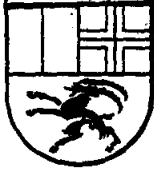


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
3. Juni 1997

Mitgeteilt den
13. JUNI 1997

Protokoll Nr.
1245

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **T s c h l i n** beschlossen am 28. August 1996 die Totalrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Ledscha da fabrica (Baugesetz)
- Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2'000 (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000)
- Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:10'000 (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000)
- Plan general da preparaziun, sectur parzial trafic 1:2'000 (Genereller Erschliessungsplan, Teilbereich „Verkehr“ 1:2'000)
- Plan general da preparaziun, sectur parzial furniziun 1:2'000 (Genereller Erschliessungsplan, Teilbereich „Versorgung“ 1:2'000)
- Plan general da preparaziun, trafic e furniziun 1:10'000 (Genereller Erschliessungsplan, Verkehr und Versorgung 1:10'000).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Revisionsvorlage wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 11. Dezember 1995 vorgeprüft.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 13. September 1996. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. September 1996 respektive vom 3. Dezember 1996 ersucht der Gemeindevorstand von Tschlin die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Die relevanten kantonalen Richtplanvorhaben für die Gemeinde Tschlin sind:

- Vorhaben Nr. 09.VD.01: Regionale Deponie „Pra Dadora“
- Vorhaben Nr. 12.02 „Wintersicherer Ausbau der Engadinstrasse im Abschnitt Unterengadin, Teilstrecke Martina-Vinadi“
- Vorhaben Nr. 12.04 „Wintersicherer Ausbau der Strasse nach Samnaun“
- Vorhaben Nr. 12.07 „Umfahrung Strada“
- Vorhaben Nr. 12.08 „Umfahrung Martina“
- Vorhaben Nr. 12.10 „Öffentlicher Regionalverkehr Engiadina Bassa“.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Tschlin nimmt, soweit dies erforderlich ist, auf die vorerwähnten Kantonalen Richtplanvorhaben Rücksicht.

Der Regionale Richtplan der Region „Engiadina Bassa“ enthält die folgenden von der Regierung genehmigten Vorhaben, von denen die Gemeinde Tschlin direkt oder indirekt betroffen ist:

- Vorhaben Nr. 9.371: Deponieanlage Pra Dadora
- Vorhaben Nr. 12.131: Variantenskiabfahren, Skiabfahrten
- Vorhaben Nr. 12.132: Touristische Nutzung des Inn

- Vorhaben Nr. 12.341: Sommersichere Verbindung Engiadina Bassa - Davos/Prättigau (Flüelapass)
- Vorhaben Nr. 12.342: Ausbau der Engadinstrasse (Sommer- und Wintersicherheit)
- Vorhaben Nr. 12.348: Sommer- und wintersicherer Ausbau der Strasse nach Samnaun.

Im weiteren befindet sich der Regionale Richtplan „Landschaft, Versorgung, Tourismus“, von welchem die Gemeinde Tschlin ebenfalls betroffen ist, in Arbeit. Das verwaltungsinterne kantonale Vorprüfungsverfahren für diesen Richtplan befindet sich in Abschluss.

Die Überführung der Regionalen Richtplanung in die Nutzungsplanung erfolgte im wesentlichen korrekt. Wo dies nicht der Fall ist, wird nachstehend in gegebenem Zusammenhang näher darauf einzugehen sein.

C.

Baugesetz

1. Allgemeines

Das neue Baugesetz der Gemeinde Tschlin wurde den Stimmberechtigten nur in der romanische Fassung zur Beschlussfassung vorgelegt. Demnach hat die Regierung die romanische Fassung des Baugesetzes zu genehmigen.

2. Art. 26 Waldabstand

Gemäss den Bestimmungen von Art. 26 Abs. 1 soll der Waldabstand beim vermessenen Waldareal ab Waldgrenze und in anderen Fällen ab Stockgrenze gemessen werden.

Für die Regelung des Waldabstandes im Rahmen des kommunalen Baugesetzes sind die Bestimmungen des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 27. November 1995, die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 sowie die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz betreffend Waldfeststellung (RABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 einzuhalten. Die Messart für den Waldabstand richtet sich nach Art. 26 Abs. 1 ABzKWaG. Aufgrund dieser Bestimmung bemisst sich der Waldabstand in jedem Fall - also auch beim nicht vermessenen Wald - ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die Waldfeststellung und nicht, wie in Art. 26 Abs. 1 Satz 2 festgelegt, ab Stockgrenze.

Somit muss Art. 26 Abs. 1 Satz 2 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

3. Zu- und Ausfahrten

Auf die Aufnahme von Bestimmungen für die Ausgestaltung von Einfahrten und Vorplätzen zu Garagen oder Einstellhallen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche Strassen bzw. von Rampen im Baugesetz wurde verzichtet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind solche Regelungen durchaus von Bedeutung und zweckmässig. Der Gemeinde ist zu empfehlen, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Anpassung des Baugesetzes die Aufnahme eines entsprechenden Artikels im Sinne von Art. 30 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG '95) in Erwägung zu ziehen.

4. Art. 50 Zonenschema

a) Grundsatz

Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden für die Bauzonen u.a. das Mass der Bodennutzung festzulegen. Dies erfolgt in aller Regel mittels Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelänge und Gebäudehöhe sowie mittels

der Festsetzung von Ausnützungsziffern (AZ). Anstelle einer AZ kann ein Genereller Gestaltungsplan treten, welcher sich detailliert mit der bestehenden Bausubstanz und den noch nicht überbauten Flächen befasst.

b) Nutzungsmass in den Wohnbauzonen (Dorfzone)

Im bisherigen Baugesetz vom August 1977 waren im Zonenschema für die verschiedenen Zonen abgestufte Ausnützungsziffern zwischen 0.3 - 0.6 festgelegt, wobei für die Altdorfzone (zona dal cumün vegl) eine AZ von 0.3 und für die Neudorfzone (zona dal cumün nouv) eine AZ von 0.6 galt. Gemäss dem Zonenschema in Art. 50 sowie gemäss der Dorfzonenvorschrift von Art. 46 ist das Nutzungsmass im nunmehr zur Genehmigung eingereichten neuen Baugesetz für die Dorfzone, zu der neu sämtliche Wohnbauzonen der Gemeinde gehören, lediglich mit einem minimalen Grenzabstand von 2.5 m und der maximalen Gebäude- und Firsthöhe festgelegt. Umfangreiche, vorwiegend bereits überbaute Gebiete befinden sich in einem im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes festgelegten Erhaltungsbereich, in welchem Hauptbauten aufgrund von Art. 69 Abs. 2 nur abgebrochen werden dürfen, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Neubauten sind in diesen Erhaltungsbereichen gestattet, sofern sie sich in bezug auf Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise in der Umgebung anpassen. Im Rahmen des Generellen Gestaltungsplans wurden zudem einzelne Gebäude, insbesondere die Kirchen, als geschützte Bauten bezeichnet.

Durch die von der Gemeinde beschlossenen Regelungen ist das Mass der Bodennutzung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG sowohl für die überbauten wie auch für die noch nicht überbauten Wohnbauzonen (Dorfzone) nicht genügend bestimmt. Aufgrund der vorhandenen Regelungen besteht für Gebiete ausserhalb der Erhaltungsbereiche sowie für nicht überbaute Gebiete in den Erhaltungsbereichen die Gefahr einer, zu grossen Ausnützung mit unabsehbaren, unter Umständen unerwünschten Folgen. Zudem könnten ausserhalb der beschlossenen Erhaltungsbereiche beliebig lange oder breite Baukörper entstehen, was allein schon aus Sicht des Ortsbildschutzes problematisch ist. Für die überbauten Flächen innerhalb der Erhaltungsbereiche erweisen

sich die Bestimmungen von Art. 69 des Baugesetzes einerseits als zu wenig konkret, als dass diese das Mass der Nutzung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG in genügender Weise zu definieren vermöchten. Andererseits entstehen durch den ersatzlosen Verzicht auf eine Ausnützungsziffer in den überbauten Gebieten lukrative Ausnutzungsmöglichkeiten in bisher nicht der Wohnnutzung dienenden Räumen. Solche Ausnutzungsmöglichkeiten bergen die Gefahr in sich, dass geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude durch störende Neubauten ersetzt werden, wenn nicht gleichzeitig begrenzende Regelungen erlassen werden. Die Vorschriften in Art. 69 des Baugesetzes sind jedenfalls zu unbestimmt, um dieser Gefahr begegnen zu können. Auch durch die bestehende Parzellierung kann das Mass der Nutzung nicht vorgegeben werden, da Parzellengrenzen bekanntlich ohne weiteres geändert werden können. Im übrigen bestehen schon heute in der Gemeinde Tschlin an einzelnen Orten, so beispielsweise in der Fraktion „Martina“, recht grosse Parzellen.

