

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
~~La Regenza~~
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
19. März 1996

Mitgeteilt den
22. MRZ. 1996

Protokoll Nr.
581

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Salouf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 1993 die Totalrevision der Ortsplanung vom 7. Dezember 1978. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1257 vom 17. Mai 1994 wurde das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erhaltungszonen (Art. 22 BauG, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Genereller Erschliessungsplan 1:2'000) bis zum Vorliegen diverser Ergänzungen sistiert.

An der Gemeindeversammlung vom 6. September 1995 beschlossen die Stimmberechtigten eine Ergänzung der Ortsplanung vom 18. Juni 1993. Sie verabschiedeten eine Teilrevision des Baugesetzes (Art. 22 Erhaltungszone) sowie den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 (Erhaltungszonen). Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 sowie ein Gebäudeinventar liegen vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 20. November 1995. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. Januar 1996 ersucht der Gemeindevorstand Salouf um Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Mit Beschluss vom 17. Mai 1994 hatte die Regierung das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 22 (Erhaltungszonen) bis zum Vorliegen verschiedener Ergänzungen sistiert.

Die geforderten Ergänzungen betreffen im wesentlichen das ausdrückliche Verbot von Abbrüchen mit anschliessendem Wiederaufbau, die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit von bestehenden Gebäuden im Zeitpunkt der Behandlung des Umbaugesuches sowie die aufgrund eines Detailinventars zu erarbeitenden und auf jede einzelne Erhaltungszone zugeschnittenen Generellen Gestaltungspläne.

Ein vollständig überarbeiteter Art. 22, welcher die notwendigen Ergänzungen enthält, liegt nun zur Genehmigung vor.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in Abs. 5 die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung nicht geregelt ist. Gemäss der Verordnung über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV), Anhang 4.5, Ziffer 323, dürfen Rückstände aus nicht-landwirtschaftlichen Abwassergruben ohne Abfluss weder in Güllengruben eingefüllt noch auf Futter- oder Gemüseflächen ausgebracht werden. Die Abwasser und Fäkalien sind vielmehr der nächstgelegenen Abwasser-Reinigungs-Anlage (ARA) zuzuführen. Die Regierung empfiehlt der Gemeinde, eine entsprechende Regelung für die Abwasser- und Fäkalienbeseitigung vorzusehen.

Der Genehmigung von Art. 22 Erhaltungszonen steht nichts entgegen.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Erhaltungszone)

Im Rahmen der Genehmigung des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 18. Juni 1993 waren die Voraussetzungen für die Genehmigung der Erhaltungszonen noch nicht gegeben. Insbesondere fehlte die notwendige Festlegung der für die Landwirtschaft erforderlichen Gebäude. Die Gemeinde hat nun im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 (Erhaltungszonen) vom 6. September 1995 die für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Gebäude bezeichnet und damit die Voraussetzungen für die Genehmigung hinsichtlich der Erhaltungszonen Som igls Mellens, Cre digl Lai, Ratitsch und Munter geschaffen.

Im weiteren enthält der Generelle Gestaltungsplan einige Sanierungselemente, welche im Rahmen eines baubewilligungspflichtigen Umbaus zu beseitigen oder anzupassen sind.

Der Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 (Erhaltungszonen) vom 6. September 1995 kann genehmigt werden.

Damit sind auch die Voraussetzungen für die Genehmigungen des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 und des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000, beide vom 18. Juni 1993, hinsichtlich der Erhaltungszonen sowie der Erschliessungsanlagen für die Erhaltungszonen Som igls Mellens, Cre digl Lai, Ratitsch und Munter geschaffen worden.

Die beiden erwähnten Nutzungspläne vom 18. Juni 1993 können somit auch mit Bezug auf die Erhaltungszonen und die Erschliessungsanlagen für die Erhaltungszonen genehmigt werden.

D.

Weitere Ergänzungen gemäss Regierungsbeschluss vom 17. Mai 1994

Die Regierung stellt fest, dass die Gemeinde Salouf den Anweisungen und Empfehlungen gemäss Beschluss vom 17. Mai 1994 noch nicht nachgekommen ist. Insbesondere betrifft dies die Überarbeitung verschiedener Artikel des Baugesetzes.

Die Regierung gibt jedoch der Hoffnung Ausdruck, dass die Gemeinde die notwendigen Ergänzungen baldmöglichst an die Hand nehmen wird.

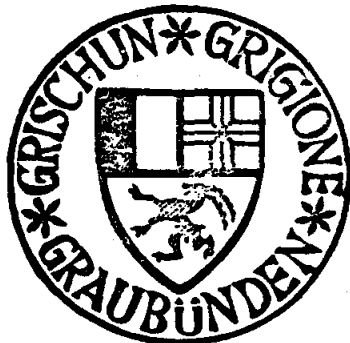
Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 6. September 1995 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes vom 18. Juni 1993 (Art. 22 Erhaltungszone) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 (Erhaltungszonen) vom 6. September 1995 wird genehmigt.
3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 18. Juni 1993 wird hinsichtlich der Erhaltungszone Som di gl Mellens, Cre di gl Lai, Ratitsch und Munter genehmigt.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 18. Juni 1993 wird hinsichtlich der Erschliessungsanlagen für die Erhaltungszone genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Salouf wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

6. Die Gemeinde Salouf wird angehalten, die noch ausstehenden notwendigen Ergänzungen gemäss Regierungsbeschluss vom 17. Mai 1994 an die Hand zu nehmen.
7. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Baugesetzes, des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 und des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 zur Verfügung.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen