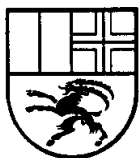


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

23. Dezember 1997

Mitgeteilt den

6. JAN. 1998

Protokoll Nr.

2550

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **K ü b l i s** beschlossen am 14. Juni und 27. September 1996 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten namentlich folgende neue Planungsmittel:

- ~~ein Baugesetz~~, **Ausser Rechtskraft**
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000,
- einen Zonenplan 1:10'000,
- einen Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000,
- einen Generellen Erschliessungsplan „Werkleitungen“ 1:2'000,
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:10'000.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindebeschlüsse vom 14. Juni 1996 und vom 27. September 1996 gemäss Art. 37a Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) erfolgte am 28. Juni 1996 resp. 4. Oktober 1996. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses behandelt.

Mit Eingabe vom 7. April 1997 ersuchte der Gemeindevorstand Küblis die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG. Nebst den zu genehmigenden neuen Planungsmitteln liegen folgende weiteren Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV),

- Bericht zur generellen Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen vom 27. Februar 1995.

Die Vorprüfung der Revisionsvorlage erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 18. August 1995.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Die Gemeinde Küblis ist insbesondere von den kantonalen Richtplanvorhaben Nr. 07.02 „A 28a Prättigauerstrasse: Umfahrung Küblis, Saas und Klosters (Abschnitt Dalvazza - Selfranga)“ und Nr. 07.07 „Neue Linienführung der RhB „Küblis - Serneus - Klosters“ betroffen. Diese Vorgaben der Kantonalen Richtplanung sind in der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanung der Gemeinde Küblis berücksichtigt.

Die weiteren kantonalen Richtplanvorhaben im Prättigau wirken sich nicht direkt auf die vorliegende Ortsplanungsrevisionsvorlage aus.

Der Regionale Richtplan Prättigau, Teilrichtplan „Fremdenverkehr - Landschaft - Militär“ vom 25. Februar 1994 / 26. August 1994 / 28. Dezember 1995 / 17. April 1996 beinhaltet die folgenden Vorhaben, welche für die vorliegende Ortsplanung von Bedeutung sind:

- Vorhaben Nr. 7.101: Bestehendes Skigebiet „Klosters - Parsenn - Gotschna“ (Ausgangslage)
- Vorhaben Nr. 7.201.3: Landschaftsschutzgebiet „Saaser Calanda - Jägglischhorn - Gargällerschopf“

- Vorhaben Nr. 7.301: Bestehender Schiessstand in Küblis (Ausgangslage)
- Vorhaben Nr. 7.301.1: Schiessanlage „Dalvazza/Küblis und Umgebung“
- Vorhaben Nr. 7.301.3: Jagdschiessanlage „Sektion Madrisa“ in Dalvazza

Die Übereinstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den vorstehend aufgeführten regionalen Richtplanvorhaben ist gegeben.

Das regionale Richtplanvorhaben „Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen sowie Sammel- und Sortierplätze“ wurde mit Bericht vom 22. Dezember 1995 seitens des Amtes für Raumplanung vorgeprüft. Das gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 / 27. September 1996 westlich von Tältsch vorgesehene Materialablagerungsvorhaben war in der Vorprüfungsvorlage des Richtplanvorhabens „Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen sowie Sammel- und Sortierplätze“ nicht enthalten. Hinsichtlich dieses Materialablagerungsvorhabens wird in gegebenem Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

1. Aufhebung der Erstwohnungsanteile

Nachdem die Gemeinde Küblis im Jahre 1993 bereits eine Herabsetzung des vormals geltenden Erstwohnungsanteils von 50 % in den Wohnzonen und 70 % in den Dorfzonen auf generell 25 % beschlossen hatte, sind im Rahmen der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsgesamtrevision die Erstwohnungsanteile gänzlich aufgehoben worden. Bezüglich dieser Aufhebung kann auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 1256 vom 17. Mai 1994 verwiesen werden.

2. Art. 41 Zonenschema

a) Nutzungsmass in der Dorfzone, in der Gewerbe-Wohnzone B sowie in der Gewerbezone

Die Gemeinde Küblis legte für die Dorfzonen in Küblis und Tälsch, für die Gewerbe-Wohnzone B sowie für die Gewerbezone keine Ausnutzungsziffer fest. Das Nutzungsmass wird somit im Falle der Dorfzonen lediglich durch die maximale Firsthöhe, die maximale Gebäudelänge und die Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt. Für die Gewerbe-Wohnzone B legte die Gemeinde zusätzlich Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe fest, während das Nutzungsmass für die Gewerbezone bloss durch die maximale Gebäudehöhe, die maximale Firsthöhe und die Grenz- und Gebäudeabstände definiert ist.

Lediglich mit der Festlegung von Grenz- und Gebäudeabständen, z. T. mit Gebäudelängen sowie mit First- und teilweise Gebäudehöhen ist das Nutzungsmass im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG nur minimal bestimmt, zumal Parzellengrenzen bekanntlich ohne weiteres geändert werden können. An dieser Beurteilung vermag der von der Gemeinde erlassene Generelle Gestaltungsplan nichts zu ändern. Dieser befasst sich nämlich konkret nur mit einzelnen Gebäuden innerhalb der Dorfzone. Abgesehen davon verfügt sowohl die Dorfzone und die Gewerbe-Wohnzone B als auch die Gewerbezone noch über Baulücken, mit denen sich der Generelle Gestaltungsplan ebenfalls nicht näher befasst. Bezüglich dieser Baulücken sowie bezüglich der bestehenden Gebäude, die im Generellen Gestaltungsplan weder als schützenswert noch als zu erhaltend eingestuft worden sind, erweist sich das zulässige Nutzungsmass somit als mangelhaft bestimmt. Die Regierung ersucht die Gemeinde daher, das Nutzungsmass für die Dorfzone, für die Gewerbe-Wohnzone B und für die Gewerbezone zu überprüfen und mit einer weitergehenden Regelung, sei es durch Festlegung weiterer, detaillierter Gebäudevorschriften (Gebäudetiefe, Freiraumgrösse etc.), durch die Konkretisierung der Vorschriften im Generellen Gestaltungsplan (Bezeichnung weiterer geschützter oder erhaltenswerter Gebäude, Bezeichnung von Baustandorten, Festle-

gung von Neugestaltungsbereichen und Baugestaltungslinien etc.) oder durch den Erlass einer maximalen Ausnützungsziffer.

b) Empfindlichkeitsstufen (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV)

Aufgrund des Zonenschemas (Art. 41 des neuen Baugesetzes) wurde dem übrigen Gemeindegebiet die ES III gemäss LSV zugewiesen. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 / 27. September 1996, mit welchem ebenfalls die ES den einzelnen Zonen zugeordnet wurden, ist für das übrige Gemeindegebiet dagegen keine ES festgelegt. Zwischen den Bestimmungen im Baugesetz und im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan besteht somit ein Widerspruch, der zu bereinigen ist. 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 die nichtlandwirtschaftlichen 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. Dabei darf mit der Zuweisung der ES die 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 eine allfällige spätere Nutzung der Reservebaugebiete als eigentliche Bauzonen unter Umständen ausschliessen. Solchen Gebieten soll im Sinne einer vorsorglichen Massnahme bereits heute die ES derjenigen Nutzungszone zugeordnet werden, in welche die Flächen im Rahmen einer späteren Planung voraussichtlich zugewiesen werden. Nichtlandwirtschaftlichen Einzelbauten oder Baugruppen mit ausgesprochenen Wohnnutzungen soll analog einer Wohnzone eine ES II zugeordnet werden, damit den Zielen der Lärmschutzverordnung (Schutz der Menschen in ihren Wohnungen vor übermässigen Lärmeinwirkungen) nachgelebt werden kann.

