



Sitzung vom
24. Januar 1995

Mitgeteilt den
31. JAN. 1995

Protokoll Nr.
142

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lantsch / Lenz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Februar 1994 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und den Generellen Erschliessungsplan 1:5'000. Es liegt ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. März 1994 vor.

Die Vorprüfung der Ortsplanung erfolgte mit Bericht vom 28. Oktober 1991. Die neue Ortsplanung ersetzt die bisherige Ortsplanung vom 1. Februar 1976.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 20. Mai 1994. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. März 1994 ersucht der Gemeindevorstand Lantsch/Lenz um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Art. 14 (Baubewilligung)

Art. 14 Abs. 2 listet die baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben auf. In dieser Auflistung fehlen Aussenantennen und Parabolspiegel. Solche Anlagen sind jedoch aufgrund von Art. 5 KRG grundsätzlich baubewilligungspflichtig. Aus Gründen der

Rechtssicherheit wird die Gemeinde ersucht, Antennen und Parabolantennen - letztere allenfalls beschränkt auf Durchmesser über 50 oder 60 cm - vollständigshalber in die Liste der baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen aufzunehmen.

Art. 22 (Silos und Tanks)

Durch Art. 22 wird das Aufstellen von Silos und Tanks im Freien grundsätzlich nicht zugelassen. Diese Bestimmung richtet sich vor allem gegen die Errichtung von Hochsilos. In den letzten Jahren ist eine neue Art der Silofutterlagerung in Form von Flachsilos entstanden. Diese fügen sich einerseits weitaus besser in die Landschaft ein als Hochsilos, und andererseits werden Flachsilos aufgrund ihrer Fläche nicht überdacht. In Lantsch/Lenz ist der erste Flachsilo bereits erstellt worden, und ein zweiter in Planung, woraus geschlossen werden kann, dass die Gemeinde gegen die Erstellung von Flachsilos grundsätzlich nichts einzuwenden hat. Der Gemeinde ist daher zu empfehlen, Art. 22 mit einer Bestimmung zu ergänzen, die Flachsilos zur Rohfutterlagerung zulässt.

Art. 42 (Wohn- und Gewerbezone)

Laut Art. 42 Abs. 2 ist in der Wohn- und Gewerbezone die Erstellung von Wohnraum zulässig, sofern dieser mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist und die Wohnfläche 75 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet.

Wohn- und Gewerbebezonen werden in der Regel für Gewerbebetriebe ausgeschieden. Wohnnutzungen sollen nur in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben möglich sein. Entsprechend soll die Wohnnutzung in dieser Zone nur von untergeordneter Bedeutung sein, zumal in den Wohnzonen gemäss Art. 41 des Baugesetzes auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, einschliesslich Gastgewerbebetriebe, zulässig sind. Überdies ist zu beachten, dass die Gemeinde Lantsch/Lenz keine eigentliche Gewerbebezonen ausgeschieden hat. Eine Festsetzung des Wohnanteils von 75 % der zulässigen Bruttogeschossfläche ist vor diesem Hintergrund zu hoch. Für die Schaffung von mit dem Gewerbebetrieb verbundenem Wohnraum sollte der maximale Wohnanteil 50 % nicht überschreiten.

Die Regierung empfiehlt der Gemeinde, in der Wohn- und Gewerbezone den Wohnanteil bei höchstens 50 % festzulegen.

Art. 44 (Zonenschema)

Art. 44 Abs. 2 sieht vor, dass das Zonenschema für jede Bauzone den zulässigen Emissionsgrad von ortsfesten Anlagen bestimme. Entsprechende Festlegungen im Zonenschema, das als Anhang I dem Baugesetz beigefügt ist, fehlen jedoch. Dieser Mangel ist zu beheben.

Art. 47 (Nutzungsübertragung und Parzellierung)

Laut Art. 47 Abs. 3 ist die Baubehörde lediglich berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Dies kann mit Rücksicht auf die Bedeutung der Ausnützungsziffer und im Interesse einer rechtsgleichen Anwendung dieses Instrumentes nur akzeptiert werden, wenn die Baubehörde anderweitig über eine lückenlose Kontrolle bezüglich erfolgter Nutzungsübertragungen verfügt. In diesem Sinne wird die Gemeinde angewiesen, Art. 47 Abs. 3 dahingehend zu ergänzen, dass die Baubehörde entweder zur Anmerkung von Nutzungsübertragungen verpflichtet ist, oder dass sie wenigstens zur Führung einer lückenlosen Übertragungskontrolle gehalten ist.

Art. 49 (Gebäudelänge)

Am Schluss von Art. 49 wird auf eine Skizze in Anhang III verwiesen. Anhang III fehlt aber im Baugesetz. Die Gemeinde wird ersucht, das genehmigte Baugesetz mit dem fehlenden Anhang III zu ergänzen.

Art. 59 (Quellschutzzone)

Die Eigentums- resp. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der im Zonenplan ausgeschiedenen Quellschutzzonen haben sich grundsätzlich - wie bei jeder Nutzungszone - aus dem Baugesetz selbst zu ergeben. Für diejenigen Fälle, in denen die zonenplanerischen Quellschutzzonen auf einer vorgängigen detaillierten gewässerschutzrechtlichen Schutzzonenplanung (S I, S II, S III) beruhen, kann im Baugesetz auf die Eigentums- resp. Nutzungsbeschränkungen gemäss speziellem gewässerschutzrechtlichen Schutzzonenreglement verwiesen werden.

Diesen Anforderungen trägt der Art. 59 des Baugesetzes nicht Rechnung. In Abs. 3 wird lediglich erwähnt, dass der Gemeindevorstand bis zum Vorliegen detaillierter gewässerschutzrechtlicher Schutzzonenpläne „notwendige Schutzmassnahmen“ erlasse. Mit Rücksicht auf das grosse öffentliche Interesse an einer einwandfreien Trinkwasserversorgung wird die Gemeinde deshalb angewiesen, Art. 59 Abs. 3 im vorstehend umschriebenen Sinne zu ergänzen (Empfehlung: Art. 87 Abs. 3 Musterbaugesetz 88).

Art. 61 (Kiesabbauzone)

Gemäss Art. 61 Abs. 1 des Baugesetzes bezeichnet die Kiesabbauzone die für die Ausbeutung von Kies bestimmten Flächen. In den Legenden zu den Zonenplänen ist die Kiesabbauzone nicht aufgeführt. Es existiert nur der Begriff „Abbauzone“, zu welcher im Baugesetz keine Bestimmung formuliert wurde. Somit ist anzunehmen, dass unter den zwei Begriffen dieselbe Zone verstanden wird. Da aufgrund der Baugesetzesbestimmungen nur die Ausbeutung von Kies erlaubt ist, wird sinnvollerweise der Begriff „Abbauzone“ in der Legende zum Zonenplan 1:5'000 in „Kiesabbauzone“ umbenannt. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, diese formelle Umbenennung vorzunehmen.

Art. 98 (Baugesuch)

Art. 98 Abs. 1 Ziffer 7 verlangt eine detaillierte Berechnung der „Flächennutzungsziffer (FLZ)“. Zudem ist gemäss Art. 98 Abs. 2 des Baugesetzes die Berechnung der „FNZ“ vorzulegen. Eine „Flächennutzungsziffer FLZ“ oder eine „FNZ“ wird im Baugesetz nirgends definiert. Einzuhalten ist vielmehr die Ausnützungsziffer, weshalb diese zu berechnen ist.

Es ist anzunehmen, dass es sich bei der Erwähnung der „Flächennutzungsziffer (FLZ)“ resp. der „FNZ“ in Art. 98 Abs. 1 Ziffer 7 und 98 Abs. 2 um ein redaktionelles Versehen handelt. Die Regierung weist hiermit das Amt für Raumplanung an, dieses Versehen formell zu korrigieren.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

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

Die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Wohnzone 2, Wohnzone 3 sowie Wohn- und Gewerbezone) umfassen gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom Mai 1994 insgesamt rund 28,2 ha, wovon im UEB rund 17,5 ha (62 %) als überbaut und ca. 10,7 ha (38 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Die Wohnbauzonen bedürfen angesichts dieser Werte einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse.

Massgebend ist diesbezüglich der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 enthaltene Grundsatz über die Bauzonenbegrenzung bzw. die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von ca. 10,7 ha dimensionsmässig diese fundamentale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, woraus in aller Regel - wie die Erfahrung zeigt - Werte resultieren, die an der oberen Grenze des Zulässigen und Verantwortbaren liegen. Aufgrund dieser Trendmethode ergibt sich für die Gemeinde Lantsch/Lenz ein voraussichtlicher Baulandbedarf von ca. 0,33 - 0,47 ha pro Jahr resp. von rund 5 - 7 ha in den nächsten 15 Jahren. Dabei sind die Nutzungsreserven im überbauten Gebiet noch nicht berücksichtigt.

Gemessen am voraussichtlichen Baulandbedarf gemäss Trendmethode sind die im Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven somit um ca. 3,7 - 5,7 ha zu gross. Die Gemeinde begründet diesen Reserveüberschuss mit der vorhandenen Baulandhortung im Baugebiet, welcher dazu führe, dass - ausser in „Barbatschauns“ - kein Bauland erhältlich sei. Dies bewirke eine Stagnation im einheimischen Baugewerbe. Mit einem grösseren Baulandangebot könne der Rezession und der nach wie vor vorhandenen Nachfrage nach Bauland und Neubauten entgegengewirkt werden.

- Der Einwand, wonach ein Teil der vorhandenen Reserven aus privaten Gründen nicht auf den Markt gelange, wird von den Gemeinden im Zusammenhang mit der Diskussion über die zulässige Bauzonengrösse immer wieder erhoben. Solchen Argumenten kann jedoch kein entscheidendes Gewicht beigemessen werden. Es muss festgehalten werden, dass der Gesetzgeber beim Erlass von Art. 15 RPG solche Spannungen zwischen Baulandnachfrage und der Begrenzung der Bauzone bewusst in Kauf genommen hat; sonst hätte er zusätzliche Instrumente für die Baulandverflüssigung anbieten müssen (vgl. dazu BGE 116 Ia 333). Würde man - der Argumentation der Gemeinde folgend - das gehortete Land bei der Dimensionierung der zulässigen Reserven ausklammern, hätte dies einerseits einen weiteren Anreiz zur Baulandhortung zur Folge, und andererseits würde die Bauzonenplanung dem Gemeinwesen entzogen und in die Hand der hortungswilligen Grundeigentümer gelegt. Insbesondere würde die Argumentation der Gemeinde dazu führen, dass die Gemeinwesen etwa das Doppelte, in ländlichen Gebieten etwa das Dreifache des voraussichtlichen Bedarfs im Sinne von Art. 15 RPG ausscheiden dürften, was jedoch dem fundamentalen Grundsatz der Siedlungsbegrenzung diametral zuwider liefe.

Aus diesen Gründen ist auch für die Gemeinde Lantsch/Lenz an der bewährten und in der Praxis anerkannten Trendmethode festzuhalten und demnach festzustellen, dass in Lantsch/Lenz ein voraussichtlicher Bedarf an unüberbauten Wohnbauzonen im Umfange von rund 5 - 7 ha besteht. Die ausgeschiedenen Reserven sind somit um ca. 3,7 - 5,7 ha zu gross. Die ausgeschiedenen Reserven sind daher analog der Praxis der Regierung in vergleichbaren Fällen zu reduzieren, und zwar um mindestens 3,7 ha. Die Ansetzung eines tieferen minimalen Reduktionsumfanges rechtfertigt sich bereits deshalb nicht, weil selbst die nach der üblichen Trendmethode ermittelte Bedarfsprognose von rund 5 - 7 ha wohl eher zu optimistisch einzustufen ist, zumal sie massgebend von der boomartigen Entwicklung des letzten Jahrzehnts mitgeprägt ist. Hinzu kommt, dass ein bestimmter Teil des nach Trendmethode ermittelten Flächenbedarfs durch Ausschöpfung der Verdichtungspotentiale im als überbaut ausgewiesenen Gebiet (Stallumnutzungen etc.) „eingespart“ werden könnte. In einer Zeit, in der die Bestrebungen zur Verdichtung „nach Innen“ eine immer grössere Bedeutung erlangen, muss dieser Umstand entsprechend vermehrt mitberücksichtigt werden (vgl. Art. 26 Abs. 2 RPV).

Die im vorliegend zur Genehmigung eingereichten Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen sind nach dem Gesagten somit um mindestens 3,7 ha zu reduzieren. Diese Reduktion ist primär in Bauzonenteilen vorzunehmen, die das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG nicht oder am wenigsten

erfüllen. Das primäre Heranziehen dieses Kriteriums ist deshalb naheliegend, weil es sich bei der bisherigen Zonenplanung der Gemeinde Lantsch/Lenz um eine altrechtliche, dem am 1. Januar 1980 in Rechtskraft getretenen RPG widersprechende Nutzungsplanung handelt, so dass seit dem 1. Januar 1988 im Prinzip ohnehin nur noch das „weitgehend überbaute Gebiet“ planungsrechtlich Bauzone darstellt (vgl. dazu Art. 36 Abs. 3 RPG).

Ob ein Grundstück das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ erfüllt, ist anhand der bereits vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten, der bereits erstellten Infrastruktur (Erschliessung, Ausstattung etc.), der rechtskräftigen privaten und öffentlichen Planungen, der bisherigen Bautätigkeit usw. zu beurteilen. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist dabei parzellenübergreifend und quartierbezogen zu verstehen (BGE 113 Ia 444 Erw. 4 dda, 116 Ia 201 Erw. 2b). Eine weitgehende Überbauung ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann. Nur die in die Bauzonen gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungsbaus, sind bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Bauten sind eben gerade in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 30 KRG). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf den benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Begriff der „weitgehenden Überbauung“ erfasst nur Flächen, die den Kernbereich der Bauzone ausmachen. Dazu zählen nebst überbauten Flächen der Siedlungen nur noch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind Randgebiete und abgeschiedene Areale, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten.

Gestützt und nach Massgabe dieser Umschreibungen kommen für eine Reduktion der im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen folgende Flächen resp. Areale in Betracht:

a) Wohnzone W2 erste und zweite Erschliessungsetappe im Gebiet „Barbatschauns“

Bei dieser Wohnzone 2 handelt es sich um ein äusserst peripheres Randgebiet im ländlichen Raum, das trotz der in den Sechziger- oder Siebzigerjahren entstande-

nen vier Wohngebäude im nordwestlichen Bereich das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ offensichtlich nicht erfüllt. Das Gebiet ist zur Zeit denn auch noch praktisch unerschlossen.

b) Wohnzone W3 und Wohn-/Gewerbezone „Barbatschauns“ (soweit gemäss UEB noch unüberbaut)

Diese Flächen können aufgrund der vorstehend zur Wohnzone W2 dargelegten Überlegungen ebenfalls nicht als „weitgehend überbaut“ eingestuft werden, weshalb sie für eine Bauzonenreduktion grundsätzlich auch in Betracht gezogen werden müssen.

c) Wohnzone W2 zweite Erschliessungsetappe im Gebiet „Pala“

Für die Realisierung der geforderten Bauzonenreduktion eignet sich angesichts ihrer peripheren Randlage schliesslich auch noch die Wohnzone W2 zweite Erschliessungsetappe im Gebiet „Pala“.

Die vorstehend unter lit. a - c erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen rund 7,0 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechenden Flächen in den Originalzonenplänen speziell zu kennzeichnen. Diese Flächen werden insgesamt von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

Die Regierung ist sich bewusst, dass der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden Wohnbauzonenteile mit rund 7,0 ha den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von mindestens 3,7 ha übersteigt. Mit diesem Vorgehen soll den zuständigen Gemeindebehörden ermöglicht werden, gestützt auf ihre Ortskenntnis und unter Berücksichtigung allfälliger besonderer Umstände selbst zu entscheiden, wo die geforderte Reduktion im Umfange von mindestens 3,7 ha erfolgen soll.

Nachzutragen bleibt, dass die gesamten von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen von rund 7 ha (also nicht nur die 3,7 ha, die letztlich von der Bauzone in eine Nichtbauzone umgezont werden müssen) einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegen. Für die Zwischenzeit, d.h. bis zur Rechtskraft der neuen Planung, wird hiermit angeordnet, dass die zurückgewiesenen Flächen von rund 7 ha als übriges Gemeindegebiet (Nichtbau-

zone) zu behandeln sind. Diese Konsequenz ergibt sich schon aus Art. 36 Abs. 3 RPG.

Je nach Situation könnte es sich im übrigen als gerechtfertigt und haltbar erweisen, dass die geforderte Reduktion durch Einführung einer 2. Nutzungsetappe (statt durch Umzonung in die Landwirtschaftszone oder ins übrige Gemeindegebiet) bewerkstelligt wird. Damit eine solche 2. Nutzungsetappe als wirksame Reduktionsmassnahme anerkannt werden könnte, müsste jedoch über eine Ergänzung des Baugesetzes sichergestellt werden, dass die spätere Umteilung in die (überbaubare) 1. Nutzungsetappe im ordentlichen Wiedereinzonungsverfahren (Gemeindeversammlungsbeschluss, Genehmigung durch die Regierung) abgewickelt werden muss und dass dies nur entsprechend der dannzumaligen Bedarfslage erfolgen darf. Lösungen in dem Sinne, dass beim Erreichen eines bestimmten Überbauungsgrades in der 1. Nutzungsetappe ein Anspruch auf Umteilung bestehen soll, sind sowohl bundesrechtswidrig (weil Art. 15 RPG eine bedarfsorientierte Bauzonenplanung vorschreibt), als auch unzweckmässig (weil ein vorgegebener Überbauungsgrad je nach Hortungsmentalität eventuell erst nach Jahrzehnten oder unter Umständen überhaupt nie erreicht wird).

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000

1. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Lantsch/Lenz hat in ihren Zonenplänen 1:2'000 und 1:5'000 diejenigen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die spezifisch der Parkierung dienen, mit einem „P“ bezeichnet. In Abweichung dazu ist die im Gebiet „Foppa“ ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) nicht mit einem „P“ bezeichnet, obwohl sie gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:5'000 als Parkierungsfläche genutzt werden soll. Zur besseren Übersicht im Vergleich mit den anderen im Zonenplan eingetragenen Parkplätzen ist es notwendig, den Parkplatz im Gebiet „Foppa“ im Zonenplan 1:5'000 auch mit einem „P“ zu bezeichnen. Bauten sind im Gebiet „Foppa“ ohnehin unerwünscht. Die Gemeinde Lantsch /Lenz wurde schon mit der Zustimmungsverfügung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen vom 4. Oktober 1983 im Zusammenhang mit der Erstellung einer Garage für ein Pistenfahrzeug

im Gebiet „Pale“ durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft angehalten, dafür zu sorgen, dass keine oberirdischen Bauten erstellt werden können.

Die Gemeinde ist deshalb - entsprechend der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan - anzuweisen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Foppa“ mit einem „P“ zu bezeichnen.

2. Deponiezone

a) Generelle Bemerkung

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff „Deponiezone“ im Baugesetz nicht vorkommt. Dort wird der Begriff „Materialablagerungszone“ verwendet (Art. 62 Baugesetz). Zwecks Herbeiführung der erforderlichen Übereinstimmung zwischen Baugesetz und Zonenplan wird das Amt für Raumplanung beauftragt, den Begriff „Deponiezone“ in den einschlägigen Zonenplänen (bzw. Zonenplanlegenden) in „Materialablagerungszone“ umzubenennen.

b) Deponiezone (Materialablagerungszone) „Bual“

Die Ablagerungsstelle „Bual“ ist bereits bewilligt und in Betrieb, so dass die entsprechende Zone ohne weiteres genehmigt werden kann.

c) Deponiezone (Materialablagerungszone) „Valmala“

Diese Zone (Valmala oder Val la Fola) kann mit dem Hinweis genehmigt werden, dass im Rahmen des Ausführungs- resp. Bauprojektes Vorkehrungen zum Schutz des unterliegenden Laubmischwaldes getroffen werden müssen und dass im Rahmen des Baubewilligungs- und Zustimmungsverfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) unter Umständen mit Auflagen zugunsten des Landschaftsschutzes gerechnet werden muss.

d) Deponiezone (Materialablagerungszone) „Raunc“

Diese Zone ist im genehmigten regionalen Richtplan Mittellanden „Konzept Deponien und Materialablagerungen Subregion Lenzerheide“ als Festsetzung vorgesehen. Da sie im Wald liegt, kann vorläufig trotzdem noch keine Genehmigung erteilt werden. Dies ergibt sich aus Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald

(WaG), wonach die Ausscheidung einer Nutzungszone im Wald das Vorliegen einer Rodungsbewilligung bedingt. Eine solche liegt zur Zeit nicht resp. noch nicht vor. Die Regierung sieht sich daher veranlasst, das Genehmigungsverfahren für diese Zone zu sistieren, bis die erforderliche Rodungsbewilligung vorliegt.

e) Deponiezone (Materialablagerungszone) „Igri Pintq“

Dieser Standort figuriert im regionalen Richtplan ebenfalls als Festsetzung. Die entsprechende Zone muss dennoch an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, weil sie gemäss Zonenplan vollumfänglich in eine Landschaftsschutzzone, innerhalb welcher Materialablagerungen der vorgesehenen Grössenordnung gemäss Art. 54 Abs. 2 des Baugesetzes offensichtlich unzulässig wären, einbezogen worden ist. Im übrigen tangiert die Zone eine Magerwiese von mutmasslich nationaler Bedeutung mit Trichter- bzw. Paradieslilien und Orchideen. Es ist somit eine Bereinigung mit den landschafts- und naturschützerischen Anliegen vorzunehmen. Aus natur- und landschaftsschützerischer Sicht sollte eine Neuauflage der Zone erst ins Auge gefasst werden, wenn die Ablagerungsstelle „Raunc“ aufgefüllt resp. erschöpft ist. Als Alternative erscheint es sogar als angezeigt, eine Vergrösserung der Ablagerungsstelle „Raunc“ zu prüfen.

f) Deponiezone (Materialablagerungsstelle) „Val Meltger“

Dieser Standort figuriert im Regionalen Richtplan lediglich als „Vororientierung“. Für eine Zonengenehmigung bedarf es somit noch weitergehender Abklärungen und Abstimmungen und letztlich einer Überführung des Vorhabens in den Koordinationsstand „Festsetzung“ im Regionalen Richtplan.

Weitergehende Abklärungen und Abstimmungen drängen sich insbesondere unter dem Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes auf. Der vorgesehene Standort befindet sich am Rande einer Landschaftsschutzzone sowie unterhalb einer Naturschutzzone (Feuchtgebiet), und er umfasst ein reizvolles Tälchen am oberen Rand einer Hecken- und Terrassenlandschaft, welches zugleich eine Magerwiese mit Trichterlilien und Orchideen tangiert. Angesichts dieser Umstände lässt sich eine Materialablagerung an diesem Ort im Prinzip erst verantworten, wenn alle anderen Stellen erschöpft sind und darüber hinaus nachgewiesen wird, dass in der näheren und weiteren Umgebung objektiv kein geeigneter Standort gefunden werden kann. Hinzu kommt noch, dass der fragliche Standort Wald tangiert, so dass eine Genehmigung der entsprechenden Zone das Vorliegen einer Rodungsbewilligung

bedürfte. Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, wie die Ablagerungsstelle zu-
fahrtsmässig erschlossen werden soll. Aus all den genannten Gründen und Erwä-
gungen wird die Deponiezone „Val Meltger“ an die Gemeinde zur Neubeurteilung
zurückgewiesen.

3. Naturschutzzone

Die Gemeinde hat einige wichtige Flachmoore der Naturschutzzone zugewiesen. In-
dessen verfügt die Gemeinde noch über weitere schutzwürdige Flachmoore, nämlich
im Nordteil des Gebietes „Bual“, östlich der Deponie „Bual/Pale“ sowie im Gebiet
„Stavels/Quadrass“. Auch wenn es sich dabei nicht geradezu um Objekte von nationa-
ler Bedeutung handelt, wird die Gemeinde in Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG
und Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevi-
sion die Zuweisung dieser Flachmoore zur Naturschutzzone zu prüfen.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die in Art. 55 Abs. 2 des Baugesetzes statu-
ierten Nutzungsbeschränkungen in der Naturschutzzone auch dann gelten, wenn die-
se - wie beispielsweise im Gebiet „Surveglias“ - an sich Fruchtfolgeflächen für Krisen-
zeiten darstellen.

4. Landschaftsschutzzone

In der bisherigen rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde war die Aue „Igri“
des Meltgerbaches mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Gemäss Art. 29 Abs.
1 lit. b KRG umfassen Schutzzone Gebiete, die wegen ihrer Pflanzen- und Tierwelt
eines besonderen Schutzes bedürfen. Die Entlassung der Aue aus der Landschafts-
schutzzone ist aus landschaftsschützerischen und naturkundlichen Gründen unver-
ständlich, insbesondere auch, weil die Aue zwischen zwei ausgeschiedenen Land-
schaftsschutzzone („Rofna“ und „Val Meltger“) liegt. Prüfwert ist für die Aue „Igri“
sogar die Zuweisung zu einer Naturschutzzone. Die Gemeinde wird ersucht, im Rah-
men einer künftigen Ortsplanungsrevision eine Zuweisung der fraglichen Aue zu einer
entsprechenden Schutzzone (Naturschutzzone oder Landschaftsschutzzone) zu prü-
fen.

5. Wintersportzone

Gemäss regionalem Teilrichtplan Skigebiet Lenzerheide (Vorhaben Nr. 5.304) war das Gebiet „Sanaspans“ auf Stufe Vororientierung für die Erweiterung des bestehenden Skigebietes vorgesehen. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 557 vom 16. März 1993 die Neuerschliessung von „Sanaspans“ aufgrund der Auswirkungen auf Wald und Wild und aufgrund der Tatsache, dass es sich bei diesem Gebiet um den noch einzigen Komplementärraum in der gesamten Skiregion Lenzerheide-Valbella handelt, nicht genehmigt. Die Region Mittelbünden wurde zugleich angehalten, dieses Gebiet im regionalen Teilrichtplan Landschaft als Landschaftsschutz- oder Wintersperrgebiet zu bezeichnen.

Die Wintersportzone im Gebiet „Sanaspans“ kann somit nicht genehmigt werden.

6. Golfplatzzone

Die Golfplatzzone ist im Zonenplan 1:5'000 als eine die Landwirtschaftszone überlagerte Nutzungszone ausgeschieden. Golfplätze sind als „Anlagen“ im Sinne des Raumplanungsrechtes zu verstehen, zu welchen Hochbauten, Erschliessungsanlagen, Spielflächen, Übungsplätze, Hindernisse und Bepflanzungen gehören. Golfplatzzonen umfassen somit alle Bauten und Anlagen eines Golfplatzes. Dies rechtfertigt die Zuordnung der Golfplatzzone als Zone der Grundnutzung. Die Golfplatzzone gilt zudem als „Erholungszone“ im Sinne von Art. 29 Abs. 1 lit. d KRG und als „weitere Nutzungszone“ im Sinne von Art. 18 RPG. Entsprechende spezielle Festlegungen, wie die Gestaltung (Standorte für Hochbauten, Spielflächen etc.) und die Erschliessung, werden im Generellen Gestaltungsplan resp. Generellen Erschliessungsplan geregelt. So können beispielsweise die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Generellen Gestaltungsplan angegeben werden.

Die Ausscheidung der Golfplatzzone als überlagerte Zone in Lantsch/Lenz wird gemäss Planungsbericht damit begründet, dass die Gemeinde mit dem Golfclub eine vertragliche Vereinbarung getroffen hat, wonach die landwirtschaftliche Nutzung des Golfplatzareals Vorrang hat. Dies will die Gemeinde mit der Ausscheidung einer bloss überlagerten Golfplatzzone untermauern. Diese Begründung vermag an sich nicht ohne weiteres zu überzeugen, zumal die landwirtschaftlichen Flächen, wie erwähnt, auch in einem Generellen Gestaltungsplan erkenntlich gemacht resp. hervorgehoben werden können. Wenn die Regierung das Vorgehen der Gemeinde entgegen der im Kanton eingespielten und erprobten Praxis genehmigt, so erfolgt dies einzig und al-

leine aus der Überlegung heraus, dass es sich vorliegend um einen bereits seit Jahrzehnten bestehenden Golfplatz handelt.

7. Quellschutzzone

Der Gemeinde wird empfohlen, die ausgeschiedenen Quellschutzzonen im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung unter Beizug eines Hydrogeologen und in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Eine Überprüfung und Anpassung wird sich insbesondere dann aufdrängen, wenn der Gemeindevorstand zur detaillierten gewässerschutzrechtlichen Schutzzoneplanung (S I, S II, S III) schreitet, wie ihm dies durch Art. 59 Abs. 2 des Baugesetzes aufgetragen ist.

8. Deponie und Aufbereitungsplatz

Der Standort der Zone „Deponie- und Aufbereitungsplatz überbaubar“ befindet sich gemäss Zonenplan 1:5'000 im Gebiet „Bova“ und wird bereits seit längerer Zeit für die Kiesaufbereitung und Bauschutt-sortierung genutzt. Bei der entsprechenden Fläche handelt es sich um eine spezielle Zone, wie dies mit der Aufführung der Zone „Deponie und Aufbereitungsplatz überbaubar“ in der Zonenplanlegende unter dem Titel „Weitere Zonen“ auch kenntlich gemacht wird. Wie aus dem Planungsbericht (S. 54) hervorgeht, wird unter dem Begriff „Deponie“ in der Zonenbezeichnung nicht eine eigentliche Materialablagerungsstätte, sondern eine Zwischendeponie für Kies und Bauschutt verstanden. Der Aufbereitungsplatz dient der Aufbereitung von Kies und der Sortierung von Bauschutt. Dazu ist eine entsprechende Anlage bereits installiert. Zur prägnanteren Bezeichnung der Zone wird der Gemeinde empfohlen, die Zone „Deponie und Aufbereitungsplatz überbaubar“ im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision in „Kies- und Bauschuttaufbereitungszone“ umzubenennen.

Im Baugesetz ist zur Zone „Deponie und Aufbereitungsplatz überbaubar“ keine Bestimmung vorhanden. Zu jeder im Zonenplan ausgeschiedenen Zone gehört eine Bestimmung im Baugesetz, welche im Minimum den Zonen-zweck sowie die Zonen-vorschriften umfassen muss. Aufbereitungsplätze können in der Regel nur solange betrieben werden, wie Material abgebaut resp. Material abgelagert werden kann. Anschliessend müssen die Aufbereitungsanlagen abgebrochen und das Gelände wieder in seinen ursprünglichen Zustand überführt werden. Aus diesem Grund muss der

Baugesetzesartikel eine Bestimmung enthalten, welcher keine ortsfesten Bauten und Anlagen zulässt.

Die Gemeinde ist anzuweisen, zur fraglichen Zone eine entsprechende baugesetzliche Zonenvorschrift im dargelegten Sinne zu erlassen.

9. Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

In den Zonenplänen 1:2'000 und 1:5'000 wurde es teilweise unterlassen, den „weiteren Zonen“ (Nichtbauzonen) eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) gelten die Belastungsgrenzwerte bei Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde anzuweisen, die Zuordnung der ES auch für das übrige Gemeindegebiet, die Campingzone (Überbauungssperimeter) und die Golfplatzzone (Überbauungssperimeter) vorzunehmen.

Bezüglich der Landwirtschaftszone kann im Sinne einer Klarstellung festgehalten werden, dass die im Zonenplan 1:2'000 zugeordnete ES III ebenfalls für die im Zonenplan 1:5'000 ausgeschiedene Landwirtschaftszone gilt.

10. Fruchtfolgeflächen

Im Zonenplan 1:5'000 wurden die Fruchtfolgeflächen (FFF) als Hinweis eingetragen. Die eingetragenen FFF stimmen jedoch nicht überall mit den im kantonalen Richtplan bezeichneten Flächen überein. Das Amt für Raumplanung ist hiermit zu beauftragen, die als Hinweis in den Zonenplan 1:5'000 einzutragenden Fruchtfolgeflächen an den kantonalen Richtplan anzupassen.

11. Planausschnitte

Die Informationen im Zonenplan 1:5'000 und im Zonenplan 1:2'000 sind identisch. Somit handelt es sich bei den im Zonenplan 1:5'000 bezeichneten Planausschnitten nicht um echte Planausschnitte. Zur Präzisierung wird festgehalten, dass im Zweifelsfall jeweils der Planausschnitt 1:2'000 gültig ist.

Im übrigen kann der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

1. Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Nördlich und südlich des Dorfes Lantsch/Lenz sind gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen ortsplanerischen Unterlagen ist eine verkehrstechnische Beurteilung nicht möglich. Eine definitive Beurteilung kann deshalb erst beim Vorliegen von Detailplänen anlässlich des Genehmigungsverfahrens gemäss Art. 79 des Strassengesetzes erfolgen.

Umfahrungsstrasse Lantsch/Lenz

Im kantonalen Richtplan 1982 ist zur Verminderung des Durchgangsverkehrs durch Lantsch/Lenz eine Umfahrungsstrasse östlich des Dorfes als Vororientierung vorgesehen (Vorhaben Nr. 05.01). Dieses Vorhaben wurde in den rechtskräftigen regionalen Richtplan (Regierungsbeschluss Nr. 557 vom 16. März 1993) aufgenommen und von der Regierung zur Kenntnis genommen. Das Richtplanvorhaben basiert auf einem Vorprojekt des kantonalen Tiefbauamtes aus dem Jahre 1966 (Nr. 3b.732). Im Objektblatt wird dazu vermerkt, dass die Trasseefreihaltung in der Ortsplanung berücksichtigt ist.

Die vorliegenden Zonenpläne und Generellen Erschliessungspläne sehen im Gegensatz zur Ortsplanung vom 1. Februar 1976 keine Freihaltung des vorgesehenen Strassen-trassees mehr vor. Auch wenn die Umfahrungsstrasse in absehbarer Zeit nicht gebaut werden soll (Planungsbericht S. 55), kann auf die Freihaltung des Strassen-trassees im Rahmen der Ortsplanung nicht ohne weiteres verzichtet werden. Dazu ist ein weitergehendes Verfahren auf Stufe Richtplanung notwendig, bei dem die Regierung mit einem Beschluss bekräftigt, dass auf den Bau der Umfahrung Lantsch/Lenz

verzichtet wird und deshalb das kantonale Richtplanvorhaben Nr. 05.01 aufgehoben werden kann. Die Freihaltung des Strassentrassees im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde muss somit vorderhand weiterhin gewährleistet sein.

Die Gemeinde ist somit anzuweisen, die Zonenpläne und Generellen Erschliessungspläne mit den notwendigen Vorkehrungen zur Freihaltung des Trassees der Umfahrungsstrasse zu ergänzen. Dies gilt auch mit Bezug auf die zur Überarbeitung zurückgewiesene Wohn-/Gewerbezone „Barbatschauns“, sofern die Gemeinde an dieser Zone im Rahmen der vorzunehmenden neuen Planung in diesem Bereich festzuhalten gedenkt.

2. Versorgung

Das gültige Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Lantsch/Lenz stammt aus dem Jahre 1966 und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Der vorliegende Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 sieht für die Bereiche Abwasser und Wasserversorgung einem Katasterplan ähnlich. Der Gemeinde wird empfohlen, im Anschluss an die Ortsplanung die Ausarbeitung eines Generellen Entwässerungsplanes an die Hand zu nehmen, welcher auf der Grundlage eines Kanalisationskatasters aufgebaut wird und Aussagen über das Entwässerungssystem sowie über den Zustand und die Optimierung des Kanalisationsnetzes macht.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 kann im übrigen genehmigt werden. Vorbehalten bleiben diejenigen Festlegungen, die im Zusammenhang mit Wohnbauzonteilen stehen, welche gemäss Abschnitt C hievon von der Genehmigung ausgenommen wurden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Im Waldareal sind die sogenannten Rückegassen, welche heute keinen strassenähnlichen Ausbaustandard aufweisen, teilweise als Land- und Forstwirtschaftsstrassen erfasst. Die Regierung geht davon aus, dass diese Festlegungen nicht in der Absicht erfolgten, die Rückegassen zu eigentlichen Land- und Forststrassen auszubauen.

Jedenfalls bedürfte es hierzu der Durchführung des neuen spezialrechtlichen Projekt-genehmigungsverfahrens gemäss neuem kantonalen Waldgesetz.

Mit dieser Bemerkung kann der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 13. Februar 1994 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen, Empfehlungen und Aufträgen genehmigt:

Anweisungen:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, Antennen und Parabolantennen ebenfalls in die in Art. 14 Abs. 2 enthaltene Liste der baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen aufzunehmen.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, das Zonenschema mit der Zuordnung der Emissionsgrade zu ergänzen.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 47 Abs. 3 (Nutzungsübertragung und Parzellierung) so zu formulieren, dass Nutzungsübertragungen zwingend im Grundbuch angemerkt werden müssen, oder dass zur besseren Übersicht über die Nutzungsübertragungen eine anderweitige Kontrolle über die Ausnützung zu führen ist.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 59 Abs. 3 (Quellschutzzone) bei nächster Gelegenheit im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
- e) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz mit einer Zonenvorschrift für die Zone „Deponie und Aufbereitungsplatz überbaubar“ zu ergänzen.

Empfehlungen:

- e) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 22 (Silos und Tanks) mit einer Bestimmung zu ergänzen, die Flachsilo zur Rauhfutterlagerung zulässt.
- f) Der Gemeinde wird empfohlen, in der Wohn- und Gewerbezone (Art. 42) den Wohnanteil bei höchstens 50 % festzulegen.

Aufträge an das kantonale Amt für Raumplanung:

- g) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, in Art. 98 Abs. 1 Ziffer 7 den Begriff „Flächennutzungsziffer (FLZ)“ mit dem Begriff „Ausnützungsziffer (AZ)“ und in Art. 98 Abs. 2 die Abkürzung „FNZ“ mit der Abkürzung „AZ“ zu ersetzen.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 13. Februar 1994 wird mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
- a) Die Wohnzone W2 erste und zweite Erschliessungsetappe im Gebiet „Barbatschauns“, die Wohnzone W3 und die Wohn-/Gewerbezone im Gebiet „Barbatschauns“ (soweit gemäss UEB noch unüberbaut) sowie die Wohnzone W2 zweite Erschliessungsetappe im Gebiet „Pale“ werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme von Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 3,7 ha, zurückgewiesen.
- Die von der Genehmigung ausgenommenen resp. zurückgewiesenen Bauzonenteile von rund 7 ha unterliegen insgesamt einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 37 KRG), und sie gelten in der Zwischenzeit insgesamt als Nichtbauzone (Art. 36 Abs. 3 RPG).
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, den Zonenplan mit den nötigen Vorkehrungen zur Freihaltung des Trassees der Umfahrungsstrasse zu ergänzen.
3. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 vom 13. Februar 1994 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Empfehlungen und Aufträgen genehmigt:

Vorbehalte:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Deponiezone „Raunc“ wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.
- b) Die Deponiezone „Igri Pintg“ wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Bereinigung des bestehenden Konfliktes mit der Landschaftsschutzzone, zurückgewiesen.
- c) Die Deponiezone „Val Meltger“ wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
- d) Die Wintersportzone im Gebiet „Sanaspans“ wird nicht genehmigt.

Anweisungen:

- e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet „Foppa“ mit einem „P“ (Parkplatz) zu kennzeichnen.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, dem übrigen Gemeindegebiet, der Campingzone (Überbauungsperimeter) und der Golfplatzzone (Überbauungsperimeter) ebenfalls Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen.

Empfehlungen:

- g) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision die Zuweisung von weiteren schutzwürdigen Flachmooren von regionaler Bedeutung, nämlich im Nordteil des Gebietes „Bual“, östlich der Deponie „Bual/Pala“ und im Gebiet „Stavelas/Quadras“, zur Naturschutzzone zu prüfen.
- h) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision die Zuweisung der Aue „Igri“ zu einer entsprechenden Schutzzone (Naturschutzzone oder Landschaftsschutzzone) zu prüfen.
- i) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer künftigen Ortsplanungsrevision die vorgenommene Quellschutzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Aufträge an das kantonale Amt für Raumplanung:

- j) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den Begriff „Deponiezone“ in den einschlägigen Zonenplanlegenden in „Materialablagerungszone“ umzubenennen.
 - k) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den Begriff „Abbauzone“ in der Legende zum Zonenplan 1:5'000 in „Kiesabbauzone“ umzubenennen.
 - l) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die im Zonenplan 1:5'000 (informationshalber) eingetragenen Fruchtfolgeflächen an den kantonalen Richtplan anzupassen.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 13. Februar 1994 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan mit den notwendigen Vorkehren zur Freihaltung des Trassees der Umfahrungsstrasse zu ergänzen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, im Anschluss an die Ortsplanung die Ausarbeitung eines Generellen Entwässerungsplanes im Sinne der Erwägungen an die Hand zu nehmen.
 - c) Von der Genehmigung ausgenommen bleiben alle diejenigen Festlegungen, die im Zusammenhang mit Wohnbauzonenteilen stehen, welche gemäss Ziffer 2. a) hievon von der Genehmigung ausgenommen wurden.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 13. Februar 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen und dem Baugesetz 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 Lantsch/Lenz wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.

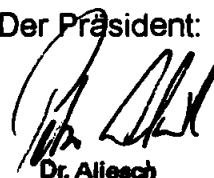
10. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:


Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen