

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Il Governo

Die Regierung
des Kantons Graubünden

del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
16. Juli 1991

Mitgeteilt den
31. JULI 1991

Protokoll Nr.
2196

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR					
E		6. JULI 1991			
C	R			K	R

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Alvaneu beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. April 1990 eine Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan "Dorf" 1:2'000, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan "Bad" 1:2'000, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000, den Generellen Erschliessungsplan "Dorf" 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan "Bad" 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 und das Baugesetz. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37a KRG erfolgte am 4. Mai 1990, worauf bei der Regierung fünf Planungsbeschwerden eingingen.

Mit Schreiben vom 9. August 1990 ersuchte der Gemeindevorstand Alvaneu um Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973. Mit Beschluss Nr. 2636 vom 22. Oktober 1990 genehmigte die Regierung eine für die Behandlung der Ortsplanung relevante Rodung von 1'580 m² im Waldgebiet von "Bot digls Lareschs".

B.

Baugesetz

1. Art. 30 (Emissionen)

Art. 30 Abs. 3 wurde aus dem bisherigen Baugesetz vom 22. Januar 1976 unverändert übernommen. Aufgrund des Wortlautes dieser Bestimmung wird der Gemeindevorstand lediglich ermächtigt, bei bestehenden Betrieben und Neuanlagen Vorkehrungen zur Verhinderung von Emissionen zu verlangen. Demgegenüber besteht nach Art. 16 des seit dem 1. Januar 1985 in Kraft stehenden Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 eine Pflicht zur Sanierung von Anlagen, welche den geltenden Vorschriften des Gesetzes nicht genügen. Insoweit widerspricht Art. 30 Abs. 3 somit dem Bundesrecht.

Im Widerspruch zum Bundesrecht steht Art. 30 Abs. 3 ferner auch insoweit, als für Sanierungen der Gemeindevorstand allein für zuständig erklärt wird. Nach der übergeordneten Umweltschutzgesetzgebung sind in manchen Fällen auch andere Behörden (z.B. Amt für Umweltschutz) zuständig. Aus diesen Gründen muss Art. 30 Abs. 3 in der vorliegenden Form zur Überarbeitung zurückgewiesen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, eine Formulierung im Sinne von Art. 40 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988, zu wählen.

2. Art. 40 (Gewerbezone)

Aufgrund des Wortlautes von Art. 40 Abs. 1 handelt es sich bei der Gewerbezone im Prinzip um eine eigentliche Industriezone, zumal gewerbliche Betriebe mit stark störenden Auswirkungen zugelassen sind. Trotzdem können gemäss Abs. 2 Wohnungen für

den Betriebsinhaber und das Betriebspersonal errichtet werden. Art. 25 KRG lässt demgegenüber in gewerblich-industriellen Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, nur Wohnbauten für betriebsgebundenes Personal zu.

Angesichts der örtlichen Lage der Zone und insbesondere aufgrund des Zonenschemas (Art. 56), welches für die Gewerbezone im Gegensatz zum Wortlaut von Art. 40 Abs. 1 nur mässig störende Betriebe vorsieht, handelt es sich indessen um eine herkömmliche Gewerbezone.

Die Gemeinde wird ersucht, Art. 40 Abs. 1 mit dem Zonenschema in Einklang zu bringen. In diesem Sinne wird Art. 40 Abs. 1 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Sofern die Gemeinde demgegenüber daran festhalten möchte, dass in der Gewerbezone stark störende Betriebe zulässig sein sollen, müsste Art. 40 Abs. 2 betreffend zulässige Wohnbauten sowie auch die im Zonenschema für die Gewerbezone vorgesehene Emission und Empfindlichkeitsstufe überarbeitet werden.

3. Art. 41 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Weder in Art. 41 noch im Zonenschema sind für die ZÖBA Grenzabstände resp. Gebäudeabstände festgelegt. Dieser Mangel ist über eine Ergänzung von Art. 41 Abs. 2 zu beheben (analog Art. 59 Abs. 2 MBauG 88).