Aufgrund vorstehender Ausführungen muss die dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnete ES III von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Die Gemeinde wird angewiesen, die ES-Zuordnung für das übrige Gemeindegebiet zu überprüfen und im Rahmen der ohnehin vorzunehmenden Überarbeitung der Planungsmittel im Sinne der vorstehenden Ausführungen anzupassen.

3. Art. 57 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die im Zonenplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996 ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzonen beruhen auf einem hydrogeologischen Gutachten des Büros für technische Geologie und Hydrogeologie Dr. T. Lardelli vom 27. Februar 1995. Die gemäss Gutachten für die Festlegung in die Zonenpläne vorgeschlagenen Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden vollständig und korrekt in den Zonenplan 1:10'000 übertragen.

Gemäss Art. 57 Abs. 3 des Baugesetzes können innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzonen weder Bauten noch Anlagen noch Materialentnahmen, Materialablagerungen oder Deponien bewilligt werden, solange keine detaillierte Schutzzonenausscheidung mit den dazugehörenden Reglementen vorgenommen ist. Aufgrund der getroffenen Abklärungen im Zusammenhang mit der Ausscheidung der generellen raumplanerischen Grundwasser- und Quellschutzzonen erscheint eine solche Bestimmung nicht zweckmässig, da bei jedem Bauvorhaben innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone allenfalls unnötigerweise eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorgenommen werden muss, und zwar unabhängig davon, welchen Gefährdungsgrad das betreffende Bauvorhaben für das Grundwasser- und Quellvorkommen aufweist.

Die Regierung empfiehlt daher der Gemeinde Küblis, die in Art. 57 festgelegten Bestimmungen zu den Grundwasser- und Quellschutzzonen zu überprüfen und im Sinne von Art. 87 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 95) anzupassen.

4. Art. 61 Materialablagerungszone

Art. 61 Abs. 4 legt der Gemeinde die Verpflichtung auf, für grössere Materialablage-
rungsvorhaben einen Gestaltungsplan zu verlangen. Im Sinne einer Präzisierung sieht
sich die Regierung zur Bemerkung veranlasst, dass unter „Gestaltungsplan“ im Sinne
der zitierten Baugesetzesbestimmung ein „Genereller Gestaltungsplan“ im Sinne von
Art. 35 KRG zu verstehen ist. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Baugesetz
einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

5. Art. 71 Waldabstand

Gemäss Art. 71 Abs. 1 des neuen Baugesetzes ist gegenüber dem im Zonenplan an-
grenzend an die Bauzonen ausgeschiedenen Wald ein Abstand von 5 m und gegen-
über dem übrigen Wald ein solcher von 20 m einzuhalten. Der Waldabstand ist auf-
grund von Art. 71 Abs. 2 beim vermessenen Waldareal ab Waldarealgrenze, in ande-
ren Fällen ab Stockgrenze zu messen.

Für die Regelung des Waldabstandes im Rahmen der kommunalen Baugesetze sind
die Bestimmungen des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 27. November 1995
sowie die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom
19. Dezember 1995 einzuhalten. Gemäss Art. 26 Abs. 1 ABzKWaG hat der Mini-
malabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald mindestens 10 m und ge-
genüber Niederwald mindestens 5 m zu betragen. Hinsichtlich der Abstufung des ein-
zuhaltenden Waldabstandes ist also der Charakter des Waldes massgebend. Ob sich
Wald im Bereich der Bauzonen oder fernab von Bauzonen befindet, ist betreffend der
einzuhaltenden Waldabstände dagegen unerheblich.

Aufgrund des vorstehend aufgezeigten Mangels sieht sich die Regierung gezwungen,
Art. 71 Abs. 1 von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung im Sinne
von Art. 26 ABzKWaG an die Gemeinde zurückzuweisen.

Die Bemessung des Waldabstandes ist ebenfalls in Art. 26 Abs. 1 ABzKWaG geregelt. Aufgrund dieser Bestimmung bemisst sich der Waldabstand in jedem Fall - also auch beim nicht vermessenen Wald - ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die Waldfeststellung und nicht, wie in Art. 77 Abs. 2 festgelegt, ab Stockgrenze.

Somit muss auch Art. 71 Abs. 2 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Der Gemeinde wird empfohlen, sich hinsichtlich der Formulierung der Baugesetzesbestimmung zum Waldabstand auf Art. 28 Abs. 1 MBauG 95 abzustützen.

Im übrigen kann das neue Baugesetz der Gemeinde Küblis vom 14. Juni 1996 genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 / 27. September 1996 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorf- und Wohnzonen), umfassen gemäss der per September 1996 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) insgesamt rund 18.5 ha, wovon rund 12.5 ha (68 %) als überbaut und rund 6.0 ha (32 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden.

Ferner ist auch in den Gewerbe-Wohnzonen, welche gesamthaft 2.1 ha umfassen (überbaut: 1.35 ha; nicht überbaut: 0.75 ha), die Erstellung von Wohnraum zulässig,

sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche nicht mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche konsumiert. Somit ergeben sich weitere Bauzonenreserven im Umfang von rund 0.35 ha, welche dem Wohnungsbau zugänglich sind. Diese 0.35 ha Reserven sind allerdings angesichts der seit der Beschlussfassung über die Ortsplanung erfolgten Bautätigkeit im Ergebnis aufgebraucht worden, so dass die für den Wohnungsbau heute zur Verfügung stehende Wohnbauzonenreserve auf insgesamt rund 6.0 ha beziffert werden kann. Dazu kommen die weiteren Nutzungsreserven innerhalb der im UEB als überbaut bezeichneten Flächen der Dorf-, Wohn- und Gewerbe-Wohnzonen (Aufstockung von unternutzten Parzellen; Umnutzungen von brachliegendem Gewerbe- und landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden).

Diese ausgeschiedene Wohnbauzonenreserve von rund 6.0 ha bedarf einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend hierfür sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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 und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni/27. September 1996 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 6.0 ha diese zwingenden und zentralen Vorgaben 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 Baulandverbrauchs wird ermittelt, wieviele Wohngebäude in den letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wurden. Jedem dieser Wohngebäude wird in der Folge ein durchschnittlicher Baulandbedarf zugrundegelegt. Daraus resultiert ein jährlicher Baulandverbrauch, welcher schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird. Die entsprechenden Werte erweisen sich aus Sicht von Gemeinden, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht sind, im allgemeinen als sehr grosszügig.

Gemäss Wohngebäudestatistik des Bundesamtes für Statistik nahm die Anzahl der Wohnbauten in der Gemeinde Küblis in den Jahren zwischen 1970 und 1990 um die Zahl von 56 zu. Die Prüfung des gemeindeeigenen Verzeichnisses der Baugesuche der Gemeinde Küblis hat ergeben, dass auch bei grosszügiger Zählung zwischen den Jahren 1978 und 1994 nicht mehr als 58 Wohnhäuser auf nicht bereits als überbaut ausgewiesenen Parzellen innerhalb von Bauzonen erstellt wurden. Somit wurden in den vergangenen 15 bis 25 Jahren im Durchschnitt in Küblis etwa 3 bis 3.5 Wohngebäude pro Jahr erstellt. Bei einem angenommenen mittleren Baulandbedarf von 800 m² pro Gebäude, was dem kantonalen Durchschnittswert entspricht und den tatsächlichen Wert der bestehenden Überbauung in den Wohnbauzonen in Küblis (rund 600 m²) deutlich übersteigt, ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von höchstens rund 3.6 - 4.2 ha.

Gemessen am voraussichtlichen Baulandbedarf von 3.6 - 4.2 ha sind die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven immer noch um rund 1.8 - 2.4 ha zu gross. Bei dieser Sachlage und in Analogie zur Genehmigungspraxis in anderen Gemeinden kommt die Regierung nicht umhin, die Gemeinde Küblis zu verpflichten, die Wohnbauzonen weiter zu redimensionieren, und zwar im Umfang von mindestens 1.0 ha.

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 bzw. welche nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind, oder bei welchen Konflikte mit anderen Anliegen (gut geeignetes Landwirtschaftsland, Lärmschutz, Ortsbildschutz etc.) bestehen. Bei der Beurteilung des Erschliessungsgrades wird auf die Übersicht über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) abgestellt.

Das primäre Heranziehen des Kriteriums der „weitgehenden Überbauung“ ist deshalb naheliegend, weil es sich bei der bisherigen Nutzungsplanung der Gemeinde Küblis mit Ausnahme des im Südosten der Gemeinde gelegenen Teilgebietes „Klus“ um eine altrechtliche, dem am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG widersprechende Planung handelt, so dass seit dem 1. Januar 1988 ohnehin nur noch das weitgehend überbaute Gebiet planungsrechtlich Bauzone darstellt (vgl. Art. 36 Abs. 3 RPG). In diesen Zusammenhang ist festzustellen, dass das weitgehend überbaute Gebiet nur Flächen erfasst, die den Kernbereich der Bauzone ausmachen. Dazu zählen neben den überbauten Flächen der Siedlungen nur noch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind Randgebiete und abgeschiedene Areale, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten.

Gestützt auf diese Grundsätze und Kriterien bieten sich für die Prüfung weitergehender Bauzonenreduktionen im Falle der Gemeinde Küblis die folgenden Gebiete bzw. Grundstücke an:

- Wohnzone 2 im Gebiet „Erkikin“ (Parzellen Nr. 383, 384, 463 und 465, soweit sie gemäss UEB „Baureife“ als heute noch nicht baureif ausgewiesen sind, sowie Parzellen Nr. 466 und 467). Das genannte Gebiet hat eine Fläche von rund 1.03 ha. Die Parzellen Nr. 466 und 467 sind in ihrem südlichen Bereich im übrigen übermässig lärmbelastet.
- Wohnzone 2 im Gebiet „Innerer Stutz“ (Parzelle Nr. 313) mit einer Fläche von rund 0.05 ha.
- Wohnzone 3 im Gebiet „Rappa“ (Parzelle Nr. 392) mit einer Fläche von rund 0.04 ha. Diese Fläche ist mit Lärm belastet.
- Dorfzone in Tälfsch (Parzelle Nr. 129, soweit sie gemäss UEB als nicht überbaut ausgewiesen ist) mit einer Fläche von rund 0.1 ha.

- Wohnzone 2 im Gebiet „Äusserer Stutz“ (Parzellen Nr. 34 und 35 sowie Nr. 594 bis 607) mit einer Fläche von rund 0.77 ha, wobei gemäss UEB eine Fläche von rund 0.39 ha als noch nicht überbaut ausgewiesen ist.
- Wohnzone im Gebiet „Salums/Pfarrwäldli“ (Parzelle Nr. 456, soweit sie gemäss UEB als heute noch nicht baureif ausgewiesen ist) mit einer Fläche von rund 0.17 ha.
- Wohnzone 2 im Gebiet „Pfarrwäldli“ (Parzelle Nr. 473) mit einer Fläche von rund 0.08 ha. Diese Fläche ist übermässig mit Lärm belastet.
- Wohnzone 2 im Gebiet „Ober Pajola“ (Parzelle Nr. 364) mit einer Fläche von rund 0.05 ha.
- Wohnzone 2 im Gebiet „Innerer Stutz“ (Parzellen Nr. 54, 656, 658 und 701) mit einer Gesamtfläche von rund 0.23 ha. Zumindest der südliche Teil von Parzelle Nr. 701 ist übermässig lärmbelastet.
- Wohnzone 2 im Gebiet „Salums“ (Parzellen Nr. 443, 444 und 456, soweit sie oberhalb, d.h. nördlich und östlich der Erschliessungsstrasse liegen) mit einer Fläche von rund 0.32 ha.
- Dorfzone im Gebiet „Äussere Sandlöser“ (Parzelle Nr. 581, soweit sie gemäss UEB „Baureife“ als heute noch nicht baureif ausgewiesen ist, sowie Parzelle Nr. 757) mit einer Fläche von rund 0.30 ha.

Die vorstehend erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen insgesamt rund 3.1 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechenden Flächen in den Zonenplänen speziell zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnungen gehen allfälligen irrtümlichen Parzellennummern oder Gebietsbezeichnungen im Text vor. Die Flächen von 3.1 ha werden gesamthaft von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung und Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen, auch wenn ein Teil (rund 0.4 ha) Parzellen oder Parzellenteile betrifft, die im UEB als überbaut ausgewiesen sind. Dies 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 und gebietsbezogene Betrachtungsweise geboten ist, so dass einem Gebiet unter Umständen gesamthaft das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ abzusprechen ist, selbst wenn einige Parzellen an sich schon überbaut sind.

Der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden Wohnbauzonenteile beträgt insgesamt ca. 3.1 ha (resp. rund 2.7 ha als unüberbaut ausgewiesene Flächen), was den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von 1.0 ha übersteigt. Mit diesem Vorgehen will die Regierung den zuständigen Gemeindebehörden ermöglichen, gestützt auf ihre Ortskenntnisse und unter Berücksichtigung aller besonderen Umstände und schützenswerten Interessen (so beispielsweise unterschiedliche Erschliessungsgrade, Quartierplanungen, unterschiedliche landwirtschaftliche Bodeneignung, ortsbildschützerische Überlegungen, Erschliessungsbeiträge, Vertrauensschutz etc.) selbst zu entscheiden, wo die geforderte Reduktion im Umfang von 1.0 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 Bereich von Parzellen resp. Parzellenteilen, welche gemäss UEB als überbaut ausgewiesen sind, an den Mindestreduktionsumfang von 1.0 ha nicht angerechnet werden können. Die Mindestreduktion von 1.0 ha muss mit anderen Worten Flächen betreffen, die im UEB als noch nicht überbaut deklariert sind.

Ausdrücklich festzuhalten bleibt, dass die gesamten von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen von rund 3.1 ha einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegen. Die Reduktionsvorlage der Gemeinde darf sich also nicht darauf beschränken, eine unüberbaute Fläche von insgesamt 1.0 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen, sondern sie muss auch (positiv) festlegen, dass der Rest in eine Bauzone eingewiesen wird. Der Planungssperimeter muss sich dementsprechend auf die gesamte zur Überarbeitung zurückgewiesene Fläche beziehen. Für die Zwischenzeit wird hiermit angeordnet, dass die zurückgewiesenen Flächen als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln sind.

Die Reduktion der Wohnbauzonen kann im übrigen durch Zuweisung der entsprechenden Flächen zur zweiten Nutzungsetappe im Sinne von Art. 40 BauG, zur Landwirtschaftszone oder zum übrigen Gemeindegebiet erreicht werden.

2. Lärmschutz

a) Einleitende Bemerkungen

Die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 bis Art. 31 LSV geregelt. So dürfen gemäss Art. 29 LSV neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 30 LSV dürfen die bei Inkrafttreten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes eingehalten werden können.

Für die Beantwortung der Frage, ob hinsichtlich einer ausgeschiedenen Bauzone von einer bereits bestehenden oder von einer neuen Bauzone auszugehen ist und folglich entweder Art. 30 bzw. Art. 31 LSV oder sonst Art. 29 LSV anzuwenden ist, müssen die ausgeschiedenen Bauzonen hinsichtlich ihrer weitgehenden Überbauung untersucht werden. Zum weitgehend überbauten Gebiet gehören aufgrund der Rechtspre-

chung überbaute Gebiete, welche zum geschlossenen Siedlungsgebiet gehören, also mit anderen Worten Flächen, die den Kernbereich der Bauzone bilden. Zum Kernbereich der Bauzone gehören explizit die überbauten Grundstücke, Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie an überbaute Areale angrenzende Flächen, welche an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet.

Die gemäss Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Bauzonen in den lärmbelasteten Gebieten sind nachstehend anhand der obenstehenden Kriterien in Verbindung mit Art. 29 bis Art. 31 LSV auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzes zu prüfen.

b) Bauzonen entlang der Rhätischen Bahn und der Prättigauerstrasse

Aufgrund der Lärmimmissionskataster der RhB und der Prättigauerstrasse A28a liegen die gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Bauzonen entlang der vorgenannten Verkehrswege in lärmbelasteten Gebieten. So sind in weiten Bereichen die Planungswerte oder gar die Immissionsgrenzwerte der den Bauzonen zugewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen ES II (Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten) und ES III (Dorfzone, Gewerbe-Wohnzone) überschritten.

Die entlang der Rhätischen Bahn und der Prättigauerstrasse A28a ausgeschiedenen Bauzonen sind mit einigen wenigen Ausnahmen (vgl. die zur Überarbeitung zurückgewiesene Wohnbauzonen unter Abschnitt D, Ziffer 1 hievor) bereits heute überbaut oder dem weitgehend überbauten Gebiet zuzurechnen und gelten demnach als bereits bestehende Bauzonen. Die fraglichen Flächen sind aufgrund des UEB zudem erschlossen. Infolgedessen können die von der Lärmbelastung betroffenen Gebiete mit dem Hinweis genehmigt werden, dass bezüglich der Einhaltung des Lärmschutzes Art. 31 LSV anzuwenden ist. Die Anforderungen an einen rechtsgenügenden Lärmschutz sind also im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu prüfen und mit geeigneten Massnahmen einzuhalten.

c) Bauzonen bei der 300 m - Schiessanlage

Gewerbezone

Im Vergleich zum bisherigen Zonenplan vom 29. Oktober 1976 wurde die Gewerbezone im Rahmen der neuen Planung im Bereich der 300 m - Schiessanlage im Gebiet „Capels“ in Richtung Osten vergrössert. Die neu ausgeschiedene Gewerbezone, welche mit Baracken überstellt ist, betrifft ein Gebiet, das direkt neben der Schusslinie der 300 m - Schiessanlage liegt. Eine vom Amt für Umweltschutz am 27. September 1995 durchgeführte Lärmmessung hat ergeben, dass im betroffenen Gebiet der Beurteilungspegel durch den Schiesslärm ca. 85 dB(A) beträgt, was die vierfache Belastung im Vergleich zur Belastung des Immissionsgrenzwertes bedeutet. Der Alarmwert ist in diesem Gebiet demnach massiv überschritten.

Aufgrund der vorliegenden Angaben wurden die nordöstlich an den Schiessstand angrenzenden, vom Schiesslärm besonders betroffenen Flächen, welche gemäss Zonenplan 1:2'000 vom 29. Oktober 1976 im übrigen Gemeindegebiet liegen, erst vor wenigen Jahren mit Baracken überstellt. Für diese Bauten wurde kein Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen durchgeführt. Die Zustimmung des dafür zuständigen Departementes des Innern und der Volkswirtschaft für die Erstellung dieser Baracken fehlt. Eine allfällig von der Gemeinde erteilte Baubewilligung wäre deshalb nichtig. Daraus erhellt, dass das neu der Gewerbezone zugewiesene Gebiet nordöstlich des Schützenhauses nicht als weitgehend überbautes Gebiet betrachtet werden kann.

Gemäss Art. 38 des Baugesetzes können in allen Gewerbezonen, also auch in der sich im Einzugsbereich des Schiesslärms befindenden Gewerbezone im Gebiet „Capels“, lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a und b LSV erstellt werden. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte

durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben nach Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV, welche zudem in Gebieten der ES I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Art. 38 des kommunalen Baugesetzes sind in der Gewerbezone für jeden Betrieb zusätzlich eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder für Abwärts- und Betriebspersonal zulässig, sofern deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Die vorliegende Ortsplanung regelt die Lage dieser gegebenenfalls erforderlichen Wohnungen nicht. Die räumliche Ansiedlung solcher Wohnungen ist demnach frei. Unter diesen Umständen können zur Beurteilung der zulässigen Lärmbelastung für die geplante Gewerbezone nicht die erhöhten Planungswerte gemäss Art. 42 LSV herangezogen werden. Vielmehr ist allein Art. 29 LSV massgebend.

Aufgrund von Art. 29 LSV können die Planungswerte für die gesamte ausgeschiedene Gewerbezone bei weitem nicht eingehalten werden. Im weiteren enthält die vorliegende Planung keine konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen, durch welche die Planungswerte für die Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der vorgesehenen Gewerbezone erfüllt wären.

Aufgrund der aufgezeigten Sach- und Rechtslage sieht sich die Regierung gezwungen, die ausgeschiedene Gewerbezone im Gebiet „Capels“, soweit sie östlich der Verlängerungslinie der vorderen Wand des Schützenhauses, also zwischen Schützenhaus und Scheibenstand, liegt, von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur nochmaligen Überprüfung hinsichtlich des Lärmschutzproblems im Sinne von Art. 29 Abs. 1 LSV sowie der vorstehenden Erwägungen, zurückzuweisen. Im Rahmen der Überprüfung der zurückgewiesenen Gewerbezone ist auch den Sicherheitsaspekten Rechnung zu tragen.

Sofern die Ausscheidung einer Gewerbezone für die zurückgewiesenen Flächen in naher Zukunft nicht möglich ist, ist hinsichtlich der auf diesen Flächen illegal errichte-

ten Baracken das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes einzuleiten und durchzuführen (Art. 60 KRG).

Hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften für den übrigen, weitgehend überbauten Teil der im Gebiet „Castels“ ausgeschiedenen Gewerbezone kann auf die Ausführungen unter Ziffer 2 lit. b hievor verwiesen werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für die Parzelle des Schützenhauses sieht der neue Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vor. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, welches Ziel die Gemeinde mit der Ausscheidung dieser ZöBA verfolgt. Für die westlich des Schützenhauses gelegenen Flächen der ZöBA sind gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 1996 zusätzlich mindestens teilweise Parkierungsflächen festgelegt.

Solange die Schiessanlage weiterhin betrieben wird, sind für die Nutzung der betreffenden Parzelle keine Änderungen ersichtlich, welche die Ausscheidung einer ZöBA erforderlich machen würden. Eine Überbauung des östlich des Schützenhauses gelegenen Teiles der ZöBA ist aus Sicherheits- und Lärmschutzaspekten ohnehin nicht denkbar. Die Erstellung von zusätzlichen Bauten und Anlagen auf den westlich des Schützenhauses gelegenen Flächen ist aufgrund der bestehenden resp. allfälligen geplanten Parkplätzen aus Platzgründen fraglich. Falls die Gemeinde auf dieser Restfläche dennoch eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausscheiden möchte, ist es neben der Einhaltung der Vorschriften der Lärmschutzverordnung in jedem Fall erforderlich, dass der entsprechende Bedarf für die ZöBA ausgewiesen ist und genügend konkret dargestellt wird. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Schiessanlage nicht auf eine Bauzone angewiesen ist, da es sich dabei gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG um eine standortgebundene Baute und Anlage handelt. Somit können Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Schiessanlage unter dem Titel der Standortgebundenheit bewilligt werden. Die Möglichkeit für die Beibehaltung resp. die Erweiterung der Parkierungsflächen ist aufgrund der Regelung im Generellen Erschliessungsplan

ebenfalls gewährleistet, und zwar unabhängig davon, ob diese einen direkten Zusammenhang mit dem Schiessbetrieb haben oder nicht.

Eine der ZöBA zugewiesene Schiessanlage kann die entsprechenden Lärmschutzbestimmungen bei weitem nicht erfüllen, auch wenn für die vorliegend zur Diskussion stehende Fläche eine Aufstufung in die ES III vorgenommen worden ist. Aufgrund dieser Sachlage und der obenstehenden Ausführungen ist die ausgeschiedene ZöBA von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Für die Zwischenzeit gilt das zurückgewiesene Gebiet als übriges Gemeindegebiet.

3. Materialablagerungszone

Westlich von Tälsch ist gemäss neuem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 in einer Waldlichtung im Gebiet „Meiers Äuli“ für ein Materialablagerungsvorhaben eine entsprechende Zone vorgesehen. Aus den eingereichten Unterlagen, namentlich aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht, gehen keine erläuternden Angaben (so z.B. betreffend des Bedarfs, der Bedeutung für Region und Gemeinde, allfälliger Nutzungskonflikte und dem möglichen Ablagerungsvolumen) zu dieser Materialablagerungszone hervor.

Der Regionale Richtplan „Prättigau“, Richtplanvorhaben „Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen sowie Sammel- und Sortierplätze“, welcher mit Bericht vom 22. Dezember 1995 seitens des Amtes für Raumplanung vorgeprüft wurde und sich zur Zeit in Überarbeitung befindet, sah in Küblis kein Gebiet für eine Materialablagerung vor.

Die vorliegend ausgeschiedene Materialablagerungszone weist eine Fläche von ca. 9'000 m² auf. Da Schüttungen bis zu 10 m möglich scheinen, kann mit einem Ablagerungsvolumen von mehr als 20'000 m³ bis zu 50'000 m³ gerechnet werden. Materialablagerungen dieser Grössenordnung sind auf Stufe des Richtplanes zu bearbeiten, bevor sie in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden können.

Für eine Genehmigung der Materialablagerungszone bedarf es im übrigen ohnehin detaillierterer und aussagekräftigerer Unterlagen in der Nutzungsplanung, so insbesondere einen Generellen Gestaltungsplan in zweckmässigem Massstab, welcher die Kubaturen, die Etappierung und die Endgestaltung des Vorhabens festlegt, mit typischen Längs- und Querprofilen.

Ferner ist die Erschliessung der Materialablagerungsstelle nicht geregelt. Die bestehende Zufahrt genügt für den Betrieb der Materialablagerung nicht. Die kleine Brücke über den Schanielabach ist nicht lastwagentauglich, und die Zufahrt durch den Wald müsste wohl verbreitert werden, wofür möglicherweise eine Rodungsbewilligung erforderlich wäre. Die strassenmässige Erschliessung ist im Rahmen eines Generellen Erschliessungsplanes in einem zweckmässigen Massstab zu regeln.

Aus den vorstehend aufgeführten Gründen muss das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der ausgeschiedenen Materialablagerungszone sistiert werden, bis die richtplanerischen Voraussetzungen geschaffen sind und ein genügender Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan vorliegt.

Immerhin kann zu Handen der Gemeinde schon heute darauf hingewiesen werden, dass der gewählte Standort aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes nicht problematisch ist, so dass die Einpassung einer Materialablagerung ins Gelände ohne weiteres möglich ist. Wesentlich wertvoller ist jedoch der angrenzende Hartholzauwald. Er darf durch die Materialablagerung nicht beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Waldrand im Rahmen der ohnehin erforderlichen weiteren Planungsarbeiten eingemessen und exakt abgegrenzt werden soll.

Aufgrund der Abfall- und der Gewässerschutzgesetzgebung erfüllt das Vorhaben die Anforderungen für eine Materialablagerung zwecks Beseitigung ohne technische Abdichtung (gemäss Anhang 2 Ziffer 1 Abs. 4 in Verbindung mit Anhang 2 Ziffer 22 Abs. 1 der Technischen Verordnung über die Abfälle (TVA)). Die Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. c TVA sind auch bezüglich der für Materialablage-

rungen zwecks Beseitigung geltenden Anforderungen an Errichtung und Abschluss von Deponien (Anhang 2, Ziffer 2 und 3 TVA) erfüllt, so dass die Erteilung einer Errichtungs- und Betriebsbewilligung unter Vorbehalt des Bedarfsnachweises nach der Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen (Regionale Richtplanung, Nutzungsplanung, Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen) schon heute in Aussicht gestellt werden kann.

4. Naturschutzzone

Die ausgeschiedenen Naturschutzzonen sind in Ordnung. Westlich des Pistolenschiesstandes befinden sich zusätzlich drei künstlich angelegte Amphibientümpel, welche in ökologischer Hinsicht einige Bedeutung aufweisen. Die Gemeinde wird ersucht, die Ausscheidung von Naturschutzzonen für diese Wasserflächen inklusive angemessenem Randbereich zu prüfen.

5. Ortsbildschutz

a) Bündte Gärer

Die mit der Planung beauftragten Gemeindevertreter waren bemüht, die für das Ortsbild bedeutende Bündte zwischen Grosshus und Kirche (Parzelle Nr. 535) von einer Überbauung freizuhalten. Die Gemeindeversammlung hat sich jedoch gegen die Sicherung der Freihaltung dieses Gebietes gestellt, was zu bedauern ist.

Die Genehmigung der Nutzungsordnung hinsichtlich der Parzelle Nr. 535 wird mit dem Hinweis verbunden, dass eine allfällige Überbauung diese Fläche sehr hohen Ansprüchen genügen muss. So ist es unbedingt erforderlich, dass bei Bauvorhaben auf der besagten Parzelle frühzeitig eine Bauberatung beigezogen wird.

b) Natürliche Gestaltungselemente

Auf Gemeindegebiet von Küblis finden sich verschiedene hochstämmige Einzelbäume und Hochstammobstkulturen, so beispielsweise auf den Parzellen Nr. 17, 382, 383, 384, 128, 639 und 642. Einige dieser Objekte befinden sich innerhalb der Bauzone. Aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wäre es erwünscht, wenn im Rahmen der Nutzungsplanung wenigstens die Erhaltung von Teilbereichen dieser für das Erscheinungsbild, die Gestaltung und die Gliederung der Siedlung wichtigen Hochstämme gesichert wird. In diesem Zusammenhang wird überdies auf die Feststellungen im Regierungsbeschluss Nr. 108 vom 18. Januar 1994 hingewiesen.

Die Gemeinde Küblis wird ersucht, den Generellen Gestaltungsplan hinsichtlich der Sicherung von siedlungsgliedernden Elementen im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Planungsmittel nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

6. Quartierplanpflicht

Nachdem im Gebiet „Erkikin“ zwecks Vornahme weiterer Bauzonenreduktionen Wohnbauzonen von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden müssen, ist konsequenterweise auch die in diesem Gebiet festgelegte Quartierplanpflicht (Parzellen Nr. 465 - 467) von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

7. Waldfeststellung gemäss Art. 10 und Art. 13 des Waldgesetzes

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 enthaltenen, rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen entfalten in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Waldgrenzen oder in Zukunft grenzen sollen, die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG).

8. Hecken und Feldgehölze

Im zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wurden keine Hecken und Feldgehölze bezeichnet.

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.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Ausscheidung der Forstwirtschaftszone befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Küblis eine ganze Reihe von Feldgehölzen, für welche ein objektbezogener Schutz im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes vorgenommen werden soll, so beispielsweise die landschaftlich stark in Erscheinung tretende Eschenreihe auf der Grenze der Parzellen Nr. 151 und 153 und die Baumhecken nordöstlich von Tälsch entlang der Parzelle Nr. 126.

Die Gemeinde wird ersucht, ihren Verzicht auf die Unterschutzstellung von Hecken und Feldgehölze zu überprüfen und die diesbezüglich erforderlichen Ergänzungen gegebenenfalls im Rahmen der ohnehin notwendig werdenden Überarbeitung der Pläne in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

9. Legende Genereller Gestaltungsplan

Art. 74 des Baugesetzes befasst sich unter anderem mit den Bestimmungen über die geschützten resp. erhaltenswerten Bauten. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan sind die entsprechenden Gebäude als „schützenswert“ resp. als „zu erhaltend“ bezeichnet. Es ist offensichtlich, dass die Begriffe geschützt und schützenswert

beziehungsweise erhaltenswert und zu erhaltend im Falle der Gemeinde Küblis die gleiche Bedeutung haben und dieselben Gebäude betreffen.

Im Sinne einer Präzisierung und zum Zwecke der optimalen Abstimmung und der Transparenz der einzelnen Planungsinstrumente wird der Begriff „schützenswert“ in der Legende des Generellen Gestaltungsplanes vom 14. Juni 1996 / 27. September 1996 entsprechend dem im Baugesetz verwendeten Begriff „geschützt“ korrigiert. Der Begriff „zu erhaltend“ wird sinngemäss in den Begriff „erhaltenswert“ geändert. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund des Baugesetzes präzisierten Begriffe in der Legende des Generellen Gestaltungsplans zu vermerken.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni/27. September 1996 genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Archäologiezone

Nordwestlich von Tälsch stehen auf einem länglichen, gekrümmten Hügel die Reste der unregelmässig verlaufenden, dem natürlichen Plateaurand angepassten Ringmauer der Burganlage von „Sansch“. Im Innern der Burg lassen verschiedene Mauerzüge auf eine ansehnliche Überbauung schliessen. Die Ruinen von „Sansch“ sind von beträchtlichem kulturellen und archäologischen Interesse.

Gemäss Zonenplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996 sind die Ruinen der Burg „Sansch“ als Kulturobjekt bezeichnet. Gemäss Art. 75 des Baugesetzes dürfen derart bezeichnete Kulturobjekte nicht zerstört werden, und der Gemeindevorstand trifft die notwen-

digen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege dieser Objekte. Diese Regelung hinsichtlich der sichtbaren Ruinen ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu begrüßen.

Für das an die sichtbaren Ruinen angrenzende Gebiet sieht der Zonenplan 1:10'000 eine Archäologiezone vor. Die Ausscheidung einer Archäologiezone rechtfertigt sich für Gebiete, von denen bekannt ist, dass in diesem Gebiet mit grosser Wahrscheinlichkeit Funde und Befunde zu erwarten sind. Die Regelung zur Archäologiezone gemäss Art. 53 des Baugesetzes begnügt sich denn auch damit, dass bei Bauvorhaben und Grabarbeiten innerhalb der Archäologiezone eine Informationspflicht besteht. Zum Zwecke der Wahrung der archäologischen Interessen verdient die Umgebung der Burgruinen von Sansch jedoch einen weitergehenden Schutz vor Veränderung und Zerstörung jeder Art. Neben den sichtbaren Mauern und Mauerresten sind nämlich in einem gewissen Umkreis zur Burg mit Sicherheit archäologische Funde zu erwarten, welche heute nicht sichtbar sind. Aus diesem Grunde ersucht die Regierung die Gemeinde Küblis, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Planungsmittel anstelle der festgelegten Archäologiezone eine Archäologische Schutzzone auszuscheiden.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000

1. Erschliessung der Materialablagerungszone

Hinsichtlich der erforderlichen Regelung der strassenmässigen Erschliessung der vorgesehenen Materialablagerungszone im Gebiet „Meiers Äuli“ westlich von Tälfisch wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 3 verwiesen.

2. Beschwerde Gemeinde Conters i.P. betreffend Verkehrssituation ab der Kantonsstrasse A 28 bis zur Conterserbrücke

Die Nachbargemeinde Conters i.P. reichte im Zusammenhang mit dem Generellen Erschliessungsplan am 1. Juli 1996 bei der Regierung eine Planungsbeschwerde ein mit dem Begehren, der Plan sei mit einer dem Ausbaustandard der heutigen Conterser Strasse entsprechenden Verkehrsverbindung ab der A 28 bis zur Landquartbrücke (Conterserbrücke) zu ergänzen; nötigenfalls seien Vorbehalte im Genehmigungsbeschluss anzubringen. Zur Begründung macht die Gemeinde Conters geltend, die heutigen Verkehrsverhältnisse mitten durch den Dorfkern von Küblis seien gefährlich und insbesondere für Schwerverkehr unbefriedigend resp. unzumutbar. Der fragliche Streckenabschnitt stünde standardmässig in keinem Verhältnis zur ausgebauten Strasse ab Landquartbrücke bis Conters. Die Gemeinde Conters beruft sich auf Art. 10 des Strassengesetzes für den Kanton Graubünden vom 10. März 1985 (StrG), wonach jede politische Gemeinde Anspruch auf eine Verbindung mit dem Kantonsstrassennetz habe. Auch für die Gewerbezone im Osten von Küblis sei die heutige Verkehrserschliessung ungenügend.

Soweit die Gemeinde Conters sich zur Begründung ihres Anliegens auf die angeblich ungenügende Erschliessung der Gewerbezone im Osten von Küblis beruft, kann auf ihre Eingabe mangels Legitimation nicht eingetreten werden, zumal sie nicht geltend macht, in den fraglichen Gewerbezone über Land zu verfügen (vgl. Art. 37a Abs. 1 KRG).

Soweit sich die Gemeinde Conters auf Art. 10 Abs. 1 StrG beruft und dabei geltend macht, der darin zugunsten jeder politischen Gemeinde statuierte Anspruch auf eine Verbindung mit dem Kantonsstrassennetz sei angesichts der Gefährlichkeit und geringen Breite der heutigen Zufahrt durch den Ortskern Küblis verletzt, ist folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 8 lit. a und b StrG obliegt die Zuständigkeit zur Festlegung der Linienführungen und des Ausbaus von Kantonsstrassen sowie zur Umfahrung einzelner Ortschaften und zur Erstellung neuer Strassen als Ablösung bestehender Verbindungen von kantonaler Bedeutung bei der Regierung und nicht bei den Ge-

meinden. Zur Wahrnehmung dieser Zuständigkeiten stehen der Regierung gemäss StrG diverse Instrumente zur Verfügung, so insbesondere der kantonale Richtplan zur Koordination der Kantonsstrassen mit den übrigen raumwirksamen Aufgaben der Gemeinden, des Kantons und des Bundes (Art. 1 Abs. 3 StrG), das vorläufige Bauverbot im Sinne von Art. 19 StrG zur Sicherung des Trassees von noch nicht geplanten Kantonsstrassen, das generelle Projekt gemäss Art. 20 StrG, die Projektierungszonen im Sinne von Art. 21 StrG zur vorsorglichen Freihaltung des Strassenraumes sowie schliesslich das Auflageprojekt gemäss Art. 26 ff. StrG.

Das vorliegende Begehren der Gemeinde Conters, es sei der Generelle Erschliessungsplan von Küblis mit einer genügenden Verkehrsverbindungsvariante zu ergänzen, läuft sowohl der dargelegten strassengesetzlichen Zuständigkeitsordnung als auch der dargelegten strassengesetzlichen Ordnung über die für Kantonsstrassen zur Verfügung stehenden Vorbereitungs- und Umsetzungsinstrumente entgegen. Zur Festlegung einer Kantonsstrassenlinienführung im kommunalen Generellen Erschliessungsplan oder wenigstens zur Freihaltung eines entsprechenden Korridors im Zonenplan, wie dies der Gemeinde Conters vorschwebt, könnte eine Gemeinde - sei es von Amtes wegen im Genehmigungsverfahren gemäss Art. 37 Abs. 3 KRG, sei es auf Beschwerde hin - gegen ihren Willen nur angewiesen werden, wenn die Regierung vorgängig Kraft ihrer in Art. 8 StrG statuierten Zuständigkeit eine entsprechende Linieneinführung im Sinne von Art. 1 Abs. 3 StrG im kantonalen Richtplan vorgesehen hätte oder wenn die Regierung wenigstens eines der weiteren vorbereitenden oder ausführenden Instrumente gemäss Art. 19, 20, 21 oder 26 ff. StrG bereits eingesetzt hätte. Das alles ist vorliegend nicht der Fall. Im Gegensatz zu vielen anderen Umfahrungsprojekten ist eine Umfahrung des Ortskernes von Küblis Richtung Conters im kantonalen Richtplan nicht enthalten. Ebenso wenig liegen seitens des Kantons generelle Projekte oder Projektierungszonen vor. Unter diesen Umständen steht es der Regierung nicht zu, in die von der Gemeinde Küblis beschlossenen neuen Planungsmittel im Sinne des Rechtsbegehrens der Gemeinde Conters korrigierend einzugreifen.

Zumindest aus heutiger Sicht erwiese sich ein Tätigwerden des Kantons im Sinne des Anliegens der Gemeinde Conters auch aus sachlichen Gründen nicht als opportun.

Zum einen ist festzuhalten, dass die heutige Durchfahrt durch den Dorfkern Küblis trotz mehrerer unbefriedigender Engpässe für den normalen Motorfahrzeugverkehr genügt und selbst für den Schwerverkehr, wenn auch nicht sehr komfortabel, möglich ist. Auch die Verkehrssicherheit kann - gerade wegen der Engpässe - aus Sicht der heutigen Erkenntnisse hinsichtlich Strassenbreite und Unfallhäufigkeit als akzeptabel eingestuft werden. Zum anderen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Stimmberechtigten der Gemeinde Küblis in jüngerer Vergangenheit immer wieder ablehnend gegenüber der seinerzeit vom Kanton als sinnvoll beurteilten und im Strassenplan Küblis von 1977 berücksichtigten Umfahrungsvariante „Wuhrstrasse“ äusserten (21. Juni 1991: Ablehnung generelles Projekt Wuhrstrasse; 10. April 1992: Ablehnung eines Wiedererwägungsgesuches zum Beschluss vom 21. Juni 1991; 30. Juli 1993: Überweisung einer Motion, wonach sämtliche Varianten ausser der bestehenden Ortsdurchfahrt aus der Ortsplanung der Gemeinde zu streichen seien, sowie gleichzeitig Erlass des Teilzonenplanes „Klus“, in welchem das Wuhrstrassentrassee nicht mehr vorgesehen war; 17. Dezember 1993: Streichung der Wuhrstrassenvariante aus dem kommunalen Richtplan). Den Erlass des Teilzonenplanes „Klus“ hatte die Gemeinde Conters im übrigen nicht angefochten, womit sie in Kauf genommen hat, dass zumindest in jenem Bereiche das ursprüngliche Wuhrstrassentrassee bereits jetzt rechtskräftig gestrichen ist. Unter all den genannten Umständen sieht die Regierung jedenfalls heute keine Veranlassung, im Sinne der Bestrebungen der Gemeinde Conters aktiv zu werden, so verständlich das Anliegen der Bevölkerung von Conters auch sein mag. Die jahrelange Unentschlossenheit der Gemeinde Küblis hat im übrigen dazu geführt, dass sich auch die Prioritätensetzung beim Kanton geändert hat. Dies sowie die zwischenzeitlich ebenfalls geänderte Finanzlage haben zur Konsequenz, dass ein Projekt im Sinne der Wuhrstrasse ohnehin längerfristig nicht mehr machbar wäre.

Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde der Gemeinde Conters abzuweisen.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan „Werkleitungen“ 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan „Werkleitungen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996 kann ohne Bemerkungen genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996 kann ebenfalls ohne Bemerkungen genehmigt werden.

I.

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

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 Energieversorgungsanlagen auf. Es wurden lediglich die unüberbauten Bauzonenflächen beurteilt. Die als überbaut ausgewiesenen Bauzonenteile blieben unbehandelt, obwohl auch diese Flächen nicht unbedingt voll erschlossen sein müssen, wie dies vorliegend beispielsweise für das Gebiet des äusseren Stutzes der Fall sein könnte. 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 wären in der Folge im Rahmen der Nutzungspläne verbindlich umzusetzen.

Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Ortsplanung den vorstehend erwähnten Mangel in der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) zu beheben 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 (BauG) vom 14. Juni 1996** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Anliegen, Empfehlungen und Präzisierungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, das Nutzungsmass für die Dorfzone, für die Gewerbe-Wohnzone B und für die Gewerbezone im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.
 - b) Die dem übrigen Gemeindegebiet im Zonenschema zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach LSV wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - c) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 57 über die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen im Sinne von Art. 87 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 95) vorzunehmen.

d) Art. 61 Abs. 4 (Materialablagerungszone) wird mit der Präzisierung genehmigt, dass unter „Gestaltungsplan“ ein Genereller Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG zu verstehen ist.

e) Art. 71 (Waldabstand) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni/27. September 1996 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen, Vorbehalten, Anliegen, Empfehlungen, Feststellungen und Präzisierungen genehmigt:

a) Die Gemeinde wird angewiesen, ihren Wohnbauzonenperimeter mindestens um weitere 1.0 ha zu verkleinern.

Zu diesem Zweck werden folgende Bauzonenteile von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen:

- Wohnzone 2 im Gebiet „Erkikin“ (Parzellen Nr. 383, 384, 463 und 465, soweit sie gemäss UEB „Baureife“ als heute noch nicht baureif ausgewiesen sind, sowie Parzellen Nr. 466 und 467),
- Wohnzone 2 im Gebiet „Innerer Stutz“ (Parzelle Nr. 313),
- Wohnzone 3 im Gebiet „Rappa“ (Parzelle Nr. 392),
- Dorfzone in Tälfsch (Parzelle Nr. 129, soweit sie gemäss UEB als nicht überbaut ausgewiesen ist),
- Wohnzone 2 im Gebiet „Äusserer Stutz“ (Parzellen Nr. 34 und 35 sowie Nr. 594 bis 607),
- Wohnzone im Gebiet „Salums/Pfarrwäldli“ (Parzelle Nr. 456, soweit sie gemäss UEB als heute noch nicht baureif ausgewiesen ist),
- Wohnzone 2 im Gebiet „Pfarrwäldli“ (Parzelle Nr. 473),
- Wohnzone 2 im Gebiet „Ober Pajola“ (Parzelle Nr. 364),

- Wohnzone 2 im Gebiet „Innerer Stutz“ (Parzelle Nr. 54, 656, 658 und Nr. 701),
- Wohnzone 2 im Gebiet „Salums“ (Parzelle Nr. 443, 444 und 456, soweit sie oberhalb, d.h. nördlich und östlich der Erschliessungsstrasse liegen),
- Dorfzone im Gebiet „Äussere Sandlöser“ (Parzelle Nr. 581, soweit sie gemäss UEB „Baureife“ als heute noch nicht baureif ausgewiesen ist, sowie Parzelle Nr. 757).

Die vorstehend aufgezählten Bauzonenteile umfassen rund 3.1 ha. Die entsprechenden Flächen müssen gesamthaft einer neuen Planung unterzogen werden. Bis zum Vorliegen der neuen Planung gelten sie als übriges Gemeindegebiet. Die vorzunehmenden Reduktionen von 1.0 ha müssen sich auf Flächen beziehen, die im UEB als noch unüberbaut ausgewiesen sind.

Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die zurückgewiesenen Bauzonenteile im Zonenplan zu kennzeichnen. Im Falle von Unstimmigkeiten zwischen diesen Kennzeichnungen und den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen gehen die Kennzeichnungen vor.

- b) Die Gewerbezone im Gebiet „Capels“ wird, soweit sie östlich der Verlängerungslinie der vorderen Wand des Schützenhauses, also zwischen Schützenhaus und Scheibenstand, liegt, von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.
- c) Die für die Parzelle des Schützenhauses der 300 m - Schiessanlage in „Capels“ ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Materialablagerungszone im Gebiet „Meiers Äuli“ (westlich von Tälfisch) wird sistiert, bis die richtplanerischen

Voraussetzungen geschaffen sind und der erforderliche Generelle Gestaltungsplan sowie der erforderliche Generelle Erschliessungsplan vorliegen.

- e) Die Gemeinde wird ersucht, die Ausscheidung von Naturschutzzonen für die künstlich angelegten Amphibientümpel im Gebiet westlich des Pistolenstandes zu prüfen.
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Gestaltungsplan hinsichtlich der Sicherung von siedlungsgliedernden Elementen zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechende Anpassungen vorzunehmen.
 - g) Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 festgelegte Quartierplanpflicht für die Parzellen Nr. 465 - 467 wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - h) Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 enthaltenen rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen entfalten in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 WaG.
 - i) Die Gemeinde wird ersucht, ihren Verzicht auf eine Unterschutzstellung von Hecken und Feldgehölze zu überprüfen.
 - k) Im Sinne einer Präzisierung werden die Begriffe „schützenswert“ resp. „zu erhalten“ in der Legende des Generellen Gestaltungsplanes mit den Begriffen „geschützt“ resp. „erhaltenswert“ ersetzt.
3. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996** wird mit der Empfehlung genehmigt, für den Burghügel „Sansch“ bei nächster Gelegenheit anstelle der festgelegten Archäologiezone eine archäologische Schutzzone auszuscheiden.

4. **Der Generelle Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996** wird mit der Anweisung genehmigt, den Plan in bezug auf die Erschliessung der Materialablagerungszone im Gebiet „Meiers Äuli“ westlich von Tälsch zu ergänzen.
5. **Der Generelle Erschliessungsplan „Werkleitungen“ 1:2'000 vom 14. Juni 1996** wird genehmigt.
6. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 14. Juni 1996** wird genehmigt.
7. Der Gemeindevorstand Küblis wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 6 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 14. Juni 1996 und vom 27. September 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
9. Die Gemeinde wird eingeladen, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Ortsplanung **die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)** im Sinne der Erwägungen zu bereinigen resp. zu ergänzen.
10. Die Beschwerde der Gemeinde Conters i.P. betreffend den Generellen Erschliessungsplan „Strassen“ 1:2'000 wird abgewiesen.

11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.
13. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature of Dr. Maissen]

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

[Signature of Dr. Riesen]

Dr. Riesen