

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

24. April 2012

Mitgeteilt den

25. April 2012

Protokoll Nr.

392

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schluein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2011 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Verkehr und Ausstattung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Ver- und Entsorgung, Energie
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Schluein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 10. Oktober 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Pläne „Überbauungsstand der Bauzone“ (1991, Mai 2011 und August 2011)
- Plan „Baureife der Bauzonen Übersicht 1:5500“ vom 5. Februar 2012
- Plan „Erschliessungsstand der Bauzonen Übersicht 1:5500“ vom 5. Februar 2012
- Abschluss von Vorverträgen für einen Kaufvertrag für die Parzellen Nr. 107/117, 116/119, 278/951 und 476/477

- Vereinbarung betreffen befristete Bauverbote für die Parzellen Nr. 771, 782, 785, 822, 904 und 1027
- Rodungsgesuch mit Landeskartenausschnitt 1:25 000, Rodungsplänen und Bericht zum Rodungsvorhaben vom 7. September 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Januar 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Oktober 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 14. Oktober 2011. Es ging eine Beschwerde ein. Diese bedarf noch weitergehender Abklärungen und wird demzufolge zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Am 16. Januar 2012 ging zudem gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine Stellungnahme der Pro Natura Graubünden ein.

Mit Schreiben vom Oktober 2011 (Eingang beim ARE am 20. Oktober 2011) ersuchte der Gemeindevorstand Schluein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Schluein bildet ein komplett überarbeitetes Baugesetz sowie die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Schluein stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1992. Seither haben sich die Bedürfnisse wesentlich geändert. Planerische Schwerpunkte bei der Erarbeitung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung waren die Bereitstellung angemessener Reserven an Wohnbauzonen für die Einheimischen, die Erweiterung der Gewerbezone Isla sowie die Bereinigung der Gefahrenzonen. Ein weiteres Ziel war die inhaltliche Überarbeitung des Baugesetzes und der Nutzungspläne mit Anpassung an die neuen kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schluein mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

Diese Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplans erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 8. Februar 2012 wurde die Gemeinde Schluein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Schluein stimmte mit Schreiben vom 24. Februar 2012 der Behebung des formellen Mangels in Art. 16 des Baugesetzes zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz vorzunehmen.

2. Verhältnis zum neuen KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Schluein hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz einer Totalrevision unterzogen und auf das neue KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde Schluein über ein zeitgemässes Baugesetz.

Im Übrigen gibt das am 7. Oktober 2011 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen

Die Gemeinde Schluein gehört gemäss kantonalem RIP Erst-/Zweitwohnungen nicht zu den Gemeinden, welche Massnahmen im Bereich Erst- und Zweitwohnungen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen (vgl. RIP Erst-/Zweitwohnungen, 5.3.4 – 14, Kapitel E., lit. a.). Trotzdem hat die Gemeinde beschlossen, mit dem vorliegenden "Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen" ein Instrument zu schaffen, das bezüglich der Bautätigkeit im Zweitwohnungssektor lenkend wirken sollte.

Gegen eine Genehmigung dieses Lenkungsabgabegesetzes ist an sich nichts einzuwenden. Die Regelung hält sich grundsätzlich an die Vorlage gemäss kantonalem Werkzeugkasten sowie an die Fassungen anderer Gemeinden.

Die Gemeinde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV resp. aufgrund der ebenfalls am 11. März 2012 angenommenen Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV spätestens ab dem 1. Januar 2013 jedenfalls keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt dürfte somit auch die Rechtfertigung für die Lenkungsabgabe dahinfallen. Dies dürfte noch längere Zeit der Fall sein, da Schluein gemäss Volkszählung 2000 über einen Zweitwohnungsanteil von 34.4% verfügt. Nach Vorliegen der aufgrund von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 1 BV zu erlassenden Ausführungsgesetzgebung wird die Gemeinde Schluein die vorliegende Regelung über die Lenkungsabgabe daher zu überprüfen haben.

Wie angetönt, geht die Regierung aufgrund der Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV davon aus, dass im Jahre 2012 noch Zweitwohnungen nach geltendem Recht bewilligt werden können, wobei sie hofft und erwartet, dass es zu keiner missbräuchlichen Baugesuchsflut im Jahre 2012 kommt. Sofern sich dennoch eine Baugesuchsflut abzeichnen sollte und die Gemeinde einer solchen nicht tatenlos zusehen möchte, müsste sie zu diesem Zweck nach Auffassung der Regierung eine neue Planungszone gemäss Art. 21 KRG erlassen. Begründung resp. Anknüpfungspunkt einer solchen neuen Planungszone wäre die Absicht zur Anpassung der kommunalen Grundordnung an die bevorstehende Gesetzgebung zur Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV, dies zur Verhinderung eines Unterlaufens der neuen Verfassungsbestimmung durch "Zweitwohnungen in letzter Minute". Eine blosser Sistierung von Baugesuchen, wie dies der Bund in einer "Leitlinie" vom 15. März 2012 vorschlägt, stünde rechtlich auf wackeligen Füßen, weil Baugesuchsteller grundsätzlich einen Anspruch darauf haben, dass Baubewilligungen innert der Behandlungsfristen von Art. 46 Abs. 3 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) erteilt werden, sofern eben keine Planungszone besteht.

F.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau Bauzonen (Dorfzone, Wohnzonen, Wohnmischzone, Gewerbezone), umfassen gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht rund 19 ha, wovon gemäss dem Plan „Überbauungsstand der Bauzonen Mai 2011“ rund 3.2 ha reine Wohnbaureserven als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des als überbaut ausgewiesenen Gebietes sowie die mit der vorliegenden Revision neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Für die Gemeinde Schluein wurde die Bautätigkeit über eine Auswertung der Jahre 1991 bis 2011 untersucht. Gemäss dem Überbauungsstand der Bauzonen 1991 gab es 1991 noch eine Wohnzonenreserve von 5.3 ha. Zwanzig Jahre später beträgt die Reserve – wie oben erwähnt – noch 3.2 ha. Innerhalb von 20 Jahren wurde somit eine Fläche von rund 1.9 ha überbaut. Dies würde einem Bedarf von Wohnbauzonen von 1.5 – 2 ha für die nächsten 10 – 15 Jahre entsprechen. Bereits die rechtskräftigen Wohnbauzonenreserven von ca. 3.2 ha übersteigen diesen Trendbedarf. Daneben ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehen, zu den bereits bestehenden Nutzungsreserven von 3.2 ha eine Fläche von insgesamt 0.71 ha als zusätzliche Wohnzonenreserven einzuzonen.

Die Gemeinde Schluein hat verschiedene Anstrengungen unternommen, die bestehende Bauzonenreserve verfügbar zu machen. Die Eigentümer von noch unbebauten Wohnbauzonen wurden angeschrieben und zusätzlich an eine Orientierungsveranstaltung eingeladen. Zudem wurden verschiedene Grundstücke mit Auflagen betreffend die Pflicht zur Erstellung von Erstwohnungen belegt. Da die bestehenden Reserven trotz allen Bemühungen der Gemeinde in der nächsten Zeit kaum verfügbar sind, wird die Neueinzonung im Gebiet „Ruina Süd“ genehmigt, dies freilich mit dem Hinweis, dass zukünftige Wohnbauzonenvergrösserungen in absehbarer Zeit keine Aussicht auf eine Genehmigung haben werden. Die Neueinzonung im Gebiet „Claus“ wird sistiert, bis die Quartierplanung durchgeführt worden ist und ein konkretes Projekt allenfalls eine projektbezogene Genehmigung erlaubt.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in der neu ausgeschiedenen Einheimischenbauzone im Gebiet „Claus“ Hecken und Feldgehölze stocken. Deren Entfernung bedarf einer koordinationspflichtigen Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartementes (EKUD).

2. Gewerbezone

a) Nichtionisierende Strahlung

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird im Zusammenhang mit der nichtionisierenden Strahlung auf die Ausführungen der Repower hingewiesen. Entgegen den Ausführungen der Repower sind aber für die Berechnung des Planungsabstandes bei bestehenden Leitungen die Anlagedaten und der massgebende Betriebszustand gemäss Plangenehmigung zu verwenden. Bei geplanten Leitungen, die sich bereits im Plangenehmigungsverfahren befinden, sind die Angaben gemäss dem Meldeformular „Planungsabstand für neue Bauzonen bei Hochspannungsleitungen“ des BAFU (ausgehend von einer möglichen künftigen Maximalspannung) massgebend. Der Regierung ist kein Vorhaben betreffend einer Leistungserhöhung der Repower-Leitung bekannt. Deshalb wird die Gemeinde angewiesen, bei der Betreiberin ein aktuelles Standortdatenblatt einzuholen und die entsprechenden Nutzungseinschränkungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

b) Lärm

Die Parzelle Nr. 254 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 252 werden vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbezone eingezont. Nach Art. 20 BauG ist die Gewerbezone für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Abfallanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebsinhaber und Personal sowie Wohnraum für saisonales Personal aus Tourismus und Baugewerbe sind ebenfalls gestattet. Der Gewerbezone ist eine Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Ein Lärmgutachten für die Neueinzonung liegt nicht vor. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird auf einen Strassenlärmkataster aus dem Jahre 1992 sowie auf die bestehenden Nutzungen verwiesen. Die vorgesehene Einzonung ermöglicht jedoch eine andere Nutzung als die heutige. Auf den neu eingezonten Flächen dürfen ohne ein entsprechendes Lärmgutachten keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden. Sind neue lärmempfindliche Räume geplant, so ist dem Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) ein Lärm-

gutachten einzureichen, das aufzeigt, ob und mit welchen Massnahmen die Planungswerte der ES III eingehalten werden.

3. Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung

Die Gemeinde Schluein hat die inventarisierten Trockenwiesen und –weiden mittels einer Festsetzung im Generellen Gestaltungsplan (Trockenwiesenbereich) sowie mit der Zuweisung der Areale zu einer Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung umgesetzt. Im Rahmen der Biotopkartierungen für das Vernetzungskonzept wird der genaue Grenzverlauf der Objekte festgelegt. Dieser stimmt nicht überall mit den Abgrenzungen gemäss TWW-Inventar überein. Insbesondere in den Gebieten „Panadeglias“ und „Salens“ ist die Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung an die Grenzen der TWW-Kartierung aus dem Vernetzungskonzept anzupassen. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Anpassung bei der nächsten Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

4. Naturschutzzonen

Die Gemeinde Schluein hat darauf verzichtet, das Flachmoor FM-1017 von regionaler Bedeutung einer Naturschutzzone zuzuweisen, dies mit der Begründung, dass die Zugehörigkeit zu einer Schutzzone zu Erschwernissen bei der Erneuerung der Wasserversorgungsanlagen im Gebiet „Panadeglias“ führen könnte. Nach Art. 33 KRG dürfen bestehende Bauten und Anlagen in einer Naturschutzzone erneuert werden. Damit steht einer Umsetzung des Naturschutzgebietes in die Ortsplanung, so wie es im RIP2000 vorgesehen ist, nichts im Wege. Die Gemeinde Schluein wird deshalb angewiesen, das Flachmoor FM-1017 von regionaler Bedeutung bei der nächsten Ortsplanungsrevision einer Naturschutzzone zuzuweisen.

Das Gebiet „Seglias“ wird von einem Bachlauf (NO-3148 von regionaler Bedeutung) durchzogen. Bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 1057 vom 11. April 1992 wurde die Festlegung einer Naturschutzzone für diesen Bachlauf verlangt. Bis heute ist die Gemeinde dieser Forderung nicht nachgekommen. Die Gemeinde Schluein wird hiermit erneut angewiesen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision für den Bachlauf (NO-3148 von regionaler Bedeutung) eine Naturschutzzone auszuscheiden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 371 wird für einen Kompostierplatz eine Fläche von rund 24 Aren aus dem Auenperimeter entlassen. Dafür sind entsprechende Ersatzmassnahmen notwendig. Die zuständige Fachstelle hat für die Ersatzleistungen einen Umfang von rund 16 800 Punkten ermittelt. Die Ersatzleistungen sind innerhalb des Auenperimeters zu erbringen. Die Gemeinde wird zudem angehalten, dafür zu sorgen, dass die Ausbreitung der Neophyten aus dem Gelände des Kompostierplatzes konsequent unterbunden wird.

5. Materialbewirtschaftungszone

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird darauf hingewiesen, dass die Materialnutzungen nur temporär sind. Trotzdem wird – um dem Kieswerk eine planungsrechtliche Grundlage zu geben – eine Materialbewirtschaftungszone ausgeschieden. Im Gewässerraum wird zudem ein beschränktes Nutzungsrecht für die Materialbewirtschaftung festgesetzt. Bei der im Planungs- und Mitwirkungsbericht angesprochenen notwendigen Weiterentwicklung eines nachhaltigen Bewirtschaftungskonzeptes ist darauf zu achten, dass die frei werdenden Flächen für eine Revitalisierung und Offenlegung des durch das Gelände fliessenden Bächleins (Ual Farschlein) zur Verfügung stehen.

6. Wald

Für die definitive Zufahrt zur Gewerbezone Isla ist eine Rodungsbewilligung nötig (bisher temporäre Zufahrt). Zudem werden verschiedene kleinere Flächen beim Werkareal arrondiert. Dabei werden kleinere Waldflächen entfernt und dafür im gleichen Gebiet Ersatzflächen dem Wald zugewiesen. Mit Verfügung vom 16. Februar 2012, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird, hat das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die entsprechenden Rodungsbewilligungen erteilt.

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet und der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet, beide vom 7. Oktober 2011, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Verkehr und Ausstattung

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Ver- und Entsorgung, Energie

Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet

1. Kantonsstrasse

In der Gemeinde Schluein sind verschiedene Zufahrten zu der Kantonsstrasse (H19, Oberalpstrasse) verkehrstechnisch schlecht ausgestattet. Die Erschliessungsstrasse im Gebiet „Sogn Pieder/Prau da Puoz“ sollte nur für landwirtschaftliche Zwecke benutzt und entsprechend beschränkt werden. Die Einmündung in die Kantonsstrasse ist gefährlich und für zusätzlichen Verkehr ungeeignet. Das gleiche gilt für den Wirtschaftsweg im Gebiet Isla. Der Gemeinde Schluein wird empfohlen, den Erlass von entsprechenden Fahrverboten zu prüfen.

2. Fussweg zum Schulhaus

Das Genehmigungsverfahren bezüglich des neuen Fussweges und der neuen Mountainbikeroute im Gebiet „Cazzettas“ wird wegen einer Beschwerde, deren Behandlung noch weiterer Abklärungen bedarf, in Absprache mit der Gemeinde sistiert.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Verkehr und Ausstattung, der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Ver- und Entsorgung, Energie und der Generelle Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet, alle vom 7. Oktober 2011, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die Umweltorganisation Pro Natura Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura

Am 13. Januar 2012 reichte Pro Natura Graubünden eine Stellungnahme ein, worin in zwei Punkten die Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes in der vorliegenden Ortsplanung der Gemeinde Schluein gerügt wird. Einerseits geht es um das Wiesenbächlein NO-3148 Seglias und andererseits um das Flachmoor FM-1027 Panadeglias.

Die Gemeinde Schluein hat, wie vorne erwähnt, darauf verzichtet, die beiden genannten Objekte einer Naturschutzzone zuzuweisen. Die Gemeinde Schluein wird daher gestützt auf einen Antrag des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) von der Regierung im vorliegenden Beschluss angewiesen, das Flachmoor FM-1017 Panadeglias sowie das Wiesenbächlein NO-3148 Seglias bei der nächsten Ortsplanungsrevision einer Naturschutzzone zuzuweisen. Damit werden auch die Anliegen von Pro Natura Graubünden angemessen berücksichtigt.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 7. Oktober 201¹~~2~~ beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV über Zweitwohnungen resp. aufgrund der ebenfalls am 11. März 2012 angenommenen Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 Abs. 2 BV spätestens ab dem 1. Januar 2013 jedenfalls keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen, weshalb sich dannzumal eine Überarbeitung des vorliegenden Gesetzes über Lenkungsabgaben aufdrängen dürfte.
 - b) In Art. 16 BauG wird der Wohnmischzone eine ES III zugeordnet.
2. Das am 7. Oktober 201¹~~2~~ beschlossene **Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000** und der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000**, beide vom 7. Oktober 2011, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Neueinzonung im Gebiet „Claus“ wird sistiert, bis die Quartierplanung durchgeführt worden ist und ein konkretes Projekt allenfalls eine projektbezogene Genehmigung erlaubt.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Betreiberin der Hochspannungsleitung ein aktuelles Standortdatenblatt für die Hochspannungsleitung im Bereich der Gewerbezone einzuholen und die entsprechenden Nutzungseinschränkungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung an die Grenzen der TWW-Kartierung aus dem Vernetzungskonzept anzupassen.
- d) Die Gemeinde Schluein wird angewiesen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision das Flachmoor FM-1017 von regionaler Bedeutung einer Naturschutzzone zuzuweisen.
- e) Die Gemeinde Schluein wird angewiesen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision für den Bachlauf NO-3148 von regionaler Bedeutung eine Naturschutzzone auszuscheiden.
- f) Für die Beanspruchung der Fläche im Auenperimeter für den Kompostierplatz sind Ersatzleistungen einen Umfang von rund 16 800 Punkten zu erbringen. Die Gemeinde wird zudem angehalten, dafür zu sorgen, dass die Ausbreitung der Neophyten aus dem Gelände des Kompostierplatzes konsequent unterbunden wird.
- g) Die Gemeinde wird bezüglich des Gebietes „Claus“ auf die erforderliche Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartementes (EKUD) hingewiesen.
- h) Auf den neu eingezonten Flächen der Gewerbezone dürfen ohne ein entsprechendes Lärmgutachten keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden. Sind neue lärmempfindliche Räume geplant, so ist dem Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) ein Lärmgutachten einzureichen, das aufzeigt, ob und mit welchen Massnahmen die Planungswerte der ES III eingehalten werden.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Verkehr und Ausstattung**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Ver- und Entsorgung, Energie**, und der **Generelle Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet**, alle vom 7. Oktober 2011, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich des neuen Fussweges und der neuen Mountainbikeroute im Gebiet „Cazzettas“ wird wegen einer Beschwerde, deren Behandlung noch weiterer Abklärungen bedarf, in Absprache mit der Gemeinde sistiert.
 - b) Der Gemeinde Schluein wird empfohlen, Fahrverbote (Ausnahme landwirtschaftliche Zwecke) für die Zufahrten zu der Kantonsstrasse (H19, Oberalpstrasse) im Gebiet „Sogn Pieder/Prau da Puoz“ (Erschliessungsstrasse) sowie für den Wirtschaftsweg im Gebiet „Isla“ zu erlassen.
5. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 16. Februar 2012 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
6. Die Planungsbeschwerde wird separat zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.
7. Der Gemeindevorstand Schluein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

- 13. Mitteilung an:**

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

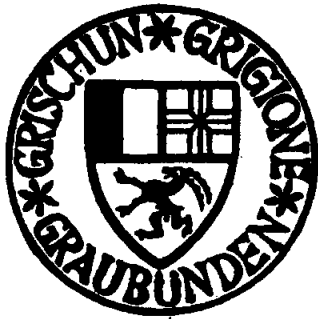
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen