

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
dell'Amministrazione
del Canton Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
6. Juli 1993

Mitgeteilt den
21. JULI 1993

Protokoll Nr.
1658

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde L o s t a l l o stimmten am 15. November 1991 einer Teilrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten den Zonenplan mit Generellem Gestaltungsplan 1:2'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und das Baugesetz. Der Zonenplan und der Generelle Erschliessungsplan über das gesamte Gemeindegebiet soll in einer zweiten Phase erlassen werden.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 31. Januar 1992. Es sind bei der Regierung zwölf Beschwerden eingegangen. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 18. Mai 1992 ersuchte der Gemeindevorstand Lostallo um Genehmigung der neuen ortsplanerischen Erlasse.

B.

Baugesetz

Art. 22 (Opere di cinta)

Die Gemeinde wird ersucht, Art. 22 Abs. 2 bei nächster Gelegenheit mit folgendem Satz zu ergänzen: "Per le opere di cinta a protezione di piantagioni o boschi in fase di rinnovazione (bosco giovane) l'altezza massima prescritta non è vincolante".

Art. 25 (Distanze dall'area pubblica, dal bosco e dai corsi d'acqua)

Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit den Waldrandabstand gegenüber Hochwald auf 20 m und gegenüber Niederwald auf 10 m zu erhöhen.

Art. 26 (Accessi privati)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass neue Anlagen und Abänderung von bestehenden Anlagen im Bereiche von Kantonsstrassen gemäss kantonaler Strassengesetzgebung einer Bewilligung durch die zuständigen kantonalen Behörden bedürfen. Der Gemeinde wird empfohlen, die Formulierung in Art. 26 Abs. 1 "ad una distanza minima di 7.00 ml" durch den Hinweis "tenor legge stradale cantonale" zu ersetzen.

Art. 44 (zona eliporto)

Die Genehmigung dieser Gesetzesbestimmung wird mangels Ausscheidung einer entsprechenden Nutzungszone im zur Genehmigung eingereichten Zonenplan sistiert.

Art. 45 (zona piscicoltura)

Art. 46 (zona cinodromo)

Art. 47 (zona grotti)

Art. 48 (zona orti e giardini)

Die Gemeinde hat die vorstehend aufgezählten Zonenarten im Baugesetz unter dem Abschnitt 3.1. (zone edificabili) eingeordnet. Bei diesen Bauzonen handelt es sich angesichts der spezifischen Zonenzwecke indessen nicht um Bauzonen im Sinne von Art. 24 KRG, sondern um Nichtbauzonen, analog etwa der Landwirtschaftszone. Für sämtliche bauliche Änderungen an be-

stehenden Bauten und Anlagen sowie für Neubauten und neue Anlagen ist somit in jedem Fall das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen (vgl. Art. 5 Abs. 2 KRG). Dabei wird in jedem Einzelfall zu prüfen sein, ob die geplanten Bauten und Anlagen dem Zonenzweck entsprechen und vom Bedarf her ausgewiesen sind. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Zustimmung unter dem Titel der Zonenkonformität (ohne BAB-Publikation im Kantonsamtsblatt) erteilt werden. Im Interesse der Rechtssicherheit wird die Gemeinde ersucht, die erwähnten vier Zonenbestimmungen (Art. 45, 46, 47 und 48) bei nächster Gelegenheit im Baugesetz unter dem Abschnitt 3.2. ("ulteriori zone di utilizzazione di base") einzuordnen.

Spezielle Bemerkungen drängen sich noch hinsichtlich Art. 45 (zona piscicoltura) und Art. 47 (zona grotti) auf:

In Art. 45 (zona piscicoltura) sind die zulässigen Nutzungen zu wenig klar umschrieben. Es geht aus dem Gesetzestext beispielsweise nicht hervor, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmasse Wohnnutzungen zulässig sind. Das muss im Rahmen der Ortsplanung klar geregelt werden, ansonsten im Anwendungsfall Konflikte auftreten können. Art. 45 ist daher zur Überarbeitung resp. Ergänzung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Bezüglich Art. 47 (zona grotti) ist festzustellen, dass die fragliche Zone zum Teil im Wald im Sinne der eidgenössischen Waldgesetzgebung ausgeschieden ist. Gemäss Art. 12 des neuen eidgenössischen Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991 (WaG) ist der Einbezug von Wald in eine Nutzungszone grundsätzlich nur möglich, wenn hiefür eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vorliegt. Eine solche Rodungsbewilligung liegt hinsichtlich der zona grotti nicht vor. Da in der zona grotti gemäss Art. 47 des Baugesetzes lediglich Erneuerungen, Erweiterungen und der Wiederaufbau bestehender Gebäude zulässig sind und da solche Massnahmen nach Auffassung der Regierung gemäss Art. 4 lit. a

der eidgenössischen Waldverordnung (WaV) grundsätzlich als "nichtforstliche Kleinbauten", die nicht als Rodung gelten, betrachtet werden können, kann die zona grotti trotz Fehlens einer entsprechenden Rodungsbewilligung im Sinne von Art. 12 WaG genehmigt werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass selbst "nichtforstliche Kleinbauten" im Wald nicht ohne weiteres zulässig sind; gemäss Art. 14 Abs. 2 WaV ist wenigstens ein Anhörungsverfahren bei der zuständigen kantonalen Forstbehörde durchzuführen. Die Gemeinde ist daher anzuweisen, Art. 47 bei nächster Gelegenheit mit einem zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: "Baubewilligungen für die gemäss Absatz 2 zulässigen baulichen Massnahmen dürfen, soweit sie Waldareal beanspruchen, nur im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Forstbehörde erteilt werden".

Art. 50 (schema delle zone)

Gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZEIP) grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen. Die Gemeinde Lostallo ordnete der ZEIP sowohl in Art. 50 (schema delle zone) als auch in der Legende zum Zonenplan generell die ES III zu, ohne die bestehenden und geplanten Nutzungen in den betroffenen Gebieten im Detail zu berücksichtigen. In den von der Gemeinde ausgeschiedenen ZEIP sind effektiv die unterschiedlichsten Nutzungen - wie Schulhaus, Gemeindehaus, Friedhof, Kirche, Spielplätze, Gemeindewerkhof, Postautostationen, Sportplatz - vorhanden oder vorgesehen. Eine generelle Zuweisung der ES III zu den entsprechenden Flächen ist daher fragwürdig. Einem Schulhausareal sollte zum Beispiel eher die ES II zugeordnet werden. In diesem Sinne ist die Empfindlichkeitsstufe der ZEIP zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Sofern aufgrund der gegenwärtigen oder geplanten Nutzungen Teilen der ZEIP die ES III zugeordnet werden sollte, so sind diese Flächen im Zonenplan speziell (mit einer entsprechenden Schraffur) zu kennzeichnen.

Art. 57 (zona agricola)

Art. 62 (altro territorio comunale)

Gemäss Art. 44 LSV müssen sämtlichen Zonen, in denen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen denkbar sind, Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet werden. Die Gemeinde wird daher angewiesen, der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gemeindegebiet umgehend ebenfalls je eine ES zuzuordnen.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Unter dem Aspekt der Bauzonengrösse bedürfen vorliegend die Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (zona nucleo, zona villaggio, zone residenziale 2, 3 e 4) einer näheren Betrachtung. Diese Wohnbauzonen umfassen im neuen Zonenplan gemäss der von der Gemeinde erstellten Übersicht über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (compendio SUD) vom Dezember 1991 insgesamt rund 29,1 ha. Von diesen insgesamt rund 29,1 ha Wohnbauzonen sind insgesamt ca. 9,2 ha (32 %) noch unüberbaut. Diese Reserve teilt sich wie folgt auf die drei Fraktionen der Gemeinde auf:

Cabbiolo	3,1 ha
Lostallo	4,9 ha
Sorte	<u>1,2 ha</u>
Total Reserve	9,2 ha =====

Gemäss Art. 15 RPG haben Bauzonen dimensionsmässig dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu entsprechen. Es stellt sich die grundlegende Frage, ob die vorstehend erwähnte Reserve von ca. 9,2 ha dieser bundesrechtlichen Vorgabe entspricht.

Der Bauzonenbedarf berechnet sich nach konstanter Praxis der Regierung aufgrund der Trendmethode, woraus in aller Regel sehr realistische Werte resultieren. Die Trendmethode stützt sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 20 Jahre sowie des ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude ab. Gemäss eidgenössischer Wohngebäudestatistik wurden in der Gemeinde Lostallo während der letzten 20 Jahre durchschnittlich 2 - 3 Wohngebäude pro Jahr erstellt. Bei gleichbleibender Entwicklung und unter der Annahme eines mittleren Flächenverbrauches pro Gebäude von etwa 1'000 m² resultiert ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 3 - 4,5 ha. Wenn man annimmt, dass sich die Wohnbautätigkeit in Lostallo angesichts der guten Wohnlage und Wohnqualität der Gemeinde im Vergleich zur bisherigen Entwicklung etwas verstärken sollte, so dass künftig von durchschnittlich vier (statt bloss zwei bis drei) neuen Wohngebäuden pro Jahr auszugehen wäre, ergibt sich - bezogen auf die nächsten 15 Jahre - ein voraussichtlicher Wohnbaulandbedarf von rund 6 ha.

Obschon die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ihre altrechtlichen Wohnbauzonen bereits um ca. 6 ha reduzieren konnte, was zweifellos Anerkennung verdient, sind die nunmehr vorgesehenen Reserven von 9,2 ha somit immer noch um rund 3,2 ha zu gross. Das gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass ein gewisser Teil des vorstehend ermittelten Bedarfs von rund 6 ha mittels Ausschöpfung der (zweifellos auch in Lostallo vorhandenen) Verdichtungspotentiale im weitgehend überbauten Gebiet (z.B. durch Umnutzung von funktionslos gewordenen Ställen) befriedigt werden kann (vgl. Art. 26 Abs. 2 RPV).

Es drängen sich somit trotz der bisherigen Bemühungen der Gemeinde noch weitergehende Bauzonenreduktionen auf. Der Umfang zusätzlicher Bauzonenreduktionen wird unter Berücksichtigung der Fraktionierung der Gemeinde hiermit auf 2,5 ha festgesetzt.

Leitschnur für die Vornahme weitergehender Bauzonenreduktionen bildet der in Lehre und Praxis entwickelte und anerkannte Grundsatz, wonach eingezontes Bauland von übermässiger Ausdehnung in erster Linie in solchen Gebieten zu redimensionieren ist, die das Kriterium der weitgehenden Überbauung gemäss Art. 15 lit. a RPG nicht erfüllen, d.h. in Gebieten, die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind und bei denen Konflikte mit anderen Anliegen (gut geeignete Landwirtschaftsfläche, Ortsbildschutz, Lärmbelastung etc.) bestehen. Gestützt auf diesen Grundsatz bieten sich für die vorzunehmenden weitergehenden Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 2,5 ha folgende Gebiete an:

- a) Zona residenziale 2 (ZR2) mit Quartierplanpflicht im Gebiet "I Cios" (Fraktion Cabbio)

Die mit Quartierplanpflicht belegte zona residenziale 2 (ZR2) im Gebiet "I Cios" liegt rechtsseitig der Kantonsstrasse nach Lostallo und umfasst ca. 0,5 ha. Es handelt sich um eine periphere, unüberbaute Fläche, welche Bestandteil eines zusammenhängenden, geeigneten Landwirtschaftsgebietes bildet.

- b) Zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet Fontanign (Fraktion Cabbio)

Am südlichen Ausgang von Cabbio auf der linken Seite der Kantonsstrasse nach Lostallo erstreckt sich gemäss Zonenplan eine langgezogene, rund 34 - 42 m breite zona residenziale 3. Dieser Zonenstreifen ist lediglich im nörd-

lichsten und südlichsten Bereich mit je zwei Gebäuden des allgemeinen Siedlungsbedarfs überbaut. Dazwischen, d.h. zwischen der Nordgrenze der Parzelle Nr. 901 und der Südgrenze der Parzelle Nr. 941, ist die Zone mit Ausnahme des auf Parzelle Nr. 901 sich befindlichen landwirtschaftlichen Gebäudes noch unüberbaut. Für die Vornahme weitergehender Bauzonenreduktionen kann dieses Zwischenstück ohne weiteres in Betracht gezogen werden, umso mehr, als das erwähnte landwirtschaftliche Ökonomiegebäude auf Parzelle Nr. 901 noch heute als Freilaufstall benutzt wird. Das Zwischenstück zwischen der Nordgrenze der Parzelle Nr. 901 und der Südgrenze der Parzelle Nr. 941 umfasst ca. 0,73 ha.

c) Zona villaggio (ZV), Fraktion Cabbio

Die beiden den ursprünglichen Siedlungskernen vorgelagerten, gegen die Kantonsstrasse offenen Flächen der zona villaggio in Cabbio umfassen insgesamt ca. 0,6 ha. Grundsätzlich wäre eine Überbauung eines Teils dieser Flächen aus raumplanerischer und siedlungsbaulicher Sicht denkbar. Die Flächen liegen jedoch in bezug auf die ursprüngliche Siedlung und die Kirche, welche dank der festgelegten Freihaltezone gemäss Grundordnung bereits einen gewissen Schutz erfährt, sehr exponiert und bedürfen einer Gestaltungsplanung, welche letztlich in einen Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 35 KRG münden sollten. Im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan sind die Baustandorte, die möglichen Bauvolumen und die Freihaltegebiete verbindlich festzulegen. Denkbar und sinnvoll aus raumplanerischer und siedlungsbaulicher Sicht scheint die Festlegung einer Randbebauung entlang der Kantonsstrasse unter Berücksichtigung der Fluchten der bereits bestehenden, strassenseitigen Bauten sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen hinreichenden Umgebungsschutz der Kirche. Dadurch könnte in bezug auf die bestehende Überbauung in der Dorfkernzone ein Innenhof gebildet werden.

Wie gross dabei der Beitrag an die erforderliche zusätzliche Bauzonenreduktion ausfallen würde, hängt von der konkreten Planung ab.

d) Zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "Guastisc" (Fraktion Lostallo)

Die südlich des Ria de San Giorg ausgeschiedene zona residenziale 3 umfasst insgesamt rund 0,5 ha. Diese Wohnzone ist die einzige Bauzone südlich des erwähnten Flusses. Der östliche Teil dieser Zone (Parzelle Nr. 385) ist mit einem Wohnhaus überbaut. Der westliche Teil zwischen dem Wohnhaus und der Kantonsstrasse (Parzellen Nr. 380, 381, 382 und teilweise 386) umfasst ca. 0,25 ha und ist lediglich durch funktionslose Kleinbauten überbaut. Insbesondere der der Wohnzone zugewiesene Abschnitt der Parzelle Nr. 386 bildet Bestandteil einer grossen, zusammenhängenden und gut bewirtschaftbaren Landwirtschaftsfläche.

e) Zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "Pascol de la Capela", umfassend die Parzellen Nr. 722, 723, 673 und den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 674 (Fraktion Lostallo)

Als weitere Möglichkeit zur Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen bietet sich sodann der nördliche Abschnitt der mit Quartierplanpflicht belegten zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "Pascol de la Capela", umfassend die Parzellen Nr. 722, 723, 673 und den unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 674, an. Dieser nördliche Abschnitt im Umfange von ca. 0,67 ha ist noch nicht überbaut und liegt peripher. Die fragliche Fläche ist überdies landwirtschaftlich gut nutzbar. In diesem Bereich sollte die Gemeinde wenigstens eine Nutzungsetappierung prüfen.

- f) Zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "La Bosciola", umfassend die Parzellen Nr. 815 und 816 (Fraktion Lostallo)

Die zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "La Bosciola", umfassend die Parzellen Nr. 815 und 816 eingangs Lostallo rechtsseitig der Kantonsstrasse, misst rund 0,1 ha. Auf diesen Parzellen besteht einzig ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude. Diese Parzellen liegen am Fusse einer Geländekante, welche einen natürlichen Abschluss zwischen der überbauten und entsprechend dem Zonenzweck genutzten Bauzone und den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen bildet. Aus landschaftlicher, siedlungsbaulicher, raumplanerischer und landwirtschaftlicher Sicht sind somit auch in diesem Bereich zusätzliche Bauzonenreduktionen prüfenswert.

- g) Zona residenziale 2 (ZR2) oberhalb des Dorfkerns, umfassend die Parzellen Nr. 431, 428, 427, 559, 558, 557, 567, 568, 569, 508, 509, 510, 511, 512, 555 und 505 (Fraktion Lostallo)

Diese Bauzonenteile umfassen insgesamt ca. 1,25 ha. Sie liegen allesamt peripher am Rande der ursprünglichen Siedlung von Lostallo. Ein Teil der Parzellen liegt am Fusse der Kirche San Giorgio. Mit Ausnahme einiger nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Gebäude ist die fragliche Fläche unüberbaut. Sie ist durchsetzt von charakteristischen Stütz- und Trennmauern der ursprünglichen Rebterrassen und Rebwege und in diesem Sinne landwirtschaftlich nutzbar. Zum Schutze dieser siedlungsbaulich charakteristischen Struktur am Hang von Lostallo sowie mit Rücksicht auf die Kirche San Giorgio erscheinen zusätzliche Bauzonenreduktionen in diesem Gebiet durchaus prüfenswert.

- h) Zona residenziale 2 (ZR2) auf Parzelle Nr. 650 im Gebiet "Ospizi" (Fraktion Lostallo)

Die zona residenziale 2 (ZR2) auf Parzelle Nr. 650 umfasst ca. 0,1 ha. Diese Bauzone beansprucht einen grösseren Teil eines intakten Rebberges, der ursprünglich wohl zum herrschaftlichen Gebäude gehörte. Dieser Rebberg bzw. die Umgebung des zugehörigen Gebäudes bedürfen aus siedlungsbau-licher Sicht eines entsprechenden Schutzes. Eine Überbauung der fraglichen Parzelle würde zudem die Ansicht der Kirche San Giorgio weiter beeinträchtigen.

- i) Zona residenziale 3 (ZR3) im Gebiet "Ronch Pian", unüberbaute Teile (Fraktion Lostallo)

Soweit die zona residenziale 3 im Gebiet "Ronch Pian" im Plan 1:2'000 "stato della sovredificazione" vom Dezember 1991 als unüberbaut eingestuft ist (ca. 0,8 ha), kommt sie für zusätzliche Bauzonenreduktionen grundsätzlich ebenfalls in Frage. Es handelt sich um einen grösseren, zusammenhängenden Gebietsstreifen an exponierter Lage.

- k) Zona residenziale 2 (ZR2), Parzellen Nr. 77 und 78, (Fraktion) Sorte

Im Jahre 1989 kaufte die [REDACTED] die rund 0,25 ha messende Parzelle Nr. 77 in Sorte, welche gemäss damals gültigem Zonenplan nur teilweise in der Bauzone lag. Der in der Bauzone liegende Teil war überdies eingewachsen und galt gemäss Forstgesetzgebung als Wald, weshalb für dessen Überbauung eine rechtskräftige Rodungsbewilligung erforderlich war. Am 9. April 1991 reichte die [REDACTED] ein entsprechendes Rodungsgesuch ein, welches in der Folge bis zum Abschluss der Zonenplanrevision sistiert wurde.

Die Gemeinde Lostallo verfügt, wie eingangs erwähnt, insgesamt über zu grosse Bauzonen. Im Rahmen der Revision des Zonenplanes unternahm die Gemeinde Anstrengungen zu deren Reduktion. Insbesondere in der Fraktion Sorte wurden einige peripher gelegene Parzellen allein aufgrund der übergrossen Bauzonen ausgezont. Im Lichte des Grundsatzes der Rechtsgleichheit ist es nun schwer verständlich, weshalb gerade die Parzelle Nr. 77, welche ebenfalls peripher liegt und welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan wegen des Waldes überhaupt nicht überbaubar war, mit einem Anteil von 0,17 ha in der Bauzone belassen werden sollte. Die Regierung ist jedenfalls der Meinung, dass im Bereiche der Parzelle Nr. 77 weitergehende Bauzonenreduktionen geprüft werden sollten. Das gilt auch für die benachbarte Parzelle Nr. 78, welche ca. 0,1 ha umfasst. Diese liegt ebenfalls peripher.

Die vorstehend unter lit. a - k erwähnten Bauzonenteile messen insgesamt rund 5,27 ha. Sie werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen, damit diese selbst entscheiden kann, wo sie die geforderte, zusätzliche Bauzonenreduktion im Umfange von mindestens 2,5 ha vornehmen will. In der Zwischenzeit sind diese Gebiete als übriges Gemeindegebiet zu behandeln, und sie müssen von der Gemeinde gesamthaft einer erneuten Planung unterzogen werden.

Die vorzunehmende Bauzonenreduktion in diesen Gebieten kann entweder durch Umzonung in die Landwirtschaftszone oder durch Zuweisung des entsprechenden Landes zu einer zweiten Nutzungsetappe erfolgen. Sofern die Gemeinde die Lösung mit der zweiten Nutzungsetappe wählen möchte, muss sie durch eine Revision von Art. 38 Abs. 3 des Baugesetzes sicherstellen, dass eine künftige Umteilung von der zweiten Nutzungsetappe in die erste Nutzungsetappe sowohl eines Gemeindeversammlungsbeschlusses als auch einer regierungsrätlichen Genehmigung bedarf. Die Ge-

meinde muss mit anderen Worten in Art. 38 Abs. 3 des Baugesetzes vorsehen, dass künftige Umetappierungen nur im herkömmlichen Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 37 KRG resp. Art. 16 des kommunalen Baugesetzes möglich sind. Im weiteren muss die Gemeinde, sofern sie die Etappierungslösung wählt, den in Art. 38 Abs. 3 des Baugesetzes festgelegten Prozentsatz von 70 % auf 80 % erhöhen. Ansonsten würde die Etappierungslösung keine wirksame und genügende Bauzonenreduktionsmassnahme darstellen. Noch besser wäre es, auf die Fixierung eines minimalen, starren Überbauungsgrades als Umetappierungsvoraussetzung überhaupt zu verzichten und stattdessen zukünftige Umetappierungen allein vom Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG abhängig zu machen. Dies würde der Gemeinde grössere Spielräume bei künftigen Umetappierungen bieten.

Nebst den erwähnten zwei Varianten zur Vornahme der erforderlichen zusätzlichen Bauzonenreduktionen (Umzonung in die Landwirtschaftszone; zweite Nutzungsetappe) kommt für gewisse Gebiete (z.B. für die zona villaggio in Cabbio) unter Umständen auch die Variante "Nutzungskonzentration" in Frage.

2. Zona per edifici ed impianti pubblici (ZEIP)

a) ZEIP beim ehemaligen Bahnhofgebäude in Lostallo (Nr. 15)

Die ZEIP beim ehemaligen Bahnhof der Fraktion Lostallo (Nr. 15) beansprucht Flächen des ehemaligen Bahntrasses und reicht bis an die Wuhr der Moesa. Im Sinne einer vorsorglichen Massnahme muss das ehemalige Bahntrasse für eine allfällige spätere Nutzung als Industriegeleise freigehalten werden bzw. dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet werden (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt D Ziffer 1 hienach). In diesem Sinne wird die ZEIP bezüglich eines rund 20 m breiten Streifens zwischen der Wuhr, der

Moesa und dem ehemaligen Güterschuppen des Bahnhofes von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet, zurückgewiesen.

Dasselbe drängt sich konsequenterweise auch bezüglich der nördlich angrenzenden zona residenziale 3 (ZR3) auf.

b) ZEIP im Gebiet Pascol de la Capela (Nr. 12)

Zwischen dem bereits bestehenden Fussballfeld in Lostallo und dem Autobahnanschluss schied die Gemeinde eine ZEIP zwecks Errichtung eines Sportzentrums (Schwimmbad, Tennisplätze, Leichtathletikanlagen) aus. Diese Flächen sind bestockt und unterstehen somit der Forstgesetzgebung. Die fragliche ZEIP kann somit erst nach Erteilung einer Rodungsbewilligung genehmigt werden (Art. 12 des eidgenössischen Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991). Die Gemeinde hat vorerst den zuständigen Forstbehörden ein entsprechendes Rodungsgesuch einzureichen. In diesem Sinne ist die ZEIP zwischen dem bestehenden Fussballfeld und dem Autobahnanschluss in Lostallo bis zur Erteilung der erforderlichen Rodungsbewilligung von der Genehmigung zurückzustellen. Vorbehältlich dieses Rodungsbewilligungserfordernisses stünde einer Genehmigung dieser ZEIP nichts entgegen.

c) ZEIP im Zentrum der Gemeinde Lostallo (Nr. 14)

Im Planungsbericht vom 24. April 1992 (Seite 7) weist die Gemeinde darauf hin, dass für die ZEIP im Zentrum der Gemeinde Lostallo (Nr. 14) und für die ZEIP im Bereich des ehemaligen Bahnhofes die zukünftigen Nutzungen noch nicht abschliessend festgelegt sind. Grundsätzlich können ZEIP durch die Regierung nur genehmigt werden, sofern ihr Be-

darf ausgewiesen ist. Da die beiden Flächen im Zentrum und in der Nähe bestehender öffentlicher Bauten und Anlagen (Schulhaus) liegen, scheint es aus der Sicht der Genehmigungsbehörde dennoch sinnvoll, die fraglichen Flächen vorsorglich der ZEIP zuzuordnen. Einzig betreffend die möglichen Nutzungsabsichten sei ein Hinweis erlaubt. Die gemäss Planungsbericht vorgesehenen "günstigen Mietwohnungen" für irgendwelche Interessenten können in einer ZEIP gemäss Rechtsprechung der Regierung nicht errichtet werden. Die Gemeinde wird ersucht, diesem Umstand bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen.

d) ZEIP für die geplante ARA (Nr. 6)

Für die geplante ARA der Gemeinden Mesocco, Soazza und Lostallo schied die Gemeinde Lostallo eine von den übrigen Bauzonen isolierte ZEIP aus. Der gewählte Standort steht in Konflikt mit Auenwald von mutmasslich nationaler Bedeutung. Berichte oder Studien über eine Standortevaluation für die ARA liegen den Genehmigungsunterlagen nicht bei. Es wäre somit ohne weiteres denkbar, dass ein anderer Standort im selben Gebiet ebenso geeignet und weniger konfliktträchtig wäre. Aufgrund der verhältnismässig langen Realisierungszeit für das vorliegende Projekt der Abwasserentsorgung ist es der Gemeinde ohne weiteres zuzumuten, Standortstudien und eine Interessenabwägung durchzuführen.

Eine ARA ist eine Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlage und stellt somit eine standortgebundene Anlage im Sinne des Raumplanungsrechtes dar. Der Bau der ARA bedarf somit ohnehin keiner ZEIP. In diesem Sinne ist die ZEIP für die ARA von der Genehmigung auszunehmen.

3. Gewerbe- und Industriezonen

a) Gewerbezone 1. und 2. Etappe in Cabbio

Die Gemeinde schied in Cabbio zwischen der Moesa und dem ehemaligen Bahntrasse eine Gewerbezone 1. und 2. Etappe aus. Grundsätzlich steht dieser Ausscheidung nichts entgegen, denn sie liegt in bezug auf ein allfälliges Industriegeleise auf dem ehemaligen Bahntrasse der Rhätischen Bahn geradezu ideal.

b) Industriezonen in Lottalio

In Lottalio schied die Gemeinde linksseitig der Moesa eine Industriezone aus. Dieser Standort bildete bereits verschiedentlich Anlass von Diskussionen, insbesondere im Zusammenhange mit dem Industriegeleise. Aus erschlies-
sungstechnischer und landschaftlicher Sicht sollte die Industriezone in den Raum Pascol de la Capela verlegt werden. Dieser Standort wäre strassenmässig ebenso gut erschlossen und abwassertechnisch sowie in bezug auf eine allfällige Industriegeleiseerschliessung leichter erschliessbar. Da die linksseitige Industriezonenausscheidung einer entsprechenden, erst kürzlich in Kraft getretenen Zonenplanrevision entspricht, ist sie jedoch trotz der erwähnten Bedenken auch im vorliegenden Verfahren zu genehmigen.

4. Weitere Nutzungszonen

a) Zona piscicoltura, zona cinodromo, zona grotti, zona orti e giardini

Wie bereits vorstehend unter Abschnitt B erwähnt, stellen diese Zonenarten keine Bauzonen, sondern Nichtbauzonen dar

(wie etwa die Landwirtschaftszone). Sämtliche Baubewilligungen der Gemeinde für Bauten und Anlagen in diesen Zonen (Neubauten, Erneuerungen, Erweiterungen, Zweckänderungen, Wiederaufbauten) bedürfen daher der vorgängigen Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft im BAB-Verfahren. Mit dieser Bemerkung können diese Zonen genehmigt werden.

b) Zona di protezione della natura

Im Gebiet "Bola" schied die Gemeinde zum Schutze der Außenwälder eine Naturschutzzone aus. In nördlicher Richtung reicht diese Naturschutzzone bis an die ZEIP für die geplante ARA heran. Im Zusammenhange mit der vorzunehmenden Neubeurteilung des genauen Standortes für die ARA (vgl. die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2 lit. d) wird die Gemeinde ersucht, die nördliche Begrenzung dieser Naturschutzzone zu überprüfen.

c) Zona di rispetto

Die Gemeinde hat an verschiedenen Orten, insbesondere zum Schutze der Umgebung von Sakralbauten, zone di rispetto ausgeschieden. Für die Kirche San Giorgio oberhalb Lostallo hat die Gemeinde bedauerlicherweise keine geeignete Umgebungsschutzzone festgelegt. Diese Sakralbaute verdient angesichts ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung und markanten Lage zweifellos ebenfalls einen geeigneten Umgebungsschutz. In diesem Sinne wird die Gemeinde gestützt auf Art. 29 Abs. 1 lit. c KRG angewiesen, die Umgebung der Kirche San Giorgio einer geeigneten Schutzzone (zona di rispetto oder allenfalls Landschaftsschutzzone) zuzuweisen, um die Umgebung der Kirche wirksamer vor beeinträchtigenden Bauten und Anlagen zu bewahren.

d) Zona forestale

Im Zusammenhange mit der ausgeschiedenen zona forestale drängen sich folgende grundsätzliche Bemerkungen und Feststellungen auf:

Nach Art. 18 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Was Wald ist, bestimmt sich also einzig nach den in der Forstgesetzgebung genannten Kriterien. Auch mit einer Nutzungsplanung kann an der Waldqualität einer Bestockung grundsätzlich nichts geändert werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kommt nur dann zum Tragen, wenn in den Übergangsbereichen zwischen Wald und Bauzonen rechtskräftige "Waldfeststellungen" vorliegen und die daraus sich ergebenden Waldgrenzen im Zonenplan eingetragen sind: diesfalls gelten neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen nicht als Wald, d.h. der dynamische Waldbegriff ist in diesen Fällen aufgehoben. Diese Ordnung ergibt sich aus Art. 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 10 des neuen Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991, das am 1. Januar 1993 in Kraft getreten ist. Damit wird einem alten raumplanerischen Postulat nach vermehrter Rechtssicherheit im Bauzonenbereich Rechnung getragen.

Bei den im neuen Zonenplan der Gemeinde Lostallo ersichtlichen Grenzlinien zwischen der zona forestale und Bauzonen handelt es sich nun nicht um "Waldgrenzen" im Sinne von Art. 13 Abs. 1 und 2 WaG. Sie beruhen nämlich nicht auf "Waldfeststellungen" gemäss Art. 10 WaG, sondern auf herkömmlichen Waldausscheidungen. Die Gemeinde Lostallo untersteht somit bezüglich des Verhältnisses Bauzonen/Wald nach wie vor dem bisherigen Regime des dynamischen Waldbegriffes. Um diesen unter der Optik der Rechtssicherheit

unbefriedigenden Zustand zu verändern, wäre die Durchführung von Waldfeststellungsverfahren im Sinne des neuen WaG samt Eintragung und spezieller Kennzeichnung der daraus resultierenden Waldgrenzen in den Nutzungsplänen erforderlich. Die Gemeinde wird ersucht, das einschlägige Prozedere nach Rücksprache und im Einvernehmen mit den zuständigen Forstorganen in die Wege zu leiten.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

1. Industriegeleiseerschliessung

Obschon die Gemeinde sowohl in der Fraktion Lostallo als auch in der Fraktion Cabbioło ausgedehnte Industrie- und Gewerbezone von überkommunaler Bedeutung ausgeschieden hat, sind im Generellen Erschliessungsplan keine Industriegeleise, sondern nur Strassen zur Erschliessung dieser Zonen vorgesehen. Diese Unterlassung mag damit zusammenhängen, dass zur Zeit immer noch nicht definitiv entschieden ist, ob und gegebenenfalls bis wohin und auf welcher Seite der Moesa ein Industriegeleise errichtet werden soll. Bis bezüglich dieser Grundsatzfragen auf der Ebene des regionalen Richtplanes noch keine endgültigen und genehmigten Beschlüsse vorliegen, müssen auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanungen sowohl ein Industriegeleiseverlauf auf der linken Seite der Moesa als auch ein Verlauf auf der rechten Seite der Moesa entlang dem Trasse der ehemaligen Rhätischen Bahn in Betracht gezogen werden. Es muss verhindert werden, dass die eine oder andere Option oder Variante durch irgendwelche anderweitige Bauten und Anlagen nachteilig präjudiziert wird.

Bezogen auf die vorliegend zu genehmigenden Nutzungspläne der Gemeinde Lostallo sieht sich die Regierung aus den dargelegten Gründen zu folgenden Anordnungen veranlasst:

- Die ZEIP Nr. 15 und die zona residenziale 3 (ZR3) im Bereiche des ehemaligen Bahnhofs der Fraktion Lostallo werden bezüglich eines 20 m breiten Streifens ab der rechtsseitigen Wuhr der Moesa nicht genehmigt.
- Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vorgesehene Sammelstrasse auf dem ehemaligen Trasse der Rhätischen Bahn im Bereiche der zona artigianale in Cabbioło wird nur unter der Auflage genehmigt, dass deren Realisierung ein allfälliges rechtsseitiges Industriegeleise auf dem erwähnten RhB-Trasse nicht verunmöglicht oder beeinträchtigt.
- Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vorgesehenen neuen Hauptkanalisationsleitungen werden unter der Auflage genehmigt, dass deren Realisierung ein rechts- oder linksseitiges Industriegeleise nicht verunmöglicht oder beeinträchtigt.

Was die vorstehend erwähnte Auflage bezüglich der Sammelstrasse im Bereiche der zona artigianale in Cabbioło betrifft, muss darauf hingewiesen werden, dass diese Sammelstrasse nicht zwingend - wie im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen - auf dem ehemaligen RhB-Trasse verlaufen muss. Denkbar wäre ohne weiteres auch eine Haupterschliessung (Sammelstrasse) über die westlich der bestehenden Gewerbebetriebe vorgesehene Erschliessungsstrasse. Durch diese Lösung müsste das Bahntrasse lediglich an zwei Punkten niveaugleich überquert werden, so dass die Option eines rechtsseitigen Industriegeleises über das ehemalige RhB-Trasse gewährleistet bliebe.

2. ARA Standort/Kanalisationsleitungen im Bereich der ARA

Unter Abschnitt C Ziffer 2 lit. d (ZEIP für die geplante ARA) wurde bereits erwähnt, dass der geplante Standort für die ARA im Konflikt mit Auenwald steht und dass die dafür vorgesehene ZEIP mangels Vorliegen eines Berichtes über vorgenommene Standortevaluationen und Interessenabwägungen nicht genehmigt werden kann. Entsprechend diesen Erwägungen ist somit auch der im Generellen Erschliessungsplan bezeichnete Standort für die ARA von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Eine allfällige Verlegung der ARA könnte auch geänderte Linienführungen für die Zuleitungen bedingen, weshalb dieselben im Bereiche der ARA ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen sind.

3. Trink- und Löschwasserversorgung Sorte

Der Nachweis einer hinreichenden Trink- und Löschwasserversorgung muss gemäss Genehmigungspraxis der Regierung bereits auf Stufe Nutzungsplanung erbracht werden. In der Fraktion Sorte bestehen diesbezüglich völlig ungenügende Zustände. Die Kapazität der Wasserversorgung genügt gerade, um die schon vorhandenen Bauten mit Brauchwasser zu versorgen. Eine Löschwasserversorgung besteht überhaupt nicht, da keine genügenden Reserven vorhanden sind und nur ungenügender Wasserdruck vorherrscht. Es besteht auch keine hinreichend leistungsfähige Hydrantenanlage. Grössere Investitionen sind gemäss Aussage der Gemeinde im Planungsbericht nicht geplant. Somit dürfte der gegenwärtige Zustand betreffend Wasserversorgung und Löschbereitschaft für Sorte bis auf weiteres ungenügend bleiben. Aus diesen Gründen ist es für die Regierung unumgänglich, sämtliche Bauzonen von Sorte, die gemäss Plan 1:2'000 "stato della sovredificazione" vom Dezember 1991 als noch unüberbaut

ausgewiesen sind, von der Genehmigung auszusetzen, bis der Nachweis einer genügenden Wasserversorgung und Löschbereitschaft vorliegt. Dabei versteht es sich von selbst, dass die Gemeinde in der Zwischenzeit für die entsprechenden Flächen keine Baubewilligungen erteilen darf.

E.

Weitere Planung

Die vorliegend zur Genehmigung eingereichte Nutzungsplanung beschränkt sich auf die Siedlung und die unmittelbar angrenzenden Gebiete. Die Planung über das gesamte Gebiet soll gemäss Angaben der Gemeinde im Planungsbericht in einer zweiten Phase bearbeitet und zur Genehmigung eingereicht werden.

Diese zweite Planungsphase ist vielschichtig und von grosser Bedeutung (Ausscheidung der Landwirtschaftszonen, Ausscheidung Schutzzonen wie Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Grundwasser- und Quellschutzzonen, Archäologiezonen, Abbauzonen (Materialabbau [REDACTED]), Materialablagerungs- und Deponiezonen (Deponie Tec Bianc), Genereller Erschliessungsplan). Sie sollte innert nützlicher Frist - parallel mit den aufgrund des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses erforderlichen Überarbeitungen - vorangetrieben werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde Lostallo vom 15. November 1991 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

Vorbehalte:

- a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich Art. 44 (zona eliporto) wird sistiert.
- b) Art. 45 (zona piscicoltura) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
- c) Art. 50 (schema delle zone) wird bezüglich der Empfindlichkeitsstufe in der ZöBA von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

Anweisungen:

- d) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 47 (zona grotti) mit einem zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut zu ergänzen: "Baubewilligungen für die gemäss Absatz 2 zulässigen baulichen Massnahmen dürfen, soweit sie Waldareal beanspruchen, nur im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Forstbehörde erteilt werden".
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, der Landwirtschaftszone sowie dem übrigen Gemeindegebiet umgehend ebenfalls je eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 15. November 1991 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Feststellungen genehmigt:

Vorbehalte:

a) Folgende Bauzonenteile werden an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme zusätzlicher Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 2,5 ha, zurückgewiesen:

- ZR2 con obbligo piano di quartiere im Gebiet "I Cios" (Cabbio)
- ZR3 im Gebiet "Fotanign" zwischen der Nordgrenze der Parzelle Nr. 901 und der Südgrenze der Parzelle Nr. 941 (Cabbio)
- Zona villaggio Cabbio (Cabbio)
- ZR3 im Bereich der Parzellen Nr. 380, 381, 382 und teilweise 386 im Gebiet "Guastisc" (Lostalio)
- ZR3 im Bereich der Parzellen Nr. 722, 723, 673 und 674 (unüberbauter Teil) im Gebiet "Pascol de la Capela" (Lostalio)
- ZR3 im Bereich der Parzellen Nr. 815 und 816 im Gebiet "La Bosciola" (Lostalio)
- ZR2 am oberen Rand des Dorfkerns von Lostalio, umfassend die Parzellen Nr. 431, 428, 427, 559, 558, 557, 567, 568, 569, 508 - 512, 555 und 505 (Lostalio)
- ZR2 im Bereich der Parzelle Nr. 650 (Lostalio)
- ZR3 im Gebiet "Ronch Pian", soweit sie im Plan 1:2'000 "stato della sovredificazione" vom Dezember 1991 als unüberbaut eingetragen ist (Lostalio)
- ZR2 im Bereich der Parzellen Nr. 77 und 78 (Sorte)

Die vorstehend aufgezählten Bauzonenteile umfassen insgesamt ca. 5,27 ha. Sie müssen insgesamt einer neuen Planung im Sinne der Erwägungen unterzogen werden. Bis zum Vorliegen der neuen Planung gelten die zurückgewiesenen Gebiet als übriges Gemeindegebiet.

- b) Die ZEIP beim ehemaligen Bahnhofgebäude sowie die nördlich unmittelbar angrenzende ZR3 werden hinsichtlich eines 20 m breiten Streifens ab rechtsseitiger Wuhr der Moesa von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Zuweisung in das übrige Gemeindegebiet zurückgewiesen.
- c) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der ZEIP Nr. 12 (centro sportivo) wird bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.
- d) Die ZEIP Nr. 6 (ARA) wird von der Genehmigung ausgenommen.
- e) Das Genehmigungsverfahren bezüglich aller in der Fraktion Sorte ausgeschiedenen Bauzonen, soweit sie im Plan 1:2'000 "stato della sovredificazione" vom Dezember 1991 als unüberbaut eingetragen sind, wird bis zum Vorliegen eines Nachweises betreffend genügender Wasserversorgung und Löschbereitschaft sistiert. In der Zwischenzeit dürfen für diese Flächen keine Baubewilligungen erteilt werden.

Anweisungen:

- f) Die Gemeinde wird angewiesen, im Zusammenhange mit der Neubeurteilung des Standortes für die ARA die nördliche Abgrenzung der Naturschutzzone im Gebiet "Bola" zu überprüfen.

- g) Die Gemeinde wird angewiesen, im Bereich der Kirche San Giorgio eine wirksame Schutzzone auszuscheiden.

Feststellungen:

- h) Es wird festgestellt, dass die zona piscicoltura, zona cinodromo, zona grotti und zona orti e giardini keine Bauzonen im Sinne von Art. 24 KRG darstellen.
- i) Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Lostallo hinsichtlich der Übergangsbereiche zwischen Bauzonen und Wald nach wie vor dem dynamischen Waldbegriff unterliegt.

3. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 15. November 1991 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Auflagen genehmigt:

Vorbehalte:

- a) Der im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 in Sorte bezeichnete Standort für die geplante ARA sowie die in diesem Bereich festgelegten Kanalisationsleitungen werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
- b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich derjenigen Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan, die im Zusammenhang mit nicht genehmigten Bauzonenteilen stehen, wird sistiert.

Auflagen:

- c) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 auf dem ehemaligen Bahntrasse der RhB festgelegte Kanalisationsleitung wird mit der Auflage genehmigt, dass deren Realisierung ein allfälliges späteres Industriegeleise über das betreffende Trasse nicht behindert.
- d) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 in Cabbio-lo zwecks Erschliessung der Gewerbezone 1. und 2. Etappe festgelegte Sammelstrasse über das ehemalige Bahntrasse der RhB wird mit der Auflage genehmigt, dass deren Realisierung ein allfälliges Industriegeleise über das betreffende Trasse nicht behindert.
- 4. Die Gemeinde wird ersucht, die Ausarbeitung der Nutzungsplanung über das restliche Gemeindegebiet voranzutreiben und wenn möglich gleichzeitig mit den aufgrund des vorliegenden Beschlusses nötigen Überarbeitungen zu verabschieden.
- 5. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund des vorliegenden Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
- 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

7. Der Gemeindevorstand Lostallo wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
9. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

10. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch
L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

W. Frizzoni
lic. iur. W. Frizzoni