4. Art. 42 (Erhaltungszone)

Die Vorschrift über die Erhaltungszone ist im wesentlichen unverändert aus dem bisherigen Baugesetz (Fassung vom 22. Januar 1982) übernommen worden. In einigen Teilen bedarf sie einer Anpassung an die am 1. Januar 1988 in Kraft getretenen Erhal-

tungszonenbestimmungen von Art. 27a KRG resp. Art. 14 KRVO (ausdrückliches Verbot von Neu- und Wiederaufbauten; Beschränkung der Umnutzungsmöglichkeiten auf noch bestimmungsgemäss nutzbare Bauten).

Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 42 in diesem Sinne zu ergänzen. Bei dieser Gelegenheit wird die Gemeinde im übrigen noch an Art. 14 Abs. 4 KRVO erinnert, wonach Baubewilligungen für Bauvorhaben in Erhaltungszonen dem Amt für Raumplanung mitzuteilen sind.

5. Art. 46 (Golfplatzzone)

Die Voraussetzungen für die regierungsrätliche Genehmigung der Golfplatzzone sind zur Zeit noch nicht gegeben (vgl. dazu Abschnitt C, Ziffer 4). Dementsprechend kann auch die diesbezügliche Zonenvorschrift von Art. 46 vorläufig keiner Genehmigung zugeführt werden. Dennoch sei bereits hier auf einen Mangel hingewiesen: gemäss Art. 46 Abs. 3 ist der Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes vorgesehen. Dieser soll indessen der regierungsrätlichen Genehmigung entzogen bleiben. Das widerspricht indessen Art. 37 KRG, wonach Generelle Gestaltungspläne nebst der Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung auch der Genehmigung durch die Regierung bedürfen. Es wird der Gemeinde nahegelegt, diesen Mangel mittels einer Anpassung von Art. 46 Abs. 3 schon jetzt zu beheben, auch wenn die Genehmigung der Golfplatzzonenbestimmung insgesamt vorläufig sistiert wird.

6. Art. 55 (Abbau- und Deponiezone)

Bei der in Art. 55 umschriebenen Deponiezone handelt es sich lediglich um eine Materialablagerungszone, in welcher gemäss geltender Umweltschutzgesetzgebung die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial erlaubt werden kann. Bauschutt gilt

im Sinne von Art. 4 des Gesetzes über die Abfallbewirtschaftung (AbG) vom 5. September 1989 als Abfall. Standorte für die Ablagerung von Abfall werden im Rahmen der Abfallplanung über die regionalen Richtpläne oder im kantonalen Richtplan festgelegt (Art. 5 und Art. 6 AbG). Für die beiden Deponiestandorte liegen die notwendigen Abklärungen und Festsetzungen dazu noch nicht vor. Vorderhand darf daher in den beiden Abbau- und Deponiezonen nur unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert werden.

Das Begriffspaar "sauberer Bauschutt" im letzten Satz von Art. 55 Abs. 2 wird demnach vorläufig nicht genehmigt.

7. Art. 56 (Zonenschema)

a. Nutzungsmass

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden für die Bauzonen nebst der Nutzungsart u.a. auch das Nutzungsmass zu bestimmen. Diesen Anforderungen vermag das Zonenschema, soweit es sich mit der Dorfzone, der Wohn- und Gewerbezone, der Gewerbezone und der Kurzzone befasst, nicht vollständig zu genügen.

Dorfzone, Wohn- und Gewerbezone

Für die Dorfzone und die Wohn- und Gewerbezone sind im Zonenschema lediglich Vorschriften über die Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge sowie den Grenzabstand festgelegt. Ausnutzungsziffern sind demgegenüber nicht vorgesehen. Mit dieser Ordnung ist das Nutzungsmass nicht hinreichend definiert.

Aufgrund der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Grenzabstände ergibt sich in den nichtüberbauten Teilen der Dorfzonen sowie in der Wohn- und Gewerbezone für jede Parzelle je nach Form und Grösse eine andere Ausnutzung. Dies ist rechtlich

problematisch und kann ortsbaulich nicht vertretbare Masse zur Folge haben. Die Festlegung einer Ausnutzungsziffer wirkt dieser Gefahr entgegen, indem auf klare und einfache Art und Weise der Zonencharakter eines ganzen Gebietsabschnittes sowie dessen Baudichte definiert werden können. Detaillierte Untersuchungen in verschiedenen Gemeinden ergaben, dass der Verzicht auf die Ausnutzungsziffer je nach Grundstücksform und Grundstücksgrösse eine Verdoppelung bis Verdreifachung des Ausnutzungsmasses bewirken kann. Das Resultat der Untersuchung lautete abgesehen von kleinen Differenzen durchgehend übereinstimmend. Weiter ist zu beachten, dass durch die zulässigen Mehrhöhen bzw. Mehrlängen für traditionelle Hotels die Ausnutzung um weitere rund 50 % erhöht werden kann.

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Gemeinde verpflichtet, im Zonenschema für die Dorfzone und die Wohn- und Gewerbezone zusätzliche Vorschriften über das Nutzungsmass zu erlassen. Dies kann durch die Festlegung einer Ausnutzungsziffer oder durch die Statuierung weitergehender Gebäudevorschriften (Gebäudetiefe, Geschosszahl, grössere Grenz- und Gebäudeabstände, Bestimmungen zur Freiraumgestaltung etc.) erfolgen. Als weiteres Instrumentarium kommen auch differenziertere Bauvorschriften als Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes in Frage. In der vorliegenden Situation der Ortsplanung Alvaneu dürfte die Festlegung der Ausnutzungsziffer das geeignetste Instrumentarium sein, um Art. 24 Abs. 1 KRG zu genügen.

Bis diese Ergänzungen abgeschlossen sind, wird hiermit für die Dorfzone resp. für die Wohn- und Gewerbezone zwecks Vermeidung einer weiteren Baublockierung übergangsmässig eine Ausnutzungsziffer von 80 % resp. 60 % festgesetzt.

Gewerbezone

Für die Gewerbezone sieht das Zonenschema keine maximale Gebäudelänge vor. Dadurch können im Prinzip beliebig lange Gebäude erstellt werden. Jedenfalls ist damit das Nutzungsmass

im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG nicht genügend definiert, umso weniger, als für die Gewerbezone auch keine Ausnützungsziffer vorgesehen ist. Die Gemeinde wird daher verpflichtet, für die Gewerbezone im Zonenschema wenigstens eine maximale Gebäudelänge zu fixieren. Übergangsmässig wird hiermit eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgelegt.

Kurzzone

Ungenügend sind schliesslich auch die im Zonenschema vorgesehenen Nutzungsmassvorschriften bezüglich der Kurzzone. Eine Ausnützungsziffer ist zwar festgelegt worden. Hingegen fehlen jegliche Gebäudeabmessungsvorschriften, so dass in der Kurzzone im Prinzip beliebig lange resp. hohe Gebäude zulässig sind. Das lässt sich mit Art. 24 Abs. 1 KRG nicht vereinbaren. Daran vermag Art. 38 Abs. 2 des Baugesetzes, wonach die Gebäudeabmessungsvorschriften in einem zu erarbeitenden Quartierplan festgelegt werden sollen, nichts zu ändern. Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG ist das Mass der Nutzung nämlich auf Stufe Grundordnung festzulegen, was bei einem herkömmlichen Quartierplan nicht der Fall ist.

Die Gemeinde wird somit verpflichtet, für die Kurzzone weitergehende Vorschriften über das Mass der Nutzung festzulegen. Zweckmässig wäre die Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes im Verfahren nach Art. 37 KRG, welcher insbesondere die Lage, die Zahl und die äusseren Abmessungen der Bauten sowie die Umgebungsgestaltung beinhaltet. In Anbetracht der grossen Bedeutung der in der Kurzzone zu erstellenden Bauten und Anlagen wäre die vorgängige Durchführung eines Ideenwettbewerbes zu empfehlen.

b. Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Zonenschema werden unter anderem den einzelnen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA) soll gemäss Fussnote 5 die Empfindlichkeitsstufe III gelten. Dies widerspricht einerseits dem Zonenplan und andererseits Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes, wonach den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen ist. Für die ZÖBA wird somit - analog der Legende zum Zonenplan - die Empfindlichkeitsstufe ES II festgelegt. Zuordnungen zur ES III sind in der ZÖBA dort möglich, wo Bauten und Anlagen errichtet werden sollen, die unter dem Aspekt des Lärms als mässig störend gelten, wie z.B. Werkhöfe. Entsprechende Parzellenteile der ZÖBA mit erhöhter ES III müssen im Zonenplan speziell gekennzeichnet werden. Bis zu einer diesbezüglichen Anpassung des Zonenplanes gilt in Abweichung zur Fussnote 5 von Art. 56 für die ZÖBA die ES II.

8. Art. 86 (Befreiung von der Bewilligungspflicht)

In Art. 86 lit. e werden land- und forstwirtschaftliche Zäune bis 1,2 m ausserhalb der Bauzonen von der Baubewilligungspflicht und damit von der Zustimmung seitens des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft ausgenommen. Dies widerspricht geltender Praxis, wonach solche Bauvorhaben grundsätzlich der Baubewilligung bedürfen. Zäune und Einfriedungen ausserhalb der Bauzonen sind im Zustimmungsverfahren gemäss Art. 5 KRG auf ihre Zonenkonformität und Standortgebundenheit zu überprüfen.

Art. 86 lit. e wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 "Dorf" und "Bad"

1. Grösse der Bauzonen

Die in den revidierten Zonenplänen "Dorf" und "Bad" ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 24,6 ha. Davon sind gemäss Überbauungsstand 1990 rund 14,2 ha überbaut. Gegenüber den rechtskräftigen Zonenplänen vom 22. Januar 1976, Stand 1988, wurden die Bauzonen um rund 4,9 ha verkleinert. Von Interesse ist die Bauzonengrösse hinsichtlich der eigentlichen Wohnbauzonen, d.h. hinsichtlich der Dorfzone, der Dorferweiterungszone und der Wohnzone. Diese umfassen rund 19 ha, wovon rund 12 ha überbaut sind. Infolge des Hochbauverbotes in Teilen der Dorfzone von Alvaneu Dorf reduziert sich die noch überbaubare Fläche um rund 0,2 ha. Die Reserven an Wohnbauzonen betragen demnach rund 6,8 ha. Übereinstimmend mit der Gemeinde kann festgestellt werden, dass der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre bei 4 bis 6 ha liegt. Darin sind allfällige Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet noch nicht berücksichtigt. Die Reserve an Wohnbauzonen übersteigt mithin den entsprechenden Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen immerhin um ca. 5 ha reduzieren konnte. Diese Reduktion ist sehr zu begrüßen und anzuerkennen. Ein weiterer Abbau der Bauzonenreserven ist nur schwer möglich und aufgrund des Überbauungs- und Erschliessungsstandes kaum durchführbar. Immerhin wird der Ge-

meinde bei dieser Ausgangslage empfohlen, ihre Bauentwicklung in dem Sinne zu steuern, dass bestimmte, noch unüberbaute Bauzonenteile einer Nutzungsetappierung unterzogen und erst dann zur Überbauung freigegeben werden, wenn ein breiter Baudruck feststellbar ist.

2. Landwirtschaftszonen/übriges Gemeindegebiet

Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau eignet. Nach Art. 15 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung sorgen die Kantone dafür, dass die Fruchtfolgeflächen (FFF) den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden.

In den Zonenplänen "Dorf" und "Bad" sind nun grossflächige Gebiete mit gut geeignetem Landwirtschaftsland (zum Teil Fruchtfolgeflächen) nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen, sondern als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden worden. Wie dargelegt, umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet. Dabei ist die Landwirtschaftszone grundsätzlich bis an die Bauzonen heranzuführen. Eine Ausnahme hievon kann nur für solche Flächen zugelassen werden, die die Gemeinde über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinaus als angemessenes Reservebaugebiet für die übernächste Planungsperiode vorsehen möchte. Die Ausscheidung einer Zone "übriges Gemeindegebiet" ist mit anderen Worten höchstens für solche Flächen zulässig, die für die bauliche Entwicklung der nächsten 25-30 Jahre voraussichtlich benötigt werden. Nachdem aber, wie erwähnt, bereits die ausgeschiedenen Bauzonen über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen, bleibt für eigentliches Reservebaugebiet nicht mehr ein derart grosser Platz, wie dies die Gemeinde in den Zonenplänen vorgesehen hat. Namentlich das übrige Gemeindegebiet in den Gebieten "Pardi", "Faderna" und "Pro la Fiera" werden daher von der

Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zu einer wenigstens teilweisen Ergänzung mit Landwirtschaftszonen, zurückgewiesen.

3. Forstwirtschaftszone

Für die geplante Ausdehnung des Sportplatzes im Gebiete "Bot digls Lareschs" erteilte die Regierung mit Beschluss Nr. 2636 vom 22. Oktober 1990 eine Rodungsbewilligung. Dadurch kann die Ausdehnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und überlagerte Abbau- und Deponiezone im fraglichen Gebiet genehmigt werden. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, den Hinweis im Zonenplan 1:2'000 "Dorf" dementsprechend anzupassen.

4. Golfplatzzone

Die Voraussetzungen zu einem abschliessenden Genehmigungsbeschluss hinsichtlich der Golfplatzzone sind zur Zeit nicht gegeben. Zum einen ist der erforderliche regionale Richtplan noch ausstehend. Zum anderen ist eine Genehmigung der Golfplatzzone nur in Verbindung mit einem grundeigentümergeleiteten Generellen Gestaltungsplan, der gleichsam durch die Gemeindeversammlung zu verabschieden und der regierungsrätlichen Genehmigung zu unterbreiten sein wird, möglich (vgl. auch die Ausführungen unter Abschnitt B Ziffer 5 hievore). Ohne Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplanes kann eine umfassende Beurteilung und Abstimmung sämtlicher auf dem Spiele stehender Interessen (Tourismus, Landwirtschaft, Umwelt etc.) nicht vorgenommen werden. Ein definitiver Entscheid setzt insbesondere detaillierte und verbindliche Aussagen über Lage und Grösse der verbleibenden oder zumindest kurzfristig rekultivierbaren Fruchtfolgeflächen, über vorzusehende ökologische Ausgleichsflächen, über die für den Golfbetrieb effek-

tiv zu beanspruchenden Flächen (Spielflächen wie tees, fairways und greens), über Fragen der Rekultivierung resp. deren Sicherstellung, über die Schaffung naturnaher Lebensräume sowie über Erschliessungsfragen (Parkierung, Konflikte mit Güter- und Wanderwegen etc.), voraus. Solche konkreten Planfestlegungen sind auf Stufe Grundordnung vorzunehmen und erfordern daher im Sinne einer Ergänzung des "flächigen" Zonenplanes den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes und (für Erschliessungsfragen) eines Generellen Erschliessungsplanes im Verfahren gemäss Art. 37 KRG.

Bis zum Vorliegen der noch ausstehenden Planungsmittel wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der Golfplatzzone sistiert. Sistiert werden damit konsequenterweise auch die gegen die Golfplatzzone erhobenen Planungsbeschwerden.

5. Kurzzone

Die Kurzzone steht in unmittelbarer Wechselbeziehung zur Golfplatzzone. Dies wird einerseits durch Art. 46 des Baugesetzes, wonach dem Golfplatz dienende Bauten und Anlagen erst nach Erteilen einer Baubewilligung für das Bade- und Kurzentrum erstellt werden dürfen, und andererseits durch Erklärungen der Golfplatzträger, wonach die Erstellung eines neuen Bade- und Kurhotels nur im Falle der Möglichkeit zur Einrichtung des Golfplatzes in Frage komme, verdeutlicht. Es liegt daher auf der Hand, vorderhand auch das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Kurzzone sowie des nördlich angrenzenden, für die Kantonsstrassenverlegung vorgesehenen Streifens übriges Gemeindegebiet zu sistieren.

Bezüglich der Kurzzone sei an dieser Stelle noch auf die Ausführungen unter Abschnitt B Ziffer 7 hievor verwiesen.

Im übrigen können die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 "Dorf" und "Bad" genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/
1:25'000

1. Erhaltungszonen

Gemäss Hinweis auf dem Zonenplan wurde über die Erhaltungszonen "Aclas Dafora" und "Aclas Davains" in der Gemeindeversammlung nicht abgestimmt. Sie sind demnach nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Die fraglichen Erhaltungszonen Aclas Davains und Aclas Dafora wurden mit Regierungsbeschluss Nr. 2336 vom 27. September 1982 in Kraft gesetzt.

Inzwischen, d.h. per 1. Januar 1988, sind auf kantonaler Ebene Vorschriften über Erhaltungszonen in Kraft getreten (Art. 27a KRG; Art. 14 KRVO). Wie vorstehend unter Abschnitt B Ziffer 4 erwähnt, ist die Erhaltungszonenbestimmung von Art. 42 des Baugesetzes der Gemeinde Alvaneu in bestimmten Punkten zu ergänzen. Eine Ergänzung drängt sich auch bezüglich des Zonenplanes auf, und zwar in folgendem Punkt: Hauptvoraussetzung für die Umwandlung von landwirtschaftlichen Bauten zu Ferienzwecken ist gemäss Art. 42 des Baugesetzes, dass die betreffenden Bauten "landwirtschaftlich nicht mehr genutzt" werden. Diese Voraussetzung wird offensichtlich fallweise im konkreten Baubewilligungsverfahren geprüft. Dies ist problematisch. Massgebend sollte vielmehr sein, ob ein Ökonomiegebäude objektiv nicht mehr benötigt wird. Dies bedingt ein landwirtschaftliches Betriebskonzept im Einzugsbereich der

jeweiligen Erhaltungszone, mit dem insbesondere festzustellen ist, welche der zur Zeit noch in Betrieb stehenden landwirtschaftlichen Bauten auch in Zukunft noch zum angestammten Zweck benötigt werden, um die Bewirtschaftung der umliegenden Güter sicherzustellen. Die für die Bewirtschaftung notwendigen Bauten sollen dann in einem weiteren Schritt im Zonenplan oder in einem ergänzenden Generellen Gestaltungsplan grundeigentümerverschrieben bezeichnet werden. Der Gemeinde wird nahegelegt, den Zonenplan betreffend die beiden Erhaltungszone in diesem Sinne zu ergänzen und zu diesem Zwecke eine vorübergehende Bausperre zu erlassen.

2. Lagerzone "Pro digl Gôt"

Gegen die Lagerzone "Pro digl Gôt" erhob [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] Planungsbeschwerde. Da die Behandlung dieser Beschwerde noch einige Zeit in Anspruch nimmt, wird die Lagerzone von der Genehmigung vorderhand ausgenommen.

3. Landwirtschaftszonen/übriges Gemeindegebiet

Das zwischen der Albula und der Rhätischen Bahn gelegene Gebiet "Pro Quarta" ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden, obschon es sich dabei zum Teil um Fruchtfolgeflächen handelt. Diese Planung widerspricht einerseits dem Art. 15 Abs. 1 RPV, wonach Fruchtfolgeflächen grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuteilen sind, und andererseits den Auflagen im Zusammenhange mit dem dortigen Kiesabbau, wonach das Gelände nach Abschluss des Abbaus wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen ist. Die Gemeinde ist bei dieser Sachlage anzuweisen, das Areal der Grundnutzung Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Sofern es sich in einer künftigen Planungsphase gestützt auf eine entsprechende regionale Richtplanung erweisen sollte, dass Teile des Areals für überörtliche gewerbliche Nutzungsansprüche, eine regionale Abfallaufbereitungsanlage oder für einen weitergehenden Kiesabbau nach Lage und Grösse geeignet sein sollten, wird dannzumal ein neuer Grundnutzungsentscheid zu fällen sein.

4. Schutzzonen

Die naturkundlich wertvollen, extensiv genutzten Magerwiesen und Trockenstandorte sind, soweit sie nicht im Generellen Gestaltungsplan Golfplatzzone bearbeitet werden, bei nächster Gelegenheit in die Zonenpläne aufzunehmen und unter entsprechenden Schutz zu stellen (Naturschutzzonen). Das gilt auch für die zur Zeit noch extensiv genutzten Flächen im Umfeld der ausgeschiedenen Golfplatzzone, zumal in diesen Bereichen im Falle der Errichtung des Golfplatzes mit einer landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung zu rechnen ist.

5. Golfplatzzone

Sämtliche Erwägungen zur Golfplatzzone gemäss Abschnitt C Ziffer 4 gelten sinngemäss auch für die Golfplatzzone im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000. Die Genehmigung der Golfplatzzone wird bis zum Vorliegen sämtlicher relevanter Unterlagen (Ausarbeitung regionaler Richtplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) sistiert.

E.

Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 "Dorf" und "Bad"

1. Verlegung der kantonalen Verbindungsstrasse Alvaneu Bad

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 "Bad" beinhaltet den Hinweis, dass über die allenfalls später notwendige Verlegung der kantonalen Verbindungsstrasse im Bereiche des ehemaligen Kurhauses in der Gemeindeversammlung nicht abgestimmt wurde. Damit sind diese Planinhalte der Genehmigung durch die Regierung nicht zugänglich. Es bleibt festzuhalten, dass die Verlegung der kantonalen Verbindungsstrasse in direktem Zusammenhang mit der Ausscheidung der Kurzzone und der Golfplatzzone steht und somit ohnehin erst im Zusammenhang mit der Genehmigung dieser Nutzungszonen beurteilt werden kann. Der Gemeinde wird dennoch empfohlen, zu gegebener Zeit die notwendigen Ergänzungen des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 "Bad" nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Instanzen zu beschliessen, damit zu gegebener Zeit ein einheitlicher Genehmigungsbeschluss erfolgen kann.

2. Wasserversorgung Wohnzone 2. Etappe, Wohn- und Gewerbezone
2. Etappe und Dorfzone 2. Etappe in Alvaneu Bad

Die Erschliessungserfordernisse für Bauzonen werden in Art. 19 RPG näher umschrieben. Danach ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Bezüglich der Wasserleitungen müssen über-

dies hinreichende Druckverhältnisse vorliegen (EJPD/BRP, Erläuterungen zum RPG, N 15 zu Art. 19). Der entsprechende Nachweis ist nach ständiger Genehmigungspraxis der Regierung bereits auf Stufe Ortsplanung zu erbringen. Hinsichtlich der Druckverhältnisse in der Wohnzone 2. Etappe, der Wohn- und Gewerbezone 2. Etappe und der Dorfzone 2. Etappe in Alvaneu Bad ist dieser Nachweis noch nicht erbracht. Die Gemeinde sieht für die Wasserversorgung und insbesondere für die Löschbereitschaft der erwähnten Bauzonen den Bau eines neuen Reservoirs vor. Das diesbezügliche Ausbauprojekt ist in Bearbeitung. Der entsprechende definitive Bauentscheid steht noch aus. Nach der Realisierung des Vorhabens dürfte das Erfordernis nach einwandfreiem Trinkwasser und hinreichender Löschbereitschaft allerdings gewährleistet sein. Unter diesen Umständen kann die Wohnzone 2. Etappe, die Wohn- und Gewerbezone 2. Etappe und die Dorfzone 2. Etappe trotz zur Zeit noch ausstehendem Erschliessungsergebnis betreffend Löschwasserdruck grundsätzlich genehmigt werden. Die Gemeinde wird aber angehalten, die notwendigen Erschliessungsanlagen zügig zu realisieren und Baubewilligungen in den Bauzonen 2. Erschliessungsetappe erst zu erteilen, wenn gleichzeitig mit dem Bezugsdatum der bewilligten Bauten auch die notwendige Erschliessung (insbesondere Löschwasserversorgung) gewährleistet ist.

Im übrigen können der Generelle Erschliessungsplan "Dorf" 1:2'000 und der Generelle Erschliessungsplan "Bad" 1:2'000 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 27. April 1990 wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 30 Abs. 3 betreffend Emissionen wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Art. 40 Abs. 1 betreffend Gewerbezone wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - c) Art. 41 Abs. 2 betreffend ZÖBA ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - d) Art. 42 betreffend Erhaltungszonen ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - e) Die Genehmigung von Art. 46 betreffend Golfplatzzone wird bis zur Genehmigung der Golfplatzzone im Sinne der Erwägungen sistiert.
 - f) Das Begriffspaar "sauberer Bauschutt" im letzten Satz von Art. 55 Abs. 2 betreffend Abbau- und Deponiezone wird nicht genehmigt.
 - g) Die Gemeinde wird angewiesen, das Zonenschema (Art. 56) im Sinne der Erwägungen mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass zu ergänzen, soweit es sich mit der Dorfzone, der Wohn- und Gewerbezone, der Gewerbe-

zone und der Kurzzone befasst. Übergangsmässig wird hiermit für die Dorfzone eine Ausnützungsziffer von 80 %, für die Wohn- und Gewerbezone eine Ausnützungsziffer von 60 % und für die Gewerbezone eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgelegt.

Für die ZöBA wird in Übereinstimmung mit der Legende zum Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.

- h) Art. 86 lit. e (Befreiung von der Bewilligungspflicht) wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 "Dorf" sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 "Bad" vom 27. April 1990 werden im Sinne der Erwägungen unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Das übrige Gemeindegebiet "Pardi", "Faderna" und "Pro la Fiera" wird zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen (Ergänzung der Landwirtschaftszonen) an die Gemeinde zurückgewiesen.
- b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Golfplatzzone, der Kurzzone und des für die allfällige Verlegung der Kantonsstrasse vorgesehenen Streifens übriges Gemeindegebiet nördlich der Kurzzone wird bis zum Vorliegen des regionalen Richtplanes, eines Generellen Gestaltungsplanes und eines Generellen Erschliessungsplanes im Sinne der Erwägungen sistiert.
3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:

- a) Der Gemeinde wird empfohlen, die Erhaltungszonen "Aclas Davains" und "Aclas Dafora" im Sinne der Erwägungen (Bezeichnung der für die Bewirtschaftung in Zukunft notwendigen landwirtschaftlichen Bauten) zu ergänzen und zu diesem Zwecke eine Bausperre zu erlassen.
 - b) Über die Genehmigung der Lagerzone "Pro digl Gôt" wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Beschwerde von [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], entschieden.
 - c) Das übrige Gemeindegebiet "Pro Quarta" wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung (Ergänzung der Landwirtschaftszone) an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - d) Die Gemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit zum Schutze der Feldgehölze und Hecken sowie Magerwiesen und Trockenstandorte die notwendigen Anpassungen in den Plänen vorzunehmen.
 - e) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Golfplatzzone im Zonenplan 1:10'000 wird entsprechend dem Beschluss unter Ziffer 2 lit. b sistiert.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 "Dorf" und der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 "Bad" vom 27. April 1990 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Bemerkungen genehmigt:
- a) Die im Hinweis zum Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 "Bad" aufgeführten Planinhalte, über welche nicht abgestimmt wurde, sind der Genehmigung gemäss Art. 37 KRG durch die Regierung nicht zugänglich. Der Gemeinde wird empfohlen, zu gegebener Zeit die not-

wendigen Ergänzungen des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 "Bad" im Bereiche des Kurhauses zu beschliessen und der Genehmigung zuzuführen.

- b) Die Gemeinde wird angehalten, Baubewilligungen in den Bauzonen 2. Erschliessungsetappen in Alvaneu Bad erst zu erteilen, wenn gleichzeitig mit dem Bezugsdatum der neu erstellten Bauten die notwendige Erschliessung mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 wird genehmigt.
6. Die Beschwerde von [REDACTED] sowie die Beschwerde von [REDACTED] werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Die Beschwerde von [REDACTED] betreffend Lagerzone wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
8. Die Beschwerden betreffend die Golfplatzzone werden sistiert.
9. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen