

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
~~La Regenza~~
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
9. Juni 1998

Mitgeteilt den
15. JUNI 1998

Protokoll Nr.
1173

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Maladers** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 7. und 20. Februar sowie vom 28. August 1997 eine totalrevidierte neue Ortsplanung. Sie verabschiedeten folgende Planungsmittel:

- Baugesetz,
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000,
- Zonenplan 1:10'000, -
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000,
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000.

Ein Erläuterungsbericht liegt vor. Die Vorprüfung der Totalrevision erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 8. Dezember 1995.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse gemäss Art. 37a des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgten am 11. Juli und 5. September 1997. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 1997 ersuchte der Gemeindevorstand Maladers um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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

Der Kantonale Richtplan ist für die Gemeinde Maladers bezüglich folgender Vorhaben relevant:

- Nr. 6.1 "Ausbau der Schanfiggerstrasse"
- Nr. 6.4 "Öffentlicher Regionalverkehr Schanfigg"

Der Regionale Richtplan "Schanfigg" enthält folgendes Richtplanvorhaben, von welchem die Gemeinde Maladers betroffen ist:

- Richtplanvorhaben "Materialabbau, Deponien und Materialablagerungen", genehmigt mit RB Nr. 497 vom 11. März 1997

Der Entwurf des Regionalen Richtplanvorhabens "Landschaftsschutz", von welchem die Gemeinde Maladers ebenfalls betroffen ist, wurde mit Berichten des Amtes für Raumplanung vom 14. Juli und 3. September 1997 vorgeprüft.

Auf die vorerwähnten Regionalen Richtplanvorhaben wird, soweit notwendig, im gegebenen Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

Art. 23 Waldabstand, Gewässerabstand

Gemäss zweitem Satz von Art. 23 Abs. 1 BauG beträgt der Waldabstand für Bauten in der Lagerzone 5 m. Gemäss drittem Satz ist der Waldabstand beim nicht vermessenen Waldareal ab Stockgrenze zu messen.

Für die Regelung des Waldabstandes im Rahmen des kommunalen Baugesetzes sind die Bestimmungen des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG) vom 27. November 1995, die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 sowie die Ausführungsbestimmungen zum Kantonalen Waldgesetz betreffend Waldfeststellung (RABzKWaG) vom 19. Dezember 1995 einzuhalten.

Danach beträgt der Minimalabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald 10 m und gegenüber Niederwald 5 m. Vor diesem Hintergrund kann die Bestimmung, wonach der Waldabstand in der Lagerzone generell 5 m beträgt, nicht genehmigt werden. Niedrigere Waldabstände können nur über das Instrument der Baulinie (Waldabstandslinie) festgelegt werden.

Im weiteren bemisst sich der Waldabstand aufgrund der Bestimmung von Art. 26 Abs. 1 ABzKWaG in jedem Fall - also auch beim nicht vermessenen Wald - ab Waldgrenze gemäss Ausführungsbestimmungen über die Waldfeststellung und nicht, wie in Art. 23 Abs. 1 Satz 3 BauG festgelegt, ab Stockgrenze.

Die Regierung sieht sich somit gezwungen, den zweiten und dritten Satz von Art. 23 Abs. 1 BauG von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Der Gemeinde wird empfohlen, sich hinsichtlich der Formulierung der Baugesetzesbestimmung zum Waldabstand auf Art. 28 Abs. 1 MBauG abzustützen.

Art. 33 Schallschutz

In Art. 33 Abs. 2 wurde dem Zonenschema eine falsche Artikelnummer zugeordnet. Es handelt sich beim Zonenschema nicht um Art. 48, sondern richtigerweise um Art. 49.

Mit Schreiben vom 23. Januar 1998 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand

Maladers (Schreiben vom 19. Februar 1998) wird das Amt für Raumplanung beauftragt, die erforderliche Korrektur in Art. 33 BauG vorzunehmen.

Art. 46 Lagerzone

Gemäss zweitem Satz von Art. 46 BauG ist in der Lagerzone die Erstellung von Hallen und offenen Unterständen sowie das Parkieren von Fahrzeugen erlaubt.

Bei der Lagerzone handelt es sich um eine Nichtbauzone, welche gemäss Erläuterungsbericht (S. 11 f.) später verlegt werden soll. Daher sollen in der Lagerzone keine Bauten (wie z.B. Hallen, offene Unterstände etc.) oder festen Anlagen, sondern nur Fahrnisbauten für zulässig erklärt werden.

Der zweite Satz von Art. 46 BauG wird daher von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Art. 49 Zonenschema

Im Zonenschema ist in der Überschrift der Tabelle (6. Spalte) ein Begriffs-Fehler festzustellen. Es handelt sich nicht um die Wohn- und Gewerbezone, sondern, analog zur Bezeichnung im Zonenplan, um die Gewerbe- und Wohnzone. Mit Schreiben vom 23. Januar 1998 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Maladers (Schreiben vom 19. Februar 1998) wird das Amt für Raumplanung beauftragt, im Zonenschema die nötige Korrektur vorzunehmen.

Im letzten Satz des Kommentars 1) zum Zonenschema ist der Vorbehalt unvollständig. Nach Meinung der Regierung sollte es richtigerweise lauten: Vorbehalten bleiben Art. 11, Art. 41 und Art. 42. Mit Schreiben vom 23. Januar 1998 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen

men mit dem Gemeindevorstand Maladers (Schreiben vom 19. Februar 1998) wird das Amt für Raumplanung beauftragt, im Kommentar zum Zonenschema die nötige Korrektur vorzunehmen.

Art. 52 Gebäude- und Firsthöhe

In der Legende zur rechtsseitigen Skizze bei Art. 52 (Gebäude- und Firsthöhe) wäre im Sinne einer Präzisierung respektive zum besseren Verständnis eine Korrektur und Ergänzung sinnvoll. Mit Schreiben vom 23. Januar 1998 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Maladers (Schreiben vom 19. Februar 1998) wird das Amt für Raumplanung beauftragt, bei der rechtsseitigen Skizze von Art. 52 die folgende Korrektur und Ergänzung vorzunehmen:

$HT \leq 3.00 \text{ m}$ (maximal 3.00 m)

Art. 65 Materialablagerungszone

Gemäss vorliegendem Art. 65 Abs. 2 sind die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung im Gestaltungsplan festzulegen.

Die Regierung macht die Gemeinde im Sinne einer Präzisierung darauf aufmerksam, dass die erwähnten Massnahmen nicht in einem Gestaltungsplan, sondern in einem **Generellen Gestaltungsplan** festzulegen sind.

Im übrigen kann das Baugesetz vom 7. und 20. Februar 1997 genehmigt werden.

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

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per Februar 1997 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) insgesamt ca. 12.34 ha, wovon ca. 10.42 ha auf die Wohnbauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone sowie der 50%-ige Wohnanteil der Gewerbe- und Wohnzone) entfallen. Von den 10.42 ha Wohnbauzonen werden in der Übersicht UEB ca. 7.54 ha (72.4 %) als überbaut und ca. 2.88 ha (27.6 %) als nicht überbaut ausgewiesen. Dabei wurden die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (33 leerstehende Ökonomiegebäude) noch nicht berücksichtigt. Diese umfassen zusätzlich eine nutzbare Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1'600 m².

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 7. Februar und 28. August 1997 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 2.88 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllt.

Der Bauzonenbedarf wird im Kanton Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauches der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Bei der Berechnung des bisherigen Baulandverbrauches wird ermittelt, wieviele Wohngebäude in den letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wur-

den. Jedem neuen Wohngebäude wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch zugrundegelegt. Daraus resultiert eine jährliche Baulandbeanspruchung, welche schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird. Die entsprechenden Werte erweisen sich aus Sicht einer Gemeinde, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht ist, im allgemeinen als grosszügig.

Nach Angaben der Gemeinde (vgl. S. 9 des Erläuterungsberichtes) wurden in Maladers von 1978 - 1994, also in einer Zeitspanne von 17 Jahren, 42 Bauten erstellt. Somit entstanden pro Jahr durchschnittlich ca. 2.5 Bauten. Bei dem von der Gemeinde angenommenen mittleren Bauland-Verbrauch von ca. 800 m² pro Gebäude ergibt sich daraus ein Bedarf an Wohnbauzonen von ca. 3.0 ha.

Die Gemeinde hat somit die Grösse der Wohnbauzonen, im Sinne von Art. 15 RPG, auf ein bundesrechtskonformes Mass begrenzt, wenn man zusätzlich die vorhandenen Nutzungsreserven im überbauten Gebiet mitberücksichtigt.

2. Gewerbe- und Wohnzonen

Die Gemeinde hat im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 in verschiedenen Gebieten Gewerbe- und Wohnzonen ausgeschieden, in welchen gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG ein Wohnanteil von maximal 50% zulässig ist. Dies betrifft u.a. auch das Gebiet "Parmäris" südlich der Kantonsstrasse.

Obschon die Gemeinde das Gebiet "Parmäris" mit einer Quartierplanpflicht/Gestaltungsplanpflicht belegt hat, ist die Erschliessungsplanung dieses Gebietes nur ungenügend geregelt. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die Planung des Anschlusses der Zu- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse.

Die Gemeinde wird angewiesen, den Standort der geplanten Zu- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.

Bis zur Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes (Zu- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse) wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der Gewerbe- und Wohnzone „Parmäris“ sistiert.

3. Landwirtschaftszone

Die Gemeinde wird ersucht, das im Gebiet „Tumma“ ausgeschiedene übrige Gemeindegebiet (üG) bei nächster Gelegenheit zu überprüfen und die entsprechende Fläche gegebenenfalls der Landwirtschaftszone zuzuweisen (vgl. Art. 16 Abs. 1 lit. b RPG).

4. Kiesabbauzone

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 497 vom 11. März 1997 zum Regionalen Richtplan "Schanfigg", Richtplanvorhaben Nr. 6.202 "Materialabbau", wurde die erste Etappe des Kiesabbaus (mit einem Abbauvolumen von ca. 150'000 m³) im Gebiet "Gross Tummi / Chisgruoba" in Maladers mit Koordinationsstand "Festsetzung" und die zweite Etappe (mit einem Abbauvolumen von ca. 360'000 m³) als "Vororientierung" genehmigt.

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedene Kiesabbauzone im Gebiet "Gross Tummi / Chisgruoba" liegt vollumfänglich im Waldareal. Der Perimeter der Kiesabbauzone stimmt mit der Konzessionsgrenze überein. Hingegen trifft es nicht zu, dass für die gesamte Abbaufäche eine temporäre Rodungsbewilligung (vgl. überlagertes Signet unter "Hinweise") vorhanden ist.

In der Rodungsbewilligung des Eidg. Departementes des Innern (EDI) vom 24. Februar 1975 wird von der gesamten Rodungsfläche im Umfange von 33'605 m² Kenntnis genommen und eine Fläche im Umfange von 16'942 m² für die 1. Etappe freigegeben. Für eine vollumfängliche Aufnahme der Kiesabbauzone in den Zonenplan muss gemäss Waldgesetz (WaG) eine Rodungsbewilligung vorliegen, und dies setzt eine Festsetzung im Regionalen Richtplan voraus.

Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der vorliegenden Kiesabbauzone wird daher in Bezug auf die 2. Etappe bis zur Festsetzung dieser Etappe im Rahmen der Regionalen Richtplanung respektive bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung für diese Etappe sistiert. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die Abgrenzung im Zonenplan zu kennzeichnen.

5. Lagerzone

Die Gemeinde hat im südwestlichen Bereich der Kiesabbauzone eine Lagerzone ausgeschiedene, welche innerhalb der Kiesabbauzone liegt. Die Lagerzone soll in einem späteren Zeitpunkt verlegt und an die bestehende Siedlung angegliedert werden (vgl. S. 12 des Erläuterungsberichtes). Diese Verlegung muss daher im Abbaukonzept berücksichtigt werden.

Über die Gestaltung der Lagerzone ist aus den Unterlagen nichts zu erfahren. Im weiteren ist festzustellen, das sich die Lagerzone im (unbestockten) Waldareal befindet. Gemäss WaG ist daher für eine Genehmigung der Lagerzone eine Rodungsbewilligung erforderlich.

Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Lagerzone wird daher bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.

6. Archäologiezone

In Maladers befinden sich - integriert in das Haus Nr. 46 "Schloss" - Reste einer mittelalterlichen Turmanlage, bei denen es sich möglicherweise um den ehemaligen Sitz der "Herren von Maladers" handeln könnte (LK Blatt 1196, Koordinaten ca. 761.770 / 189.490). Die Gemeinde wird daher ersucht, für diese mittelalterliche Turmanlage die Ausscheidung einer Archäologiezone im Zonenplan oder die Bezeichnung als Kulturobjekt im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.

7. Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und Art. 13 WaG

Gestützt auf Waldfeststellungen wurden die Grenzen zwischen Wald und Bauzonen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 eingetragen. Damit gilt in diesen Bereichen die statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG).

8. Waldabstandslinien

Die Gemeinde Maladers hat im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 in verschiedenen Gebieten Baulinien gegenüber dem festgestellten Wald festgelegt.

Dabei wurden folgende Waldabstände festgelegt:

- in der Dorfzone im Gebiet "Tumma": 2.50 m respektive 3.00 m;
- in der Dorfzone im Gebiet "Sax": 5.00 m;
- in der Dorferweiterungszone im Gebiet "Strela": 1.50 m;
- in der Wohnzone im Gebiet "Hinder Selias": 5.00 m;
- die Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet "Chisgruoba": 2.50 m - 5.00 m.

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

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

Die Gemeinde Maladers hat, wie bereits festgestellt, das Instrument der Baulinie in verschiedenen Bereichen (Dorfzone, Dorferweiterungszone sowie Gewerbe- und Wohnzone) im Zonenplan 1:2'000 eingesetzt. In gewissen Bereichen vermag diese Baulinienfestlegung gegenüber Wald den Anforderungen eines "Ausnahmefalles" vielleicht zu entsprechen. Eine abschliessende Beurteilung ist jedoch erst möglich, wenn die erforderlichen Begründungen vorliegen. Diese müssen von der Gemeinde noch nachgeliefert werden.

Aus diesen Gründen sieht sich die Regierung gezwungen, das Genehmigungsverfahren für sämtliche im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 festgelegten Waldabstandslinien zu sistieren, bis die entscheidrelevanten Begründungen von Seiten der Gemeinde Maladers beigebracht werden. Diese Sistierung erfolgt ohne präjudiziellen Charakter hinsichtlich der definitiven Beurteilung der ausgeschiedenen Waldabstandslinien. Vorbehalten bleibt die Baulinie auf der Parzelle Nr. 141 in der Wohnzone „Hinder Selias“ und die Baulinie oberhalb der Kantonsstrasse in der Gewerbe- und Wohnzone bei „Chisgruoba“. Hinsichtlich dieser beiden Baulinien ergibt sich die Befugnis zur Unterschreitung der ordentlichen Waldabstandes ohne weitere Begründung aufgrund der bestehenden Bauten.

9. Lärm

Die Gemeinde hat dem übrigen Gemeindegebiet (üG) in der Legende des Zonenplanes keine Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet. Dies ist ein Mangel, zumal davon auszugehen ist, dass auch im üG Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen bestehen. Die Gemeinde ist daher anzuweisen, auch dem üG eine ES zuzuordnen. Grundsätzlich ist dies die ES III. Für diejenigen Teile des üG, die Reservebaugebiet darstellen und somit später einmal eingezont werden könnten, empfiehlt es sich, schon im heutigen Zeitpunkt jene ES zuzuordnen, welche der zukünftigen Nutzung entspricht (z.B. ES II für zukünftige Wohnzone).

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 7. Februar/28. August 1997 genehmigt werden.

10. Gestaltungsplanung

Der Siedlungsbereich von Maladers ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung enthalten.

Die Gemeinde hat entsprechend dieser Bedeutung für das Dorfgebiet einen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 erlassen, in welchem verschiedene Gestaltungselemente wie z.B. Ortsbildschutzbereiche, geschützte Bauten, die Quartierplanpflicht resp. Gestaltungsplanpflicht sowie zu erhaltende Hecken und Feldgehölze festgelegt worden sind. Erhaltenswerte Bauten sind entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht (vgl. S. 12) darin nicht enthalten.

Im Generellen Gestaltungsplan sind die katholische und protestantische Kirche von Maladers als "geschützte Bauten" bezeichnet. Im Interesse der Erhaltung wertvoller Bausubstanz wäre es sinnvoll gewesen, wenn nebst diesen sakralen Bauten weitere bedeutende Einzelbauten inner- oder ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches klassifiziert und unter einen entsprechenden Schutz gestellt worden wären. Es wäre daher zu begrüssen, wenn nebst "geschützten Bauten" auch "erhaltenswerte Bauten" im Sinne der Bausubstanz-Erhaltung im GGP speziell bezeichnet und im Baugesetz unter Kapitel 4 „Gestaltung“ entsprechende Bestimmungen aufgenommen würden. Für die Beurteilung entsprechender Bauvorhaben durch den Gemeindevorstand wird jedenfalls der Beizug der kantonalen Denkmalpflege empfohlen.

Im weiteren ist festzustellen, dass die Gemeinde Maladers kein Siedlungsinventar erarbeitet hat. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Verzicht bei nächster Gelegenheit zu überprüfen, damit für den schützenswerten Ortskern von Maladers ein umfassendes Gebäude- und Siedlungsinventar vorhanden ist.

E.**Zonenplan 1:10'000****1. Landschaftsschutzzonen**

Die Gemeinde hat im neuen Zonenplan 1:10'000 keine Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, welche Gründe zu diesem Verzicht geführt haben.

Aus landschaftlicher Sicht sollten wertvolle Gebiete, wie z.B. das von weit her sichtbare Gebiet des "Montalin" zwischen dem Churer Rheintal und dem Schanfigg, welches im kantonalen Natur- und Landschaftsschutz-Inventar als Landschaft von regionaler Bedeutung (Objekt L-610) eingetragen ist, im Zonenplan unter Schutz gestellt werden. Das gilt auch für die sehr strukturreiche Maiensäss-Landschaft mit hohem Anteil an kleinen Waldflächen und Baumgruppen "Berg" (Objekt L-605), die im erwähnten Inventar ebenfalls als Landschaft von regionaler Bedeutung eingetragen ist.

Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht auf die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen für die genannten Gebiete zu überprüfen.

Im Rahmen der Regionalen Richtplanung "Schanfigg" konnte mit der Region und im Einvernehmen mit der Gemeinde Maladers bezüglich des Landschaftsschutzgebietes "Montalin" eine Kompromisslösung gefunden werden. Zumindest für den Umfang dieses Kompromisses wird die Gemeinde ohnehin umhinkommen, eine entsprechende Landschaftsschutzzone auszuscheiden, sobald der Regionale Richtplan Schanfigg, Richtplanvorhaben "Landschaftsschutz", genehmigt sein wird.

2. Materialablagerungszone

Die Gemeinde hat im Gebiet "Cholplatz" eine Materialablagerungszone ausgeschieden, welche die Forstwirtschaftszone überlagert. Die zur Genehmigung eingereichte

Planung erschöpft sich in der Kennzeichnung der Materialablagerungszone im Zonenplan 1:10'000. Weitergehende Planungsgrundlagen (z.B. Zonenplan 1:2'000, Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Reglement) fehlen.

Gemäss dem am 11. März 1997 (RB Nr. 487) genehmigten Regionalen Richtplan "Schanfigg", Richtplanvorhaben "Materialabbau, Materialablagerungen und Deponieren", sind die Voraussetzungen für eine subregionale Materialablagerung zwecks Beseitigung am Standort "Cholplatz" grundsätzlich gegeben.

Die Materialablagerungszone am Standort "Cholplatz" (mit einem geplanten Ablagevolumen von ca. 25'000 m³) wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 8. Februar 1996 vorgeprüft. Der Standort "Chlorats" wurde darin grundsätzlich positiv beurteilt. Ein positiver Rodungsvorentscheid des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) liegt inzwischen vor, und die abfallrechtlichen Bewilligungen des Amtes für Umweltschutz (AfU) können in Aussicht gestellt werden.

Angesichts der erwähnten Unvollständigkeit der eingereichten Planungsmittel sieht sich die Regierung dennoch gezwungen, die fragliche Materialablagerungszone am Standort „Cholplatz“ zu sistieren, bis eine detailliertere Planung im Massstab von wenigstens 1:2'000 (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) vorliegt.

3. Gefahrenzonen

Die im Zonenplan 1:10'000 festgelegten Gefahrenzonen werden genehmigt. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen, die sich aufgrund der Behandlung der Planungsbeschwerden betreffend die Gefahrenzone 1 im Gebiet „Brandacker“ ergeben könnten.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:10'000 vom 7. und 20. Februar 1997 genehmigt werden.

G.**Genereller Erschliessungsplan 1:2'000****1. Erschliessungsstrassen in den Gebieten "Parmäris" und "Platz"**

Wie bereits erwähnt (vgl. Abschnitt D, Ziffer 3 hievor), hat die Gemeinde im Gebiete "Parmäris" südlich der Kantonsstrasse eine Gewerbe- und Wohnzone ausgeschieden, für welche insbesondere der Anschluss an die Kantonsstrasse nicht geregelt ist.

Im Gebiet "Platz" sieht der Generelle Erschliessungsplan einen projektierten Parkplatz vor, dessen Erschliessung ab der Kantonsstrasse ebenfalls nicht gelöst ist. Eine Realisierung des geplanten Parkplatzes ist nur möglich, wenn die Einfahrt in die Kantonsstrasse verkehrsgerecht ausgestaltet wird. Dies dürfte bei den anzutreffenden topografischen Verhältnissen mit erheblichen baulichen und finanziellen Aufwendungen verbunden sein.

Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 hinsichtlich des Kantonsstrassen-Ausschlusses der Gewerbe- und Wohnzone "Parmäris" bzw. des Parkplatzes im Gebiet "Platz" im Verfahren nach Art. 37 KRG und in Absprache mit dem Tiefbauamt zu ergänzen.

Das Genehmigungsverfahren bezüglich des Signetes „projektierter Parkplatz“ im Gebiet „Platz“ wird bis zum Vorliegen dieser Ergänzung sistiert.

2. Land- und Forstwirtschaftswege

Der im Gebiet "Chisgruoba" projektierte Land- und Forstwirtschaftsweg liegt in der mit der Kiesabbauzone überlagerten Forstwirtschaftszone. An diesem besteht auch eine forstliche Interessenz, weshalb von der Durchführung eines Rodungsbewilligungsverfahrens abgesehen werden kann.

Der projektierte Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet "Loch / Eichwald" führt durch zwei Naturschutzzonen. Gemäss Art. 60 Abs. 2 BauG sind in der Naturschutzzone Bauten und Anlagen untersagt. Die fragliche Güterwegfestlegung ist somit zur Überarbeitung, d.h. zur Bereinigung des Konfliktes mit der Naturschutzzone, zurückzuweisen. Es ist eine Interessenabwägung zwischen den Anliegen der Land- und Forstwirtschaft und den naturschützerischen Aspekten vorzunehmen.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 7./20. Februar 1997 genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Land- und Forstwirtschaftswege

Die Gemeinde hat im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 in den Gebieten "Ochsenberg" und "Berg" u.a. zwei projektierte Land- und Forstwirtschaftswege bezeichnet („Zuasatz – Ochsenberg - Foppa“; „Clavaus – Vernaus - Plattis“).

Bezüglich dieser beiden Wirtschaftswegfestlegungen ist einerseits festzustellen, dass ein entsprechender Bedarfsnachweis fehlt. Sie figurieren in keinem aktuellen forstlichen Erschliessungsprojekt, und auch aus dem Erläuterungsbericht ergeben sich keinerlei Anhaltspunkte über die Gründe zur Aufnahme dieser beiden Wege in den Generellen Erschliessungsplan.

Nebst dem erforderlichen Bedarfsnachweis fehlen andererseits auch jegliche Angaben über die Vereinbarkeit dieser projektierten Wegstrecken mit der Umweltschutz- sowie Landschafts- und Naturschutzgesetzgebung. Wegen dieser Mängel können die erwähnten Wirtschaftswegfestlegungen nicht genehmigt werden. Sie sind vielmehr an die Gemeinde zur Neuurteilung zurückzuweisen. Diese Neuurteilung soll sinnvollerweise im Rahmen eines entsprechenden aktuellen forstlichen Erschliessungsprojektes erfolgen. Ein ausgewiesener Bedarf stünde in der Folge der Festlegung ei-

ner landschaftlich optimierten Streckenführung im Generellen Erschliessungsplan nichts entgegen.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg in das Gebiet "Untersax" fehlt. Die Gemeinde wird ersucht, diesen Land- und Forstwirtschaftsweg aus Vollständigkeitsgründen bei nächster Gelegenheit in den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 aufzunehmen.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 7. und 20. Februar 1997 genehmigt werden.

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

beschliesst die Regierung:

1. Das **Baugesetz vom 7. und 20. Februar 1997** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Präzisierungen und direkten Korrekturen genehmigt:
 - a) Der zweite und dritte Satz von Art. 23 Abs. 1 (Waldabstand, Gewässerabstand) werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Der zweite Satz von Art. 46 (Lagerzone) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - c) Art. 65 Abs. 2 (Materialablagerungszone) wird mit der Präzisierung genehmigt, dass die Gestaltung der Ablagerungsflächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Ablagerungsgeländes und den Schutz der Umgebung im Generellen Gestaltungsplan statt nur „Gestaltungsplan“ festzulegen sind.

- d) Das Amt für Raumplanung wird im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand gestützt von Art. 37 Abs. 4 KRG beauftragt, im Baugesetz verschiedene Korrekturen (betreffend Art. 33 Abs. 2 Schallschutz, Art. 49 Zonenschema, Art. 52 Gebäude- und Firsthöhe) im Sinne der Erwägungen vorzunehmen.

2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 7. Februar/28. August 1997** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Anliegen genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Gewerbe- und Wohnzone "Parmäris" wird bis zur Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes (Zu- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse) sistiert.
- b) Die Gemeinde wird ersucht, das im Gebiet "Tumma" ausgeschiedene übrige Gemeindegebiet (üG) zu überprüfen und die entsprechende Fläche gegebenenfalls der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- c) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Kiesabbauzone wird bezüglich der 2. Etappe bis zu deren Festsetzung im Rahmen der Regionalen Richtplanung respektive bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.
- d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Lagerzone im Gebiet "Chisgruoba" wird bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.
- e) Die Gemeinde wird ersucht, für die mittelalterliche Turmanlage der "Herren von Maladers" die Ausscheidung einer Archäologiezone im Zonenplan oder die Bezeichnung als Kulturobjekt im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.
- f) Das Genehmigungsverfahren bezüglich aller Waldabstandslinien wird - mit Ausnahme der Waldabstandslinie auf der Parzelle Nr. 141 in der Wohnzone im Gebiet "Hinder Selias" sowie der Waldabstandslinie oberhalb der Kantons-

strasse in der Gewerbe- und Wohnzone im Gebiet "Chisgruoba" - sistiert, bis die Gemeinde stichhaltige Begründungen für die Waldabstandsunterschreitungen geliefert hat.

- g) Die Gemeinde wird ersucht, den Verzicht auf die Erarbeitung eines umfassenden Gebäude- und Siedlungsinventars für den schützenswerten Ortskern von Maladers zu überprüfen und gegebenenfalls ihre Gestaltungsplanung, insbesondere für "erhaltenswerte Bauten", zu ergänzen.
3. Der **Zonenplan 1:10'000 vom 7./20. Februar 1997** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis und folgendem Vorbehalt genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Anschluss an die Genehmigung des Regionalen Richtplanes Schanfigg, Richtplanvorhaben "Landschaftsschutz", der Zonenplan 1:10'000 im Gebiete des "Montalin" mit einer Landschaftsschutzzone zu ergänzen sein wird.
 - b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Materialablagerungszone am Standort "Cholplatz" wird im Sinne der Erwägungen sistiert, bis die Gemeinde eine detailliertere Nutzungsplanung im Massstab von wenigstens 1:2'000 (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) im Verfahren nach Art. 37 KRG erlassen hat.
 - c) Die Gefahrenzonen werden unter Vorbehalt allfälliger Änderungen aufgrund der Planungsbeschwerden genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 7./20. Februar 1997** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, den Generellen Erschliessungsplan bezüglich des Kantonsstrassen-Anschlusses der Gewerbe- und Wohnzone im Ge-

biet "Parmäris" und bezüglich des Anschlusses des projektieren Parkplatzes im Gebiet "Platz" im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Das Genehmigungsverfahren bezüglich des Signetes „projektierter Parkplatz“ im Gebiet „Platz“ wird bis zum Vorliegen dieser Ergänzung sistiert.

- b) Der projektierte Land- und Forstwirtschaftsweg im Gebiet "Loch / Eichwald" wird an die Gemeinde zur Überarbeitung (Bereinigung des Konfliktes mit den Naturschutzzonen) zurückgewiesen.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 7./20. Februar 1997** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Die geplanten Land- und Forstwirtschaftswege im Gebiet "Zuasatz - Ochsenberg - Foppa" und "Clavauis - Vernauis - Plattis" werden an die Gemeinde zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen (Bedarfsabklärung; landschaftliche Optimierung) zurückgewiesen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, den bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg, welcher in das Gebiet "Untersax" führt, bei nächster Gelegenheit ebenfalls in den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 aufzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Maladers wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 5 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 7. und 20. Februar sowie vom 28. August 1997 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen

[illegible]

[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

i. V. 
K. Huber

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen