

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

Kopie



Sitzung vom

18. Mai 1992

Mitgeteilt den

2. JUNI 1992

Protokoll Nr.

1318

A.

Mit Beschluss Nr. 1851 vom 10. Juli 1990 hatte die Regierung mit verschiedenen Vorbehalten die von der Gemeinde Ruschein am 14. August 1989 / 22. Februar 1990 verabschiedete Totalrevisi-
on der Ortsplanung (Zonenplan 1:1'000; Zonenplan 1:5'000; Zonenplan Tischinas 1:500; Genereller Erschliessungsplan 1:1'000; Gestaltungsrichtplan 1:1'000; Baugesetz) genehmigt.

Am 27. Juni 1991 verabschiedeten die Stimmberechtigten von Ruschein eine Ortsplanungsvorlage, welche auf die verschiedenen im Regierungsbeschluss Nr. 1851 vom 10. Juli 1990 angebrachten Vorbehalte Bezug nimmt..Im einzelnen beschlossen sie einige Baugesetzesartikel (Art. 8, 10, 20, 23, 38, 39, 61, 64 und 94), diverse Zonenplanänderungen (Zonenplan 1:1'000 und 1:5'000) sowie einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:5'000.

Die öffentliche Bekanntgabe des Revisionsbeschlusses vom 27. Juni 1991 im Sinne von Art. 37 a Abs. 1 KRG erfolgte am 6. September 1991. Es ging bei der Regierung eine Anfrage ein. Diese wird im vorliegenden Beschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 2. September 1991 ersuchte der Gemeindevorstand um Genehmigung der Revisionsvorlage.

B.

Baugesetz

1. Allgemeines

Wie erwähnt, wurden einzelne Artikel des Baugesetzes vom 14. August 1989 einer Revision unterzogen. Im einzelnen handelt es sich dabei um die Art. 8, 10, 20, 23, 38, 39, 61, 64 und 94. Mit Ausnahme des Art. 20 betreffend Nutzungsetappierung können diese überarbeiteten neuen Artikel vorbehaltlos genehmigt werden.

2. Art. 20 betreffend Nutzungsetappierung

Art. 20 lit. b befasst sich mit der Nutzungsetappierung. Es wird darin zwischen einer ersten und einer zweiten Nutzungsetappe unterschieden, wobei Baubewilligungen nur für Bauvorhaben in der ersten Nutzungsetappe erteilt werden dürfen. In der vorliegenden (überarbeiteten) Fassung sind die Voraussetzungen, unter denen eine künftige Umteilung von der zweiten in die erste Nutzungsetappe zu erfolgen hat, neu umschrieben worden. So muss eine Umteilung dann vorgenommen werden, wenn gemäss UEB "ca. 70 % der Wohnbauzonen (ohne Quartier Tischinas und Dorfkernzone), die der ersten Nutzungsetappe zugewiesen sind, bereits überbaut sind oder vor der Überbauung stehen". Dass die Gemeinde damit die Referenzflächen genauer als in der ursprünglichen Fassung definiert hat, ist zu begrüßen. Dasselbe gilt auch bezüglich der Anhebung des Überbauungsprozentsatzes von 60 % auf 70 %. Problematisch ist jedoch der Umstand, dass dieser Prozentsatz als Zirkamass festgelegt worden ist. Zirkamasse sollten in einem Baugesetz immer vermieden werden, weil Streitigkeiten und behördliche resp. gerichtliche

Auseinandersetzungen damit geradezu provoziert werden. Es ist im übrigen auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde diesen Prozentsatz als Zirkamass ausgestaltet hat. Die Abkürzung "ca." kann daher nicht genehmigt werden. Aus denselben Überlegungen ist sodann auch der Wortfolge "oder vor der Überbauung stehen" die Genehmigung zu verweigern. Es ist nämlich nicht ersichtlich, was damit gemeint ist. Im Prinzip steht quasi wohl jede Bauparzelle "vor der Überbauung".

Für das Gebiet Sut Catieni/Sut Capre sind in Art. 20 lit. b spezielle Umetappierungsvoraussetzungen statuiert worden. Diese können, trotz gewisser Bedenken, genehmigt werden.

Im übrigen ist in der vorliegenden (überarbeiteten) Fassung von Art. 20 lit. b nunmehr vorgesehen, dass künftige Umetappierungen von der zweiten in die erste Nutzungsetappe im eigentlichen Wiedereinzonungsverfahren, d.h. via Gemeindeversammlungsbeschluss und regierungsrätlicher Genehmigungsbeschluss, zu erfolgen haben. Das gilt, wie auch die Gemeinde mit Schreiben vom 16. Dezember 1991 bestätigt, selbstverständlich auch für Umetappierungen im Gebiet Sut Catieni/Sut Capre. Angesichts dieses nunmehr vorgesehenen Wiedereinzonungsverfahrens stellen die der zweiten Nutzungsetappe zugewiesenen Flächen planungsrechtlich "Nichtbauzonen", d.h. Reservebaugebiete, dar. Die Zuweisung verschiedener Flächen zur zweiten Nutzungsetappe im überarbeiteten Zonenplan vom 27. Juni 1991 kann damit grundsätzlich als taugliche Bauzonenreduktionsmassnahme anerkannt werden.

3. Formelle Schlussbemerkung

Obschon an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 1991 nachweislich nur die vorstehend erwähnten neuen Artikel beschlossen wurden, hat die Gemeinde das vollständige Baugesetz mit dem

Beschlussdatum vom 27. Juni 1991 versehen und zur Genehmigung eingereicht. Unter diesen Umständen drängt es sich auf, das Baugesetzesexemplar mit dem Beschlussdatum vom 14. August 1989 und Genehmigungsdatum vom 10. Juli 1990 ausser Kraft zu setzen und stattdessen das vorliegende Baugesetzesexemplar mit dem Beschlussdatum vom 27. Juni 1991 zum rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Ruschein zu erklären. Dieses Baugesetz ist demnach noch mit dem Beschlussdatum vom 14. August 1989 zu ergänzen.

C.

Zonenplan 1:1'000

1. Berichtigung des Regierungsbeschlusses Nr. 1851 vom 10. Juli 1990

Im Regierungsbeschluss Nr. 1851 vom 10. Juli 1990 ist die Regierung davon ausgegangen, dass Teile der Wohnzone 1 erste und zweite Nutzungsetappe im Gebiet "Pleun Martin" sowie Teile der südlich daran anschliessenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an der Gemeindeversammlung vom 14. August 1989 nicht beschlossen worden waren. Diese Annahme war offenbar falsch. Tatsache ist, dass die Gemeindeversammlung am 14. August 1989 diese Zonen sehr wohl beschlossen hatte.

Diese Erkenntnis ändert freilich nichts daran, dass diese Zonen im seinerzeitigen Genehmigungsverfahren nicht genehmigt werden konnten. Deren Verabschiedung in der Gemeindeversammlung vom 14. August 1989 erfolgte nämlich unter dem Vorbehalt, dass die Lärmkonflikte wegen des nahen Schiessstandes gemäss den Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung bereinigt werden können, was indessen nicht der Fall war und auch heute noch nicht der Fall ist.

Eine Genehmigung der fraglichen Wohnzone 1 "Pleun Martin" und der südlich daran anschliessenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann somit erst in Betracht gezogen werden, wenn die Lärmkonflikte gelöst sind. Eine Genehmigung der Wohnzone 1 "Pleun Martin" setzt ferner voraus, dass dies unter dem Aspekt der Bauzonengrösse gemäss Art. 15 lit. b RPG zulässig ist (vgl. RB Nr. 1851 vom 10. Juli 1990, S. 12 unten).

2. Zonenplan (Änderungen) 1:1'000 vom 27. Juni 1991

a) Wohnzone 2A Tuegna, erste Nutzungsetappe

Mit Beschluss Nr. 1851 vom 10. Juli 1990 hatte die Regierung diverse im Zonenplan 1:1'000 vom 14. August 1989 vorgesehen gewesene Wohnbauzonen im Umfange von ca. 5,2 ha an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 3 ha, zurückgewiesen. Zu diesen zurückgewiesenen Wohnbauzonen gehörte u.a. auch die im Zonenplan 1:1'000 vom 14. August 1989 vorgesehen gewesene Wohnzone 2 A Tuegna im Ausmass von ca. 1,7 ha.

Zur Verwirklichung der angeordneten Bauzonenreduktionen hat nun die Gemeinde an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 1991 diverse Flächen in den Gebieten Tuegna, Sut Catieni/Sut Capre und Sut Baselgia einer zweiten Nutzungsetappe zugewiesen und in Art. 20 lit. b des Baugesetzes bestimmt, dass deren Freigabe resp. Umteilung in die (überbaubare) erste Nutzungsetappe im Wiedereinzo-nungsverfahren (Gemeindeversammlungsbeschluss und regie-rungsrätliche Genehmigung) zu erfolgen habe. Wie vor-stehend im Zusammenhange mit Art. 20 lit. d des Baugesetzes bereits erwähnt wurde, stellen diese zweite Nut-zungsetappen angesichts dieses nunmehr vorgesehenen förm-

lichen Wiedereinzonungsverfahrens planungsrechtlich vorläufig "Nichtbauzonen" dar, so dass diese zweiten Nutzungsetappen grundsätzlich als taugliche Bauzonenredimensionierungsmassnahmen anerkannt werden können.

Vorbehalte sind allerdings bezüglich des Gebietes Tuegna anzubringen. Dort hat die Gemeinde einen rund 0,45 ha grossen Landstreifen von der Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe ausgenommen und diesen Streifen der Wohnzone 2 A erste Nutzungsetappe zugewiesen. Der Streifen grenzt im Süden an Landwirtschaftszone und im Norden, Westen und Osten an die zweite Nutzungsetappe. Da diese zweite Nutzungsetappe, wie eben erwähnt, eine Bauzonenreduktionsmassnahme darstellt und planungsrechtlich demnach als "Nichtbauzone" zu gelten hat, grenzt der fragliche Bauzonenstreifen von Tuegna mit anderen Worten rundherum an Nichtbauland. Das läuft dem Ziel von Nutzungsetappierungen, die, wie im vorliegenden Fall, zwecks Redimensionierung übergrosser Bauzonen eingeführt werden, diametral zuwider. Das öffentliche Interesse an Massnahmen, mit denen eine Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen angestrebt wird, besteht bekanntlich darin, die Bautätigkeit im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung zu begrenzen und insbesondere eine Streubauweise mit allen ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft oder die Landwirtschaft (Zersiedlung, Infrastruktur und Erschliessungsaufwand etc.) zu verhindern. Es handelt sich dabei um die fundamentalsten Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Mit diesen Grundsätzen steht die von der Gemeinde im

Gebiet Tuegna vorgesehene Lösung in krassem Widerspruch. Sie würde die Entstehung eines neuen, isolierten, mit den bestehenden Bebauungen von Ruschein keinen Zusammenhang aufweisenden Siedlungsansatzes in einem baulich noch weitgehend unüberbauten Geländeabschnitt sanktionieren, und

dadurch würde die in der Umgebung eingeführte Nutzungs-
etappierung jeglichen Sinn als Redimensionierungsmassnahme
verlieren. Eine Nutzungsetappierung kann nämlich nur dann
als taugliche Bauzonenredimensionierungsmassnahme aner-
kannt werden, wenn sie ziel- und zweckgerichtet ausgestal-
tet ist, d.h. wenn sie Randgebiete zusammenhängend er-
fasst. An den dargelegten Bedenken vermag der Umstand,
dass der vorliegend zur Diskussion stehende Bauzonen-
streifen wenig ertragreiches Landwirtschaftsland dar-
stellt, nichts zu ändern, zumal der fundamentale Planungs-
grundsatz der Siedlungsbegrenzung und Verhinderung von
Streubauweisen unabhängig von der landwirtschaftlichen
Qualität des Landes gilt (BGE 116 Ia 343 Erw. 3c).

Der Grund, weshalb die Gemeinde den zur Diskussion ste-
henden Landstreifen in Tuegna von der Zuweisung zur zwei-
ten Nutzungsetappe ausgenommen hat, besteht offenbar da-
rin, dass bezüglich dieses Landes konkrete Bauabsichten
herrschen. Dass die Gemeinde bei der Festlegung von Bau-
zonenredimensionierungsmassnahmen auf konkrete Bauabsich-
ten Rücksicht genommen hat, ist sehr verständlich und an
sich auch nicht unzulässig, zumal die subjektive Verfüg-
barkeit durchaus auch ein Kriterium bei der korrekten Bau-
zonenabgrenzung im Sinne von Art. 15 RPG sein kann. Bei
allem Verständnis für diesen Gesichtspunkt darf die Be-
rücksichtigung der subjektiven Bauwilligkeit indessen
nicht soweit führen, dass auf dessen Kosten die elementar-
sten raumplanerischen Grundsätze ausser Acht gelassen wer-
den (BGE 116 Ia 341 Erw. 3b). Der Umstand, dass ein Bau-
williger über kein Land in Siedlungsnähe verfügt oder der
Erwerb derartigen Landes aus finanziellen oder anderen
Gründen nicht möglich ist, rechtfertigt für sich alleine
noch nicht eine Bauzonierung auf der "grünen Wiese". Die
im Gebiete Tuegna vorgesehene Wohnzone 2 A erste Nutzungs-
etappe kann aus den dargelegten Gründen nicht genehmigt

werden. Der davon betroffene Landstreifen von ca. 0,45 ha (Parzellen Nr. 402 und 403 sowie Teile der Parzellen Nr. 404 und 405) ist vielmehr analog dem umliegenden Land der zweiten Nutzungsetappe zuzuweisen.

Im Hinblick auf die Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 A Tuegna erste Etappe und die Zuweisung der davon betroffenen Parzellen zur zweiten Nutzungsetappe leitete das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft bei den betroffenen Grundeigentümern mit Schreiben vom 4. Februar 1992 ein Anhörungsverfahren ein. Es gingen in der Folge drei Stellungnahmen ein, nämlich diejenige von [REDACTED] vom 13. Februar 1992, diejenige von [REDACTED] vom 14. Februar 1992 sowie diejenige von [REDACTED] als Vertreter der [REDACTED] vom 17. Februar 1992. Die Gemeinde Ruschein äusserte sich mit Schreiben vom 16. Dezember 1991 dahingehend, dass es sich bei der ersten Nutzungsetappe zugewiesenen Wohnzone 2 A im Gebiet Tuegna keineswegs um eine Kleinbauzone ausserhalb des Siedlungsgebietes handle. Das Gebiet liege an der Strasse nach Ladir in steilem und landwirtschaftlich wenig ertragreichem Land. Die Erschliessung sei im wesentlichen vorhanden. Bergseits der Ladirerstrasse liege die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone Puoz, welche nahezu vollständig überbaut sei. Von einer Streubauweise könne daher nicht die Rede sein. In den Grundeigentümerstellungnahmen werden im wesentlichen die Argumente der Gemeinde übernommen. Dazu wird noch erwähnt, dass das fragliche Gebiet bereits der Bauzone angehört habe und dass dieses Land im Rahmen der Melioration als Bauland zugewiesen wurde.

Der Einwand, das fragliche Gebiet grenze an die Bauzone Puoz, ist nicht richtig. Das direkt an die Kantonsstrasse resp. an die Bauzone Puoz grenzende Gebiet ist vielmehr

der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Die fragliche erste Nutzungsetappe umfasst einen Streifen Land von rund 30 m Tiefe und ca. 170 m Länge entlang einer landwirtschaftlichen Strasse und grenzt nirgends an Bauzonen der ersten Nutzungsetappe. Zudem kann die der ersten Nutzungsetappe zugewiesene Wohnzone 2 A nicht als voll erschlossen gelten. Insbesondere fehlt eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 7 KRG. Bei der vorhandenen Strasse handelt es sich lediglich um einen im Zusammenhang mit der Melioration erstellten Flurweg. Zutreffend hingegen ist die Feststellung, dass es sich beim Gebiet in Tuegna um landwirtschaftlich nicht sehr geeignetes Land handelt. Das ist jedoch, wie vorstehend bereits erwähnt, nicht entscheidend. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich aufgrund des Anhörungsverfahrens keine Gesichtspunkte ergeben haben, die eine Genehmigung der von der Gemeinde getroffenen Lösung als gerechtfertigt erscheinen liesse.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung somit bei allem Verständnis für die Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung einer zeitgemässen Ortsplanung und für ihre Sorge um die Erhaltung der einheimischen Bevölkerung nicht umhin, der Wohnzone 2 A erste Nutzungsetappe im Gebiet Tuegna die Genehmigung zu verweigern und die fraglichen Flächen der zweiten Nutzungsetappe zuzuweisen.

b) Wohnzone 1 östlich der Kirche

Bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1851 vom 10. Juli 1990 wurde diese Zone von der Genehmigung ausgenommen, um der Gemeinde Gelegenheit zu geben, die raumplanerischen Massnahmen zu ergreifen, die zur Freihaltung der Kirche nötig sind.

Dabei hat die Regierung darauf hingewiesen, dass ein hinreichender Umgebungsschutz der Kirche unter Umständen eine

vollständige Freihaltung der Parzelle Nr. 309 erfordere. Die Gemeinde will den Anliegen der Regierung nun durch eine geringfügige Verkleinerung der Wohnzone 1 und durch Festlegung eines etwa 17 m breiten Korridors, der baulich freizuhalten wäre, Rechnung tragen.

Die Kirche steht auf einem hohen, weitgehend bewaldeten Hügelzug, der im Bereich der Parzelle Nr. 309 endet. Die Kantonsstrasse und die östlich davon liegende Bebauung bilden die Begrenzung des Hügelzuges. Das Dorf liegt hinter dem Hügelzug in einer Mulde. Die südliche, steile Flanke der erhöht dastehenden Kirche schliesst jegliche Überbauung aus. Einzig die östlich gelegene Parzelle Nr. 309 könnte, von der Topographie her, überbaut werden. Der Hügel war schon im Mittelalter wegen seiner topographischen Gunst vom Sakralbau und von der Burg Frauenberg besetzt. Eine vorgeschichtliche Besiedlung der Kuppe ist nicht auszuschliessen. Diesem Umstand hat die Gemeinde mit der Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone Rechnung getragen. Im wesentlichen sind es folgende Gründe, die eine Freihaltung der Parzelle Nr. 309 erfordern: das fragliche Gebiet bildet die natürlich, grüne Umgebung zu Friedhof und zum Sakralbau. Die freizuhaltende Parzelle verdeutlicht die erhöhte Lage der Kirche und bildet die Zäsur zum Dorf. Sie ist ein Teil der unüberbauten, von vielen Seiten einsehbaren Umgebung der Georgskirche. Die topographische Beschaffenheit der Parzelle Nr. 309 und ihre Lage zur Kirche besitzt siedlungsarchäologische Bedeutung. Zur Erhaltung des intakten Hügelzuges mit dem Sakralbau in dominanter Lage ist die Parzelle Nr. 309 von jeglicher Überbauung freizuhalten. Das öffentliche Interesse an der uneingeschränkten Freihaltung des erwähnten Raumes überwiegt die privaten Interessen des Grundeigentümers an einer Überbauung bei weitem. Das gilt insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde trotz zwischenzeit-

lich vorgenommenen zusätzlichen Bauzonenreduktionen im Umfange von ca. 2,8 ha immer noch über zu grosse Bauzonen verfügt.

Im Hinblick auf die Nichtgenehmigung dieser Zone leitete das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft bei der Gemeinde und bei den betroffenen Grundeigentümern mit Schreiben vom 4. Februar 1992 ein Anhörungsverfahren ein. In der Folge gingen die Stellungnahmen von [REDACTED] vom 12. Februar 1992 sowie jene von [REDACTED] vom 13. Februar 1992 ein. Die Gemeinde äussert sich mit Schreiben vom 18. Dezember 1991 dahin, dass auf Anregung des kantonalen Planungsamtes der Zonenplan im Bereich der Parzelle Nr. 309 so modifiziert wurde, um den freien Blick zur Kirche ab der Strasse besser zu gewährleisten. Zudem seien die topographischen Verhältnisse dergestalt, dass durch die vorgesehenen Baulinien keine weiteren Planungsmassnahmen erforderlich seien. Auch bei einer teilweisen Überbauung der Parzelle Nr. 309 sei die Sicht auf die Kirche weiterhin gewährleistet. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 309 ist mit einer Auszonung keinesfalls einverstanden. Er würde dies als willkürliche Beraubung seines persönlichen Eigentums empfinden. Im weiteren weist er darauf hin, dass er bereits im Quartier Tuegna zum Teil ausgezont worden sei.

Weder die Argumente der Gemeinde noch die Einwände des betroffenen Grundeigentümers vermögen an der Notwendigkeit einer integralen Freihaltung der Umgebung der Kirche etwas zu ändern. Selbst nur eine Teilüberbauung würde die Umgebung der Kirche und den Hügelzug unwiderruflich und auf unzulässige Art und Weise beeinträchtigen. In bezug auf die Parzelle Nr. 308 ist festzustellen, dass sie bereits mit einer Garage überbaut ist und dass sie aufgrund ihrer

Grösse und Form keine weitere Überbauung zulässt, welche die Kirche samt ihrer Umgebung beeinträchtigen könnte. Daher kann die Wohnzone 1 auf Parzelle Nr. 308 genehmigt werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die Bemühungen der Gemeinde zur Lösung des Problems mittels Baulinien und bei allem Verständnis für die Interessen des Grundeigentümers nicht umhin, die öffentlichen Interessen an der Freihaltung dieses Gebietes sowie an der Verhinderung zu grosser Bauzonen höher einzustufen als die Bauinteressen. Der fraglichen Wohnzone 1 auf Parzelle Nr. 309 ist daher die Genehmigung zu verweigern. Die nicht zu genehmigende Bauzone liegt am Rande der Freihaltezone, welche die Kirche in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung umgibt. Es würde sich daher rechtfertigen, die Parzelle Nr. 309 gelegentlich ebenfalls der Freihaltezone zuzuordnen.

c) Anfrage von [REDACTED]

Mit Schreiben vom 18. Juli 1991 erkundigte sich [REDACTED] bei der Regierung, gestützt auf welche gesetzlichen Grundlagen seine Parzelle Nr. 286 in Sut Baselgia in die zweite Nutzungsetappe eingewiesen wurde und wie es möglich sei, dass beispielsweise die benachbarte Parzelle Nr. 285 in der ersten Nutzungsetappe belassen worden ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Zuweisung der Parzelle Nr. 286 zur zweiten Nutzungsetappe ergibt sich aus Art. 15 RPG, wonach Bauzonen dimensionsmässig dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen. Da die Gemeinde in ihrem Zonenplan vom 14. August 1989 überdimensionierte Wohnbauzonen vorsah, wurde sie gestützt auf die erwähnte Bestimmung angewiesen, weitergehende Re-

duktionen vorzunehmen. Die von ihr nunmehr geschaffenen zweiten Nutzungsetappen stellen, wie vorstehend mehrfach erläutert wurde, grundsätzlich eine taugliche Redimensionierungsmassnahme dar.

Der Grund, weshalb beispielsweise die benachbarte Parzelle Nr. 285 nicht ebenfalls der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurde, dürfte wohl darin zu suchen sein, dass diese Nachbarparzelle näher bei den im Gebiet Sut Baselgia bereits bestehenden Siedlungsansätzen und Infrastrukturanlagen (Strasse) liegt als die Parzelle Nr. 286.

Im übrigen kann der Zonenplan (Änderungen) 1:1'000 vom 27. Juni 1991 genehmigt werden.

D.

Zonenplan (Änderung) 1:5'000

Der Zonenplan (Änderung) 1:5'000 vom 27. Juni 1991 kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Der neue Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 27. Juni 1991 kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 vom 14. August 1989

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 ist auf den Zonenplan 1:1'000 abgestimmt. Sämtliche Erschliessungsanlagen, die Bauzonen betreffen, die in diesem Verfahren genehmigt werden, können ebenfalls genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeindeversammlung Ruschein am 27. Juni 1991 beschlossenen Baugesetzesartikel (Art. 8, 10, 20, 23, 38, 39, 61, 64 und 94) werden unter folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Abkürzung "ca." sowie die Wortfolge "vor der Überbauung stehen" im vierten Satz von Art. 20 lit. b werden nicht genehmigt.
 - b) Umetappierung erfordern auch im Gebiet Sut Catieni/Sut Capre einer regierungsrätlichen Genehmigung.

Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, den Vorbehalt gemäss lit. a hievor in den zur Genehmigung eingereichten, mit dem Beschlussdatum vom 27. Juni 1991 versehenen Baugesetzesexemplar zu kennzeichnen und dieses Baugesetzesexemplar gleichzeitig mit dem Beschlussdatum vom 14. August 1989 zu ergänzen. Das Baugesetz mit dem Beschlussdatum vom 14. August 1989 und Genehmigungsdatum vom 10. Juni 1990 gilt damit als ausser Kraft gesetzt.

2. Der Zonenplan (Änderungen) 1:1'000 vom 27. Juli 1991 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Wohnzone 2 A Tuegna erste Nutzungsetappe wird nicht genehmigt. Das von der Nichtgenehmigung betroffene Gebiet wird der Wohnzone 2 A zweite Nutzungsetappe zugewiesen.
 - b) Die Wohnzone 1 östlich der Kirche im Bereiche der Parzelle Nr. 309 wird nicht genehmigt.
3. Der Zonenplan (Änderungen) 1:5'000 vom 27. Juni 1991 wird genehmigt.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 27. Juni 1991 wird genehmigt.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 14. August 1989 wird, soweit er noch nicht genehmigt ist und sich auf die in diesem Beschluss genehmigten Bauzonen bezieht, genehmigt.
6. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Ruschein wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Chr. Brändli

Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen