

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunAMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNGSitzung vom
17. Mai 1994Mitgeteilt den
30. MAI 1994Protokoll Nr.
1257

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E	6. JUNI 1994					Nr.
C	R	N	B	J	K	R

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Salouf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 1993 die Totalrevision der Ortsplanung vom 7. Dezember 1978. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz (die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 und 1:10'000, die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000) und den Zonenrichtplan Sur Lai 1:2'000. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 liegt vor. Die neuen Planungsmittel ersetzen die bisherigen Planungsmittel vom 7. Dezember 1978 samt seitherigen Änderungen und Ergänzungen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 25. Juni 1993. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 1993 ersucht der Gemeindevorstand von Salouf um Genehmigung der Ortsplanungsrevision.

Die Gesamtvorlage wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Der entsprechende Vorprüfungsbericht wurde am 16. Juni 1992 der Gemeinde zugestellt.

aus der Rechtskraft

B.

Baugesetz

Art. 7 (Zonenplan)

In Art. 7 Abs. 2 werden die Zonen der Grundnutzung und der überlagerten Nutzung in aufzählender Form genannt. Dabei findet sich die Naturschutzzone unter dem Abschnitt "Zonen der überlagerten Nutzung". Gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 ist die Naturschutzzone demgegenüber als "Grundnutzung" aufgeführt. Die Ferienhauszone wird im Zonenplan unterteilt in "Ferienhauszone A, B, C". Demgegenüber ist in Art. 7 Abs. 2 nur eine Ferienhauszone erwähnt. Die Gemeinde wird ersucht, die beiden erwähnten Unstimmigkeiten in Art. 7 gelegentlich anzupassen.

Art. 12 (Erstellung und Unterhalt der Erschliessungsanlagen)

Art. 13 (Finanzierung der Erschliessungsanlagen)

Art. 14 (Beitrags- und Gebührenordnung)

Das zur Genehmigung vorgelegte Baugesetz enthält im Quervergleich zu den üblichen kommunalen Baugesetzen relativ wenige Erschliessungsvorschriften.

Zwecks Förderung der Baulandverfügbarkeit kommt der Erschliessung von Bauland immer grössere Bedeutung zu. Art. 19 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 verpflichtet die Gemeinden folgerichtig zur zeitgerechten Erschliessung der Bauzonen sowie zur Regelung der Grundeigentümerbeiträge. Bestimmungen über Grundeigentümerbeiträge tragen zur Verwirklichung der Nutzungsplanung bei und sind demzufolge mindestens in den Grundzügen in einem genehmigungspflichtigen Erlass, wie es das Baugesetz darstellt, vorzusehen. Es muss von der für die Genehmigung von Nutzungsplänen zuständigen Behörde (die Regierung) kontrolliert werden können, ob und wie die Gemeinden den Anforderungen von Art. 19 Abs. 2 RPG nachkommen.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde nahegelegt, ihr neues Baugesetz (Art. 13 und 14) gelegentlich mit weitergehenden Bestimmungen über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen zu ergänzen (Beitragspflicht, Gegenstand des Beitrages, Grundeigentümeranteil, Aufteilung des Grundeigentümeranteils). Als Leitschnur kann das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden herangezogen werden.

Art. 21 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Art. 21 Abs. 3 definiert die im Zonenplan besonders bezeichnete Zone für öffentliche Anlagen (ZöA). Sie ist für Sport- und Erholungsanlagen samt dazugehörigen Bauten sowie für Parkierungsanlagen bestimmt. Die Formulierung "dazugehörige Bauten" könnte bei der Anwendung dieses Artikels zu Diskussionen und Problemen führen. Im Sinne einer Präzisierung hält die Regierung hiermit fest, dass darunter nur Bauten fallen, die für die Erfüllung resp. Realisierung des Zonenzwecks unmittelbar benötigt werden.

Art. 22 (Erhaltungszone)

Die Bestimmung über die Erhaltungszone bedarf vor dem Hintergrund von Art. 27a KRG und der bei der Anwendung dieser Bestimmung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen insoweit einer Ergänzung, als nebst dem Verbot von Neubauten auch ein ausdrückliches Verbot von Abbrüchen mit anschliessendem Wiederaufbau zu statuieren ist. Ferner ist in Art. 22 ausdrücklich festzulegen, dass Zweckänderungen nur zulässig sind, wenn das bestehende Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, und dass diese Voraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit im Zeitpunkt der Behandlung des Umbaugesuches erfüllt sein muss.

Einer weiteren Ergänzung bedarf Art. 22 ferner insoweit, als die in Art. 22 lit. a erwähnten „Gestaltungsrichtlinien“ wenigstens in den Grundzügen im Gesetz selbst festzulegen sind, nötigenfalls in Verbindung mit einem speziellen, auf jede einzelne Erhaltungszone zugeschnittenen Generellen Gestaltungsplan, in welchem u.a. auch allfällige wiederherzustellende störende Elemente bezeichnet werden können. Grundlage der Gestaltungsvorschriften und des Generellen Gestaltungsplanes bildet ein Detailinventar aller Bauten in den Erhaltungszonen, welches Aufschluss über die Art

und den Zeitpunkt bisheriger Eingriffe und Umnutzungen, über das Bau- und Dachmaterial, über die Nutzung, den Zustand und die Erschliessung sowie über die vorkommenden Gebäudetypen mit typenbezogenen Umbauvarianten geben soll. Mit einer solchen Planung soll letztlich sichergestellt werden, dass die vier Baugruppen von Salouf unabhängig von der Praxis der gerade amtierenden Baubehörde auch in Zukunft ihr erhaltenswertes Gepräge beibehalten und nicht durch unsachgemässe Eingriffe beeinträchtigt werden.

Bis zum Vorliegen der vorstehend geforderten Ergänzungen wird das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 22 des Baugesetzes sistiert.

Art. 23 (Parkierungszone)

Die Parkierungszone bezeichnet bestehende und zukünftige private und öffentliche Parkierungsflächen. Im zweiten Satz von Art. 23 werden Abstandsvorschriften für Bauten und Anlagen geregelt. Im Sinne einer Präzisierung hält die Regierung hiermit fest, dass innerhalb der Parkierungszone nur die in einem direkten Zusammenhang mit dem Parkierungszweck stehenden Bauten und Anlagen, wie z.B. Garagen und Parkierungsflächen, zulässig sind.

Art. 34 (Kiesabbauzone)

Art. 34 Abs. 3 umschreibt den (weiteren) Zweck der Kiesabbauzone "Dartgaz" als Deponie für "unverschmutztes Aushubmaterial und Bauschutt". Gemäss Art. 9 Abs. 1 der eidgenössischen Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990 müssen bei Bau- oder Abbrucharbeiten die Bauabfälle aufgetrennt werden in Sonderabfälle und - soweit betrieblich möglich - in unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial, Abfälle, die ohne weitere Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden dürfen, und andere Abfälle. Im Entwurf des Regionalen Richtplanes Mittelbünden (Phase 2) vom 6. Juli 1993 ist die Kiesgrube Dartgaz als regionale Inertstoffdeponie, Koordinationsstand Festsetzung, vorgesehen. In Angleichung an die TVA und den Regionalen Richtplan Mittelbünden ist bei nächster Gelegenheit der Begriff "Bauschutt" in Abs. 3 durch "Inertstoffe" zu ersetzen.

Art. 34 Abs. 4 verlangt einen vom Gemeindevorstand zu genehmigenden Plan mit Abbauetappen und Endgestaltung. Dies bezieht sich auf das Baubewilligungsverfahren. Nach konstanter Praxis wird für grössere Abbauvorhaben bereits im Rahmen der Nutzungsplanung ein Genereller Gestaltungsplan verlangt. Im Baugesetz fehlt eine Verpflichtung zum Erlass eines solchen Planes. Die Gemeinde Salouf ist anzuweisen, Art. 34 Abs. 4 mit einer diesbezüglichen Bestimmung zu ergänzen (vgl. Art. 89 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988).

Im Entwurf des Regionalen Richtplanes Mittelbünden (Phase 2), Richtplanvorhaben Deponien und Materialablagerungen, vom 6. Juli 1993 ist das Kieswerk Gneida für die Zwischenlagerung und Sortierung von Bauschutt vorgesehen. Der Vorprüfungsbericht zum Regionalen Richtplan vom 19. Dezember 1993 bestätigt das Kieswerk Gneida als Standort für eine derartige Sortierungsanlage. Die Gemeinde wird angehalten, diesen Erkenntnissen auf Stufe Ortsplanung Rechnung zu tragen und den Art. 34 mit einem zusätzlichen Absatz zu ergänzen, in welchem festgelegt wird, dass in der Abbauzone Gneida Bauabfälle im Sinne der Vorschriften über die Bauabfallbewirtschaftung gesammelt und sortiert werden können und dass zu diesem Zweck eine Sortieranlage installiert werden kann. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung einer Bauschuttaufbereitungsanlage vorgängig einer entsprechenden Ergänzung von Art. 34 bedarf.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter)

1. Grösse der Bauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone, Ferienhauszonen A, B und C) umfassen ca. 9,7 ha. Davon sind gemäss der von der Gemeinde erstellten Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) vom August 1993 rund 6,6 ha überbaut.

Die Reserve an Wohnbauzonen beträgt demnach 3,1 ha. Nicht eingerechnet sind darin die Verdichtungsmöglichkeiten in den heute als überbaut geltenden Gebieten sowie die neuen Reserven, die mittels Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Dorferweiterungszone von bisher 0,6 auf 0,8 geschaffen wurden. Für die Bauzonen der Gemeinde Salouf hat das Amt für Raumplanung nach der sogenannten Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung der letzten 20 - 25 Jahre abgestellt wird, einen Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von 2,5 - 3,0 ha ermittelt. Die Reserve an Wohnbauzonen übersteigt mithin den entsprechenden Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG nur unwesentlich, weshalb einer Genehmigung des Zonenplans unter diesem Aspekt nichts entgegensteht.

Die grössten zusammenhängenden Reserven schuf die Gemeinde durch die Einzonung von 0,71 ha gemeindeeigenem Land im Gebiet "Davos Clavo" in die Dorferweiterungszone. Gemäss Zonenplan wird für die fragliche Parzelle ein Hauptwohnungsanteil von 80 % festgelegt. Dieses Vorgehen entspricht einer aktiven Boden- und Baulandpolitik, die der Förderung eines erschwinglichen Erstwohnungsbaus dient.

2. Zone für öffentliche Anlagen

Westlich der Kirche ist im Zonenplan 1:2'000 eine Zone für öffentliche Anlagen eingezeichnet. Gemäss Art. 21 Abs. 3 des Baugesetzes ist diese Zone für Sport- und Erholungsanlagen samt dazugehöriger Bauten sowie für Parkierungsanlagen bestimmt. Da die fragliche Parzelle bei der Kirche im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 als Parkplatz eingetragen ist und da die Umgebungssituation der Kirche als landschaftlich und ortsbaulich empfindliches Gebiet bezeichnet werden muss, geht die Regierung davon aus, dass nur offene Parkplätze und keine Hochbauten errichtet werden.

3. Erhaltungszone

Wie in Art. 22 des Baugesetzes zutreffend zum Ausdruck gebracht wird, sind Stallumnutzungen nur bezüglich landwirtschaftlich nicht mehr benötigter Bauten zulässig. Die Regierung hat indessen schon wiederholt entschieden (vgl. z.B. OP-Genehmigungsbeschluss Cunter vom 7. April 1992), das bereits auf Stufe Ortsplanung (Grundordnung) festzulegen ist, welche Bauten auch in Zukunft objektiv noch landwirtschaftlich benötigt werden, wobei diese Festlegung auf der Grundlage eines landwirtschaft-

lichen Bewirtschaftungskonzeptes für den fraglichen Raum vorzunehmen ist. Auch die Gemeinde Salouf kommt nicht umhin, im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan die für die Aufrechterhaltung der Landwirtschaft objektiv erforderlichen Gebäude zu bezeichnen. Bis diese Ergänzung vorliegt, wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erhaltungszonen Som igls Mellens, Cre digl Lai, Ratitsch und Munter sistiert.

4. Kiesabbauzone (inkl. Kiesaufbereitung und Lagerplatz)

Im Teilzonenplan "Gneida" ist eine Kiesabbauzone bei Dartgaz, eine weitere östlich der Gewerbezone Dartgaz/Gneida und eine dritte entlang der Julia bei Gneida aufgeführt. Die geplante unterschiedliche Nutzung dieser Gebiete verlangt eine Präzisierung:

Dartgaz ist eine Kiesabbauzone, die nach dem Abbau nach einem noch zu erlassenden Generellen Gestaltungsplan rekultiviert und als Landwirtschaftsland (Zone der Grundnutzung) genutzt werden soll. Die Ablagerung von Inertstoffen zwecks Auffüllung dieser Kiesgrube ist im Entwurf des Regionalen Richtplanes Mittelbünden (Phase 2) vom 6. Juli 1993 vorgesehen und bedarf zunächst noch weiterer Abklärungen bezüglich hydrogeologischer Untersuchungen.

Östlich der Gewerbezone Dartgaz/Gneida liegt eine kleinere Kiesabbauzone. Laut Baugesetz (Art. 34) ist in einer Kiesabbauzone die Ausbeutung, Lagerung, Aufbereitung und Verarbeitung von Kies vorgesehen. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht (Seite 14) beabsichtigt die Gemeinde am fraglichen Standort lediglich die Zwischenlagerung von Kies. Die Errichtung von festen Bauten und Anlagen ist also untersagt. Unter diesen Umständen steht der Genehmigung der Kiesabbauzone nichts entgegen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 einen entsprechenden Vermerk ("nur für die Lagerung von Kiesmaterial") anzubringen.

Entlang der Julia befindet sich ein grosses Kiesabbaugebiet (Gneida), das sich über Gemeindegebiet von Salouf und der Nachbargemeinde Riom-Parsonz erstreckt. Ein Teil des Abbauggebietes in Salouf liegt in der Forstwirtschaftszone. Eine Beanspruchung dieses Teils setzt deshalb eine rechtskräftige Rodungsbewilligung voraus. Das diesbezügliche Verfahren ist eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen. Eine

positive Stellungnahme des Bundesamtes für Forstwesen und Landschaftsschutz vom 14. Dezember 1988 liegt vor. Als Auflage im Rahmen der Rodungsbewilligung sind Ersatzleistungen in Form einer Bachauenrevitalisierung vorgesehen. Neben dem Kiesabbau bestehen in dem als übriges Gemeindegebiet bezeichneten Teil der Abbauzone feste Bauten und Anlagen zur Kiesaufbereitung, die auch dem Kies aus dem Abbaubereich Dartgaz dienen. Gemäss Regionalem Richtplanentwurf vom 6. Juli 1993 ist hier auch eine Bauschutttaufbereitungsanlage geplant. Für die Errichtung einer solchen Anlage sind - vorbehältlich der Genehmigung des Regionalen Richtplanes - zusätzliche Bestimmungen im Baugesetz (Art. 34) nötig (vgl. Ausführungen zu Art. 34 hievor). Die Kiesabbauzone Gneida kann mit diesen Bemerkungen genehmigt werden. Die förmliche Erteilung der in Aussicht gestellten Rodungsbewilligung bleibt jedoch vorbehalten.

5. Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan enthält Regelungen für die Dorfzone (Salouf-Dorf und Del). Obwohl Salouf im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) vom März 1992 als schützenswertes Dorf von nationaler Bedeutung aufgeführt ist, sind die Um- und Neubaumöglichkeiten gemäss Generellem Gestaltungsplan recht gross. Viele Bauten sind weder als geschützt noch als erhaltenswert bezeichnet, können also ohne weitere Einschränkungen gemäss Baugesetz umgebaut bzw. abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Gemeinde wird eingeladen, bei allfälligen Bauprojekten grösstmögliche Zurückhaltung zu üben und die Bewilligungen, insbesondere für Abbrüche, nur in Absprache mit Fachleuten (gegebenenfalls erst nach einer Untersuchung des historischen Wertes im Innern) auszustellen, damit der schützenswerte Ortskern in seiner heutigen Substanz erhalten bleibt.

Nach Art. 22 des kantonalen Strassengesetzes (SG) vom 10. März 1985 können beidseits der Strasse Baulinien festgelegt werden. Der Abstand der Baulinien von der Strassenachse beträgt gemäss Art. 11 der Vollziehungsverordnung zum Strassengesetz (VVSG) vom 3. Oktober 1984 15 m. Dieser Abstand kann innerorts in besonderen Fällen erhöht oder herabgesetzt werden. Bei der Bemessung der Baulinien ist insbesondere auf die Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Ortsplanung, der Wohnhygiene und des künftigen Ausbaus der Strasse Rücksicht zu nehmen. Wie aus Art. 25 SG hervorgeht, haben auch die Gemeinden die Möglichkeit, im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien festzulegen. Obschon der Kanton sehr zurückhaltend mit Baulinien in Ortschaften ist, kann vorliegend einzig die Baugestal-

tungslinie bei der Scheune auf Parzelle 41 gegenüber Parzelle 61 nicht akzeptiert werden. Der Grund für diese Nichtgenehmigung liegt darin, dass die südöstliche Ecke ins Lichtraumprofil der Kantonsstrasse ragt und somit die Sichtverhältnisse für Strassenbenützer erheblich einschränkt. Die Baute selbst bildet zudem einen Engpass und somit eine zusätzliche Gefahrenquelle. Die Baugestaltungslinie entlang der erwähnten Baute kann deshalb nicht genehmigt werden. Die übrigen Baugestaltungslinien können gestützt auf Art. 25 SG genehmigt werden.

6. Lärmempfindlichkeitsstufen

Im Zonenschema (Art. 35) wird der Ferienhauszone C die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 13. Dezember 1986 zugewiesen. Im Zonenplan 1:2'000 ist demgegenüber für die Ferienhauszone C die ES III aufgeführt. Gemäss Art. 43 LSV sind Zonen, in denen keine störende Betriebe zugelassen sind - namentlich Wohnzonen - die ES II zuzuordnen. Die Ferienhauszone C entspricht zweifelsfrei dieser Umschreibung. In der Annahme, dass es sich beim Eintrag auf dem Zonenplan um einen Schreibfehler handelt, wird das Amt für Raumplanung damit beauftragt, den Eintrag auf dem Zonenplan von ES III in ES II zu ändern.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 (Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter) genehmigt werden.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Gefahrenzonen

Gemäss den regierungsrätlichen Richtlinien zur Ausarbeitung von Gefahrenzonen vom 1. November 1971 (revidiert am 8. Dezember 1975 und 9. Januar 1984) werden die Gefahrenzonen in der Regel bis nur zur Waldgrenze ausgeschieden. Die Regierung weist darauf hin, dass oberhalb der Waldgrenze keine exakte Ausscheidung der Gefahrenzonen vorgenommen wurde. Die im Zonenplan von Salouf oberhalb der Waldgrenze eingezeichneten Gefahrenzonen sind somit nicht näher geprüft worden. Bei Bedarf (touristische Anlagen etc.) muss eine genaue Festlegung der Gefahrenzonen noch vorgenommen werden.

2. Wintersportzone

Der regionale Richtplan Mittelbünden (Phase 1), von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 557 vom 16. März 1993, bezeichnet ein erschlossenes Skigebiet in der Umgebung von Savognin als Ausgangslage, das bei Murter/Prada Laritg auch Territorium der Gemeinde Salouf berührt. Richtigerweise ist hier eine Wintersportzone ausgeschieden worden. Die anderen, weitergehenden Wintersportzonen im Zonenplan der Gemeinde Salouf liegen in einem Skitourengebiet und dienen zudem als Talabfahrten vom Skigebiet Savognin-Riom-Parsonz. Die Regierung hält fest, dass für die Erstellung von touristischen Erschliessungsanlagen der regionale Richtplan Mittelbünden, welcher in diesem Bereich keine Neuerschliessungen vorsieht, ausschlaggebend ist.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 kann im übrigen genehmigt werden.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter)

Die Generellen Erschliessungspläne der Erhaltungszonen Som igls Mellens, Cre digl Lai, Ratitsch und Munter werden sistiert, bis die geforderten Ergänzungen der Nutzungsplanung vorliegen (vgl. die vorstehenden Ausführungen unter Abschnitt B zu Art. 22 und Abschnitt C Ziffer 3).

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 (Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter) genehmigt werden.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 fehlt ein für die Waldbewirtschaftung geplanter Maschinenweg von Got da Laresch nach Got da Salaschigns. Die Gemeinde wird ersucht, das Versäumnis bei nächster Gelegenheit nachzuholen.

Der Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes 1:10'000 steht nichts entgegen.

Zonenrichtplan 1:2'000 "Sur Lai"

Aufgrund eventueller zukünftiger Interessen der Gemeinde im Gebiet Lai hat die Gemeindeversammlung die Parzelle Nr. 437 als Gebiet für öffentliche Anlagen bezeichnet. Im Zonenplan liegt diese Parzelle im übrigen Gemeindegebiet.

Richtpläne sind keine genehmigungspflichtigen Erlasse. Sie sind der Regierung lediglich bekanntzugeben (Art. 16 Abs. 2 KRG). In diesem Sinne kann vom Zonenrichtplan 1:2'000 "Sur Lai" Kenntnis genommen werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 18. Juni 1993 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Präzisierungen genehmigt:

Vorbehalt:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 22 (Erhaltungszone) wird sistiert, bis die in den Erwägungen geforderten Ergänzungen vorliegen.

Anweisungen:

- b) Art. 34 Abs. 3 (Kiesabbauzone) ist hinsichtlich des Begriffes „Bauschutt“ zu bereinigen (Inertstoffe statt Bauschutt).
- c) Art 34 Abs. 4 (Kiesabbauzone) ist mit einer Verpflichtung zum Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes für grössere Abbauvorhaben zu ergänzen.
- d) Die Einrichtung der im regionalen Richtplan vorgesehenen Bauschuttaufbereitungsanlage in der Kiesabbauzone „Gneïda“ bedarf einer Ergänzung von Art. 34 im Sinne der Erwägungen.
- e) Art. 7 (Zonenplan) ist bei nächster Gelegenheit hinsichtlich der Naturschutzzone und der Ferienhauszone zu bereinigen.

Empfehlung:

- f) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 13 (Finanzierung der Erschliessungsanlagen) und Art. 14 (Beitrags- und Gebührenordnung) gelegentlich mit weitergehenden Vorschriften im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Präzisierungen:

- g) Art. 21 Abs. 3 (Zone für öffentliche Anlagen) ist so auszulegen, dass nur Bauten erlaubt sind, die für die Erfüllung des Zonenzwecks unmittelbar erforderlich sind.
 - h) Art. 23 (Parkierungszone) ist so auszulegen, dass nur in einem direkten Zusammenhang mit der Parkierung stehende Bauten und Anlagen zulässig sind.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 "Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter" vom 18. Juni 1993 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Für die Ferienhauszone C wird die ES II festgelegt. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, dies im Zonenplan zu kennzeichnen.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erhaltungszonen wird bis zum Vorliegen der in den Erwägungen geforderten Ergänzungen sistiert.
 - c) Die Genehmigung der Kiesabbauzone Gneida entlang der Julia erfolgt unter dem Vorbehalt der förmlichen Erteilung der Rodungsbewilligung.
 - d) Die Kiesabbauzone östlich der Gewerbezone darf nur für die Lagerung von Kiesmaterial verwendet werden. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Zonenplan einen entsprechenden Vermerk anzubringen.
 - e) Die Baugestaltungslinie auf der gegenüber der Parzelle Nr. 61 gelegenen Parzelle (Stall) entlang der Kantonsstrasse wird nicht genehmigt.

3. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 18. Juni 1993 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 "Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/ Cre digl Lai, Ratitsch/Munter" vom 18. Juni 1993 wird unter folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erschliessungsplanung für die Erhaltungszonen wird bis zum Vorliegen der in den Erwägungen geforderten Ergänzungen zurückgestellt.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 18. Juni 1993 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Der Zonenrichtplan 1:2'000 "Sur Lai" vom 18. Juni 1993 wird zur Kenntnis genommen.
7. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 und im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vorzunehmen.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Der Gemeindevorstand Salouf wird angewiesen, das Datum und den Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch
L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen
Dr. Riesen