ersucht, für die zwei Flachmoore von regionaler Bedeutung in den Gebieten „Chrüzrieder“ und „Stäfishwendli“ den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen. ✓

e) Die Gemeinde wird eingeladen, den Entscheid hinsichtlich der Streichung der Wintersportzone bei Gelegenheit zu überprüfen. ✓

f) Die Gemeinde wird eingeladen, die Zuweisung des Gebietes „Fadamalans“ zu einer Archäologiezone zu prüfen. ✓

- g) Die Gemeinde wird eingeladen, die bedeutenden Hecken und Feldgehölze in den Gebieten „Palisch Hus“, „Palandagorz“, „Übertobel“ und „Sagenbach“ im Rahmen der ohnehin notwendig werdenden Überarbeitung der Pläne als schützenswerte Naturobjekte zu bezeichnen.
4. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan „Sagen“ 1:500 / 1:200 vom 29. März 1996 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**
5. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 29. März 1996 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:**
- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der projektierten Erschliessungsstrasse im Gebiet „Muttarella“ wird sistiert.
- b) Das Konzept für die strassenmässige Erschliessung der zurückgewiesenen Flächen in den Gebieten „Calmant“ (Parzellen Nr. 423 bis Nr. 426 und Parzelle Nr. 433), „Malut“ (Parzelle Nr. 437) und „Uf em Tobel“ (Parzelle Nr. 524) ist im Generellen Erschliessungsplan darzulegen, falls diese Flächen bei der Überarbeitung der Ortsplanung wieder der Bauzone zugewiesen werden sollten.
6. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 29. März 1996 wird genehmigt.**
7. **Der Gemeindevorstand Conters i.P. wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 - 6 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. März 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 kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.**

- [illegible]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

