

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

AMT FÜR RAUMPLANUNG 3. September 2002

5. September 2002

1255

E - 5. SEP. 2002							Nr.
C	R	N	B	J	K	R	
		R ₁					

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Tschiertschen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2001 eine umfassende Revision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Tscheppa“
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 8. Juni 2000 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Februar 2001 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 1. März 2001. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 7. März 2001 ersuchte der Gemeindevorstand Tschiertschen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

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.

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982 und befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000, RIP GR 2000). Im Interesse einer optimalen Planabstimmung im Sinne von Art. 2 RPG ist die vorliegende Revision der Ortsplanung soweit möglich auch nach diesem zukünftigen Richtplan zu prüfen.

Skigebietsverbindung Arosa – Tschierschen - Lenzerheide

Im Entwurf RIP GR 2000 wurde die fragliche Skigebietsverbindung als Objekt „Intensiverholungsgebiet in Tourismusräumen“ mit Koordinationsstand Festsetzung aufgenommen. Aufgrund des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens sowie der Vorprüfung durch den Bund bildet die Skigebietsverbindung Gegenstand von laufenden Diskussionen. Die Gemeinde hat gemäss Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 18) die nutzungsplanerische Umsetzung folgerichtig auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Auf die Übereinstimmung der vorliegenden Nutzungsplanung mit den kantonalen und regionalen Richtplanvorhaben wird, soweit sich dies als erforderlich erweist, in gegebenem Zusammenhang näher einzutreten sein.

C.

Baugesetz

1. Formelles

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 28. Mai 2002 wurde die Gemeinde Tschierschen detailliert über die einzelnen Mängel im Baugesetz und deren Behebung informiert. Der Gemeindevorstand Tschierschen stimmte mit Schreiben vom 18. Juni 2002 der Behebung der formellen Mängel und der Korrektur rechtswidriger Vorschriften in den Art. 9, 59 und 110 zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den erwähnten Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

2. Materielles

Art. 60 (Ausnützungsziffer)

Die Gemeinde Tschierschen hat auf die bewährte Berechnungsart der Ausnützungsziffer (AZ) mittels Bruttogeschossfläche (BGF) verzichtet und verwendet die Begriffe "anrechenbare Nettogeschossfläche" und „Nettobaufläche“. Danach sind die Geschossflächen ohne Umfassungs- und Zwischenwände zu berücksichtigen. Diese neue Berechnungsart ist mit zahlreichen Nachteilen verbunden (zusätzlicher Aufwand beim Ermitteln der Geschossfläche, neue Ermittlung der Geschossfläche bei Umbauten, verschiedene Berechnungssysteme innerhalb und ausserhalb der Bauzonen, Verkomplizierung des Baugesetzesinstrumentariums). Die Regierung empfiehlt der Gemeinde, wieder zum herkömmlichen Begriff der Bruttogeschossfläche zurückzukehren, allenfalls verbunden mit einer leichten AZ-Erhöhung.

Art. 64 (Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse)

Für Hotels mit mehr als 10 Gästebetten sowie für Bauten im öffentlichen Interesse kann die Baubehörde Überschreitungen der zulässigen Höchstmasse gemäss Zonenschema um bis zu 20 % gestatten. Ein solcher Bonus ist zwar sehr hoch, kann jedoch im Zusammenhang mit der Förderung des Tourismus sowie für Gebäude, welche dem öffentlichen Interesse dienen, akzeptiert werden.

Im Sinne einer Präzisierung wird jedoch festgehalten, dass eine Kumulation von Art. 64 Abs. 1 BauG mit Art. 101 BauG (Quartiergestaltungsplan) nicht zulässig ist, würde doch damit ein Bonus von 40% (20% gemäss Art. 64 Abs. 1 BauG und 20% gemäss Art. 101 BauG) resultieren, was viel zu hoch wäre. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, erfolgt die Genehmigung von Art. 64 Abs. 1 BauG mit einer entsprechenden Präzisierung.

Art. 65 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Art. 65 Abs. 2 BauG sieht vor, dass in Bereichen, wo keine Baulinien festgelegt sind, der zonengemässe Abstand von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze einzuhalten ist. Die Gemeinde Tschierschen wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.

Im Übrigen kann das am 21. Februar 2001 verabschiedete Baugesetz ohne weitere Bemerkungen genehmigt werden.

D.**Zonenplan 1:1'000****1. Grösse der Wohnbauzonen**

Die im Zonenplan 1:1'000 ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) insgesamt rund 16.2 ha, wovon ca. 13.7 ha auf Wohnbauzonen, d.h. dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienende Bauzonen (Dorfzone und Wohnzone), fallen. Von diesen ca. 13.7 ha Wohnbauzonen sind ca. 9,1 ha überbaut und ca. 4.6 ha noch nicht überbaut.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im 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 in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von ca. 4.6 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet.

Die Wohnbautätigkeit der Jahre 1981 bis 1997 wurde gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht aufgrund der Baugesuche ermittelt. Durchschnittlich sind pro Jahr ca. 0.19 ha Bauland neu überbaut worden. Die Gemeinde rechnet für die nächsten Jahre infolge Verbesserungen der touristischen Infrastrukturen mit einer Steigerung der Bautätigkeit und des Baulandbedarfes auf jährlich ca. 0.35 ha. Daraus ergibt sich ein Bedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 5.25 ha. Die gemäss diesem optimistisch geschätzten Bedarf fehlende Baulandfläche von ca. 0.65 ha ist durch Nutzungsreserven im bereits überbauten Gebiet abgedeckt.

Die mit der Revisionsvorlage festgelegte Wohnbauzonenreserve von ca. 4.6 ha kann als angemessen bezeichnet werden.

2. Bauzonen im Bereich der Hochspannungsleitung

Im Bereich der Hochspannungsleitung des EW Arosa hat die Gemeinde eine geringfügige Erweiterung der Wohnzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. Die Erweiterung der Wohnzone betrifft bereits überbaute Parzellen. Die Gemeinde hat im Zonenplan einen Korridor von 20 m links und rechts der Hochspannungsleitung eingetragen, worin die Verordnung über den Schutz der nichtionisierenden Strahlung (NISV) zu beachten sei.

Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten werden können. Die Inhaberin der Hochspannungsleitung hat gemäss Art. 10 NISV der Behörde auf Verlangen die für den Vollzug notwendigen Auskünfte, namentlich Angaben nach Art. 11 Abs. 2 NISV, zu erteilen. Die Inhaberin der Hochspannungsleitung hat die notwendigen Auskünfte erteilt. Die Überprüfung dieser Angaben durch das AfU hat ergeben, dass ab einem Abstand von ca. 16.50 m ab Leitungsmittle der Anlagegrenzwert (AGW) eingehalten wird. Dies bedeutet, dass bei den bestehenden Gebäuden (GVA Nr. 133 und Nr. 134A) der AGW überschritten wird. Mit dem von der Gemeinde vorgesehenen Bereich der Hochspannungsleitung, in welchem die NISV zu beachten sei, kann sich das AfU einverstanden erklären. Die Gemeinde wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich keine Bauten mit empfindlichen Nutzungsarten erstellt werden dürfen.

3. Landwirtschaftszone

Der Parkplatz und die Strasse im Gebiet „Bödem“ von der Splitthütte (534) bis zum Gebäude Ass. Nr. 128B (331) liegen im Waldareal, weshalb dieser Bereich der Forstwirtschaftszone und nicht der Landwirtschaftszone hätte zugewiesen werden müssen. Die ausgeschiedene Landwirtschaftszone in diesem Bereich wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückgewiesen.

4. Archäologiezone

Auf dem „Tumabüel“ befand sich ursprünglich eine Burganlage. Weil der genaue Standort dieser Anlage nicht bekannt ist, muss die im Zonenplan ausgeschiedene Archäologiezone als zu knapp bemessen beurteilt werden. Die Gemeinde wird ersucht, eine Erweiterung der Archäologiezone (Einbezug der Parzellen Nr. 62, 62, 65, 66 und 67) zu prüfen.

5. Materialablagerungszone

Die Gemeinde hat im Gebiet „Tscheppa“ eine Materialablagerungszone ausgeschieden. Materialablagerungszonen umfassen gemäss Art. 78 BauG Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind. Gemäss Kantonalem Richtplan müssen für Materialablagerungen zwecks Verwertung oder zwecks Beseitigung nutzungsplanerische Voraussetzungen geschaffen werden, wenn die Verwertung oder die Beseitigung länger als sechs Jahre dauern soll oder ein Verwertungs- oder Beseitigungsvolumen von mehr als 10'000 m³ zur Diskussion steht (vgl. Kapitel 7.4 Abschnitt C Seite 150 und Kapitel 7.5 Abschnitt C Seite 155 des konsolidierten Entwurfs). Materialablagerungen zwecks Beseitigung bedürfen zusätzlich der Aufnahme im Regionalen Richtplan. Damit soll gewährleistet werden, dass innerhalb der Region das anfallende Aushub- und Abraummaterial koordiniert verwertet oder, wenn dies nicht möglich ist, umweltgerecht deponiert wird.

Vorliegend handelt es um eine kleinere Materialablagerungsstelle zwecks Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial. Wie erwähnt, bedürften solche Anlagen einer Abstützung im Regionalen Richtplan, was der Gemeinde Tschierschen denn auch bekannt ist. Eine solche richtplanerische Grundlage liegt für die zur Debatte stehenden Materialablagerungsstelle nicht vor. Bereits aus diesem Grunde kann die Materialablagerungszone nicht genehmigt werden.

Um der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Region und den interessierten Amtsstellen wenigstens die Chance zu bieten, die erforderliche richtplanerische Basis herbeizuführen, erachtet es die Regierung immerhin als angebracht, von einer förmlichen Nichtgenehmigung der Materialablagerungszone vorderhand abzusehen und die Genehmigung stattdessen lediglich zu sistieren. Die Gemeinde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sehr schwierig werden dürfte, die erforderliche richtplanerische Basis für die zur Debatte stehenden Ablagerungsstelle zu schaffen. Das Ziel gemäss übergeordneter Gesetzgebung und gemäss kantonalem Richtplan besteht darin, für die Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial regionale Deponien oder - im ländlichen Raum mit grossen Transportdistanzen und schwierigen Verkehrsverhältnissen - wenigstens überkommunale (teilregionale) Lösungen zu verwirklichen. Dieser Zielsetzung steht die Einrichtung von kommunalen Ablagerungsstellen grundsätzlich entgegen. Die fragliche Zone stellt mit einem Volumen von ca. 7'500 m³ und einer Zeitdauer von 4 Jahren wohl eine rein kommunale Übergangslösung dar. Als kommunale Materialablagerung zwecks Beseitigung besteht aufgrund der heutigen Praxis des Kantons kaum eine Möglichkeit, dass diese Materialablagerungszone im Richtplanverfahren durch die Regierung genehmigt würde. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der linken Talseite für eine subregionale Materialablagerung im Bereich „Hof“, Territorium der Gemeinde Praden, vorhanden ist. Diese Deponie wurde im Rahmen eines Strassenprojektes von der Regierung genehmigt. (RB Nr. 1410 vom 7. Juli 1998) und steht auch den beiden Gemeinden zur Verfügung.

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umwelt besteht für die Gemeinde Tschierschen die Möglichkeit, die jährlich anfallenden ca. 2'000 m³ Aushub über die nächsten 2 bis 3 Jahre für die Abschlussgestaltung der Deponie „Maläris“ zu verwenden. Materialablagerungen, deren Zweck in der Beseitigung von unverschmutztem Aushubmaterial liegen, bedürfen einer Errichtungs- und einer Betriebsbewilligung nach Art. 21 bzw. Art. 25/27 BVA und müssen insbesondere die geltenden Anforderungen für Inertstoffdeponien nach Anhang 2 TV erfüllen. Eine solche Bewilligung wurde bis anhin durch das Amt für Umwelt nicht erteilt. Für den Abschluss der Deponie „Maläris“ und der damit zusammenhängenden Materialverwertung ist ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen durchzuführen. Die Gemeinde wird aufgefordert, ein entsprechendes Gesuch einzureichen.

Nach dem Gesagten ist die Materialablagerungszone „Tscheppa“ zurzeit einer Genehmigung nicht zugänglich; das Genehmigungsverfahren wird sistiert.

6. Naturschutzzone

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Naturschutzzone für die Magerwiese von lokaler Bedeutung im Gebiet „Büel“ (M-2501) nach der Beurteilung des Amtes für Natur und Landschaft zu klein ausgeschieden wurde. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, die Abgrenzung der Naturschutzzone zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

7. Waldfeststellung

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurden Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Prüfung der Vorlage wurde festgestellt, dass im Zonenplan auch festgestellte Waldgrenzen in Bereichen eingetragen wurden, wo Bauzonen nicht an Wald grenzen. Betroffen sind die Waldgrenzen im Bereich der Parzellen Nr. 356 und 357. Die entsprechenden Waldgrenzen können mangels Bezug zu Bauzonen nicht genehmigt werden (Art. 13 und 18 KWaG).

Die übrigen im Zonenplan 1:1'000 eingetragenen Waldgrenzen geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG zu.

8. Waldabstandslinien

Die im Zonenplan 1:1'000 ausgeschiedenen Waldabstandslinien wurden von der Gemeinde im Wesentlichen mit Rücksicht auf bereits bestehende Bauten im ordentlichen Waldabstandsbereich festgelegt, um den Besitzstand im Falle von Zerstörung oder Abbruch zu gewährleisten. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass eigens zu diesem Zweck Art. 27 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) mit einem neuen Absatz 2 ergänzt wurde, so dass der Besitzstand sowie angemessene Erweiterungen und Neubauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich künftig auch ohne Festlegung von Baulinien im Generellen Gestaltungsplan gewährleistet sind. Hinzu kommt,

dass gemäss Art. 27 Abs. 3 ABzKWaG die Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen für Parkplätze, Zufahrten, Gartensitzplätzen sowie An- und Nebengebäuden bis zu 25 m² besteht.

Der am 21. Februar 2001 beschlossene Zonenplan 1:1'000 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:10'000

1. Naturschutzzonen

Die Abgrenzung der Plessur-Aue von regionaler Bedeutung im Gebiet „Rüfi“ (A-1602) ist nach Einschätzung des ANL im nördlichen Bereich zu klein ausgefallen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzonenabgrenzung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Das Flachmoor von lokaler Bedeutung im Gebiet „Runcaspinas“ (FM-755) wurde aufgrund der nördlich gelegenen Wintersportzone nur zur Hälfte einer Naturschutzzone zugeordnet. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Überlagerung von Wintersport- und Naturschutzzone durchaus möglich ist. Zum Schutz der Moore darf jedoch die Pistenpräparierung aber erst erfolgen, wenn die Schneedecke genügend mächtig ist. Diese Bedingung müsste im Baugesetz geregelt werden. Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzonenabgrenzung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

2. Trockenstandorte

Das nationale Trockenstandortinventar ist in Arbeit. Für die Gemeinde Tschierschen liegen die Kartierungen der nationalen und regionalen Trockenstandorte bereits vor. Allerdings kann die Zuweisung der Bedeutung erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden. Je nach Ausgang dieser Zuweisungen wird die Gemeinde zu gegebener Zeit nicht umhin kommen, Naturschutzzonen für Trockenstandorte zu erlassen (bei Trockenstandorten von nationaler Bedeutung) oder zumindest zu prüfen (bei Trockenstandorten von regionaler oder lokaler Bedeutung).

3. Ruhezonen

Ruhezonen wurden mit Verweis auf die noch anstehende Teilrevision im Zusammenhang mit der Skigebietsverbindung Arosa-Tschierschen-Lenzerheide nicht in den Zonenplan aufgenommen. Die Gemeinde wird ersucht, den Zonenplan im Zuge der später vorgesehenen Skigebietsplanung u.a. bezüglich den Ruhezonen zu ergänzen.

4. Gefahrenzonen

Die in der Gemeinde Tschierschen ausgeschiedenen Gefahrenzonen entsprechen grösstenteils dem Protokoll der Gefahrenkommission aus dem Jahr 1994. Im Zusammenhang mit dem Neubau zweier Sesselbahnen wurden für die betroffenen Gebiete Erfassungsbereiche festgelegt und eine Gefahrenkartierung 2001 vorgenommen. Auch für das restliche Gemeindegebiet liegen die bereinigten Erfassungsbereiche vor, jedoch wurde noch keine detaillierte Gefahrenzonenausscheidung durchgeführt. Die vorliegenden Gefahrenzonen können nur innerhalb der Erfassungsbereiche genehmigt werden. Den übrigen Gefahrenzonen (ausserhalb der Erfassungsbereiche) kommt lediglich Informationscharakter zu. Der aktuelle Stand der Erfassungsbereiche wird anhand einer Pause dargestellt, welche den Zonenplänen überlagert werden kann. Das ARP wird beauftragt, die entsprechende Pause zu erstellen. Sobald die detaillierte Gefahrenzonenausscheidung über alle Erfassungsbereiche vorliegt, sind die ausgeschiedenen Gefahrenzonen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Im Übrigen kann der am 21. Februar 2001 beschlossene Zonenplan 1:10'000 genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 „Tscheppa“

Gemäss den vorstehenden Ausführungen (vgl. Kapitel D, Ziffer 5) ist das Genehmigungsverfahren für die Materialablagerungszone „Tscheppa“ zu sistieren. Entsprechend wird auch das Genehmigungsverfahren für den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 „Tscheppa“ sistiert.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

1. Parkierungsanlage

Für die bestehende Parkierungsanlage im Gebiet „Bödem“ ist im Rahmen eines Servitutsvertrages eine forstrechtliche Regelung zu treffen. Bis zu deren Vorliegen wird das Genehmigungsverfahren für die Parkierungsanlage sistiert.

2. Schlittelbahn

Die Realisierung resp. der Ausbau der geplanten Schlittelbahn vom Waldstafel nach Tschierschen bedarf in gewissen Abschnitten einer forstrechtlichen Regelung (Rodung). Die Gemeinde wird aufgefordert, das notwendige Rodungsgesuch einzureichen. Das Genehmigungsverfahren für die geplante Schlittelbahn wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.

Der am 21. Februar 2001 beschlossene Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

1. Mellorations-/Forststrassen

Im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 wurde im Gebiet „Geissböden“ anstelle der alten Zufahrt von „Fups“ nach „Furgglis“ fälschlicherweise ein Fussweg als Mellorations-/Forststrasse bezeichnet. Sodann wurde bei der Parkieranlage im Gebiet „Runcaspinas“ keine Zufahrt bezeichnet.

Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit die notwendigen Korrekturen im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 vorzunehmen.

2. Schlittelbahn

Die Realisierung resp. der Ausbau der geplanten Schlittelbahn vom Waldstafel nach Tschierschen bedarf in gewissen Abschnitten einer forstrechtlichen Regelung.

Die Gemeinde wird aufgefordert, das notwendige Rodungsgesuch einzureichen. Das Genehmigungsverfahren für die geplante Schlittelbahn wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sistiert.

3. Beschneigungsfläche

Die mit Regierungsbeschluss vom 13. Januar 1997 genehmigte Beschneigungsfläche im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 „Weisshorn“ wurde keiner Revision unterzogen und bleibt weiterhin gültig. Das ARP wird beauftragt, im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 einen entsprechenden Hinweis vorzunehmen.

Im Übrigen kann der am 21. Februar 2001 beschlossene Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 genehmigt werden.

I.

Weitere Belange

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, einen Generellen Gestaltungsplan für das Dorfgebiet zu erarbeiten. Im Zonenplan 1:1'000 sind kaum Vorschriften über die Gestaltung zu finden. Die Praxis zeigt, dass der Generelle Gestaltungsplan ein geeignetes Instrument darstellt, um eine für ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS) angemessene Gestaltung zu erreichen. Die Gemeinde wird ersucht, einen Generellen Gestaltungsplan im Sinne der von ihr gemachten Erfahrungen zu erarbeiten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 21. Februar 2001 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Empfehlungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt:

Korrekturen (im Einverständnis mit der Gemeinde):

- a) Art. 9 (Planungszone/Bausperre):

Art. 9 Abs. 2 BauG wird wie folgt korrigiert: „In der Planungszone werden Bauten und Anlagen nicht bewilligt, wenn sie der vorgesehenen Massnahme widersprechen oder ihre Ausführung beeinträchtigen könnten.“

- b) Art. 59 (Zonenschema):

Die Bezeichnung der Wohnzone im Zonenschema als „Wohnzone 2 (W2)“ wird durch „Wohnzone (W)“ korrigiert.

- c) Art. 110 (Bereinigung von Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen):
Art. 110 Abs. 1 BauG wird wie folgt geändert: „Beschränkte dingliche Rechte sowie Vormerkungen und Anmerkungen, die durch die Baulandumlegung gegenstandslos werden oder dem Umlegungszweck entgegenstehen, sind nicht in die Neuzuteilung aufzunehmen. Alle übrigen sind durch Rechte gleichen Inhalts im Neuzustand zu ersetzen. Rechte, die nicht in die Neuzuteilung übernommen werden, sind mit Ausnahme der gegenstandslos gewordenen Rechte voll zu entschädigen.“

Empfehlung, Auflage und Hinweis:

- d) Art. 60 (Ausnützungsziffer):
Der Gemeinde wird empfohlen, wieder zum herkömmlichen Begriff der Bruttogeschossfläche zurückzukehren.
- e) Art. 64 (Ausnahmen für Gastgewerbebetriebe und Bauten im öff. Interesse):
Die Genehmigung erfolgt mit der Auflage, dass eine Kumulation der Boni gemäss Art. 64 Abs. 1 BauG und Art. 101 BauG (Quartiergestaltungsplan) nicht zulässig ist.
- f) Art. 65 (Grenz- und Gebäudeabstand)
Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Das ARP wird beauftragt, bei Art. 65 Abs. 2 BauG einen entsprechenden Vermerk anzubringen.
2. Der **Zonenplan 1:1'000** vom 21. Februar 2001 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anliegen genehmigt:
- a) Die Landwirtschaftszone im Bereich des Parkplatzes und der Strasse im Gebiet „Bödem“ von der Splitthütte (534) bis zum Gebäude Ass. Nr. 128B (331) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung (Zuweisung zur Forstwirtschaftszone) zurückgewiesen.

- b) Die Gemeinde wird ersucht, eine Erweiterung der Archäologiezone auf dem „Tumabüel“ (Einbezug der Parzellen Nr. 62, 62, 65, 66 und 67) zu prüfen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die Abgrenzung der Naturschutzzone für die Magerwiese von lokaler Bedeutung im Gebiet „Büel“ (M-2501) zu überprüfen.
 - d) Das Genehmigungsverfahren für die der Materialablagerungszone „Tscheppa“ wird sistiert.
 - e) Die Waldgrenze im Bereich der Parzellen Nr. 356 und 357 wird nicht genehmigt. Den übrigen festgelegten Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
3. Der **Zonenplan 1:10'000** vom 21. Februar 2001 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Abgrenzung der Plessur-Aue von regionaler Bedeutung im Gebiet „Rüfi“ (A-1602) und der Naturschutzzone für das Flachmoor von lokaler Bedeutung im Gebiet „Runcaspinas“ (FM-755) zu überprüfen.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie zu gegebener Zeit nicht umhinkommen wird, Naturschutzonen für Trockenstandorte zu erlassen (bei Trockenstandorten von nationaler Bedeutung) oder zumindest zu prüfen (bei Trockenstandorten von regionaler oder lokaler Bedeutung).
 - c) Die Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche werden genehmigt. Ausserhalb der Erfassungsbereiche haben die Gefahrenzonen lediglich Informationscharakter.
4. Das Genehmigungsverfahren für den **Generellen Gestaltungsplan 1:1'000** „Tscheppa“ vom 21. Februar 2001 wird sistiert.

5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000** vom 21. Februar 2001 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Für die Parkierungsanlage im Gebiet „Bödem“ ist eine forstrechtliche Regelung zu treffen (Servitut). Bis zum Vorliegen einer solchen Regelung wird das Genehmigungsverfahren für die Parkierungsanlage sistiert.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die geplante Schlittelbahn wird bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000** vom 21. Februar 2001 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anliegen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, die Klassierung der Meliorations-/Forststrasse im Gebiet „Geissböden“ zu überprüfen und bei der Parkierungsanlage im Gebiet „Runcaspinas“ die Zufahrt zu bezeichnen.
 - b) Das Genehmigungsverfahren für die geplante Schlittelbahn wird bis zum Vorliegen der erforderlichen Rodungsbewilligung sistiert.
 - c) Die mit Regierungsbeschluss vom 13. Januar 1997 genehmigte Beschneidungsfläche im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 „Weisshorn“ wurde keiner Revision unterzogen und bleibt weiterhin gültig. Das ARP wird beauftragt, im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 einen entsprechenden Hinweis vorzunehmen.
7. Die Gemeinde wird ersucht, für das Dorfgebiet den Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes zu prüfen.

8. Der Gemeindevorstand Tschierschen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. Februar 2001 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
10. Das ARP wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

13. Mitteilung an [REDACTED] S

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen