

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
10. September 1990

Mitgeteilt den
27. SEP. 1990

Protokoll Nr.
2341

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 2 8. SEP. 1990						
C	R	N	B	J	K	R
Be		der				

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde V a l s ^{KG} stimmten am 2. April 1989 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den Zonenplan 1:2'500, den Zonenplan 1:25'000, den Strassenplan 1:2'500, den Gefahrenzonenplan 1:10'000 und den Richtplan 1:2'500.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 6. Oktober 1989. Es ist eine Beschwerde eingegangen, welche mit Schreiben vom 29. August 1990 zurückgezogen wurde und durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft abgeschrieben werden kann.

Mit Schreiben vom 5. September 1989 ersucht der Gemeindevorstand Vals um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.

BAUGESETZ

Art. 11 (Zonenplan)

Der letzte Satz von Abs. 2 dieses Artikels lautet:

"Für die Wasserschutzzonen ist die jeweils gültige kantonale Gewässerschutzkarte verbindlich."

Die Zonenpläne der Gemeinde enthalten keine Wasserschutzzonen. Als Ersatz dafür sollen die Gewässerschutzbereiche Zone A

gemäss Gewässerschutzkarte Graubünden als Wasserschutzzonen gelten. Die Regierung hat im Sinne von Art. 22 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 3.10.1973 nach Anhören der Gemeinde die Einteilung der Gewässerschutzbereiche vorgenommen (Regierungsbeschluss vom 11. Juli 1977 für die Landeskarte 1:25'000, Blatt 1234 Vals). Die Gewässerschutzkarte stellt keinen Nutzungsplan im Sinne von Art. 14 RPG und Art. 23 ff. KRG dar. Das Festsetzungsverfahren der Gewässerschutzbereiche erfolgte nicht im Sinne von Art. 37 und 37a KRG. Zudem fehlen dadurch im Zonenplan die Informationen über die Quellschutz-zonen. Die Eintragungen der Gewässerschutzbereiche in der Landeskarte 1:25'000 genügen bezüglich den Abgrenzungen den Anforderungen eines Zonenplanes nicht. Die Gemeinde Vals wird angehalten, bei nächster Gelegenheit (d.h. bei den Ergänzungsarbeiten der Ortsplanung) die Quellschutz-zonen im Zonenplan auszuscheiden. Als Grundlage dazu kann die kantonale Gewässerschutzkarte dienen.

Der erwähnte letzte Satz von Art. 11 Abs. 2 kann nicht genehmigt werden.

Art. 16 (Beiträge, Gebühren, Normalien)

Der letzte Satz von Absatz 2 dieses Artikels lautet:

"Sie kann bei Bauten auf unerschlossenen Grundstücken den Bauherrn zur Sicherstellung seines Anteils an den allgemeinen Erschliessungskosten verpflichten."

Dieser Satz erweckt den Eindruck, dass die Erstellung von Bauten auf unerschlossenen Grundstücken (unter Vorbehalt der Sicherstellung der Erschliessungskosten) zulässig wäre. Das widerspräche indessen der Bestimmungen von Art. 15 des Baugesetzes Vals und Art. 7 KRG. Dieser letzte Satz von Art. 16 Abs. 2 kann daher in dieser Form nicht genehmigt werden. Es ist eine Formulierung zu finden, aufgrund welcher Grundeigentümer zwar zur Sicherstellung herangezogen werden können, die

Errichtung von Bauten vor Herbeiführung der Baureife aber ausgeschlossen ist.

Im übrigen steht der Genehmigung des revidierten Baugesetzes nichts entgegen. Zuhanden der Gemeinde Vals sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

a) Fehlender Verfahrensartikel

Das Festsetzungsverfahren der Ortsplanungserlasse ist in Art. 37 und Art. 37a KRG grundsätzlich geregelt. Dennoch empfiehlt es sich, in das Baugesetz der Gemeinde einen entsprechenden Artikel über das Festsetzungsverfahren der Planungsmittel aufzunehmen.

b) Art. 19 (Ausnützungsziffern)

Die Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (Art. 19) ist eher mangelhaft und könnte zu dauernden Diskussionen führen. Insbesondere werden die nicht der anrechenbaren Bruttogeschossfläche unterstellten Flächen ungenügend umschrieben.

c) Art. 39 (Tourismuszonen)

Die Tourismuszonen sind nach den allgemein gültigen Definitionen keine Bauzonen. Tourismuszonen oder Touristikgebiete werden im regionalen Richtplan als grossräumige Gebiete ausgetrennt, welche für den Tourismus erschlossen werden sollen und insoweit den Gegensatz zu den Ruhegebieten bilden. Für die vorgesehene Bauzone sollte ein anderer Begriff gewählt werden.

d) Art. 41 (Lagerzone)

Gemäss Art. 41 dürfen die Lagerzonen als Deponie- und Lagerplätze genutzt werden. Im Sinne einer Präzisierung ist zu bemerken, dass es sich bei den "Deponieplätzen" nicht um Materialdeponien (Bauschutt und Aushubmaterial) handeln kann, sondern lediglich um Plätze für die Lagerung von Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen. Andernfalls müsste eine eigentliche Deponiezone im Sinne von Art. 90 des Musterbaugesetzes, Ausgabe 1988, ausgeschieden werden.

e) Art. 54 (Zonenschema)

Gemäss Art. 54 ist für die Dorfkernzone keine Ausnützungsziffer und für die Kurbetriebszone eine Ausnützungsziffer von 1.7 vorgesehen. Nach Art. 24 Abs. 1 KRG ist für die Bauzonen unter anderem das Mass der Nutzung festzulegen. Dies erfolgt in der Regel mit der Festsetzung von Ausnützungsziffern. Nur mit der Festlegung von Gebäudehöhe (Gebäudelänge fehlt) und minimaler Grenzabstände ist das Mass der Nutzung in der Dorfkernzone, insbesondere bei den unüberbauten oder erst teilweise überbauten Parzellen, unbefriedigend definiert. Aufgrund der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Grenzabstände ergibt sich für jede Parzelle - je nach Form und Grösse - eine andere Ausnutzung. Die mögliche Bruttogeschossfläche kann zudem gegenüber der heutigen Ausnutzung auf einem Teil der Parzellen massiv erhöht werden. Das kann ortsbaulich nicht vertretbare Masse zur Folge haben und insbesondere dazu führen, dass die bestehende Bausubstanz zu Gunsten der lukrativeren Ausnutzungsmöglichkeiten beseitigt wird, was vor allem bei erhaltenswerter Bausubstanz bedauerlich wäre. Ähnliche Verhältnisse können eintreten, wenn eine zu hohe Ausnützungsziffer festgelegt wird, wie dies in der Kurbetriebszone vorgesehen ist. Werden Ausnützungsziffern von über 0.8 festgelegt, können sich ähnliche Probleme stellen, wie wenn keine Ausnützungsziffer festgelegt wird. Solchen Problemen kann im Prinzip nur durch den Erlass von Generellen Gestaltungsplänen begegnet werden.

Die Gemeinde wird angehalten, die Einführung der Ausnützungsziffer in der Dorfkernzone zu prüfen oder ein gleichwertiges Instrumentarium (Genereller Gestaltungsplan) zu erlassen, das ein ausgewogenes Nutzungsmass gewährleistet und bestehende, erhaltenswerte Bausubstanz nicht gefährdet. Für die Kurbetriebszone mit einer Ausnützungsziffer von 1.7 empfiehlt sich der Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes oder weitergehender Gestaltungsvorschriften.

C.

ZONENPLAN 1:2'500

1. Grösse der Bauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen - ohne Parkierungszonen - rund 49.3 ha. Davon sind rund 31.3 ha überbaut. Die Bauzonenreserven betragen demnach ca. 18 ha. Es gelang somit nicht, die Bauzonengrösse wesentlich zu verändern, denn der rechtskräftige Zonenplan wies ebenfalls rund 50 ha Bauzonen auf. Es haben lediglich Umzonungen und Umteilungen der bestehenden Zonen stattgefunden. Die für die Bauzonengrösse massgebenden Reserven an Wohnbauzonen (Gesamte Bauzone minus Gewerbezone, Zone öffentliche Bauten und Anlagen und Kurbetriebszone) betragen ca. 14.8 ha. Demgegenüber hat das Amt für Raumplanung nach der sogenannten Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung in den vergangenen 20 bis 25 Jahren abgestellt wird, einen Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von lediglich etwa 5 ha bis 7 ha ermittelt. Die Reserve an Wohnbauland übersteigt mithin den entsprechenden Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG erheblich.

Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern mit Blick auf Art. 15 lit. b RPG auch rechtswidrig. Es drängen sich in der Gemeinde Vals daher weitgehende Re-

duktionen der dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen im Umfange von mindestens 4.5 ha auf. Leitschnur bildet dabei 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. die nicht oder nur teilweise überbaut und erschlossen sind und bei denen Konflikte mit anderen Anliegen (Wald, gut geeigneten Landwirtschaftsflächen, Ortsbildschutz etc.) bestehen. Im Vordergrund dürften die der zweiten Erschliessungsetappe zugewiesenen Wohnzonen II und III und Tourismuszone (total rund 3,8 ha), die Wohnzone II Clüs-Sagabühl (ca. 0,8 ha) und die Wohnzone III im Wissli (ca. 0,5 ha) stehen. Eine weitere Reduktion liesse sich durch Umteilung der linksrheinischen Wohn- und Gewerbezone in eine reine Gewerbezone erzielen. Eine Bauzonenreduktion kommt - auf ausdrücklichen Wunsch des Gemeindevorstandes im Schreiben vom 24. August 1990 - schliesslich am oberen Rand der Wohnzone II im Gebiet Mura/Mittlagada in Frage. Es handelt sich dabei um den oberhalb (ausserhalb) des Quartierplanes Mura gelegenen Bauzonenstreifen zwischen dem Ende des Strässchens beim Stall Mittlagada und dem Ende der Parzelle Nr. 1078.

Die vorstehend erwähnten Gebiete im Umfang von rund 5,9 ha werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen, damit sie selbst entscheiden kann, wo sie die geforderten Reduktionen der dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen im Umfange von mindestens 4.5 ha vornehmen will. Dabei stehen ihr grundsätzlich mehrere Möglichkeiten offen:

- a) Das Land wird im geforderten Umfange der Landwirtschaftszone oder einer Freihaltezone zugewiesen.
- b) Das Land wird im geforderten Umfange im Sinne von Reservebaugebiet dem übrigen Gemeindegebiet gemäss Art. 31 KRG zugewiesen.

- c) Eine dritte Möglichkeit bestünde darin, wenigstens einen Teil des zur Überarbeitung zurückgewiesenen Landes in eine zweite Nutzungsetappe mit Freigabe durch Urnengemeine und Regierung einzuweisen (vgl. Wegleitung zur Ortsplanung Nr. 4 des ARP "Reduktion und Etappierung von Bauzonen", S. 8). Dazu müsste ein entsprechender neuer Baugesetzesartikel erlassen werden (Regelung der Voraussetzung für die Umetappierung etc.) Die Schaffung einer zweiten Nutzungs- etappe kann namentlich in der Wohnzone II Clüs-Sagabühl und in der Wohnzone III im Wissli in Betracht gezogen werden.

Da mit der Verabschiedung des neuen Zonenplanes 1:2'500 vom 2. April 1989 der alte Zonenplan von 1972 als aufgehoben zu betrachten ist (vgl. Art. 108 des neuen Baugesetzes), gelten die zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen bis zum Vorliegen der neuen Planung in diesen Bereichen als übriges Gemeindegebiet.

2. Kleinstbauzonen "Ober" und "Under Bühni"

Im Gebiet Leis sind bei zwei Einzelbauten Dorfkernzonen ausgeschieden, die von der Landwirtschaftszone umgeben sind. Mit sogenannten Kleinstbauzonen hat sich die Regierung schon oft befassen müssen. Nach konstanter Genehmigungspraxis widersprechen solche isolierten Zonen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und begünstigen die Streubauweise. Aus diesen Überlegungen lässt die Regierung in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Kleinstbauzonen nur in Gebieten mit herkömmlicher Streubauweise zu, wo sachlich begründete Bedürfnisse für die Zulassung einer beschränkten baulichen Entwicklung abgelegener Höfe sprechen. Die Gemeinde Vals verfügt über eine kompakte Siedlungsstruktur (Haufendorf) und stellt kein Gebiet dar, in welchem eine traditionelle Streubauweise berücksichtigt werden müsste, wie dies etwa in gewissen Walsersiedlungen der Fall ist. Kleinstbauzonen ausserhalb des Baugebietes widersprechen - wie zu gross bemessene

Bauzonen - dem verfassungs- und gesetzmässigen Planungsziel, den Boden haushälterisch zu nutzen. Die Ausscheidung von Kleinstbauzonen darf nicht dazu benutzt werden, um die Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu umgehen. Diese lassen im übrigen Sanierungen, massvolle Erweiterungen und unter Umständen sogar Wiederaufbauten durchaus zu (vgl. Art. 9b ff. KRG). Die beiden Kleinstbauzonen im Gebiet Leis werden demnach von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der entsprechenden Flächen zu einer zulässigen Nutzungszone, zurückgewiesen.

3. Lagerzonen

Die Zone für Lagerplätze Heidboda steht teilweise in Konflikt mit Waldareal. Aufgrund der ungenügenden Plangrundlagen ist eine genaue Waldfeststellung nicht möglich. Die genannte Lagerzone ist zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Entweder ist ein Rodungsbewilligungsverfahren durchzuführen, oder die Lagerzone ist neu abzugrenzen. Eine Genehmigung kann erst erfolgen, wenn der Konflikt mit dem Waldareal bereinigt ist.

4. Übriges Gemeindegebiet zwischen Gewerbezone und Tourismuszone

Zwischen der Gewerbezone der Valser St. Petersquelle und der Tourismuszone hat die Gemeinde einen Streifen übriges Gemeindegebiet ausgespart. Dieser Streifen ist einer Nutzungszone zuzuweisen, sei es der Gewerbezone, sei es der Tourismuszone.

5. Waldzone

In den Plänen ist die Waldzone nicht farblich, sondern nur durch einen groben Raster auf weisser Grundlage angegeben. Da-

her kann zwischen übrigem Gemeindegebiet und Waldzone nicht unterschieden werden. Die ausgeschiedenen, kaum lesbaren Waldzonen weichen zum Teil ohnehin vom kreisforstamtlichen Waldausscheidungsplan ab. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Rota Herd und Richeili-Bodastuda. Weitere Konflikte zwischen Wald im Sinne der Forstgesetzgebung und Nutzungszonen wurden bereits aufgezeigt (Lagerzone Heidboda). Die Waldzone wird von der Genehmigung ausgenommen und die Gemeinde angewiesen, einen Zonenplan mit korrekt und klar abgegrenzten Waldzonen (Forstwirtschaftszonen) zu erlassen.

Bei Erweiterungen der Abbauzonen in den Gebieten Peilertobel und Schmitteli sind Rodungsbewilligungen erforderlich.

6. Grund- und Quellwasserschutzzonen

Wie bereits zu Art. 11 erwähnt, bilden die kantonalen Gewässerschutzkarten keinen Nutzungsplan. Die Gemeinde wird angehalten, die Grund- und Quellwasserschutzzonen in den Zonenplänen auszuscheiden.

7. Skiabfahrtszonen

Die Skiabfahrtszonen sind so auszuscheiden, dass auch die bestehenden Anlagen innerhalb dieser Zone zu liegen kommen. Es wird der Gemeinde Vals empfohlen, im Rahmen der Ergänzungsarbeiten die Abgrenzung der Wintersportzone in diesem Sinne zu überprüfen.

8. Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan 1:2'500 an einigen Stellen nicht genau eingetragen. Die fraglichen Stellen werden durch das Amt für Raumplanung gestützt auf die Angaben des kantonalen Forstinspektorates in den Originalzonenplänen speziell

gekennzeichnet. Die Gemeinde wird angewiesen, die Korrekturen im Zuge der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung zu berücksichtigen.

9. Verkehrszone

Bestehende und zukünftige Strassen sind teilweise einer Verkehrszone zugeordnet worden. Für diese Verkehrszone fehlen jegliche Bestimmungen im Baugesetz. Für zukünftige Strassen können im Zonenplan nicht parzellenscharfe Abgrenzungen vorgenommen werden. Solche Strassen sind im Generellen Erschliessungsplan dargestellt und liegen gemäss Zonenplan innerhalb der Bauzone. Bestehende Strassen sind im Zonenplan als übriges Gemeindegebiet darzustellen. Die Verkehrszone kann nicht genehmigt werden.

10. Sportanlagen

Die ausserhalb der Bauzonen gelegenen Sportanlagen sind nur signetmässig dargestellt. Solche Signete sind keine Nutzungszonen. Zudem fehlen entsprechende Bestimmungen im Baugesetz. Für flächenbeanspruchende Sportanlagen sind entsprechende Zonen auszuscheiden. Handelt es sich um Sportanlagen, die auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind, können sie im Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden. Die Symbole für Sportanlagen ausserhalb der Bauzonen können nicht genehmigt werden.

11. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Ausserhalb der Bauzonen gelegene Erschliessungsanlagen wie Wasserreservoir, Wasserfassungen und ARA sind im Zonenplan signetartig erfasst. Erschliessungsanlagen sind in den Generellen Erschliessungsplan einzutragen, ausser wenn sie flä-

chenbeanspruchend sind und die Ausscheidung einer entsprechenden Zone notwendig ist. Wasserfassungen, Reservoirs und Abwasserreinigungsanlagen gehören nicht zu dieser Art von Erschliessungsanlagen. Sie bilden gemäss Art. 32 KRG und Art. 13 BauG Vals die Grundlage für die Erschliessung und sind im Generellen Erschliessungsplan darzustellen. Die Symbole für Wasserreservoirs, Wasserfassungen und ARA können nicht genehmigt werden.

12. Lärmschutz

Seit dem 1. April 1987 ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 5. Dezember 1986 in Kraft. Nach Art. 44 LSV sind den einzelnen Nutzungszonen Lärmempfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV) zuzuordnen. Diese Zuordnung hat entweder im Baugesetz (Zonenschema) oder in der Legende zum Zonenplan zu erfolgen. Die Zuordnung hätte zwingend im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgenommen werden müssen (Art. 44 Abs. 2 LSV). Das wurde von der Gemeinde verpasst. Die Gemeinde ist deshalb zu verpflichten, diesen Mangel zu beheben und den einzelnen Nutzungszonen so schnell wie möglich, spätestens bis Ende März 1991, die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Probleme dürften dabei in den Zonen rund um die Gewerbezone entstehen, zumal in den Gewerbezone zum Teil auch stark störende Betriebe zulässig sind (Art. 40 Baugesetz). Die Empfindlichkeitsstufen geben nämlich mit Hilfe von Belastungsgrenzwerten den maximal zulässigen Lärm in den verschiedenen Zonen an, gleichgültig woher der Lärm kommt. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte finden sich in den Anhängen zur LSV.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:2'500 mit Generellem Gestaltungsplan genehmigt werden.

D.

ZONENPLAN 1:25'000

Die Gemeinde wird eingeladen, im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung folgende Problempunkte nochmals zu überprüfen:

- Die Ruhezone weist teilweise willkürliche Abgrenzungen auf.
- Die Lampertsch-Alp sowie der Riedboden am Tomülpass sind schützenswert, so dass deren Zuteilung zur Landschaftsschutzzone geprüft werden sollte.
- Das Hochmoor Uf em Sand ist ein Objekt von nationaler Bedeutung und sollte der Naturschutzzone zugeordnet werden.
- Beim Eingang zur Valserrheinschlucht, unweit der St. Niklaus-Kapelle, waren vor 100 Jahren noch die Überreste einer Letzimauer sichtbar, die wohl durch den Strassenbau kurz danach zerstört wurden. Weitere Reste dieser Anlage könnten noch unter der Erdoberfläche liegen. Aus diesen Gründen ist die Ausscheidung einer Archäologiezone zu prüfen (Koordinaten 133'800 - 970 / 166'050 - 220).
- In Gebiet Peil befinden sich drei sogenannte Schalensteine, die als Kulturobjekte in den Zonenplan aufgenommen werden sollen. Die Koordinaten der ungefähren Lage der Schalensteine sind:

161'590 / 734'400, 161'560 / 734'420 und 161'530 / 734'580.

Der Zonenplan 1:25'000 kann genehmigt werden.

E.

GEFAHRENZONENPLAN 1:10'000

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gefahrenzonen nur bis auf eine Höhe von 2'000 m ü.M. ausgeschieden wurden. Im Bereich der touristischen Erschliessungsanlagen und der Skiabfahrtszonen sollten ebenfalls Gefahrenzonenausscheidungen vorgenommen werden.

F.

STRASSENPLAN 1:2'500 (Teil des Generellen Erschliessungsplanes)

Die ca. 200 m nördlich der Post vorgesehene Einmündung der geplanten Sammelstrasse im Gebiet Im Boden in die Kantonsstrasse wird aus Verkehrssicherheitsgründen in der vorliegenden Form kaum bewilligt werden können. Die bestehenden Gebäude behindern die notwendige Sicht. Sollte indessen aber die damit zu erschliessende Wohnzone III zweite Etappe ausgezont werden, dürfte die vorgesehene Sammelstrasse hinfällig werden. Da diese Sammelstrasse also im Zusammenhang mit der Erschliessung der allenfalls nicht zu genehmigenden Wohnzone III zweite Etappe steht, kann die Genehmigung der Sammelstrasse vorläufig zurückzustellen werden.

Die Versorgungspläne (Wasserversorgung und Kanalisation) fehlen. Damit fehlen auch Angaben über die quantitative und qualitative Wasserversorgung und Löschbereitschaft. Die Gemeinde Vals wird angehalten, im Zuge der Ergänzungsarbeiten die Versorgungspläne auszuarbeiten und in den Generellen Erschliessungsplan zu integrieren.

Im übrigen kann der Strassenplan 1:2'500 genehmigt werden.

G.

RICHTPLAN 1:2'500

Richtpläne sind keine genehmigungsbedürftigen Erlasse. Sie sind der Regierung lediglich bekanntzugeben (Art. 16 Abs. 2 KRG).

Da der Richtplan auf den Zonenplan aufbaut und dieser nur teilweise genehmigt werden kann, steht ausser Zweifel, dass auch der Richtplan überarbeitet werden muss. Die Kenntnissnahme des Richtplanes 1:2'500 wird daher zurückgestellt.

H.

Zum Schluss sei noch erwähnt, dass die Pläne mangelhaft dargestellt sind und eher den Charakter von Konzeptplänen als von Nutzungsplänen haben. Die Regierung empfiehlt der Gemeinde, bei der Weiterbearbeitung der Ortsplanung in formeller und materieller Hinsicht das Amt für Raumplanung zu konsultieren.

Die geforderte Bauzonenreduktion und die übrigen notwendigen Ortsplanungsergänzungen haben im übrigen nach dem üblichen Ortsplanungsverfahren (Art. 37 KRG) zu erfolgen.

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

beschliesst die Regierung:

1. Die Gemeinde wird verpflichtet, bis spätestens Ende März 1991 den einzelnen Nutzungszonen Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 f. LSV zuzuordnen.

2. Das Baugesetz vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Der letzte Satz von Art. 11 Abs. 2 wird nicht genehmigt.
- b) Der letzte Satz von Art. 16 Abs. 2 wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.

3. Der Zonenplan 1:2'500 vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Wohnzonen und Tourismuszone der zweiten Erschliessungsetappe, die Wohnzone II Clüs-Sagabühl, ein Teil der Wohnzone III im Wissli, die Wohnzone II im Gebiet Mura/Mittlagada zwischen dem Ende des Strässchens beim Stall Mittlagada und dem Ende der Parzelle Nr. 1078, soweit oberhalb (ausserhalb) des Quartierplanes Mura gelegen, sowie die linksrheinische Wohn-Gewerbezone werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme weitergehender Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 4.5 ha, zurückgewiesen. Die zurückgewiesenen Gebiete sind vorderhand als übriges Gemeindegebiet zu betrachten. Sie sind in den Originalzonenplänen speziell gekennzeichnet.
- b) Die zwei Kleinstbauzonen im Gebiet Leis werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- c) Die Lagerzone Heidboda wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, den zwischen der Gewerbezone der Valser St. Petersquelle und der Tou-

rismuszzone ausgesparten Streifen übriges Gemeindegebiet einer Nutzungszone zuzuweisen.

- e) Die Waldzone wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Übrige Gemeindegebiete innerhalb der Forstwirtschaftszone werden ebenso zurückgewiesen.
 - f) Die Gemeinde Vals wird angehalten, die Grund- und Quellwasserschutzzonen auszuscheiden und die Skiabfahrtszonen zu ergänzen.
 - g) Die Gefahrenzonen werden genehmigt. Die im Zonenplan dargestellten Abweichungen sind jedoch im Zuge der Ortsplanungsergänzungen zu berücksichtigen.
 - h) Die Verkehrszone sowie die Symbole für die Sportanlagen ausserhalb der Bauzonen sowie jene für die Wasserreservoir, Wasserfassungen und ARA werden nicht genehmigt.
4. Der Zonenplan 1:25'000 vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Der Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Der Strassenplan 1:2'500 (Teil des Generellen Erschliessungsplanes) vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Die Sammelstrasse im Gebiet Im Boden wird von der Genehmigung zurückgestellt.

- b) Die Gemeinde wird aufgefordert, im Rahmen der Ergänzungsarbeiten die Versorgungspläne (Wasser und Kanalisation) zu erarbeiten und in den Generellen Erschließungsplan zu integrieren.
7. Der Richtplan 1:2'500 vom 2. April 1989 wird im Sinne der Erwägungen von der Kenntnisnahme durch die Regierung zurückgestellt.
8. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen einzutragen.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Der Gemeindevorstand Vals wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
11. Es werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

F. Caviezel

Dr. Caviezel