Entsprechend der konstanten Praxis der Regierung ist die Gemeinde Tschlin somit anzuweisen, das Nutzungsmass in den Dorfzonen einer weitergehenden Regelung zu unterziehen, sei es durch Festlegung weiterer, detaillierterer Gebäudevorschriften (Gebäudetiefe, Gebäudelänge, Freiraumgrösse etc.), durch die Ausarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes, welcher sich detailliert mit der bestehenden Bausubstanz (Bezeichnung der geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäude) und mit den noch nicht überbauten Flächen (Bezeichnung von Baustandorten, Festlegung von Neugestaltungsbereichen etc.) befasst, oder durch den Erlass einer maximalen Ausnützungsziffer.

Hinsichtlich der gemäss vorliegendem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 bezeichneten Erhaltungsbereiche der Fraktion Tschlin wird die Absicht der Gemeinde, die erforderlichen Regelungen zum Schutz der Bausubstanz, zur Erhaltung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur, zur genügenden Festlegung des Nutzungsmasses und damit zur ortsbildverträglichen Nutzung der bestehenden Siedlung über ergänzende Vorschriften im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplan zu erlassen, von der Regierung unterstützt. Die Regierung gibt in diesem Zusammenhang jedoch zu bedenken, dass die Ausarbeitung eines detaillierteren Generellen Gestaltungspla-

nes aufgrund der vorhandenen Qualität des Ortsbildes, der Siedlungsstruktur sowie der Bausubstanz über alle Erhaltungsbereiche zweckmässig wäre. Zudem empfiehlt sich der Miteinbezug der Fraktionen „Chasura“ und „Sclamischo“, des südwestlichen, nicht dem Erhaltungsbereich zugewiesenen Teils der Fraktion „Martina“ sowie der Parzellen Nr. 150 und Nr. 151 in Strada in einen zu erlassenden detaillierteren Generellen Gestaltungsplan.

Hinsichtlich der weiteren Gebiete, für welche aufgrund der weniger hohen siedlungsbaulichen Qualität keine Erhaltungsbereiche bezeichnet wurden, empfiehlt sich die Definition einer Ausnützungsziffer sowie die Festlegung einer angemessenen Gebäudelänge als die am einfachsten zu handhabenden und am wenigsten einschränkenden Instrumente zur erforderlichen Festlegung des Nutzungsmasses im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG.

Bis die vorstehend beschriebenen erforderlichen Ergänzungen vorgenommen sind, werden hiermit für die gesamte Dorfzone zwecks Vermeidung einer vollständigen Baublockierung übergangsmässig (provisorisch) in Anlehnung an das bisherige Baugesetz eine Ausnützungsziffer von 0.6, eine maximale Gebäudelänge von 20 m sowie die entsprechenden Berechnungsvorschriften des bisherigen Baugesetzes (Art. 43 und 47) in Kraft gesetzt.

c) Nutzungsmass in der Gewerbezone

Gemäss Art. 50 in Verbindung mit Art. 47 des neuen Baugesetzes ist die Ausnützung der Gewerbezone lediglich durch die Festsetzung von minimalen Grenzabständen definiert. Damit ist der Bestimmung von Art. 24 Abs. 1 KRG, welche die Gemeinden unter anderem verpflichtet, für alle Bauzonen das Mass der Nutzung festzulegen, nicht genügend Rechnung getragen worden. Für die Gewerbezone ist es im Minimum erforderlich, dass die Vorschriften wenigstens mit einer sowohl die vertikale (Gebäudehöhe, Firsthöhe) als auch die horizontale Gebäudeausdehnung (Gebäudelänge, Gebäudebreite) konkretisierenden Bestimmung ergänzt werden. Zweckmässig wäre zudem

die Einführung einer Baumassenziffer gemäss Art. 67 des Musterbaugesetzes für die Bündner Gemeinden (MBauG '95).

Bis die vorstehend beschriebenen erforderlichen Ergänzungen zur rechtsgenügenden Festlegung des Nutzungsmasses innerhalb der Gewerbezone vorgenommen sind, werden hiermit für alle Gewerbezone zwecks Vermeidung einer vollständigen Bau-blockierung übergangsmässig (provisorisch) eine Ausnutzungsziffer von 0.8 sowie eine Gebäudehöhe von 9.5 m in Kraft gesetzt.

d) Bestimmungen für die gemischte Zone „Sur Quadras“

Das in Art. 50 der romanische Fassung des Baugesetzes enthaltene Zonenschema enthält im Gegensatz zum Zonenschema in der deutschen Fassung des Baugesetzes keine Bestimmungen für die gemischte Zone „Sur Quadras“. Da den Stimmbürgern lediglich die romanische Fassung zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, ist die Gemeinde Tschlin anzuweisen, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung des Baugesetzes die romanische Fassung des Zonenschemas aufgrund der vorliegenden deutschen Fassung mit den fehlenden Bestimmungen zur Gemischten Zone „Sur Quadras“ zu ergänzen, diese Ergänzung der Gemeinde zur Beschlussfassung vorzulegen und von der Regierung genehmigen zu lassen.

5. Gebäudeabstand

Gemäss Art. 50 „Zonenschema“ beträgt der einzuhaltende Grenzabstand innerhalb der Bauzone 2.5 m. Daraus ergibt sich ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m zwischen Gebäuden, die auf verschiedenen Parzellen stehen. Es kann jedoch durchaus vorkommen, dass auf demselben Grundstück mehrere respektive weitere Gebäude erstellt werden. Die Definition eines minimal einzuhaltenden Gebäudeabstandes ist auch für solche Fälle erforderlich.

Die Gemeinde Tschlin ist deshalb anzuweisen, für den beschriebenen Fall den Art. 52 mit einer entsprechenden Bestimmung im Sinne von Art. 70 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG '95) zu ergänzen.

6. Art. 59 Naturschutzzone

Für den in der Bestimmung von Art. 59 Abs. 1 der deutschen Fassung des Baugesetzes verwendeten Begriff „Trockenstandort“ wurde in der romanischen Version der Begriff „palüs süttas“ verwendet, was soviel wie trockener Sumpf resp. trockenes Moor bedeutet. Dieser unkorrekt vom Deutschen ins Romanische übersetzte Ausdruck kann gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Tschlin vom 21. April 1996) korrigiert werden, indem die Wortfolge „palüs süttas“ durch die Wortfolge „lös süts“ ersetzt wird. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

7. Art. 60 Landschaftsschutzzone

a) Zuständige Bewilligungsinstanz

In Art. 60 Abs. 3 des Baugesetzes wird die Bewilligungspflicht für die Entfernung oder die wesentliche Beeinträchtigung von geschützten Baumbeständen festgelegt. Diese Formulierung beinhaltet einen Widerspruch, ist sinngemäss doch davon auszugehen, dass geschützte Objekte grundsätzlich nicht beseitigt werden sollen.

In Art. 60 Abs. 3 BauG fehlen zudem Angaben über die zuständige Bewilligungsinstanz für die Erteilung einer Bewilligung zur Entfernung oder wesentlichen Beeinträchtigung von Hochstammkulturen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen. Im Falle von Hochstammkulturen ist die Baubehörde der Gemeinde Bewilligungsinstanz. Für die Erteilung einer Bewilligung zur Entfernung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen ist gemäss Art. 5

Abs.3 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Waldgesetz vom 2. Dezember 1994 (KWaV) das Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartement zuständig.

Zur Sicherstellung eines rechtskonformen Vollzugs der Bestimmungen zum Naturschutz wird die Gemeinde ersucht, Art. 60 Abs. 3 aufgrund von Art. 81 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinde (MBauG '95) bei Gelegenheit entsprechend zu ergänzen respektive zu präzisieren.

b) Formeller Mangel

Art. 60 des Baugesetzes der Gemeinde Tschlin enthält die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone. Während der Bestimmung von Art. 60 Abs. 4 der deutschen Fassung des BauG richtigerweise zu entnehmen ist, dass für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen ausschliesslich die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten, ist in der von der Gemeinde beschlossenen und von der Regierung zu genehmigenden romanischen Fassung irrtümlicherweise von Naturschutzzonen die Rede.

Dieser Übersetzungsfehler kann aufgrund von Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Tschlin vom 21. April 1996) korrigiert werden, indem das Wort „natūra“ durch das Wort „cuntrada“ ersetzt wird. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

Im übrigen kann das Baugesetz der Gemeinde Tschlin vom 28. August 1996 genehmigt werden.

D.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000****1. Grösse der Wohnbauzonen**

Die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, nämlich die Dorfzonen, umfassen gemäss der von der Gemeinde erstellten Übersicht über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom März 1996 rund 15.9 ha, wovon rund 13.5 ha (ca. 85 %) als bereits überbaut und rund 2.4 ha (ca. 15 %) als noch unüberbaut (=Flächenreserve) ausgewiesen werden. Im Falle der Gemeinde Tschlin kommen zu dieser Flächenreserve weitere bedeutende Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Bauzonen hinzu, insbesondere in vorhandenen leerstehenden Wohngebäuden und nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 2.4 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauchs pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Die daraus resultierenden Werte erweisen sich aus Sicht von Gemeinden, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht sind, im

allgemeinen als sehr grosszügig und liegen erfahrungsgemäss in aller Regel an der oberen Limite des verantwortbaren Rahmens. Dies gilt auch für die Gemeinde Tschlin.

Im Falle der Gemeinde Tschlin kann gemäss Trendmethode und gestützt auf die Wohngebäudestatistik ein Bedarf von rund 1.2 ha unüberbautem Wohnbauland für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen werden. Demnach übersteigen die dem allgemeinen Wohnungsbau noch zur Verfügung stehenden Bauzonenreserven den errechneten Bedarf um rund 1.2 ha. Dieser Überschuss verteilt sich gemäss vorliegenden Abschätzungen ungefähr wie folgt auf die drei Hauptfraktionen:

Fraktion	Wohnbauzonen- reserve	Bedarf gemäss Trendmethode	Überschuss
Tschlin	ca. 0.8 ha	0 ha	ca. 0.8 ha
Strada/Chaflur	ca. 0.8 ha	ca. 0.8 ha	0
Martina	ca. 0.8 ha	ca. 0.4 ha	ca. 0.4 ha

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, verteilt sich die Bauzonenreserve gleichmässig über die drei Hauptfraktionen „Tschlin“, „Strada/Chaflur“ und „Martina“ und beträgt jeweils rund 0.8 ha. Der sich aufgrund der Trendmethode ergebende maximale Überschuss für die Fraktion „Tschlin“ ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, dass in dieser Fraktion in den letzten 15 Jahren keine neuen Wohnbauten entstanden sind. Zudem ist

festzustellen, dass die der Dorfzone zugewiesenen Parzellen Nr. 480, Nr. 3089 und Nr. 3097 am südlichen Eingang ins Dorf Tschlin im Umfang von rund 0.14 ha aufgrund von vertraglichen Abmachungen mit den betroffenen Grundeigentümern ausschliesslich für gastgewerbliche Bauten (Hotel, Pension etc.) genutzt werden können. Diese Flächen sind dem allgemeinen Wohnungsbau also nicht zugänglich.

Damit der erforderliche Handlungsspielraum hinsichtlich der Ansiedlungsmöglichkeiten von Neubauten sowie der effektiven Verfügbarkeit von Bauland an Interessenten gewährleistet werden kann, ist eine Bauzonengrösse im Umfang von rund 0.7 bis 0.8 ha pro Fraktion als angemessen zu beurteilen. Somit können die Wohnbauzonen hinsichtlich ihrer Grösse grundsätzlich genehmigt werden. Vorbehalte hinsichtlich einzelner Teile der Wohnbauzonen drängen sich jedoch aufgrund von anderen entgegenstehenden Interessen auf (vgl. nachstehend unter Ziffern 2 und 3).

2. Punktbauzone im Gebiet „S-chadatsch“

Für die Parzelle Nr. 4303 des nordwestlich von Strada im Gebiet „S-chadatsch“ bestehenden ehemaligen Schulhauses der Gemeinde Tschlin sieht der zur Genehmigung eingereichte Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 eine rund 900 m² messende Wohnbauzone (Dorfzone) vor. Diese Dorfzone stellt angesichts ihrer geringen Ausdehnung und ihrer isolierten Lage abseits der eigentlichen Siedlungsgebiete eine ausgesprochene Bauzoneninsel (Punktbauzone) dar.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Punktbauzone sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungs- und Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und 15 RPG) heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit

im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sogenannte Punktbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer Gründe gerechtfertigt wären (vgl. statt vieler: BGE 116 Ia 339 i.S. Tersnaus mit Hinweisen).

Bei der ausgeschiedenen Dorfzone im Gebiet „S-chadatsch“ (Parzelle Nr. 4303 gemäss vorliegendem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996) handelt es sich angesichts ihrer bescheidenen Fläche von rund 900 m² sowie ihrer isolierten Lage geradezu um ein Paradebeispiel einer solchen grundsätzlich unzulässigen Punktbauzone. Es fragt sich daher, ob besondere überwiegende Gründe im Sinne der dargelegten Rechtsprechung vorliegen, die die Ausscheidung dieser Zone trotz allem als Ausnahme als gerechtfertigt erscheinen liesse.

Als besonderen Grund, der ausnahmsweise die Ausscheidung von Kleinbauzonen als gerechtfertigt erscheinen lassen könnte, bezeichnet die Rechtsprechung etwa das Vorliegen einer hergebrachten, traditionellen Streusiedlungsstruktur (vgl. etwa BGE 113 Ia 452 E.db; 111 Ia 20 f.E.c.).

Vorwegzunehmen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der ausgeschiedenen Bauzone im Gebiet „S-chadatsch“ nicht mehr um eine Kleinbauzone (mindestens fünf Gebäude), sondern vielmehr sogar um eine sogenannte Punktbauzone handelt, welche lediglich eine Baute beinhaltet. Im übrigen kann im Falle der Gemeinde Tschlin von einer traditionellen Streubauweise jedoch in keiner Art und Weise gesprochen werden. So fallen die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Gemeinde Tschlin vielmehr mit ihrer für das Unterengadin traditionell typischen baulichen Dichte auf. Der Bau des ehemaligen Schulhauses ausserhalb dieser Fraktionen erfolgte ausschliesslich auf-

grund der damaligen Zielsetzung, für die Schüler der Fraktionen Strada und Martina etwa gleich lange Fusswege zum Schulhaus zu schaffen. In der heutigen Zeit lässt sich die Ansiedlung einer Wohn- oder Gewerbenutzung im Gebiet „S-chadatsch“ aus objektiven raumplanerischen Gründen jedoch nicht rechtfertigen. Aus der Sicht der Raumplanung muss die Existenz eines Gebäudes im Gebiet „S-chadatsch“ als zufällig und eigentlich nicht erwünscht betrachtet werden.

Eine weitere Möglichkeit für eine ausnahmsweise Genehmigung einer Kleinbauzone wäre gegeben, wenn sie den Charakter eines Weilers oder einer Kleinsiedlung aufweisen würde. Von Kleinsiedlungen wird in den zu Art. 23 RPV entwickelten Erläuterungen dann gesprochen, wenn eine weilerähnliche Gebäude- oder Hofgruppe von mindestens fünf Gebäuden vorliegt, wobei es sich - im Gegensatz zu den Erhaltungszonen im Sinne von Art. 27a KRG, wo die Erhaltung der Bausubstanz im Vordergrund steht - um dauernd bewohnte Gebäude handeln muss.

In der ausgeschiedenen Dorfzone im Gebiet „S-chadatsch“ besteht hingegen nur ein einziges Gebäude. Die Voraussetzungen für eine Bauzonenausscheidung gestützt auf die bestehende bauliche Struktur sind somit nicht gegeben. Abgesehen davon würde die ausgeschiedene Wohnzone ohnehin dem Wesen und der Zielsetzung einer Weilerzone nach Art. 23 RPV widersprechen.

Die weiteren Argumente, die die Gemeinde Tschlin als betroffene Grundeigentümerin im Rahmen des Anhörungsverfahrens für die Ausscheidung einer Punktbauzone im Gebiet „S-chadatsch“ ins Feld geführt hat, vermögen an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern.

Namentlich aus dem Umstand, dass das Gebäude im Finanzvermögen der Gemeinde mit einem Wert von Fr. 819'000.- figuriert, lässt sich nichts zugunsten dieser ausgeschiedenen Zone ableiten. Ansonsten könnten für alle Gebäude ausserhalb der Bauzonen, welche ihre ursprüngliche Nutzung in der Zwischenzeit verloren haben, aufgrund ihres erheblichen Bauwertes Bauzonen ausgeschieden werden, was offensichtlich unzulässig ist. Anders zu entscheiden liefe im Ergebnis darauf hinaus, die hergebrachte

Streubauweise noch zu verstärken resp. zu wiederholen, was den grundlegenden Intentionen des neuen RPG gerade zuwider liefe. Insofern liegt die Streichung der Dorfzone im Gebiet „S-chadatsch“ in einem erheblichen Interesse, gegenüber welchem die Interessen des betroffenen Grundeigentümers an einer möglichst einträglichen wirtschaftlichen Verwertung seiner Immobilie nicht aufzukommen vermögen. Ob das fragliche Land erschlossen ist resp. leicht erschliessbar wäre und ob es für eine Neubautätigkeit unter der Optik der Bautechnik und Wohnhygiene geeignet ist, spielt dabei keine Rolle, zumal solche und ähnliche Umstände keine besondere Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung von Punktbauzonen darstellen. Würde es in Streusiedlungsgebieten auf die Baulandeignung und den Erschliessungsgrad ankommen, liessen sich die raumplanerischen Grundanliegen der „Einfrierung“ der früheren Streubauweise und Konzentration künftiger Baumöglichkeiten vielfach gar nicht erreichen und durchsetzen. Letztlich geht es darum, zu verhindern, dass alle verstreut in der Landschaft stehenden Gebäude zum Anlass genommen werden, über punktuelle Bauzonierungen die Streubauweise sozusagen zu wiederholen bzw. noch zu verstärken.

Auch der Einwand des Grundeigentümers, die Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Baute seien ohne Wohnbauzone stark eingeschränkt respektive gar nicht mehr gegeben, ist nicht ausschlaggebend. Im übrigen kann diesbezüglich auf Art. 24 Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 9 b - e KRG hingewiesen werden. Diese Bestimmungen bieten gewisse Möglichkeiten für eine zeitgemässe Modernisierung und massvolle Erweiterung zum Zweck gewisser öffentlicher Nutzungen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zur Unzulässigkeit von Punktbauzonen und mangels Vorliegen von hinreichenden Gründen für eine ausnahmsweise Durchbrechung dieses Grundsatzes kommt die Regierung bei allem Verständnis für die politischen, emotionalen und materiellen Sorgen der Gemeinde Tschlin somit nicht umhin, der ausgeschiedenen Dorfzone im Gebiet „S-chadatsch“ die Genehmigung zu verweigern. Eine Genehmigung liefe auf eine Umgehung der Bestimmung von Art. 24 RPG hinaus, was bereits aus Präjudizgründen nicht in Frage kommen kann.

3. Dorfzone, übriges Gemeindegebiet sowie Parkplatz am südlichen Dorfeingang von Tschlin

Gemäss vorliegendem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 sind am südlichen Eingang in die Fraktion Tschlin grössere, noch nicht überbaute Flächen der Dorfzone zugewiesen. Diese Flächen sollen, wie schon vorstehend unter Ziffer 1 erwähnt, für die Ansiedlung eines Hotels oder eines analogen Betriebs zur Verfügung stehen.

Vor dem Dorf soll zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz entstehen. Die dafür erforderlichen Flächen wurden einerseits dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und andererseits im Rahmen des Generellen Erschliessungsplans als Parkplatz bezeichnet, wobei die entsprechenden Flächen nicht miteinander übereinstimmen.

Die Regierung begrüsst die Initiative und Bestrebungen der Gemeinde Tschlin zur Schaffung neuer touristischer Angebote ausdrücklich. Die noch weitgehend unverbauete Landschaft im Unterengadin, das - insbesondere auch im Falle des Dorfes Tschlin - ausserordentlich wertvolle Ortsbild sowie die noch verbreiteten ursprünglichen bäuerlichen Strukturen innerhalb der Gemeinde sind eine geeignete Ausgangslage für die Ansiedlung eines massvollen Tourismus.

Grundsätzlich wird die Idee, ein Hotel am Dorfeingang von Tschlin zu errichten, als machbar beurteilt. Der vorgesehene Einbezug von bestehender Bausubstanz ist zweckmässig. Die Genehmigung der Dorfzone für die Parzellen Nr. 480, Nr. 3089 und Nr. 3097 kann daher in Aussicht gestellt werden.

Die Erstellung der für einen neuen Hotelbetrieb erforderlichen Bauten und Anlagen (Restaurant, Terrassen, Parkplätze etc.) am südlichen Dorfeingang von Tschlin ist aus Gründen des Ortsbildschutzes ein in gestalterischer Hinsicht äusserst anspruchsvolles Unterfangen. Die Ausnützung der in die Dorfzone eingewiesenen noch unüberbauten Flächen ist in der vorliegenden Planung nicht geregelt, wie bereits unter Abschnitt C, Ziffer 4 ausgeführt wurde. Die Regierung betrachtet es aufgrund dieser Sachlage als

unerlässlich, wenn entsprechende Vorstellungen hinsichtlich Ausnützung und Gestaltung der Flächen am südlichen Dorfrand von Tschlin im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplans konkretisiert werden. Die Regierung sieht sich daher veranlasst, das Genehmigungsverfahren betreffend der Dorfzone im Bereiche der Parzellen Nr. 480, Nr. 3089 und Nr. 3097, betreffend des übrigen Gemeindegebietes sowie des im Generellen Erschliessungsplans bezeichneten Parkplatzes südwestlich der vorgenannten Parzellen zu sistieren, bis ein Genereller Gestaltungsplan vorliegt, der die mögliche Ausnützung, Gestaltung und Überbauung der betroffenen Flächen verbindlich regelt.

4. Gewerbezone

Gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 ist im Gebiet „Sclamischo“ eine Gewerbezone ausgeschieden, in welcher aufgrund der Bestimmung von Art. 47 des Baugesetzes lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit a und b der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 erstellt werden können. Bei dieser Ausgangslage stehen Teile der ausgeschiedenen Gewerbezone in Konflikt mit Lärmimmissionen, welche von der sich in demselben Gebiet befindenden Schiessanlage ausgehen. Um diesem Konflikt zu begegnen, hat die Gemeinde in Art. 47 Abs. 4 des Baugesetzes festgelegt, dass Bauten und Anlagen in der Gewerbezone im Bereich des Schiessstandes nur bewilligt werden können, wenn die zum Schutz vor dem Schiessbetrieb erforderlichen Sicherheits- und Lärmschutzanlagen erstellt werden, wobei die Lärmschutzanlagen dafür Gewähr zu bieten haben, dass die vom Schiessstand ausgehenden Lärmbelastungen die Planungswerte der massgeblichen Empfindlichkeitsstufe III nicht überschreiten.

Diese Regelung wird als zweckmässig beurteilt, soweit sie die erforderlichen Sicherheitsanlagen sowie die Lärmschutzanlagen für die Flächen der Gewerbezone betrifft, welche westlich der Verlängerungslinie der hinteren Wand des Schiessstandes, also hinter dem Schiessstandgebäude, liegen.

Für die Flächen östlich dieser Verlängerungslinie, also für die sich vor dem Schiessstandgebäude befindenden Parzellen (Nr. 3820 sowie rund die Hälfte der Parzelle Nr. 3819) liegen die Lärmwerte bei rund 90 dB(A). Aufgrund einer Beurteilung der dafür zuständigen Umweltschutzfachstelle gibt es voraussichtlich keine Lärmschutzanlagen, durch welche der vorgenannte Lärmwert auf den für Räume in Wohnungen erforderlichen Planungswert von 60 dB(A) gesenkt werden könnte. Einzig durch einen Schuttdamm wäre der Lärmwert möglicherweise auf einen Wert zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) zu senken, so dass damit der Planungswert von 65 dB(A) für lärmempfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. b einzuhalten wäre. Der Bau eines solchen Schuttdammes wäre jedoch nur mit unverhältnismässig grossem finanziellen Aufwand zu realisieren.

Aufgrund dieser Sachlage erscheint es für die Gemeinde vorteilhafter, den bestehenden Konflikt zwischen dem fraglichen östlichen Abschnitt der Gewerbezone (Parzelle Nr. 3820 sowie östlicher Teil der Parzelle Nr. 3819) und den Lärmimmissionen der Schiessanlage nicht allein mit baulichen Massnahmen, sondern ausschliesslich oder wenigstens zusätzlich mit planerischen Massnahmen zu lösen. Beispielsweise könnte im Rahmen des Generellen Gestaltungsplans ein Bereich festgelegt werden, in welchem keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit a und b LSV oder zumindest keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV zugelassen sind.

Die Regierung sieht sich aufgrund der vorstehenden Feststellungen und Erwägungen veranlasst, die Gewerbezone hinsichtlich der Parzelle Nr. 3820 sowie des Teils der Parzelle Nr. 3819, welcher östlich der Verlängerungslinie der hinteren Wand des Schiessstandes, also zwischen Schiessstandgebäude und Scheibenstand, liegt, im Sinne einer nochmaligen Überprüfung hinsichtlich des Lärmschutzproblems von der Genehmigung auszunehmen und im Sinne der vorstehenden Erwägungen an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

5. Landschaftsschutzzone

a) Landschaftsschutzzone im Nordosten der Fraktion „Tschlin“

Gegenüber der mit Bericht vom 11. Dezember 1995 vorgeprüften Ortsplanungsvorlage wurde die Landschaftsschutzzone im Nordosten der Fraktion „Tschlin“ gegen Süden hin verkleinert. Die gemäss dem nun zur Genehmigung eingereichten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 der Landschaftsschutzzone zugewiesene Fläche ist in ihrem Umfang sogar noch geringer als die seinerzeit im Zonenplan 1:5'000 vom 29. August 1977 ausgeschiedene Freihaltezone.

Aus Sicht des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes soll eine Freihaltung der an dieser Stelle existierenden Terrassenlandschaft bis möglichst nahe an den bestehenden Dorfrand sichergestellt werden. Die Erstellung von allfälligen landwirtschaftlichen Bauten in diesem Raum soll möglichst am Rand der bestehenden Erschliessungsstrasse erfolgen. Bauten an der weiter südlich gelegenen Hangkante würden das Ortsbild hingegen erheblich stören und sollen verhindert werden.

Aus diesen Gründen ist die Gemeinde zu ersuchen, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision eine Vergrösserung der Landschaftsschutzzone in Richtung der bestehenden Siedlung zu prüfen.

b) Weitere Landschaftsschutzonen

Die Gemeinde Tschlin hat an verschiedenen Stellen weitere Landschaftsschutzonen ausgeschieden. Aus Sicht des Landschafts- sowie des Ortsbildschutzes ist eine Erweiterung der Landschaftsschutzzone für folgende Gebiete zu empfehlen:

- Kirche von Martina zwecks Sicherstellung eines umfassenderen Umgebungsschutzes
- Heckenlandschaft im Gebiet „Cha Noschas“ für den umfassenden Schutz dieses ökologisch wertvollen Gebietes

- Friedhof zwischen Strada und Chaflur für einen umfassenderen Umgebungsschutz dieser Anlage.

6. Ruhezone

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 sieht für das Gebiet „Craistota“ eine umfassende Ruhezone vor. Aufgrund der Abgrenzung im vorerwähnten Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 greift diese Ruhezone in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 über. Im entsprechenden Planfenster der Fraktion „Tschlin“ fehlt die Fortsetzung der Ruhezone jedoch.

Die Gemeinde ist deshalb anzuweisen, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Planung die erforderliche Ergänzung der Ruhezone auf dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vorzunehmen.

7. Gefahrenzone

Im Planfenster „Vinadi“ des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 28. August 1996 ist der die Gefahrenzone begrenzende schwarze Strich auf der falschen Seite der roten Bandierung eingetragen. Aus dieser Darstellung könnte gefolgert werden, dass lediglich der Inn bis zur österreichischen Staatsgrenze in der Gefahrenzone 1 liegt. In Tat und Wahrheit befindet sich jedoch der ganze Planausschnitt bis zur österreichischen Grenze innerhalb der Gefahrenzone 1. Die unkorrekte Darstellung der Gefahrenzonenabgrenzung ist offensichtlich als formeller Mangel zu bezeichnen, welchen die Regierung im Genehmigungsverfahren im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand korrigieren kann.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Tschlin vom 21. April 1996)

wird die Gefahrenzone 1 im Planausschnitt „Vinadi“ des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 wie folgt korrigiert:

Die Gefahrenzone 1 verläuft entlang der Landesgrenze zu Österreich, wobei der die Gefahrenzone 1 begrenzende schwarze Strich mit der schweiz/österreichischen Staatsgrenze zusammenfällt. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den entsprechenden Eintrag im zu korrigierenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vorzunehmen.

8. Baulinien

Die Gemeinde Tschlin hat an fünf verschiedenen Stellen ihres Gemeindegebietes, so namentlich in den Fraktionen „Chafur“, „Chasura“, „Martina“ und „Strada“, im Rahmen des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 28. August 1996 Baulinien gegenüber der Waldgrenze festgelegt.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Aufgrund von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG bleiben tiefere Waldabstände in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien vorbehalten, sofern diese Linien im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Solche Ausnahmefälle müssen jedoch begründet sein. Zudem müssen auch ausnahmsweise tiefer festgelegte Waldabstände den Zweck und die Funktionen erfüllen können, welche mit der Waldabstandsregelung verfolgt werden. Dazu gehört beispielsweise der Schutz allfälliger Gebäude vor umstürzenden Bäumen, der Schutz des Waldes vor der Gefährdung infolge von an der Waldgrenze stattfindenden baulichen Eingriffen, der Schutz des Waldes respektive der nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude vor Feuer, die Sicherstellung der Wohnhygiene für die nahe der Waldgrenze liegenden Gebäude (hinsichtlich Licht, Schattenwurf, Kälte etc.) sowie die in Art. 699 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches veranker-

te Sicherstellung des Grundsatzes, dass der Wald von jedermann im Rahmen des Ortsgebrauchs betreten werden darf.

Die Gemeinde Tschlin hat das Instrument der Baulinie mit Ausnahme der im Gebiet „Acla da Fans“ ausgeschiedenen Dorfzone für alle Wohnbauzonen sowie für einen grossen Teil der Gewerbezone, welche an Wald grenzen, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan eingesetzt. Für die Festlegung der Baulinien im Abstand von 0 m bis 5 m zu den jeweiligen Waldrändern ist den Unterlagen jedoch keine Begründung zu entnehmen. Die vorgenommene nicht begründete, schematische und einseitig auf die möglichst grosse Ausnutzung der jeweiligen Baulandparzellen zielende Festlegung von den gesetzlichen Waldabstand unterschreitenden Baulinien muss als Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen taxiert werden und kann folglich in der Form nicht genehmigt werden.

Aus diesem Gründen sieht sich die Regierung gezwungen, sämtliche ausgeschiedenen Baulinien gegenüber dem Wald von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

9. Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und Art. 13 des Eidgenössischen Waldgesetzes

Gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen wurden die Grenzen zwischen Wald und Bauzonen in die Zonenpläne eingetragen. Damit gilt in diesen Bereichen der statische Waldbegriff. Das im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 verwendete Symbol für diese Grenzlinie besteht aus einer ausgezogenen und einer punktierten Linie. Im Sinne einer Präzisierung und zur Vermeidung allfälliger späterer Rechtsunsicherheiten ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass die statische Waldgrenze der ausgezogenen Linie entspricht.

10. Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung

Der gemischten Zone „Sur Quadras“ wurde gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. In der von der Gemeinde beschlossenen und von der Regierung zu genehmigenden romanischen Fassung des Baugesetzes fehlt jedoch die Zuweisung der ES für die gemischte Zone „Sur Quadras“.

Aufgrund dieser Situation bleibt die Zuordnung der ES für die gemischte Zone „Sur Qudras“ unklar, umso mehr, als dass im Rahmen der (nicht zu genehmigenden) deutschen Fassung des Baugesetzes für diese Zone eine ES III vorgesehen ist. Aus diesem Grunde kommt die Regierung nicht umhin, die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 für die gemischte Zone „Sur Quadras“ zugewiesene ES II von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Aufgrund der zukünftigen Nutzungen innerhalb der gemischten Zone „Sur Quadras“ und in Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen erscheint es als angebracht, der Zone im Rahmen der erforderlichen Überarbeitung im Baugesetz und im Zonenplan eine ES III zuzuordnen.

11. Gestaltung

a) Siedlung

Gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 wurden grosse Teile der Siedlungsgebiete der Gemeinde Tschlin einem Erhaltungsbe-
reich zugewiesen. Einzelne Gebäude, insbesondere die Kirchen, sind als geschützte Bauten bezeichnet. An verschiedenen Gebieten besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanpflicht.

Aufgrund von Ziffer 2.4.4 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes vom September 1996 ist vorgesehen, für die Fraktion „Tschlin“ einen separaten, detaillierteren Generellen Gestaltungsplan zu erarbeiten, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Wie vorstehend unter Abschnitt C Ziffer 4 bereits ausgeführt, erwiese sich die Erarbeitung eines detaillierteren Generellen Gestaltungsplans jedoch auch für weitere Gebiete in den anderen Fraktionen als zweckmässig.

Aus diesem Grunde ist die Gemeinde Tschlin anzuweisen, im Rahmen der weiteren Ortsplanungsarbeiten aufgrund eines zu erarbeitenden Siedlungsinventars jedenfalls über alle ausgeschiedenen Erhaltungsbereiche einen weitergehenden Generellen Gestaltungsplan zu erlassen, welcher die Nutzung, die Gestaltung und die Erhaltung der sich in diesen Gebieten befindenden Gebäuden sowie der noch unüberbauten Flächen in genügender Weise ordnet. Im Rahmen dieser Arbeiten ist im speziellen der Neugestaltung des Gebietes „Porta Nova“ sowie der Frage der Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb der zahlreichen Wohngebäude sowie der leerstehenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude die erforderliche Beachtung zu schenken. Ein Miteinbezug der Fraktionen „Chasura“ und „Scamischo“, des südwestlichen, nicht dem Erhaltungsbereich zugewiesenen Teils der Fraktion „Martina“ sowie der Parzellen Nr. 150 und Nr. 151 in Strada in die detailliertere Generelle Gestaltungsplanung ist zu empfehlen.

b) Landschaft

Mit Beschluss Nr. 2782 vom 9. November 1993 genehmigte die Regierung das im Zusammenhang mit der Umfahrung Strada ausgearbeitete Konzept für die Landschaftsentwicklung und für die Revitalisierung der Innaue „San Niclà - Strada“ gemäss Auflageprojekt Nr. 27 a 2866 (27 a 2866 -1 bis und mit 27 a 2866 - 5) vom Mai 1993. In den Erwägungen zu diesem Auflageprojekt stellte die Regierung fest, dass das Amt für Raumplanung dafür zu sorgen hat, dass die Gemeinde Tschlin zu gegebener Zeit das Konzept für die Landschaftsentwicklung und die Revitalisierung der Inn-Aue in die Ortsplanung einbezieht und in einem Zonenplan und einem Generellen Gestaltungsplan darstellt.

Die Regelungen im Zonenplan (Forstwirtschaftszone mit überlagerter Natur- und Landschaftsschutzzone) sind zweckmässig. Dagegen hat die Gemeinde darauf verzichtet, den geforderten Generellen Gestaltungsplan zu erlassen.

Das obenerwähnte Auflageprojekt Nr. 27 a 2866 regelt die Rekultivierung und Gestaltung der Inn-Aue in der von der Regierung gewünschten Art. Da gegen die im Rahmen des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes ausgeschiedenen Nutzungszonen für die von der Revitalisierung betroffenen Flächen keine Einwände von irgendwelcher Seite hervorgebracht wurden, rechtfertigt es sich, auf den Erlass eines Generellen Gestaltungsplans zu verzichten. Statt dessen kann als Ersatzmassnahme das von der Regierung mit Beschluss Nr. 2782 vom 9. November 1993 genehmigte Auflageprojekt Nr. 27 a 2866 "Revitalisierung der Inn-Aue San Nicla-Strada" vom Mai 1993, namentlich die Projektpläne Nr. 27 a 2866 - 3 bis Nr. 27 a 2866 - 5, zu einem integrierenden Bestandteil der Ortsplanung der Gemeinde Tschlin erklärt werden.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996 genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Abbauzone

Für die bestehende Kiesgrube im Gebiet „Las Bodas“ in Acla da Fans ist gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 sowie gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:10'000 eine Abbauzone ausgeschieden. Hinsichtlich dieser Abbauzone sind keine Nutzungskonflikte vorhanden, welche gegen deren Genehmigung sprechen. Insbesondere liegt für das Vorhaben eine gewässerschutzrechtliche Abbaubewilligung sowie eine generelle Rodungsbewilligung vor. Aufgrund des Regionalen Richtplanvorhabens „Landschaft, Versorgung, Tourismus“ ist der Bedarf

für das Abbauvorhaben zudem ausgewiesen. Die Abbauzone kann somit genehmigt werden.

2. Materialablagerungszone

Im Gebiet „Puzzins“ ist gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 für ein Materialablagerungsvorhaben eine entsprechende Zone vorgesehen. Für diese Materialablagerungszone liegt eine bis Ende 2001 gültige Rodungsbewilligung vor. Mit Verfügung des Departements des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) vom 13. März 1992 wurde im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen einer Materialablagerung von 2'000 m³ auf einer Fläche von 1'000 m² zugestimmt. Weitergehende Materialablagerungen erfordern entsprechende Regelungen im Rahmen der Ortsplanung der Gemeinde.

Aufgrund des sich im Vorprüfungsverfahren befindenden Regionalen Richtplanes „Landschaft, Versorgung, Tourismus“ ist im Gebiet „Puzzins“ eine gesamthafte Ablagerung von ca. 15'000 - 20'000 m³ unverschmutztem Material vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass eine derart umfangreiche Materialablagerung in den nächsten 4 Jahren nicht abgeschlossen werden kann. Um eine über das Jahr 2001 hinausreichende Materialablagerung im Regionalen Richtplan festsetzen zu können, bedarf es einer Inaussichtstellung der Verlängerung dieser Rodungsbewilligung. Folglich kann die Materialablagerungszone „Puzzins“ im Nutzungsplanverfahren nicht genehmigt werden, bis eine entsprechende Verlängerung des Rodungsentscheides des BUWAL vom 11. März 1992 vorliegt.

Für eine Genehmigung der Materialablagerungszone im Gebiet „Puzzins“ bedarf es im weiteren detailliertere und aussagekräftigere Planunterlagen, so zumindest einen Zonenplan im Massstab 1:2'000 sowie einen Generellen Gestaltungsplan mit typischen Längs- und Querprofilen, welcher die Kubaturen, die Etappierung und die Endgestaltung des Vorhabens festlegt.

Aus den vorstehenden Gründen muss die Materialablagerungszone „Puzzins“ von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Da der Bedarf für das Materialablagerungsvorhaben aufgrund des sich in Vorprüfung befindenden Regionalen Richtplanes „Landschaft, Versorgung, Tourismus“ im Gebiet „Puzzins“ grundsätzlich als ausgewiesen betrachtet werden kann, kann die Zustimmung des Departements des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) im Rahmen des Verfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen (BAB-Verfahren) sowie die Betriebsbewilligung des Amtes für Umweltschutz gemäss Art. 53 der Eidgenössischen Technischen Verordnung über die Abfälle (TVA) unter Vorbehalt der genehmigten Regionalen Richt- und kommunalen Nutzungsplanung sowie der erforderlichen Rodungsbewilligungsverlängerung bereits heute grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

3. Gefahrenzonen

a) Allgemeines

Während die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Gefahrenzonen 1:2'000 aufgrund einer neuen Beurteilung durch die Gefahrenzonenkommission III in den Zonenplan eingezeichnet worden sind, wurden die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 dargestellten Gefahrenzonen im Rahmen der nun zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision nur in einigen wenigen Gebieten neu beurteilt und aufgrund dieser Neubeurteilung ausgeschieden. Für alle anderen Gebiete wurden die Gefahrenzonen aus dem Zonenplan 1:5'000 vom 29. August 1977 und aus dem Zonenplan 1:10'000 vom 28. November 1979 übernommen. Infolge dieser Konstellation ergibt sich einerseits, dass die Gefahrenzonen an den Übergängen der Planungsfenster des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 und des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 nicht kontinuierlich weiterverlaufen.

