

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
15. Mai 2012

Mitgeteilt den
15. Mai 2012

Protokoll Nr.
480

A.

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Almens** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2011 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
- Zonenplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:10000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Almens einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. Dezember 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV), einen Inventarplan Siedlung 1:1000 und einen Plan 1:1000 "Überbauungs- und Erschliessungsstand sowie Baureife" (nachstehend Übersicht UEB), beide vom 7. Dezember 2011, sowie die unverbindlichen Anhänge I-IV samt Stichwortverzeichnis zum Baugesetz ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 7. April 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Dezember 2011 gemäss Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 15. Dezember 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Almens um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

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 neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt, soweit erforderlich, nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Ferner ist die Gemeinde Almens vom Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes betroffen. Die im genannten Sachplan dargestellten Fruchtfolgeflächen sind im Zonenplan 1:10 000 als Information enthalten. Die Gemeinde Almens hat die Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen, so dass sich zu dieser Thematik keine weiteren Bemerkungen aufdrängen.

C.

Baugesetz

Art. 57 (Reklamen und Hinweistafeln)

Art. 57 Abs. 1 BauG sieht vor, dass Reklamen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftsstellen für die dort hergestellten und angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden dürfen. Aus neueren Gerichtsentscheiden ergibt sich, dass eine solche Regelung mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sowie der Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 und Art. 94 BV) nicht vereinbar ist, und zwar insbesondere deshalb nicht, weil sie zwischen Eigen- und Fremdreklame

unterscheidet und für letztere ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot vorsieht. Nicht gestattet sind laut den erwähnten Gerichtsurteilen alle Massnahmen mit wirtschafts- und standespolitischen Zielsetzungen, welche den freien Wettbewerb behindern. Zulässig sind dagegen im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen wie namentlich polizeilich oder sozialpolitisch motivierte Eingriffe. So sind namentlich Bestimmungen möglich, aufgrund welcher eine einzelfallweise Beurteilung verlangt werden kann, ob eine Reklame beispielsweise die Verkehrssicherheit gefährdet oder das Ortsbild übermässig beeinträchtigt.

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern. Art. 57 Abs. 2 BauG ist einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich. Mit Schreiben vom 27. März 2012 wurde die Gemeinde Almens darüber informiert. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 3. April 2012 der Änderung der rechtswidrigen Vorschrift in Art. 57 Abs. 1 zu. Danach lautet die Bestimmung neu wie folgt: „Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“ Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

Im Übrigen ergeben sich zu dem am 7. Dezember 2011 beschlossenen Baugesetz keine weiteren Bemerkungen; es kann genehmigt werden.

D.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000

Zonenplan 1:10 000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone und Dorferweiterungszone), umfassen gemäss der Übersicht UEB ca. 4.34 ha. Da-

von werden in der Übersicht UEB rund 3.7 ha (85.3 %) als überbaut und ca. 0.64 ha (14.7 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse 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 dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen enthaltenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von ca. 0.64 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Im Falle der Gemeinde Almens wurden in den vergangenen 15 Jahren pro Jahr durchschnittlich ca. 0.33 Wohngebäude erstellt. In Berücksichtigung dieser Vorgabe ergibt sich für die Gemeinde, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 5-6 Wohnbauten, was bei einem mittleren Baulandverbrauch pro Gebäude von 800 m² einem Wohnbaulandbedarf von rund 0.48 ha entspricht.

Die in der Revisionsvorlage vorgesehenen Wohnbauzonenreserven von ca. 0.64 ha liegen somit um ca. 0.16 ha über dem gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert. In Anbetracht der lediglich marginalen Überschreitung des ermittelten Bedarfes sowie des Umstandes, dass die vorgenommenen Einzonungen, welche vollumfänglich Land im Eigentum der Gemeinde betreffen resp. Land mit einem Kaufrecht zugunsten der Gemeinde Almens umfassen, der Gemeinde neu einen grossen und aktiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung erlauben wird, können die im vorliegenden Zonenplan 1:1000 festgelegten Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Übereinstimmung der Einzonungen mit RIP 2000

Die Wohnbauzone der Gemeinde Almens wird um ca. 0.48 ha über die heutige Siedlungsgrenze hinaus erweitert. Die Erweiterungen der Bauzone erfolgen einerseits am

nördlichen Dorfrand im Gebiet „Pardieni“ und anderseits in den Gebieten „Nargliuns“ und „Sur Bigl“ im Südwesten des Dorfes.

Im Gebiet „Pardieni“ werden die Parzelle Nr. 1032 der Dorferweiterungszone und Teilbereiche der Parzellen Nr. 1034 und 138 der Dorfzone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1048 wird der Dorfzone zugewiesen und gleichzeitig mit einem Freihaltebereich überlagert. Im Weiteren werden im Gebiet „Nargliuns“ bereits überbaute und dem üblichen Wohnzweck dienende Parzellen oder Parzellteile (Parzellen Nr. 1064, 1065, 1076, 1079, 1073 und 1069) der Dorferweiterungszone zugewiesen. Die grösstenteils unüberbauten Parzellen Nr. 1072 und 1075 werden ebenfalls neu der Dorferweiterungszone zugewiesen. Im Gebiet „Catamin“ werden im Bereich der Parz. Nr. 110 die Bauzonen ebenfalls auf die bestehende Bebauung angepasst (sämtliche Parzellen-Nummern entsprechen der Neuzuteilung).

Für die vorgesehene Einzonung im Bereiche der unüberbauten Parzellen Nr. 1032, 1034 und 138 in Pardieni sowie der Parzellen Nr. 1072 und 1075 gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich dabei um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen von Kap. 5.3.1 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes 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. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

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

Die vorgenommenen Einzonungen wurden auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 überprüft. Diese Überprüfung ergab folgendes Ergebnis:

1. Im Rahmen der Totalrevision im Jahre 1995 erarbeitete die Gemeinde Almens ein Raumplanerisches Leitbild (vgl. Anhang 1 des Planungs- und Mitwirkungsberichts). Raumplanerisches Kernelement des Leitbildes ist u.a. ein langsames Wachstum, welches sich jedoch dem Erhalt des Dorfcharakters unterordnen muss. Verdichtetes Bauen in Kombination mit Freiräumen ist erwünscht. Wichtige Stallbauten im Dorfe sollen erhalten bleiben. Die im Leitbild angestrebten 15-20 neuen Bauplätze werden deutlich unterschritten, was aber der Leitvorstellung des langsamen Wachstums durchaus entspricht.
2. Die Gemeinde Almens befindet sich laut RIP 2000 im Raumtyp Städtischer Raum/Agglomeration sowie im ländlichen Raum. Die Arbeiten der regioViamala zum Regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung“ (Nr. 5.310), sind noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde nimmt in Kap. 3.1.2 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes Stellung zu den heute bekannten Inhalten, worin die Gemeinde Almens als bevorzugte Wohngemeinde mit guten verkehrstechnischen Anbindungen (A13, Postauto und Bahnlinie) an die Arbeitsstandorte aufgeführt wird. Die vorliegende Planung entspricht soweit ersichtlich dem regionalen Siedlungskonzept.
3. Den Bedarf an neuen Wohnbauzonen hat die Gemeinde in Kap. 3.4 und im Anhang 2 (Tabelle zum UEB) des Planungs- und Mitwirkungsberichtes sowie im UEB selbst nachvollziehbar dargelegt.
4. Im Zusammenhang mit den geplanten Einzonungen hat die Gemeinde verschiedene Standorte (A-I) auch unter den Gesichtspunkten der historischen Entwicklung, Einpassung in die Landschaft, Erschliessung etc. geprüft. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht gibt diese Standortevaluation in den Kapiteln 4.5.1 bis 4.5.3 sowie im Anhang 6 wieder. Die Parzelle Nr. 1032 wurde ausserdem mit einem Bereich mit Gestaltungskonzeptpflicht gemäss Art. 26 BauG überlagert. Die Gemeinde verzichtete aber auf die Festlegung einer Quartierplanpflicht, weshalb darauf hinzuweisen ist, dass im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungskonzeptes auch der internen Erschliessung die notwendige Aufmerksamkeit entgegengebracht wird. Der Generelle Er-

schliessungsplan 1:2000 zeigt die neu geplante Erschliessung über die Tobelstrasse auf. Die weiteren Erschliessungsanlagen sind entweder bereits vorhanden, geplant oder können problemlos innert nützlicher Frist erstellt werden.

5. Überwiegende entgegenstehende Interessen sind nicht ersichtlich.
6. Die Gemeinde ist entweder bereits Eigentümerin der vorgenommenen Einzonungen (Umfang 2547m²), oder es liegt ein Vorkaufsvertrag vor (Umfang 1026m²), welcher mit der Genehmigung der Ortsplanung durch die Regierung in Kraft tritt. Der notwendige Kredit für den Erwerb wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 bereits gesprochen. Mit der Eigentümerin der Parzelle Nr. 1072 wurde ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, welcher die Eigentümerin zur Überbauung innert fünf Jahren verpflichtet, der Gemeinde bei Nichterfüllen ein Kaufrecht zugesteht oder eine unentgeltliche Auszonung vorsieht. Die Verträge liegen als Kopie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (Beilage 4 und 7). Die Verfügbarkeit des Baulandes kann als ausgewiesen betrachtet werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgenommenen Einzonungen mit den Anforderungen des RIP 2000 übereinstimmen. Die Gemeinde Almens hat die Übereinstimmung der Siedlungserweiterung mit der Richtplanung nachvollziehbar und ausreichend nachgewiesen.

3. Zone für öffentliche Anlagen / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) sowie die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) werden aufgrund des konkreten Bedarfes einer Gemeinde ausgeschieden. Die Gemeinde Almens hat bereits bei der letzten Planung im Jahre 1995 im Gebiet um die reformierte Kirche den Bedarf an ZöA/ZöBA gedeckt. Diese Festlegungen wurden im Rahmen der laufenden Revision überprüft, wobei festgestellt wurde, dass die Erstellung einer Parkieranlage an dieser Lage das geschützte Dorfbild und das Landschaftsbild zu stark beeinträchtigen würde. Die dafür vorgesehene Parzelle Nr. 49 wurde deshalb in die Landwirtschaftszone umgezont.

4. Landwirtschaftszone

Die neu der Bauzone zugewiesenen Parzellen liegen im Beizugsgebiet der Gesamt-melioration Almens. Die Grundbuchanmerkung "Güterzusammenlegungsgrundstück" wurde am 17. März 2005 rechtskräftig. Somit bestehen eigentümerverbindliche Auflagen gemäss Art. 35 und 51 MelG: Unterhalts- und Bewirtschaftungspflicht (unbefristet), Verbot der Zweckentfremdung und Rückzahlungspflicht der Subventionen (beides auf 20 Jahre nach letzter Subventionszahlung befristet). Die letzte Subventionszahlung ist noch nicht erfolgt. Demzufolge bleibt die Anmerkung "Güterzusammenlegungsgrundstück" auf den umgezonten Parzellen bestehen. Bei einer allfälligen Zweckentfremdung kann die Anmerkung auf Gesuch hin und anschliessender Rückzahlung der Subventionsbeiträge gelöscht werden.

5. Wald/Materialablagerung

Auf der Parzelle Nr. 1217 im Gebiet "Pro Clis" besteht eine gemeindeeigene Deponie für sauberes Aushubmaterial und Grüngut. Diese soll für die nächsten 10 – 15 Jahre ausreichen (vgl. raumplanerisches Leitbild 1995, 10 Erschliessung). Die Anlage grenzt an Waldareal, weshalb bereits beim heutigen Betrieb ein Augenmerk auf unrechtmässige Ablagerungen im Wald zu legen ist. Die Gemeinde hat darauf verzichtet, entsprechende raumplanerische Festlegungen in die vorliegende Revision aufzunehmen. Es wird ihr deshalb empfohlen, sich mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) und dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) in Verbindung zu setzen und die erforderlichen Massnahmen zu besprechen.

6. Naturschutzzone

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 6) sind die im Vorprüfungsbericht des ARE vom 7. April 2011 geforderten Überarbeitungen ausgeführt worden. Die im Rahmen des Vorprüfungsberichtes des ARE beantragte Bereinigung der Naturschutzzone beim Flachmoor "Alp Raschil" (Fm-812) wurde indessen (noch) nicht umgesetzt. Die ausgeschiedene Naturschutzzone deckt weiterhin das Flachmoor und die umliegenden Tümpel nicht ganz ab. Für die Zonenabgrenzung ist lediglich eine geringe Arrondierung der Fläche nötig. Gestützt auf Art. 26 Abs. 2 NHV i.V.m. Art. 7 lit. a KNHG und den RIP 2000 wird die Gemeinde angewiesen, die Naturschutzzone in Zusammenarbeit mit dem ANU bei der OP-Revision zu überarbeiten.

7. Trockenstandortzone

Der Trockenstandort "Plaun la Genna" (TWW-8324) von regionaler Bedeutung war in der Vorprüfung noch einer Trockenstandortzone zugewiesen. In der vorliegenden Planung wurde dieser aus der Trockenstandortzone entlassen. Dies erfolgte gestützt auf ein Missverständnis aufgrund der Stellungnahme des ANU im Rahmen der Vorprüfung. Das ANU beantragte im Rahmen der Vorprüfung, dass auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN) anstelle der Inventarperimeter die Trockenstandorte gemäss der Kartierung für die Gesamtmelioration der Trockenstandortzone zugewiesen werden. Dies wurde von der Gemeinde umgesetzt. Der Trockenstandort "Plaun la Genna" (TWW-8324) befindet sich aber nicht auf der LN, sondern im Sömmerungsgebiet. Daher wurde er im Rahmen der Gesamtmelioration nicht noch einmal kartiert, da sich die Kartierung der Gesamtmelioration lediglich auf die LN beschränkt. Da der Trockenstandort TWW-8324 ausserhalb der LN und somit ausserhalb des Perimeters der Detailkartierung im Rahmen der Gesamtmelioration liegt, ist der Inventarperimeter gemäss NL-Inventar zu berücksichtigen und einer Trockenstandortzone zuzuweisen. Gemäss RIP2000 sind Biotope von regionalem Interesse unter Schutz zu stellen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein Konfliktpotential resp. überwiegende Interessen sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, bei der nächsten Revision der Ortsplanung für den Trockenstandort TWW-8324 eine entsprechende Zone auszuscheiden resp. ein allfälliger Verzicht zu begründen.

8. Grundwasser- und Quellschutzzone

Gemäss PMB wird in der Gemeinde Almens kein Trinkwasser gefördert. Allerdings scheint gemäss Wasserversorgungsatlas die Fraktion bzw. das Schloss Rietberg in der Gemeinde Pratval das Wasser aus einer gefassten Quelle im Gebiet „Plaundra Genna“ in der Gemeinde Almens zu beziehen. Die Gemeinde Almens wird gestützt auf Art. 20 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) angewiesen, diesen Sachverhalt zu überprüfen. Sollte die gefasste Quelle im Gebiet „Plaundra Genna“ an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pratval angeschlossen sein, ist eine summarische Schutzzonenausscheidung vorzunehmen. Die Schutzzonenausscheidung wäre im Zonenplan mittels Grundwasser- und Quellschutzzone zu sichern.

9. Geschützte Gebäude und Anlagen

Die Gebäudegruppe südlich und ausserhalb der Bauzone von Almens (GVG-Nr. 66, 67 und 67A) steht gesamthaft unter Schutz des Kantons Graubünden (RB 9.12.1996) und des Bundes (Beschluss vom 4.12.1996). Beim Gebäudeteil von Haus Nr. 67 fehlt jedoch die Bezeichnung als "geschützte Gebäude und Anlagen". Dies ist nur schwer erkennbar, da das Gebäude auf der Planabgrenzung der Pläne Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 und 1:5000 liegt.

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Mit Schreiben vom 27. März 2012 wurde die Gemeinde Almens darüber informiert. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 3. April 2012 der Korrektur des formellen Mangels zu (Bezeichnung des historischen Gebäudeteils von Haus Nr. 67 als „geschützte Gebäude und Anlagen“). Das ARE wird beauftragt, die Planungsmittel mit den entsprechenden Einträgen zu ergänzen.

10. Erhaltungsbereich

Im Gegensatz zur rechtskräftigen Ortsplanung hat die Gemeinde Almens die Gebäudegruppe nordwestlich der katholischen Kirche (Parzellen Nr. 42, 43, 44, 45, 58, 60, 61, 62 und 63) im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 nicht mehr mit einem Erhaltungsbereich überlagert, obwohl auch dieser Bereich zum historischen Kern der Gemeinde gehört. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht gibt keine Auskunft über die Gründe für diesen Verzicht. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Verzicht nochmals zu überprüfen.

11. Historischer Verkehrsweg (Alter Scharanserweg)

Die Gemeinde hat den historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung Nr. 273 „Obere Domleschger Landstrass“, welcher zurzeit restauriert wird, in den Generellen Gestaltungsplan 1:5000 grundsätzlich aufgenommen. Der südlich von Almens verlaufende Wegabschnitt Nr. 273.0.3 wird allerdings nur bis zu Begrenzungslinie des Planausschnittes bezeichnet und nicht wie im Inventar historischer Verkehrswege (IVS) festgelegt bis zum Ortseingang. Im Weiteren fehlt die entsprechende Fortset-

zung des Weges (Nr. 273.0.2) nördlich der Siedlung Richtung Paspels. Die Gemeinde wird ersucht, diese Mängel bei der nächsten OP-Revision zu beheben.

12. Legende Zonen- und Genereller Gestaltungsplänen 1:1000

Die Gemeinde legt zwei verschiedene Grundnutzungen der ZöBA fest. Einmal mit dem Legendeneintrag ES II und weitere Bereiche mit der ES II/III. Dies ist grundsätzlich korrekt, da diese Unterteilung den unterschiedlichen Nutzungen entspricht. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Aufstufung, sondern lediglich um eine der Nutzung entsprechende Unterscheidung. Der Legendeneintrag „Aufstufung“ ist deshalb zu streichen.

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Mit Schreiben vom 27. März 2012 wurde die Gemeinde Almens darüber informiert. Die Gemeinde stimmte mit Schreiben vom 3. April 2012 der Korrektur des formellen Mangels zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000, zum Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5000 und zum Zonenplan 1:10 000, alle vom 7. Dezember 2011, keine weiteren Bemerkungen; die Pläne können genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Wanderwegnetz

Das erfasste Wanderwegnetz entspricht mit wenigen Ausnahmen dem kantonalen Inventar. Es bestehen nach wie vor kleinere Abweichungen bei der detaillierten Wegführung. Zudem wurden zwei Wanderwegabschnitte als bestehend festgehalten, welche nicht dem Inventar entsprechen. Die Differenzen sind mit der BAW Bündner

Wanderwege zu bereinigen und die betroffenen Planungsmittel bei der OP-Revision anzupassen.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung und zum Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung, alle vom 7. Dezember 2011, keine weiteren Bemerkungen; die Pläne können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 7. Dezember 2011 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - Art. 57 Abs. 1 BauG wird mit folgender Wortfolge genehmigt:
“Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“
2. Der **Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000**, der **Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000** sowie der **Zonenplan 1:10 000**, alle vom 7. Dezember 2011, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die neu der Bauzone zugewiesenen Parzellen im Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Almens liegen und dass daher spezifische Auflagen wie Rückzahlungspflichtigen etc. bestehen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, sich bezüglich der Deponie auf der Parzelle Nr. 1217 mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) und dem Amt für Wald

und Naturgefahren (AWN) in Verbindung zu setzen und das erforderliche Vorgehen zu besprechen und festzulegen.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzone beim Flachmoor "Alp Raschil" (Fm-812) in Zusammenarbeit mit dem ANU zu überarbeiten.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, den Trockenstandort "Plaun la Genna" TWW-8324 gemäss dem NL-Inventar einer Trockenstandortzone zuzuweisen.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die gegebenenfalls erforderlichen Massnahmen zum Schutze der gefassten Quelle im Gebiet „Plaundra Genna“ zu prüfen.
 - f) Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird der Gebäudeteil von Haus Nr. 67 als „geschützte Gebäude und Anlagen“ bezeichnet.
 - g) Die Gemeinde Almens wird ersucht, auch für die Parzellen Nr. 42, 43, 44, 45, 58, 60, 61, 62 und 63 eine Zuweisung zum Erhaltungsbereich zu prüfen.
 - h) Die Gemeinde wird ersucht, den historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung Nr. 273 „Obere Domleschger Landstrass“ vollständig in den Plänen zu bezeichnen.
 - i) Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird der Legendeneintrag „Aufstufung“ im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 gestrichen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ver- und Entsorgung**, alle vom 7. Dezember 2011, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen genehmigt:

- Die Gemeinde wird ersucht, die Differenzen zwischen dem festgelegten Wanderwegnetz und dem Inventar mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen und die betroffenen Planungsmittel gegebenenfalls anzupassen.
4. Der Gemeindevorstand Almens wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Dezember 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen etc. innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Korrekturen vorzunehmen.
 8. Der Gemeindevorstand Almens sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
 10. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen