

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

21. Oktober 2013

Mitgeteilt den

22. Oktober 2013

Protokoll Nr.

998

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Jenins** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 28. und 29. August 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom August 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 1:2000
- Gebührenreglement zum Baugesetz
- Bauzonenstatistik vom 22. März 2011
- Baugeschichtliches Gutachten vom 26. Juli 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. September 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. und 29. August 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. November 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Jenins um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Ferner beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Jenins** an der Gemeindeversammlung vom 16. April 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden dabei folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Ergänzung des Baugesetzes (Art. 23a)
- Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Schrebergarten
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, Alter Torkel

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 16. April 2013 gemäss Art. 47 RPV
- Reglement für die Schrebergartenzone Jenins

Das ARE verfasste mit Datum vom 15. November 2012 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. April 2013 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 25. April 2013. Es gingen wiederum keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Jenins um Genehmigung dieser Teilrevisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlagen**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlagen der Gemeinde Jenins bildet die gesamthafte Überarbeitung der Grundordnung. Schwerpunkte der Planung bildet neben der Anpassung der Planungsinstrumente an die aktuelle übergeordnete Gesetzgebung auch die Verbesserung des Ortsbildschutzes. Allerdings wurden im Rahmen der Totalrevision zwei Punkte zurückgestellt. So wurden eine neue Schrebergartenzone sowie der Umgang mit dem Alten Torkel ausgeklammert. Diese beiden Punkte wurden in der Zwischenzeit ebenfalls beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt. Aufgrund der sachlichen Zusammenhänge werden beide Vorlagen im vorliegenden Beschluss behandelt.

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 Nordbünden übereinstimmt. Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlagen richtplankonform sind.

D.**Baugesetz****1. Allgemeine Bemerkungen**

Die Gemeinde Jenins hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

(IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Korrektur formeller Mängel

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. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in Art. 20 BauG ein formeller Mangel (Numerierung des Absatzes 4) festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 18. April 2013 wurde die Gemeinde Jenins darüber informiert. Der Gemeindevorstand Jenins stimmte mit Schreiben vom 7. Mai 2013 der Behebung des formellen Mangels im Baugesetz zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

3. Materielles

Art. 20 Gewerbezone

Art. 20 Abs. 3 BauG sieht vor, dass für Nebengebäude keine Grenzabstände eingehalten werden müssen. Dies steht im Widerspruch zu Art. 75 KRG, welcher die Mindestabstände zu Grenzen verbindlich regelt. Das kommunale Recht kann diese Abstände zwar vergrössern; eine Unterschreitung ist jedoch nicht zulässig. Die beschlossene Baugesetzbestimmung kann daher nicht genehmigt werden. Im Rahmen der Anhörung stimmte die Gemeinde mit Schreiben vom 25. September 2013 diesem Einwand zu.

Art. 23 Rebsiedlungszone

Art. 23 BauG sieht eine Regelung für die neu geschaffene Rebsiedlungszone (RSZ) vor. Gemäss Abs. 1 soll diese als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gelten, dürfe aber gleichwohl u.a. auch bei bestehenden Rebwirtschaftsbetrieben mit Standort ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden. Entsprechend den nachstehenden Ausführungen zu den ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegenen RSZ wird in Art. 20 Abs. 1 BauG die Wortfolge „sowie für bestehende Rebwirtschaftsbetriebe mit Standort ausserhalb der Bauzone“ nicht genehmigt.

Art. 25 Ortsbildschutzbereich

Jenins weist ein Ortsbild auf, welches im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als national bedeutend eingestuft wird. Mit der vorliegenden Planung sind die im ISOS aufgeführten speziellen Erhaltungsziele weitestgehend erfüllt. Zur Sicherung der Umsetzung dieser Ziele wird der Gemeinde empfohlen, bei Veränderungen an Gebäuden im Ortsbildschutzbereich die Bauberatung der Denkmalpflege beizuziehen.

Im Übrigen gibt das am 28. und 29. August 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität

Die Gemeinde Jenins hat sich dazu entschieden, keine neuen Wohnbauflächen einzuzonen. Das im Leitbild vorgesehene moderate Bevölkerungswachstum von ca. 0.5 % pro Jahr soll durch Entwicklung der bestehenden Bauzonen gewährleistet werden. Neben der Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten sowie dem Auffüllen von Baulücken soll dies auch mittels Nachverdichtung (Ersatzneubauten mit höherer Ausnützungsziffer) geschehen. Diese Massnahmen werden ausdrücklich begrüsst, greifen sie doch bereits den Bestimmungen des revidierten RPG vor, welche voraussichtlich im kommenden Jahr in Kraft treten werden.

Immerhin gilt es zu bedenken, dass eine verdichtete Bauweise aus dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit nur dann als positiv bewertet werden kann, wenn auch die ortsbauliche Qualität gewahrt wird. Diese Forderung ergibt sich aus den Vorgaben des Leitbildes, wonach das Dorfbild und die Identität von Jenins bewahrt werden sollen. In der Grundordnung schlägt sich diese Vorgabe durch einen gewissenhaft ausgearbeiteten Generellen Gestaltungsplan (GGP) nieder. Zudem wurde der Baubehörde sowie der Bauberatung ein Gestaltungsleitfaden für den sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild in die Hand gegeben.

2. Rebsiedlungszone

Die Rebsiedlungszone (RSZ) ist, wie erwähnt, eine Bauzone. Art. 23 BauG sieht vor, dass in der RSZ neben Bauten für den Rebbau auch Betriebsleiter- und Personalwohnungen erstellt werden dürfen. Diese Wohnflächen werden auf 200 m² pro Betrieb beschränkt.

Die Gemeinde Jenins hat im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 in vier Gebieten eine RSZ ausgeschieden: Die ca. 1200 m² umfassende RSZ auf der Parzelle Nr. 188 am westlichen Dorfrand, die rund 1202 m² grosse RSZ auf der Parzelle Nr. 302 am südlichen Dorfrand sowie die beiden RSZ-Ausscheidungen in den Gebieten „Stutzwisen“ (ca. 1199 m² auf der Parzelle Nr. 324) und „Eichholz“ (ca. 1625 m² auf der Parzelle Nr. 457). Die beiden letztgenannten Gebiete „Stutzwisen“ und „Eichholz“ liegen rund 270 m resp. ca. 600 m vom bestehenden Siedlungskörper entfernt.

Mit Schreiben vom 18. April 2013 teilte das ARE der Gemeinde Jenins mit, dass mit einer Nichtgenehmigung der beiden fraglichen RSZ-Ausscheidungen in den Gebieten „Stutzwisen“ und „Eichholz“ zu rechnen sei, da isolierte Punktbauzonen grundsätzlich als unzulässig betrachtet werden. Mit Schreiben vom 25. September 2013 nahm die Gemeinde Jenins dazu Stellung und legte ihrem Schreiben auch die Stellungnahmen eines betroffenen Grundeigentümers bei. Auf die Ausführungen der Gemeinde sowie die erwähnte Stellungnahme des Grundeigentümers wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

Ausgangspunkt für die Beurteilung der fraglichen RSZ auf den Parzellen Nr. 324 und 457 bilden die Ziele und Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungsbegrenzung und Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 RPG). Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeiten in zusammenhängenden Siedlungsgebieten zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch

bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sogenannte Kleinbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sei und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer, überwiegender Gründe gerechtfertigt wären.

Bei den beiden vorliegend zur Diskussion stehenden RSZ-Ausscheidungen handelt es sich angesichts ihrer Zweckbestimmung, ihren bescheidenen Flächen von rund 1199 m² resp. ca. 1625 m² und ihren Distanzen zur nächsten Bauzone von ca. 270 m resp. ca. 600 m Luftlinie fraglos um Paradebeispiele grundsätzlich unzulässiger Kleinbauzonen. Es ist offensichtlich, dass die bestehenden Bauten nicht als zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet gehörend betrachtet werden können.

Das ARE erläuterte die Punktbauzonenproblematik mit der Gemeinde an einer Sitzung vom 4. Juli 2013. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass auch im BAB-Verfahren sehr viele Projekte für den Weinbau realisiert werden können. Im Rahmen der Anhörung äusserte sich ein betroffener Grundeigentümer hierzu mit Schreiben vom 17. Juni 2013 zuhanden der Gemeinde. Demnach möchte er auf dem Weingut „Eichholz“ in den kommenden Jahren verschiedene Vorhaben (Lagerraum, Erweiterung Fasskeller, Einbau einer Brennerei sowie „Schlafen auf dem Weingut“) realisieren. Deren unbürokratische Umsetzung sei nur möglich, so der Grundeigentümer, wenn die vorgesehene Umzonung rechtskräftig würde. Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 25. September 2013 aus, dass die Vorhaben des Gesuchstellers im Rahmen eines BAB-Verfahrens realisiert werden könnten, weshalb auf die Punktbauzone verzichtet werden kann.

Gemäss Art. 33 RPV können für bestehende, ausserhalb der Bauzonen gelegene Kleinsiedlungen besondere Zonen nach Art. 18 RPG ausgeschieden werden. Abgesehen davon, dass das Gebiet „Stutzwisen“ und „Eichholz“ bereits wegen der fehlenden Anzahl Gebäude (mindestens 5) nicht als Kleinsiedlung bezeichnet werden kann, fehlt auch das in Art. 33 RPV stipulierte Erfordernis der richtplanerischen

Grundlage. Schliesslich ist das Bündner Rheintal auch kein Gebiet mit traditioneller Streubauweise wie etwa Walsersiedlungen im Prättigau, weshalb auch unter der Bestimmung von Art. 39 RPV keine Bewilligung möglich wäre, abgesehen von der auch dazu nötigen richtplanerischen Grundlage.

Andere Gründe, die die Ausscheidung der Punktbauzonen in den Gebieten „Stutzwisen“ und „Eichholz“ als gerechtfertigt erscheinen liessen, sieht die eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung nicht vor. Insbesondere lässt sich die Einzonung nicht mit dem Argument rechtfertigen, dass dadurch das Baubewilligungsverfahren „schlanker“ abgewickelt werden könnte. Insbesondere für Rebwirtschaftsbetriebe sollte eine längerfristige Planung vorausgesetzt werden dürfen, weshalb auch das etwas länger dauernde BAB-Verfahren durchaus vertretbar erscheint. Ob die vom Eigentümer des Gutes in „Eichholz“ erwähnten Baugesuche im BAB-Verfahren der-einst bewilligt werden können, muss an dieser Stelle offen bleiben. Jedenfalls können Bauvorhaben wie Personalzimmer, Schlafen auf dem Weingute etc. ausserhalb der Bauzonen nicht über den Weg der Nutzungsplanung gelöst werden; dies stellte eine klare Umgehung von Art. 24 Abs. 1 resp. 24 b RPG dar.

Die Genehmigung der beiden RSZ-Ausscheidungen in den Gebieten „Stutzwisen“ und „Eichholz“ (Parzellen Nr. 324 resp. 457) können nach den vorstehenden Erwägungen zufolge der Unzulässigkeit von Kleinbauzonen und mangels Vorliegen von hinreichenden Gründen für eine ausnahmsweise Durchbrechung dieses Grundsatzes nicht genehmigt werden.

3. Naturschutzzone

Im Rahmen des Vernetzungskonzeptes wurde im Gebiet „Hinterwald“ ein Trockenstandort (Trockenwiesen und -weiden; TWW) kartiert. Dieser ist mutmasslich von regionaler Bedeutung und wäre entsprechend in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Die Gemeinde wird daher angewiesen, in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Bedeutung des Standorts (lokal oder regional) zu überprüfen. Sollte der Standort tatsächlich von regionaler Bedeutung sein, ist er bei der nächsten OP-Revision der Naturschutzzone zuzuweisen. Andernfalls wird die Gemeinde angewiesen, die Zuweisung zur NSZ wenigstens zu prüfen.

4. Statische Waldgrenze

Im Gebiet „Mühli-Oberdorf-Büntliwald“ (Parzelle Nr. 665) grenzt die Dorferweiterungszone (DE) an den Wald. Eine statische Waldgrenze wurde hier jedoch nicht festgelegt – wobei fraglich ist, ob die dargestellte Abgrenzung des Waldes resp. die Waldfeststellung in diesem Bereich korrekt ist. Ebenso fehlt die statische Waldgrenze oberhalb der Parzelle Nr. 569, welche in der Wohnzone (W) liegt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Waldfeststellung für diese Bereiche bei der nächsten OP-Revision zu überprüfen.

5. Gewässerabstand

Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes entlang des Dorfbaches wurde verzichtet. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht begründet sich dies dadurch, dass der Dorfbach nicht ständig Wasser führe. Das Vorgehen sei mit dem ANU abgesprochen.

In diesem Punkt liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Zwar definiert Art. 4 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) den Begriff „Ständige Wasserführung“ mit einer Abflussmenge Q_{347} , welche grösser als Null ist. Das bedeutet jedoch nicht, dass die nicht ständig wasserführenden Bäche nicht mehr als Gewässer zu qualifizieren wären. Nur bei künstlichen Gewässern kann auf die Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Da der Kanal des Dorfbaches aber einen natürlichen Zufluss hat, ist mit natürlich bedingten Hochwasserabflüssen zu rechnen, weshalb ein Gewässerraum zu bestimmen ist. Für den Dorfbach sind somit die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung anzuwenden und die Gewässerabstände bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen (vgl. eidg. Gewässerschutzverordnung, GSchV, Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011). Es wird der Gemeinde empfohlen, sich diesbezüglich mit dem ANU sowie mit der Denkmalpflege (DP) in Verbindung zu setzen. Zwischenzeitlich gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV (vgl. Absatz 2 zur Änderung vom 4. Mai 2011).

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000, beide vom 28. und 29. August 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.**Ergänzung Baugesetz****Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Schrebergarten****Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, Alter Torkel****1. Schrebergarten**

Am Standort der bestehenden Schrebergärten der Gemeinde Jenins wird ein landwirtschaftliches Gebäude realisiert, weshalb die Schrebergärten verlegt werden müssen. Die Gemeinde Jenins hat dafür eine Standortevaluation durchgeführt. Die Entscheidung für eine neue Schrebergartenzone fiel zugunsten der Parzelle Nr. 515, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Für die Schrebergartenzone wird im Baugesetz ein entsprechender Artikel (Art. 23a BauG) aufgenommen, und es wird eine Gartenordnung erlassen. Die Gartenordnung resp. das Reglement wird im Rahmen des BAB-Verfahrens geprüft.

2. Alter Torkel

Der „Alte Torkel“ wird seit einigen Jahren von graubündenWein als Restaurant zur Vermarktung der Weine sowie anderer Spezialitäten der Region betrieben. Aufgrund des Alters erfüllt das Gebäude die heutigen Anforderungen für eine solche Nutzung nicht mehr. In Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen wurde ein Architektur-Wettbewerb durchgeführt. Zur Realisierung des erstplatzierten Entwurfs ist eine Anpassung des Zonenplanes erforderlich. Mit der nun beschlossenen Revision wird diese Grundlage geschaffen. Zugleich wird damit das „Konzept Ortseingang West“ umgesetzt, welches die Verkehrs- und Parkierungsproblematik in diesem Bereich lösen soll. Diese Bauzonenfestlegung ist also ein auf die konkrete räumliche Situation zugeschnittener Spezialfall ohne Präjudizierung für andere Fälle.

Im Übrigen ergeben sich keine weiteren Bemerkungen zur Ergänzung des Baugesetzes (Art. 23a), zum Zonenplan 1:1000 Teilrevision „Schrebergarten“ und zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision „Alter Torkel“, alle vom 16. April 2013. Die Vorlagen können genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. und 29. August 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Wirtschaftsstrassen

Im Gebiet „Bovel“, oberhalb „Müli“, ist entlang der 700 m-Höhenlinie eine neue Land- und Forstwirtschaftsstrasse (über Parzelle Nr. 607) geplant. Diese quert den Pardellbach. Im Rahmen des Baubewilligungs- resp. des BAB-Verfahrens ist hierfür neben einer Rodungsbewilligung auch eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung von Ufervegetation nach Art. 22 Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) durch das Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement (EKUD) einzuholen.

2. Wanderwege

Das im Generellen Erschliessungsplan erfasste Wanderwegenetz weist mehrere Abweichungen zum kantonalen Inventar der Wanderwege auf. Es fehlen die Wegeverbindungen im Gebiet „Alp Ortasee“ in Richtung „Ruchenberg“ (Maienfeld), die Wege in Richtung „Äpli“ (Malans) sowie der Wanderweg vom Gebiet „Erlenböden“ nach Malans. In diesem Gebiet wird die Wanderwegführung derzeit angepasst. Nicht erfasst sind zudem der Alpinwanderweg über den Messhaldenspitz und ein Abschnitt entlang der „Selfirüfi“ unterhalb der Sammelstrasse. Ferner bestehen Abweichungen im Gebiet „Luvadina“ und auf dem Vilan. Die Gemeinde wird angewiesen, die Differenzen in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu bereinigen.

3. Abwasser

Die Darstellung der Kanalisationsleitungen im Gewerbegebiet ist unvollständig. Insbesondere das Pumpwerk inklusive Entlastungsleitung sind nicht eingezeichnet. Die

Gemeinde wird angewiesen, bei der nächsten OP-Revision das Pumpwerk samt Entlastungsleitung im Generellen Erschliessungsplan einzutragen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000, beide vom 28. und 29. August 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

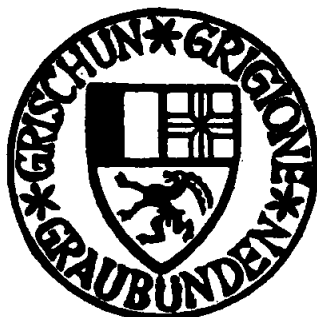
1. Das am 28. und 29. August 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten und folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) In Art. 20 wird die Nummerierung des vierten Absatzes von „3.“ zu „4.“ geändert.
 - b) In Art. 20 Abs. 3 wird der 2. Satz („Bei Nebenbauten müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.“) nicht genehmigt.
 - c) In Art. 23 Abs. 1 wird die Wortfolge „sowie für bestehende Rebwirtschaftsbetriebe mit Standort ausserhalb der Bauzone“ nicht genehmigt.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, bei Veränderungen an Gebäuden im Ortsbildschutzbereich die Denkmalpflege als Bauberatung beizuziehen.
2. Die **Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 und 1:10 000**, beide vom 28. und 29. August 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgenden Anweisungen und folgender Empfehlung genehmigt:

- a) Die Rebsiedlungszonen auf den Parzellen Nr. 324 und 457 werden nicht genehmigt.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Schutzwürdigkeit des Trockenstandorts „Hinterwald“ in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu überprüfen und je nach Ergebnis eine Naturschutzzone festzulegen oder eine solche wenigstens zu prüfen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Waldfeststellung für die Bereiche „Mühli-Oberdorf-Bündtliwald“ sowie an der oberen Grenze der Parzelle Nr. 569 zu überprüfen.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, sich bezüglich der Gewässerabstandsproblematik mit dem ANU sowie mit der Denkmalpflege in Verbindung zu setzen. Bis spätestens 31. Dezember 2018 ist beim Dorfbach der Gewässerraum festzulegen.
3. Die **Ergänzung des Baugesetzes (Art. 23a)**, der **Zonenplan 1:1000 Teilrevision „Schrebergarten“** sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision „Alter Torkel“**, alles vom 16. April 2013, werden genehmigt.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000** vom 28. und 29. August 2012 wird genehmigt.
5. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10 000**, beide vom 28. und 29. August 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen sowie folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des BAB-Verfahrens für die geplante Wirtschaftsstrasse im Gebiet „Bovel“ neben einer Rodungsbewilligung auch eine Ausnahmbewilligung zur Beseitigung von Ufervegetation einzuholen ist.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Wanderwegsplanung in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege bei der nächsten OP-Revision zu bereinigen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der nächsten OP-Revision das Pumpwerk im Gewerbegebiet samt Entlastungsleitung im GEP einzutragen.
6. Der Gemeindevorstand Jenins wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 28. und 29. August 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 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 Jenins sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a vertical stroke.

H. Trachsel

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Riesen" with a horizontal stroke above the 'e'.

Dr. C. Riesen