Andererseits stellt die vorgenommene Ausscheidung der Gefahrenzonen innerhalb des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 keine zuverlässige Information dar, wie seitens der Gefahrenzonenkommission festgestellt wird. Insbesondere ist eine Beurteilung von konkreten Bauvorhaben aufgrund der vorliegenden Ausscheidung der Gefahrenzonen nicht verlässlich machbar, so dass die Gefahrensituation für alle Baugesuche, welche Flächen betreffen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 fallen und die nicht innerhalb einer Gefahrenzone 1 liegen, von der Gefahrenzonenkommission III im Einzelfall zu beurteilen ist.

Aufgrund dieser unbefriedigenden Situation muss die Gemeinde Tschlin angewiesen werden, umgehend für sämtliche Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:10'000 die Gefahrenzonen neu zu beurteilen und auszuscheiden, wo dafür eine entsprechende Notwendigkeit besteht. Das diesbezügliche weitere Vorgehen ist mit der Gefahrenzonenkommission III abzusprechen. Bis die neu beurteilten Gefahrenzonen im Rahmen des Zonenplanes 1:10'000 rechtsgültig festgelegt worden sind, bleiben die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 dargestellten Gefahrenzonen in Kraft und behalten vorläufig ihre grundsätzliche Gültigkeit.

b) Gefahrenzone im Gebiet „Craduvvias/Saloms“

Die Übertragung der Gefahrenzone 1 im Gebiet „Craduvvias/Saloms“ aus dem Zonenplan 1:5'000 vom 29. August 1977 erfolgte fehlerhaft. Gemäss vorerwähntem Plan verläuft die Gefahrenzonengrenze weiter südlich als im zu genehmigenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 eingezeichnet. Diese unkorrekte Darstellung der Gefahrenzonenabgrenzung ist offensichtlich als formeller Mangel zu bezeichnen, den die Regierung im Genehmigungsverfahren im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand korrigieren kann.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Tschlin vom 21. April 1996)

wird der Verlauf der Gefahrenzone 1 im Gebiet „Craduvias/Saloms“ aufgrund des Zonenplanes 1:5'000 vom 29. August 1977 angepasst. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vorzunehmen.

4. Naturschutzzone

Die Ausscheidung der Naturschutzzonen für die bis anhin bekannten Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung ist korrekt erfolgt. Die für die Inventarisierung der Moore zuständige kantonale Amtsstelle erlangte inzwischen Kenntnis von weiteren Flachmooren von lokaler Bedeutung in den Gebieten „Las Palüds“ (Koordinaten 826'600/196'200) und „Palü Lunga“ (829'800 - 831'100 / 194'300 - 195'300). In Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG sowie von Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG wird die Gemeinde ersucht, im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung den Einbezug der vorerwähnten Objekte in eine Naturschutzzone zu prüfen.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan. Teilbereich „Verkehr“ 1:2'000

1. Parkplatz am südlichen Eingang ins Dorf „Tschlin“

Hinsichtlich des im Generellen Erschliessungsplan, Teilbereich „Verkehr“ 1:2'000 vom 28. August 1996 bezeichneten Parkplatzes am südlichen Dorfrand von Tschlin kann auf die Ausführungen und Feststellungen unter Abschnitt D Ziffer 3 verwiesen werden. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieses bezeichneten Parkplatzes wird sistiert, bis die Neugestaltung des Gebietes „Porta Nova“ im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes verbindlich konkretisiert ist.

2. Parkplätze und Parkieranlagen entlang von Kantonsstrassen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zu- respektive Ausfahrten zu den vorgesehenen Parkplätzen und Parkanlagen von respektive in eine Kantonsstrasse - wie übrigens auch die Erstellung und Änderung von allen anderen Zugängen, Zufahrten, Feldweg- und Strasseneinmündungen an Kantonsstrassen - gemäss Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes sowie gemäss Art. 7 und 10 der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Strassengesetz einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedürfen. Eventuelle Auflagen in Zusammenhang mit dem Bewilligungsverfahren bleiben vorbehalten.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan, Teilbereich „Verkehr“ 1:2'000 vom 28. August 1996 genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan. Teilbereich „Versorgung“ 1:2'000

Kanalisationsleitung

Im Generellen Erschliessungsplan Teilbereich „Versorgung“ 1:2'000 vom 28. August 1996 ist die Kanalisationsleitung aus nicht bekannten Gründen lediglich bis auf die Höhe des Schiessstandes eingetragen. Die Gemeinde ist zu ersuchen, den Generellen Erschliessungsplan für den fehlenden Teilbereich zu ergänzen.

Mit dem vorstehenden Ergänzungsauftrag kann der Generelle Erschliessungsplan, Teilbereich „Versorgung“ 1:2'000 vom 28. August 1996 genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan, Verkehr und Versorgung 1:10'000

1. Güterwege

a) Allgemeines

Der zur Genehmigung vorliegende Generelle Erschliessungsplan „Verkehr und Versorgung“ 1:10'000 unterscheidet nicht zwischen bestehenden und projektierten Wegen. Im Zusammenhang mit den Forstwegen wird für die Beurteilung deshalb davon ausgegangen, dass alle im Plan bezeichneten Wege bereits existieren. Neu geplante Forstwege werden im Rahmen des Waldentwicklungsplanes zu beurteilen sein und sind anschliessend in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.

b) Wegstück im Gebiet „Teamanzun/Planas“

Hinsichtlich des im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr und Versorgung“ 1:10'000 vom 28. August 1996 im Gebiet „Teamanzun/Planas“ eingetragenen Güterweges ist eine Abweichung vom Eintrag der Landeskarte 1:25'000 festzustellen. Die Gemeinde wird ersucht, die Situation zu überprüfen und gegebenenfalls im Rahmen der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der Ortsplanung eine entsprechende Korrektur vorzunehmen.

c) Güterweg im Gebiet „Balserom“

Aufgrund der Stellungnahme des Forstinspektorates besteht entgegen dem Eintrag im Generellen Erschliessungsplan offensichtlich ein Forstweg bis ins Gebiet „Balsarom“. Der Generelle Erschliessungsplan ist mit diesem bestehenden Forstweg zu ergänzen.

2. Weiterer Ergänzungsbedarf

Im Generellen Erschliessungsplan „Verkehr und Versorgung“ 1:10'000 vom 28. August 1996 fehlen an verschiedenen Stellen bedeutende Teile der Wasserleitung (Fraktion Tschlin, Chant da l'Arschiglia/Pradè; zwischen Chasura und S-chadatsch; Fraktion Martina, Cuncas/Chomp Grond). In den Gebieten „S-chadatsch“ (Fraktion „Sclamischot“) und „Chomp da Chanals/Il Bain“ (zwischen Sclamischot und Tschlin) fehlt zudem der Eintrag der Kanalisationsleitung. Im Gebiet „Chomp da Chanals/Il Bain“ ist ferner die Fortsetzung einer von Martina herführenden Erschliessungsstrasse sowie des Veloweges nicht eingetragen. Der Generelle Erschliessungsplan ist demnach entsprechend zu ergänzen.

Mit den vorstehenden Ergänzungsaufträgen und Hinweisen kann der Generelle Erschliessungsplan Verkehr und Versorgung 1:10'000 vom 28. August 1996 genehmigt werden.

I.

Weitere Planung

Betreffend des Gebietes „Pra Dadora“ ist zu erwähnen, dass der Betrieb der Reaktor-deponie „Pra Dadora“ eingestellt werden musste. Mit den Möglichkeiten der zukünftigen Nutzung des Gebietes „Pra Dadora“ befasst sich der Regionale Richtplan „Landschaft, Versorgung, Tourismus“. Das kantonale Vorprüfungsverfahren für diesen Richtplan befindet sich in Abschluss. Zu gegebenem Zeitpunkt ist die Ortsplanung im Gebiet „Pra Dadora“ aufgrund der Ergebnisse des Regionalen Richtplanes „Landschaft, Versorgung, Tourismus“ zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 28. August 1996 (romanische Fassung) wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Ersatzanordnungen, Anliegen, Empfehlungen und Korrekturen genehmigt:
 - a) Art. 26 Abs. 1 Satz 2 (Messweise Waldabstand) wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Es wird empfohlen, das Baugesetz mit einer Bestimmung über die Ausgestaltung von Zu- und Ausfahrten im Sinne von Art. 30 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG '95) zu ergänzen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Dorfzone weitergehende Vorschriften über das Nutzungsmass zu erlassen. Zwischenzeitlich werden für die Dorfzone im Zonenschema (Art. 50 BauG) im Sinne einer provisorischen Ersatzanordnung eine maximale Ausnützungsziffer von 0.6, eine maximale Gebäudelänge von 20 m sowie die entsprechenden Berechnungsvorschriften des bisherigen Baugesetzes vom 29. August 1977 (Art. 43 und 47) in Kraft gesetzt.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Gewerbezone weitergehende Vorschriften betreffend das Nutzungsmass zu erlassen. Zwischenzeitlich werden für die Gewerbezone im Zonenschema (Art. 50 BauG) im Sinne einer provisorischen Ersatzanordnung eine maximale Ausnützungsziffer von 0.8, eine maximale Gebäudehöhe von 9.50 m sowie die Berechnungsvorschrift über die Ausnützungsziffer des bisherigen Baugesetzes vom 29. August 1977 (Art. 43) in Kraft gesetzt.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, das Zonenschema in Art. 50 entsprechend der deutschen Fassung zu ergänzen (Gemischte Zone „Sur Quadras“).

- f) Die Gemeinde Tschlin wird angewiesen, Art. 52 des Baugesetzes mit einer Bestimmung zur Definition eines minimal einzuhaltenden Gebäudeabstandes im Sinne von Art. 70 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG '95) zu ergänzen.
 - g) Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin wird der in Art. 59 Abs. 1 (Naturschutzzone) verwendete Begriff „palüs süttas“ durch den Begriff „lös süts“ ersetzt.
 - h) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 60 Abs. 3 (Landschaftsschutzzone) eine Ergänzung respektive Präzisierung im Zusammenhang mit der Entfernung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen vorzunehmen (zuständige Bewilligungsinstanz).
 - i) Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin wird das in Art. 60 Abs. 4 (Landschaftsschutzzone) verwendete Wort „natūra“ mit dem Wort „cuntrada“ ersetzt.
2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 28. August 1996** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Anliegen, Ersatzmassnahmen, Empfehlungen, Korrekturen und Präzisierungen genehmigt:
- a) Die im Gebiet „S-chadatsch“ auf Parzelle Nr. 4303 ausgeschiedene Dorfzone (Punktbauzone) wird nicht genehmigt.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Dorfzone im Bereiche der Parzellen Nr. 480, Nr. 3098 und Nr. 3097 sowie hinsichtlich des für einen Parkplatz ausgeschiedenen übrigen Gemeindegebietes wird sistiert, bis ein Genereller Gestaltungsplan vorliegt, der die mögliche Ausnützung sowie die Gestaltung und Überbauung dieser betroffenen Flächen am südlichen Dorfeingang von Tschlin verbindlich regelt.

- c) Die Gewerbezone beim Schiessstand in Sclamischot wird hinsichtlich der Parzelle Nr. 3820 sowie der Parzelle Nr. 3819, soweit sie östlich der Verlängerungslinie der hinteren Wand des Schiessstandgebäudes liegt, von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- d) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision eine Erweiterung der im Nordosten der Fraktion „Tschlin“ ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone in Richtung der bestehenden Siedlung zu prüfen.
- e) Der Gemeinde wird empfohlen, eine Erweiterung der in den Gebieten „Kirche Martina“, „Cha Noschas“ und „Friedhof Strada“ ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen zu prüfen.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, den Verlauf der im Gebiet „Craistota“ ausgeschiedenen Ruhezone im Übergangsbereich des Zonenplanes 1:2'000 und des Zonenplanes 1:10'000 zu überprüfen und die erforderlichen Korrekturen resp. Ergänzungen im Zonenplan 1:2'000 vorzunehmen.
- g) Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin wird die Gefahrenzone 1 im Planausschnitt „Vinadi“ des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 wie folgt korrigiert:
Die Gefahrenzone 1 verläuft entlang der Landesgrenze zu Österreich, wobei der die Gefahrenzone 1 begrenzende schwarze Strich mit der schweiz/ österreichischen Staatsgrenze zusammenfällt.
- h) Alle im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baulinien gegenüber dem Waldrand werden von der Genehmigung ausgenommen und im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- i) Im Sinne einer Präzisierung wird festgehalten, dass die statische Waldgrenze durch die ausgezogenen Linien gemäss Legendenfeld „Waldgrenze gemäss Art. 10/13 des Waldgesetzes“ definiert ist.
 - k) Die der gemischten Zone „Sur Quadras“ zugewiesene Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - l) Die Gemeinde wird ersucht, aufgrund eines Siedlungsinventars einen detaillierteren Generellen Gestaltungsplan zumindest über alle ausgeschiedenen Erhaltungsbereiche zu erlassen. Ein Miteinbezug der Fraktionen „Chasura“ und „Schlamschot“, des südwestlichen, nicht dem Erhaltungsbereich zugewiesenen Teils der Fraktion „Martina“ sowie der Parzellen Nr. 150 und Nr. 151 in Strada in diese detailliertere Generelle Gestaltungsplanung ist zu empfehlen.
 - m) Das von der Regierung mit Beschluss Nr. 2782 vom 9. November 1993 genehmigte Auflageprojekt Nr. 27 a 2866 „Revitalisierung der Inn-Aue San Nicola-Strada“ vom Mai 1993, insbesondere die Projektpläne Nr. 27 a 2866 - 3 bis Nr. 27 a 2866 - 5, wird zu einem integrierenden Bestandteil der Ortsplanung der Gemeinde Tschlin erklärt.
- 3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Korrekturen und Anliegen genehmigt:
- a) Die Materialablagerungszone im Gebiet „Puzzins“ wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zwecks Erlass einer detaillierteren Nutzungsplanung zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Die Gemeinde Tschlin wird angewiesen, für sämtliche Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes

1:10'000 die Gefahrenzonen neu zu beurteilen und auszuschneiden, wo dafür eine entsprechende Notwendigkeit besteht. Bis die neu zu beurteilenden Gefahrenzonen im Rahmen des Zonenplanes 1:10'000 rechtsgültig festgelegt worden sind, bleiben die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vom 28. August 1996 dargestellten Gefahrenzonen in Kraft. Bauvorhaben in diesen Bereichen erfordern hinsichtlich ihrer Gefährdung durch Naturgefahren eine einzelfallweise Beurteilung durch die Gefahrenzonenkommission III.

c) Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Tschlin wird der Verlauf der Gefahrenzone 1 im Gebiet „Craduvigas/Saloms“ aufgrund des Zonenplanes 1:5'000 vom 29. August 1977 korrigiert.

d) Die Gemeinde wird ersucht, für die weiteren Flachmoore in den Gebieten „Las Palüds“ und „Palü Lunga“ den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen.

4. Der Generelle Erschliessungsplan, Teilbereich „Verkehr“ 1:2'000 vom 28. August 1996 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:

a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des am südlichen Dorfeingang der Fraktion „Tschlin“ bezeichneten Parkplatzes wird sistiert, bis die Gestaltung und Nutzung des Gebietes „Porta Nova“ im Rahmen des Generellen Gestaltungsplans verbindlich konkretisiert ist.

5. Der Generelle Erschliessungsplan, Teilbereich „Versorgung“ 1:2'000 vom 28. August 1996 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Ergänzungsauftrag genehmigt:

a) Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan „Versorgung“ 1:2'000 mit der fehlenden Kanalisationsleitung im Gebiet „Plan Chanver“ zu ergänzen.

6. **Der Generelle Erschliessungsplan, Verkehr und Versorgung 1:10'000 vom 28. August 1996** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ergänzungsaufträgen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, den planlichen Verlauf des im Gebiet „Teamanzun/Planas“ eingetragenen Güterweges zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, den Verlauf des bestehenden Forstweges im Gebiet „Balserom“ zu überprüfen und den Generellen Erschliessungsplan gegebenenfalls zu ergänzen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, den Generellen Erschliessungsplan Verkehr und Versorgung 1:10'000 hinsichtlich der fehlenden Einträge von Wasser- und Kanalisationsleitungen sowie Erschliessungsstrassen und Velowegen zu prüfen und die erforderlichen Ergänzungen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Tschlin wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 6 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. August 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Ersatzanordnungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde, die eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, bleibt nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.

-

Der Präsident:

Hein

Dr. Riesen