

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
10. Juli 1990

Mitgeteilt den
20. JULI 1990

Protokoll Nr.
1851

Kopie

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde R u s c h e i n stimmten an den Gemeindeversammlungen vom 14. August 1989 und 22. Februar 1990 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den Zonenplan 1:1'000, den Zonenplan Tischinas 1:500, den Zonenplan 1:5'000, den Generalen Erschliessungsplan 1:1'000 und den Gestaltungsrichtplan 1:1'000.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 16. August 1989 bzw. am 1. März 1990. Es ist eine Beschwerde eingegangen, welche unter Abschnitt C, Ziffer 4, dieses Genehmigungsbeschlusses behandelt wird.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 1989 bzw. vom 31. März 1990 ersucht der Gemeindevorstand Ruschein um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.

BAUGESETZ

✓ 1. Art. 8 Verfahren

In Art. 8, wo das Verfahren zum Erlass der Planungsmittel geregelt wird, ist das Baugesetz nicht aufgeführt. Zudem ist von Einsprachen statt von Wünschen und Anträgen gemäss Art. 37

Abs. 2 KRG die Rede. Wünsche und Anträge, welche der Mitwirkung der Bevölkerung bei Planungsaufgaben dienen und gegen deren Beantwortung kein Rechtsmittel ergriffen werden kann, sind mit Einsprachen nicht vergleichbar. Art. 8 ist mit dem "Baugesetz" zu ergänzen, und der Begriff "Einsprachen" ist durch "Wünsche und Anträge" zu ersetzen. Es wird der Gemeinde nahe gelegt, Art. 8 im Sinne von Art. 37 KRG und in Anlehnung an Art. 18 Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988, zu überarbeiten. Art. 8 ist daher an die Gemeinde zurückzuweisen.

2. Art. 10 Zonenplan

In der Aufzählung der Zonen fehlt die Wohnzone 2A. Sie ist an dritter Stelle zu ergänzen. Dadurch verschiebt sich die Nummerierung der folgenden Zonen. Der Gemeindevorstand wird gehalten, diese Ergänzung bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

3. Art. 20 Grundsatz

Art. 20 lit. b befasst sich mit der Nutzungsetappierung. Die Umetappierung von der zweiten in die erste Nutzungsetappe erfolgt durch die Gemeindeversammlung, wenn die Bauzonen einen Überbauungsstand von ca. 60 % erreicht haben. Eine klare Umschreibung, auf welche Flächen sich dieser Prozentsatz bezieht, fehlt. Der niedrige Überbauungsstand von nur 60 % hat überdies zur Folge, dass kurz nach Inkrafttreten des Zonenplanes u.U. bereits schon Unteilungen in die erste Nutzungsetappe erfolgen können. Dies kann wohl nicht Sinn und Zweck der Nutzungsetappierung sein, insbesondere dann nicht, wenn damit die zu grossen Bauzonen reduziert werden sollen. Der massgebende Prozentsatz ist deshalb auf 70 - 80 % anzuheben.

Art. 20 lit. b ist aus den aufgeführten Gründen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

4. Art. 38 Zonenschema

Nach Art. 24 Abs. 1 haben die Gemeinden für die Bauzonen nebst der Nutzungsart auch das Nutzungsmass und die Bauweise zu bestimmen. Diesen Anforderungen vermag das Zonenschema, soweit es sich mit der Wohnzone 1 befasst, nicht zu genügen. Nur mit der Festlegung von Gebäude- bzw. Firsthöhe, Gebäudelänge und minimalen Grenzabständen ist das Mass der Nutzung unbefriedigend definiert. Aufgrund der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Grenzabstände ergibt sich für jede Parzelle - je nach Form und Grösse - eine andere Ausnützung. Die mögliche Bruttogeschossfläche kann zudem gegenüber der heutigen Ausnützung auf einem Teil der Parzellen massiv erhöht werden. Das kann ortsbaulich nicht vertretbare Bauten zur Folge haben und überdies dazu führen, dass an sich noch sanierungswürdige bestehende Bausubstanz zugunsten der lukrativeren Ausnutzungsmöglichkeiten einfach durch Neubauten ersetzt wird. Zudem ist nicht ersichtlich, warum ausgerechnet in der Wohnzone 1 - in der Bauzone mit dem niedrigsten Nutzungsmass und nachdem alle übrigen Wohnbauzonen die Ausnützungsziffer kennen - auf diese Art der Bestimmung des Nutzungsmasses und der Bauweise verzichtet werden soll. Wie eine genauere Prüfung zeigt, sind aufgrund der festgelegten Gebäudeabmessungen und Grenzabstände auf einzelnen Parzellen Ausnützungsziffern bis zu 0,7 möglich. Eine solche Ausnützung übertrifft bei weitem das ortsbaulich vertretbare Mass für eingeschossige Ein- und Zweifamilienhauszonen. Im Vergleich zu den übrigen Bauzonen wäre für die Wohnzone 1 eine Ausnützungsziffer von 0,4 angebracht. Jedenfalls würde die vorgenommene Wohnzonenunterteilung bei einem Verzicht der Ausnützungsziffer für die Wohnzone 1 jegliche Bedeutung und Rechtfertigung verlieren. Daran vermag auch der Gestaltungsrichtplan nichts zu ändern, zumal dieser nicht grundeigentümergebunden ist.

Die Gemeinde wird ersucht, wie in den übrigen Wohnbauzonen, als weitere Bestimmung für das Mass der Nutzung in der Wohnzone 1 die Ausnützungsziffer wieder einzuführen. In der vorliegenden Situation der Ortsplanung Ruschein dürfte dies das am wenigsten aufwendige Instrument sein, um Art. 24 Abs. 1 KRG zu genügen. Es steht der Gemeinde allerdings offen, ein gleichwertiges Instrumentarium, wie z.B. einen Generellen Gestaltungsplan, zu erlassen, welcher ein ausgewogenes Nutzungsmass gewährleistet. Die Gemeinde wird daher verpflichtet, das Zonenschema, soweit es sich mit der Wohnzone 1 befasst, im vorerwähnten Sinne zu ergänzen oder ein gleichwertiges Instrumentarium zu erlassen. Bis diese Ergänzung abgeschlossen ist, wird hiermit für die Wohnzone 1 zwecks Vermeidung einer völligen Baublockierung übergangsmässig eine Ausnützungsziffer von 0,4 festgesetzt.

5. Art. 39 Ausnützungsziffer

Gemäss Abs. 2 wird die Bruttogeschossfläche durch die Aussenmasse einer Baute definiert. Im letzten Absatz wird demgegenüber erwähnt, dass die Mauerstärke nicht mitberechnet wird. Diese Bestimmungen stehen im Widerspruch zu einander und bedürfen der Klärung.

Geht man davon aus, die Gemeinde wolle nicht mehr die Bruttogeschossfläche, sondern eine Nettogeschossfläche für die Berechnung der Ausnützungsziffer anwenden, ist folgendes zu bemerken:

Im allgemeinen wurde die Ausnützungsziffer im Rahmen der Ortsplanungsrevision um ca. 20 - 30 % erhöht. Die erwähnte Änderung der Definition der Ausnützungsziffer führt zu einer nochmaligen Erhöhung des Ausnutzungsmasses um ca. 5 - 12 %. Die neue Umschreibung der Ausnützungsziffer weicht auch von

der allgemein gültigen Definition der Bruttogeschossfläche ab. Damit entstehen nach Auffassung der Regierung Unsicherheiten bei der Anwendung der Bruttogeschossfläche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen.

Aus der Sicht der Genehmigungsbehörde soll grundsätzlich an der üblichen Definition der Ausnützungsziffer und am Begriff der Bruttogeschossfläche, wie er auch in Art. 10 und 11 KRVO für Bauten ausserhalb der Bauzonen gilt und in Art. 65 Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988, umschrieben ist, festgehalten werden. Beim Übergang von der Bruttogeschossfläche auf die sogenannte Nettogeschossfläche bestehen Probleme aus rechtlicher Sicht, insbesondere bei der Veränderung von Altbauten. Dazu kommen Probleme im Zusammenhang mit der praktischen Anwendung (zusätzlicher Berechnungs- und Kontrollaufwand).

Zur Beseitigung der erwähnten Widersprüchlichkeit in Art. 39 und im Interesse der Rechtssicherheit und einer möglichst gleichmässigen Rechtsetzung und Rechtsanwendung in diesem Punkte wird der letzte Absatz von Art. 39 mit dem Wortlaut "Die Mauerstärke wird nicht mitberechnet" nicht genehmigt.

6. Art. 44 Waldrandabstand

Der festgelegte Waldrandabstand von 15 m ausserhalb der Bauzone ist eher gering, derjenige innerhalb der Bauzone von nur 6 m muss als klein bezeichnet werden. Mit diesen minimalen Waldrandabständen können die Funktionen des Abstandes, wie Schutz der Bauten vor umstürzenden Bäumen, Wohnhygiene, freier Zugang zum Waldrand etc., kaum mehr gewährleistet werden. Die Gemeinde wird angehalten, die Bauabstände gegenüber dem Waldrand zu überprüfen.

7. Art. 94 Baueingabe

Die Aufnahme einer weiteren lit. 1 mit folgendem Wortlaut wäre wünschenswert:

"Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Bauten in den Gefahrenzonen".

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

ZONENPLAN 1:1'000

1. Nicht beschlossene Gebiete

Die Gemeindeversammlung von Ruschein hatte am 14. August 1989 die durch Schiesslärm übermässig belasteten Bauzonen nicht beschlossen. Die nichtbeschlossenen Gebiete betreffen weite Teile der Wohnzone 1 erste und zweite Nutzungsetappe in "Pleun Martin" sowie Teile der südlich anschliessende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Abgrenzung geht aus der als integrierender Bestandteil des Zonenplanes 1:1'000 vorliegenden Deckpause hervor. Nutzungsmässig sind die betroffenen Bauzonen als übriges Gemeindegebiet zu betrachten, zumal mit der Genehmigung der revidierten Ortsplanung nicht nur alle früheren Bauvorschriften (Art. 108 Baugesetz Ruschein), sondern auch der bisherige Zonenplan von 1973 als aufgehoben zu betrachten ist. Das nun im übrigen Gemeindegebiet liegende Gebiet umfasst ca. 1.5 ha Wohnzone 1 erste Nutzungsetappe, ca. 0,6 ha Wohnzone 1 zweite Nutzungsetappe und ca. 1.2 ha Zone für öffentliche Bauen und Anlagen, insgesamt also ca. 3.3 ha Bauzonen.

Für denjenigen Teil der Wohnzone 1 zweite Nutzungsetappe, der vom "Nichtbeschluss" unberührt geblieben ist, drängt sich sinnvollerweise eine Rückweisung zur Neubeurteilung auf, damit bezüglich dieser kleinen Restfläche eine Gleichbehandlung mit den nicht beschlossenen Teilen erfolgen kann.

2. Grösse der Wohnbauzonen / zusätzliche Reduktionen

Die dem allgemeinen Wohnungs- und Gastgewerbebau dienenden Bauzonen gemäss neuen Zonenplänen, d.h. die Dorfkernzone, die Wohn- und Gastgewerbezone sowie die diversen Wohnzonen, umfassen nach Abzug der nichtbeschlossenen Teile der Wohnzone 1 (ca. 2,1 ha, vgl. Ziffer 1 hievor) rund 18,3 ha. Davon sind zur Zeit rund 8,3 ha überbaut. Die Gemeinde verfügt demnach gemäss den neuen Zonenplänen über eine Reserve für Wohn- und Gastgewerbebauten von ca. 10 ha. Diese Zahlen ergeben sich aufgrund des vom kantonalen Amt für Raumplanung ermittelten Überbauungsstandes. Die entsprechende Untersuchung der Gemeinde bezieht sich auf den Zonenplan vom 28. April 1973 und kann daher nicht beigezogen werden.

Gemäss Art. 15 RPG dürfen Bauzonen bekanntlich den voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht übersteigen. Die Gemeinde gibt den Bedarf an Wohn- und Gastgewerbebauland im Ortsplanungsbericht vom Oktober 1989 mit 7 - 10 ha an. Sie geht dabei von folgenden Überlegungen aus:

- 7 - 10 Wohnungen pro Jahr
- durchschnittlich 140 m² Bruttogeschossfläche pro Wohnung
- Ausnützungsziffer 0,3
- Ausbaugrad 0,75

Die ersten beiden Überlegungen (jährlich 7 - 10 Wohnungen mit durchschnittlich 140 m² Bruttogeschossfläche pro Wohnung), dürfte auf Dauer, d.h. über ganze Planungsperiode betrachtet, zutreffen. Die beiden letzten Annahmen sind demgegenüber zu korrigieren. Gemäss Zonenschema (Art. 38 des neuen Baugesetzes) darf natürlich nicht von einer Ausnützungsziffer von 0,3 ausgegangen werden. Es ist den Berechnungen vielmehr eine mittlere Ausnützungsziffer von etwa 0,55 zugrunde zu legen. Unkorrekt ist ferner auch die Annahme eines Ausbaugrades (Ausnützungsgrades) von 0,75 %. Bei der Berechnung des Baulandbedarfs ist vielmehr von der maximalzulässigen Ausnützung auszugehen. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigungen ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 2,7 - 3,8 ha. Mit dem von der Gemeinde prognostizierten Bedarf von etwa 0,6 ha für Gastgewerbebauten ist somit von einem effektiven gesamthaften Wohn- und Gastgewerbebaulandbedarf von 3,3 - 4,4 ha auszugehen.

Die Reserve an Wohn- und Gastgewerbebauland von 10 ha übersteigt mithin den Bedarf für die nächsten 15 Jahre bei weitem, nämlich um rund 6 ha. Dabei ist das Verdichtungspotential in der überbauten Dorfkernzone noch gar nicht mitberücksichtigt worden.

Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern mit Blick auf Art. 15 lit. b RPG auch rechtswidrig. Es drängen sich daher weitere Reduktionen der Wohnbauzonen im Umfange von mindestens 3 ha auf. Leitschnur bildet dabei der in Lehre und Praxis entwickelte und anerkannte Grundsatz, wonach eingezontes Land 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 erfüllen, d.h. die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind und bei denen Konflikte mit anderen An-

liegen bestehen (gut geeigneten Landwirtschaftsflächen, Ortsbildschutz, Wald etc.). Gestützt auf diesen Grundsatz bieten sich für weitergehende Bauzonenreduktionen folgende Gebiete an:

- **Wohnzone W 2A Tuegna:**

Die mit Quartierplanpflicht belegte Wohnzone 2A "Tuegna" liegt südlich der Kantonsstrasse nach Ladir. Sie umfasst ca. 1.7 ha Bauzonenfläche, wovon nur die Parzelle Nr. 408 mit einem Einfamilienhaus überbaut ist. Wie dem von der Gemeinde ermittelten Erschliessungsstand zu entnehmen ist, ist das Gebiet nur teilweise erschlossen. Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 vom 14. August 1989 fehlen die Erschliessungsanlagen östlich der gemeinsamen Parzellengrenze Nr. 404/405 gänzlich. Im westlichen Teil ist die Kanalisation und teilweise die Strasse vorhanden. Dass es sich bei dieser Wohnzone 2A nicht um erschlossenes oder gar baureifes Land handelt, zeigt auch der Umstand, dass die Gemeinde das Land der Quartierplanpflicht unterstellt hat.

Das Gebiet nördlich der Kantonsstrasse liegt in der Bauzone und ist weitgehend überbaut. Somit bildet die Kantonsstrasse eine geeignete Abgrenzung der Siedlung. Eine Überbauung des südlich der Kantonsstrasse liegenden Gebietes liesse sich auch aus landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Gründen abzulehnen.

- **Wohn- und Gastgewerbezone (Parzellen Nr. 411, 413 und 415):**

Diese rund 0,6 ha umfassende Fläche liegt ebenfalls südlich der Kantonsstrasse nach Ladir. 1984 wurde auf Parzelle Nr. 415 ein neuer Grossviehstall errichtet. Dieser zu einem existenzgesicherten Landwirtschaftsbetrieb gehörende Stall steht heute noch am Dorfrande. In Richtung Osten besteht die freie Zugänglichkeit zum Landwirtschaftsland. Existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe sollen am Dorfrand er-

halten bleiben, und die Zugänglichkeit zum Landwirtschaftsgebiet soll gewährleistet sein. Durch die vorgesehene Einzonung können in unmittelbarer Stallnähe Wohnbauten oder gar gastgewerbliche Bauten entstehen, welche den Landwirtschaftsbetrieb vom Landwirtschaftsland abtrennen, isolieren und betrieblich behindern könnten.

Der Landwirtschaftsbetrieb selbst, bestehend aus Wohnhaus und Stall, liegt ebenfalls in der Wohn- und Gastgewerbezone. Die langfristige Sicherung eines Landwirtschaftsbetriebes kann nur in der Landwirtschaftszone erfolgen. Nur dort besteht Gewähr, dass der Betrieb vom Nachfolger problemlos übernommen werden kann.

Wie bereits festgestellt, liegt der Landwirtschaftsbetrieb in einer Wohnzone, die gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen wäre. Da aber Landwirtschaftsbetriebe heute einen Immissionsgrad aufweisen, der als mässig störend zu bezeichnen ist, zeigt sich, dass die vorhandene Nutzung von Parzelle Nr. 415 nicht der Wohn- und Gastgewerbezone entspricht. Es bietet sich nun Gelegenheit, den Landwirtschaftsbetrieb (Parzelle Nr. 415) und die angrenzenden Parzellen Nr. 411 und Nr. 413 der für die langfristige Sicherung dieses Betriebes zweckmässigen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

- **Wohn- und Gastgewerbezone und Wohnzone 2A Sut Catieni und Sut Capre:**

Dieses Gebiet umfasst die Parzellen Nr. 294, 295, 296, 297, 298, 304, 305, 224, 223 (Teil), 455, 456, 457 und 458. Das rund 1.4 ha umfassende Gebiet steht in Konflikt mit sehr gutem Landwirtschaftsland. Das fragliche Gebiet ist nur teilweise erschlossen. Insbesondere fehlen die vorgesehene Erschliessungsstrasse und die Hydrantenleitungen. Kanalisationsmässig kann die fragliche Fläche als erschlossen

bezeichnet werden. Teile dieser Bauzone, insbesondere die Wohnzone 2A, soll nur über einen Güter- und Waldwegverkehrsmässig erschlossen werden.

Mit der Rückweisung zur Überarbeitung bietet sich der Gemeinde die Gelegenheit, für das sehr gute Landwirtschaftsland planerische Massnahmen zu treffen, welche noch eine möglichst langfristige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens gewährleistet.

- Wohnzone 2A Sut Baselgia:

Die am südlichen Abhang unterhalb von Ruschein liegende Wohnzone 2A umfasst rund 1.4 ha und ist mit einer Quartierplanpflicht belegt. Auch dieses Gebiet eignet sich für eine Auszonung oder Nutzungsetappierung. Wie in den bereits erwähnten Gebieten fehlt auch hier teilweise die Erschliessung. Es sind dies, wie aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 hervorgeht, teilweise die Erschliessungsstrassen, die Fusswege, die Hydrantenleitungen und einzelne Kanalisationsleitungen. Allerdings ist festzustellen, dass im Gebiet Sut Baselgia für etwa die Hälfte der fraglichen Fläche konkrete Bauabsichten bestehen. Im Rahmen der Überprüfung der Wohnzone 2A sind Lösungen denkbar, welche allenfalls eine Teilüberbauung ermöglichen.

Die Parzelle Nr. 280 steht in Konflikt mit Waldareal. Nachdem ein entsprechendes Rodungsgesuch abgelehnt wurde, hat sich die Bauzone nach der Waldfläche zu richten. Die Abgrenzung der Bauzone auf Parzelle Nr. 280 ist zu überprüfen und anzupassen.

Die vorstehend erwähnten Gebiete (ca. 5,2 ha) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen, damit diese selbst entscheiden kann, wo sie die geforderte

zusätzliche Bauzonenreduktion im Umfange von mindestens 3 ha vornehmen will. Dabei stehen ihr grundsätzlich zwei Möglichkeiten offen:

- a) Die Gemeinde weist das Land im geforderten Umfange der Landwirtschaftszone zu.
- b) Eine zweite Möglichkeit besteht darin, das Land im Hinblick auf einen allfälligen Bedarf in der übernächsten Planungsperiode im Sinne von Reservebaugebiet als übriges Gemeindegebiet gemäss Art. 31 KRG auszuscheiden oder in eine zweite Nutzungsetappe gemäss Art. 20 lit. b des Baugesetzes einzuweisen. Im letzteren Falle müsste der Art. 20 lit. b' des neuen Baugesetzes allerdings nicht nur bezüglich der vorstehend unter Abschnitt B Ziffer 3 erwähnten Punkte, sondern auch noch dahingehend überarbeitet werden, dass gewährleistet wäre, dass eine allfällige Umetappierung nebst einer Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung auch noch der Genehmigung durch die Regierung unterzogen wird (Einzonungsverfahren gemäss Art. 37 KRG).

Die genaue Abgrenzung der vorstehend umschriebenen Bauzonenteile, die zwecks Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 3 ha an die Gemeinde zurückgewiesen werden, ergibt sich aus der speziellen Kennzeichnung auf den Originalzonenplänen.

Nebenbei sei noch folgendes erwähnt: Sofern die Gemeinde - nach einer Verlegung oder Sanierung des Schiesstandes - einen Einzonungsbeschluss bezüglich der Wohnzone W1 erste und zweite Nutzungsetappe im Gebiet "Pleun Martin" fassen sollte, würde sich die geforderte minimale Bauzonenreduktionsfläche von 3 ha entsprechend erhöhen.

3. Wohnzone 1, östlich der Kirche

Die Kirche von Ruschein wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als das dominanteste Bauwerk des Ortes bezeichnet. Es liegt auf einem markanten Felssporn südlich des Dorfes und ist im ganzen Talkessel von Ilanz sichtbar. Als Erhaltungsziel wird das integrale Erhalten der Baute, der Anlageteile und der Freiräume sowie die Beseitigung störender Eingriffe erwähnt. In bezug auf ihre räumlichen Qualitäten wird der Kirche besondere Bedeutung für das Ortsbild bescheinigt. Die zwischen der Kantonsstrasse und der Kirche liegende Wiese (Parzelle Nr. 309) gehört eindeutig zur Umgebung der Kirche. Allein durch die Fixierung einer Baulinie in einer Distanz von ca. 15 m zur Kirche wird der vom öffentlichen Interesse geforderte Umgebungsschutz ungenügend gewährleistet. Ein hinreichender Umgebungsschutz der Kirche erfordert eine viel weitergehende, unter Umständen sogar eine vollständige Freihaltung der Parzelle Nr. 309.

Um der Gemeinde Gelegenheit zu geben, die raumplanerischen Massnahmen zu ergreifen, die zur Freihaltung des vorstehend erwähnten Gebietes führen, wird die Wohnzone 1 auf Parzelle Nr. 309 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

4. Beschwerde [REDACTED]

Als Eigentümer der am Dorfeingang unterhalb der Kantonsstrasse liegenden Parzelle Nr. 292 beanstandet [REDACTED] in seiner Beschwerdeeingabe vom 28. August 1989 den Umstand, dass die südöstliche Ecke seines Landes im Umfange von ca. 420 m² im neuen Zonenplan einer Freihaltezone zugewiesen worden ist. Er beantragt, es sei diese Ecke ebenso wie der andere Parzellenteil, auf dem ein Wohnhaus steht, der Wohnzone 2 zuzuteilen. Zur Begründung weist er auf die Wertverminderung seines Grundstückes hin.

Diese Beschwerde ist unbegründet. Wie vorstehend unter Ziffer 2 dargelegt, verfügt die Gemeinde Ruschein auch nach den neuen Zonenplänen noch über viel zu gross dimensionierte Wohnbauzonen, weshalb sich die Regierung veranlasst sieht, die Gemeinde aufzufordern, die Wohnbauzonen mindestens um weitere 3 ha zu redimensionieren. Vor diesem Planungshintergrund war die Gemeinde zweifellos befugt und berechtigt, den steilen, zu Überbauungszwecken vergleichsweise ungeeigneten Hangstreifen unterhalb der Kantonsstrasse einer Freihaltezone zuzuweisen. Das gilt umso mehr, als die fragliche Hangpartie relativ grosse Erschliessungsprobleme in verkehrsmässiger Hinsicht verursacht hätte. Rund 63% der Fläche des Grundstückes Nr. 292 sind immerhin in der Wohnzone 2 verblieben, so dass dem Beschwerdeführer angesichts der festgelegten Ausnutzungsziffer 0,6 doch noch ein nicht unbeträchtliches Ausnutzungsvolumen verbleibt. Die im ausgezonten Teil bestehende Gartenanlage kann der Beschwerdeführer im übrigen nach wie vor wie bis anhin beibehalten. In einer Freihaltezone sind lediglich Hochbauten untersagt.

Die Beschwerde ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen.

5. Übriges Gemeindegebiet

Gemäss Zonenplan 1:1'000 sind einige Flächen im Gebiet Panazola - Ratetsch (Parzellen Nr. 350 - 354) nicht der Landwirtschaftszone, sondern dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt worden. Das übrige Gemeindegebiet darf nach ständiger Praxis zu Art. 31 KRG nur das unproduktive Land sowie ausgewiesene Reservebaugebiete umfassen. Reservebaugebiete können in Gemeinden mit kleinen Bauzonen zum Nachweis eines Baulandbedarfes für eine weitere Periode (15 - 25 Jahre) richtplanmässig bezeichnet werden. Nachdem die Bauzonen der Gemeinde Ruschein, wie bereits dargelegt, ohnehin schon überdimensioniert sind, ist im Zuge der noch vorzunehmende Überarbeitung

zu prüfen, ob die dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilten, aber landwirtschaftlich geeigneten und im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeordnet werden können. Diesen Flächen kann bei der gegebenen Planungssituation in der Gemeinde Ruschein jedenfalls trotz deren Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet nicht der Charakter eines richtplanmässigen Reservebaugebietes beigemessen werden.

6. Lärmschutz

Seit dem 1. April 1987 ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 5. Dezember 1986 in Kraft. Gemäss Art. 44 LSV sind den einzelnen Zonen Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Dies hat bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der Baureglemente, spätestens jedoch 10 Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung, zu erfolgen. Die Gemeinde hat dafür besorgt zu sein, dass bei der Überarbeitung und Ergänzung der Ortsplanungsrevision die Empfindlichkeitsstufen den Nutzungszonen im Sinne der Wegleitung Nr. 9 "Lärmschutz in der Nutzungsplanung" des Amtes für Raumplanung zugeordnet werden.

In den lärmbelasteten Gebieten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV) dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen nur erteilt werden, wenn die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Vorgängig sind die Empfindlichkeitsstufen im Einzelfall zuzuordnen (Art. 44 Abs. 3 LSV). Dieser Hinweis gilt insbesondere für die genehmigten Bauzonteile im Umfeld der Schiessanlage, so vor allem für die Parzellen Nr. 133, 134, 135 und 488.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:1'000 genehmigt werden.

D.

ZONENPLAN TISCHINAS 1:500

Der Zonenplan Tischinas 1:500 kann genehmigt werden.

E.

ZONENPLAN 1:5'000

1. Forstwirtschaftszone

Die im Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedenen Forstwirtschaftszonen beruhen lediglich auf der Waldsignatur der topographischen Landeskarte und nicht auf einer detaillierten Waldausscheidung. Ihnen kommt daher nur ein genereller Charakter zu. Nötigenfalls sind Lage und Grösse der Waldparzellen an Ort und Stelle fallweise zu überprüfen. Insbesondere fehlen einige, bestockte Flächen mit Waldeigenschaft in den Gebieten "Run" und "Alp Muota". Im Interesse der Rechtssicherheit wird die Gemeinde eingeladen, die Forstwirtschaftszonen bei Gelegenheit gestützt auf detailliertere Untersuchungen neu zu überarbeiten.

2. Gefahrenzonen

Mit einer Ausnahme sind die Gefahrenzonen im Zonenplan 1:5'000 korrekt festgehalten. Im Gebiet "Acla Gronda", östlich des Dorfes, wird die Gefahrenzone längs des Baches von einer Deponiezone unterbrochen. Die Gefahrensituation an dieser Stelle ist zu überprüfen und die Planung zu ergänzen. Die Gebiete oberhalb der Waldgrenze wurden durch die zuständige Expertenkommission im übrigen nicht geprüft. Insoweit sind sie daher von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

3. Skisportzone

Die ausgeschiedene Skisportzone tangiert an drei Orten (Alp Muota, Run und Sur Punts) Waldareal. Dabei handelt es sich teilweise um Ersatzaufforstungsflächen. Diese Konfliktsituation ist zu bereinigen. Die Skisportzonen werden demnach an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zudem ist festzuhalten, dass mit der vorgesehenen Linienführung der Skiabfahrtszone zum Dorf dem Variantenskifahren im Wald Vor-schub geleistet wird. Hält die Gemeinde an dieser Linienführung der Wintersportzone fest, sind entsprechende Massnahmen zur Verhinderung des Variantenskifahrens im Wald zu treffen.

4. Archäologie

Im Gebiet der Gemeinde Ruschein sind mehrere Schalensteine neu bekannt geworden. Es handelt sich dabei um je einen Schalenstein in den Gebieten Crap Fravi und Calduns sowie um einen Steinblock mit Kreuzmotiven in "Teufelsstein". Diese Objekte sollen entsprechend ihrer Bedeutung unter Schutz gestellt werden.

Die Gemeinde Ruschein wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit die entsprechenden Massnahmen zu treffen.

5. Verkehrsanlagen

Im Zonenplan 1:5'000 sind u.a. auch Hauptstrassen, Wald- und Güterwege sowie Wanderwege dargestellt. Ein Genereller Erschliessungsplan ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt nicht vor. Erschliessungsanlagen des Verkehrs und der Versorgung sind in einen Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen (Art. 19 KRG und Art. 11 des Baugesetzes). Die dargestellten Verkehrswege im Zonenplan können daher nicht genehmigt werden.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:5'000 genehmigt werden.

F.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:1'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 ist auf den Zonenplan 1:1'000 abgestimmt. Für sämtliche Erschliessungsanlagen, die Zonen betreffen, die von der Genehmigung vorläufig ausgesetzt oder die zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden, ist die Genehmigung ebenfalls auszusetzen.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 genehmigt werden.

G.

GESTALTUNGSRICHTPLAN 1:1'000

Die Gemeinde hat einen Gestaltungsrichtplan 1:1'000 erlassen, in welchem u.a. entlang der kantonalen Verbindungsstrasse Baulinien gezogen sind.

Das kantonale Tiefbauamt macht darauf aufmerksam, dass Baulinien so festzulegen seien, dass sie den Anforderungen der Verkehrssicherheit, Dorfstruktur und Wohnhygiene genügen sowie den zukünftigen Ausbau der Strasse berücksichtigen. Sie seien überdies so darzustellen, dass sie im Gelände mit genügender Genauigkeit lokalisiert werden können. Diesen Anforderungen würden die Baulinien im Gestaltungsrichtplan zu wenig Rechnung tragen. Sie liessen kein klares Konzept erkennen. Zudem bedürften Baulinien, welche die Gemeinde längs der Kantonsstrasse erlässt, gemäss Art. 25 des kantonalen Strassenge-

setzes der ausdrücklichen Zustimmung der Regierung ausserhalb des ortsplanerischen Genehmigungsverfahrens gemäss Art. 37 KRG.

Richtpläne sind keine genehmigungspflichtigen Erlasse. Sie sind der Regierung lediglich bekanntzugeben (Art. 16. Abs. 2 KRG). In diesem Sinne kann vom Gestaltungsrichtplan 1:1'000 Kenntnis genommen werden, wobei festzustellen ist, dass mit dieser Kenntnisnahme namentlich bezüglich der Baulinien keine Zustimmung im Sinne von Art. 25 des kant. Strassengesetzes verbunden ist.

H.

Abschliessend sei noch erwähnt, dass die Pläne insoweit mangelhaft dargestellt sind, als bei den Übergängen zwischen den Zonenplänen 1:1'000 und 1:5'000 Gebiete vorhanden sind, welche keiner Nutzungszone zugewiesen sind. Die Regierung empfiehlt, bei der Weiterbearbeitung der Ortsplanung diese Mängel zu beheben.

Gestützt auf Art. 27 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 14. August 1989 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Art. 8 und Art. 20 werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

- b) Die Gemeinde wird verpflichtet, das Zonenschema (Art. 38) mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass (z.B. Ausnützungsziffer oder gleichwertiges Instrumentarium) zu ergänzen, soweit es sich mit der Wohnzone 1 befasst. Übergangsmässig gilt für die Wohnzone 1 eine Ausnützungsziffer von 0,4.
- c) Der letzte Absatz von Art. 39 wird nicht genehmigt.
- d) Art. 10, Art. 44 und Art. 94 sind zu überprüfen und bei Gelegenheit anzupassen.

2. Der Zonenplan 1:1'000 vom 14. August 1989 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Anmerkungen genehmigt.:

- a) Es wird festgestellt, dass weite Teile der Wohnzone 1 erste und zweite Nutzungsetappe im Gebiet "Pleun Martin" sowie Teile der südlich anschliessenden ZöBA an der Gemeindeversammlung vom 14. August 1989 nicht beschlossen wurden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der speziellen Kennzeichnung auf den Originalzonenplänen.

Der effektiv beschlossene (östliche) Teil der Wohnzone 1 zweite Nutzungsetappe wird zwecks Ermöglichung einer Gleichbehandlung mit den nicht beschlossenen Bauzonenteilen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

- b) Die Wohnzone 2A Tuegna, die Wohn- und Gastgewerbezone auf den Parzellen Nr. 411, 413 und 415, die Wohn- und Gastgewerbezone und Wohnzone 2A Sut Catieni und Sut Gapre sowie die Wohnzone 2A Sut Baselgia werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Über-

arbeitung im Sinne der Erwägungen, d.h. zur Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 3 ha, zurückgewiesen. Die genaue Abgrenzung der erwähnten Bauzonenteile ergibt sich aus der speziellen Kennzeichnung auf den Originalzonenplänen.

- c) Die Wohnzone 1 östlich der Kirche (Parzelle Nr. 309) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - d) Die Gemeinde Ruschein wird angewiesen, im Zuge der vorzunehmenden Überarbeitungen und Ergänzungen der Ortsplanung die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) im Sinne der Erwägungen zu berücksichtigen.
3. Der Zonenplan Tischinas 1:500 vom 14. August 1989 wird genehmigt.
4. Der Zonenplan 1:5'000 vom 14. August 1989 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Anmerkungen genehmigt:
- a) Die Gefahrenzonen oberhalb der Waldgrenze werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Die Skisportzonen werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Der Gemeinde Ruschein wird empfohlen, bei nächster Gelegenheit Massnahmen zum Schutze der in den Erwägungen erwähnten Schalensteine / Steinblock zu treffen.

- d) Die im Zonenplan 1:5'000 dargestellten Verkehrsanlagen werden nicht genehmigt. Der Gemeinde wird nahegelegt, im Rahmen der Ergänzungsarbeiten einen Generellen Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet (Landschaftsgebiet) zu erarbeiten.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 14. August 1989 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Vom Gestaltungsrichtplan 1:1'000 vom 14. August 1989 wird im Sinne der Erwägungen Kenntnis genommen.
7. Die Beschwerde [REDACTED], wird abgewiesen. Die durch die Beschwerde verursachten Verfahrenskosten von Fr. 200.-- gehen zulasten von [REDACTED] und sind innert 30 Tagen seit der Mitteilung dieses Beschlusses an die Standesbuchhaltung Graubünden, [REDACTED], zu überweisen ([REDACTED]).
8. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen, insbesondere die Kennzeichnungen gemäss der angefertigten Deckpause zum Zonenplan 1:1'000, in die Originalpläne einzutragen.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Der Gemeindevorstand Ruschein wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
11. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

F. Caviezel

Dr. Caviezel