

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun Grischun

Sitzung vom

27. Oktober 1992

Mitgeteilt den

30. OKT. 1992

Protokoll Nr.

2651

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 2. NOV. 1992					Nr.	
C	R	N	B	J	K	R
		120				

Die Stimmberechtigten der Gemeinde V e l l a beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 31. Januar 1992 die Totalrevision der bisherigen Ortsplanung vom 15. Juli 1973. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den plan da zonas 1:1'000, den plan da zonas 1:5'000, den plan general da formaziun 1:1'000, den plan da vias 1:1'000, den plan da vias 1:5'000 sowie den plan directiv 1:1'000. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (März 1992) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 31. Januar 1992 gemäss Art. 37a Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 7. Februar 1992. Es gingen bei der Regierung fünf Beschwerden ein. Eine davon, nämlich diejenige von Rest Cundrau Demont, konnte am 15. Juli 1992 zufolge Rückzuges abgeschrieben werden. Die übrigen vier Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 14. April 1992 ersuchte der Gemeindevorstand Vella die Regierung um Genehmigung der Ortsplanungsrevision.

B.

BaugesetzArt. 67 (Zonenschema)a) Mass der Nutzung Dorfzone

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden für die Bauzonen nebst der Nutzungsart u.a. auch das Nutzungsmass zu bestimmen. Dieser Anforderung vermag das Zonenschema, soweit es sich mit der Dorfzone befasst, nicht zu genügen. Es sind nur der Grenzabstand (3,5 m / 5 m), eine maximale Gebäudelänge (25 m) sowie Vorschriften über die Gebäude- resp. Firsthöhe (10,5 m / 13,5 m) festgelegt worden. Die Regierung hat in der Vergangenheit schon mehrfach entschieden, dass allein mit der Fixierung von Grenzabstand, Gebäudelänge und Gebäudehöhen das Nutzungsmass nicht hinreichend definiert ist, und sie akzeptierte entsprechende Regelungen unter der Optik von Art. 24 Abs. 1 KRG höchstens dann, wenn sich die entsprechende Bauzone schon als vollständig überbaut erwies und in der Grundordnung wirksame flankierende Massnahmen zum Schutze ortsbaulich wertvoller Ortsstrukturen vorgesehen waren, oder wenn die zulässigen äusseren Gebäudeabmessungen sonstwie, beispielsweise mit entsprechenden verbindlichen Gestaltungsvorschriften oder über das Instrument des Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 35 KRG, definiert waren (vgl. u.a. Regierungsbeschlüsse betreffend die Ortsplanungen von Alvaneu, Savognin, Tümegl/Tomils, Cumbel, Breil/Brigels). Diese Bedingungen sind im Falle der Gemeinde Vella nicht erfüllt. Zum einen weist die Dorfzone noch unüberbaute Flächen im Umfange von rund 1 ha auf. Zum anderen ist festzustellen, dass lediglich in einem kleinen Teil der Dorfzone, namentlich in den Schutzbereichen, wirkungsvolle Massnahmen zum Schutze wertvoller Bausubstanz

resp. Ortsstrukturen bestehen; für die verbleibenden (überwiegenden) Teile der Dorfzone bestehen derartige Massnahmen nicht. Schliesslich sind die zulässigen äusseren Gebäudeabmessungen in der Dorfzone (vorbehältlich der räumlich eng begrenzten Schutzbereiche) auch nicht etwa durch spezifische Gebäudevorschriften oder durch einen Generellen Gestaltungsplan definiert. Die Bestimmungen von Art. 19 Abs. 2 und 3 resp. 80 Abs. 1 und 2 des Baugesetzes, welche sich mit Neu- und Wiederaufbauten im Erhaltungsbereich und in den übrigen Teilen der Dorfzone befassen, enthalten bezüglich zulässiger Gebäudegrössen lediglich unbestimmte Gesetzesbegriffe und erfüllen daher die Anforderungen einer klaren, verbindlichen Nutzungsmassfestlegung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG nicht.

Entsprechend der konstanten Praxis der Regierung in analogen Fällen ist die Gemeinde Vella somit anzuweisen, das Nutzungsmass für die Dorfzone einer weitergehenden Regelung zu unterziehen, sei es durch Festlegung einer Ausnützungsziffer oder Statuierung detaillierterer Gebäudevorschriften (Gebäudetiefe, Geschosszahl, Freiraumgrösse etc.), sei es durch Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes mit Angaben über die zulässige Grösse und Lage der möglichen Neu- und Ersatzbauten. Bis diese Ergänzungen (im Verfahren nach Art. 37 KRG) abgeschlossen sind, wird hiermit für die Dorfzone zwecks Vermeidung einer Baublockierung übergangsmässig (provisorisch) eine Ausnützungsziffer von 0,8 festgelegt, wie dies die Regierung jeweils auch in anderen analogen Situationen entschieden hat.

b) Mass der Nutzung Wohnzone W2S

Bezüglich des Nutzungsmasses in den Wohnzonen W2S wird im Zonenschema einfach auf die Spezialbauvorschriften "Trutg" resp. "Sur Mulins" verwiesen. Da es sich bei diesen Spezialbauvorschriften um Bestimmungen handelt, die der Gemeindevorstand ohne Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und ohne Genehmigung durch die Regierung erlassen hat und die somit

nicht Gegenstand der Grundordnung bilden, vermag der erwähnte Hinweis im Zonenschema den Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 KRG nicht zu genügen. Nach dieser Bestimmung ist das Nutzungsmass im Baugesetz, d.h. auf Stufe Grundordnung, zu regeln. Die Gemeinde wird somit angewiesen, die wesentlichsten Nutzungsmassbestimmungen der Spezialbauvorschriften "Trutg" und "Sur Mulins" bei Gelegenheit im Verfahren nach Art. 37 KRG in die Grundordnung (Baugesetz resp. Zonenschema) zu überführen.

c) Empfindlichkeit

Unter der Rubrik "Empfindlichkeit" hat die Gemeinde im Zonenschema den einzelnen Nutzungszonen Empfindlichkeitsstufen (II, III oder IV) zugeordnet. Angesichts des ebenfalls vorhandenen Hinweises auf Art. 95 BauG, wo in diesem Zusammenhange von nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben die Rede ist, sowie in Anbetracht des Umstandes, dass die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung in der Legende zum Zonenplan figurieren, kann es sich bei den erwähnten Empfindlichkeitsstufen gemäss Zonenschema und gemäss Art. 95 BauG eigentlich nur um die sogenannten Emissionsgrade handeln. Solche sind indessen, um Verwechslungen mit den Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV zu vermeiden, zweckmässigerweise mit arabischen statt mit römischen Zahlen anzugeben. Die Gemeinde wird ersucht, diese Unklarheit bei Gelegenheit zu beseitigen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Plan da zonas 1:1'000

1. Grösse der dem Wohnungsbau dienenden Bauzonen

Die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (gesamte Bauzone minus ZöBA und Gewerbe- und Industriezone) umfassen gemäss revidiertem Zonenplan vom 31. Januar 1992 ca. 15 ha. Davon sind rund 10,8 ha überbaut. Somit besteht eine Reserve von ca. 4,2 ha unüberbauter Wohnbauzonen. Es kann mit der Gemeinde angenommen werden, dass diese Reserve etwa dem Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht. Nachdem es der Gemeinde gelungen ist, die im bisherigen altrechtlichen Zonenplan von 1973 ausgeschiedenen gewesenen Wohnbauzonen um immerhin ca. 4,55 ha zu redimensionieren, verfügt sie mit dem neuen Zonenplan somit über Wohnbauzonen, die zumindest dimensionsmässig dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz entsprechen.

2. Zweite Nutzungsetappen

In den Gebieten Denter Uauls, Plauncas und Bual hat die Gemeinde insgesamt ca. 6,1 ha Bauzonen zweiter Nutzungsetappe ausgeschieden. Gemäss Art. 68 des Baugesetzes bedarf die Umeteilung von der zweiten in die (überbaubare) erste Nutzungsetappe eines Gemeindeversammlungsbeschlusses sowie der regierungsrätlichen Genehmigung. Eine allfällige spätere Umetappierung setzt mit anderen Worten ein förmliches (Wieder)Einzo-nungsverfahren voraus. Es ist deshalb festzustellen, dass es sich bei diesen zweiten Nutzungsetappen nicht um Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG handelt. Sie stellen vielmehr Reservebaugebiete für einen allfälligen Baulandbedarf in der über-

nächsten Planungsperiode dar. Ob in der übernächsten Planungsperiode tatsächlich ein Bedarf für die gesamten 6,1 ha bestehen wird, ist angesichts des bisherigen und für die nächsten 15 Jahre angenommenen Trends fraglich. Zuhanden der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer sei jedenfalls schon heute bemerkt, dass jeweils nur soviel Land eingezont werden darf, als dies aufgrund der bundesrechtlichen Bestimmungen über die Begrenzung der Siedlungen zulässig sein wird. Mit diesen Bemerkungen können die im neuen Zonenplan vorgesehenen zweiten Nutzungsetappen genehmigt werden.

3. Gewerbe- und Industriezone

Bei der Abwasserreinigungsanlage (ARA) im Gebiet Siglinas hat die Gemeinde eine ca. 1 ha grosse Gewerbe- und Industriezone ausgeschieden. Der westliche Teil dieser Gewerbe- und Industriezone ist zudem mit einer "Deponiezone" für unverschmutztes Aushubmaterial überlagert worden. Aus landschaftlicher Sicht bestehen gewisse Bedenken gegen solche vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennte Gewerbe- und Industriestandorte. Es ist jedoch festzustellen, dass es auf Gemeindegebiet von Vella schwierig ist, geeignetere Standorte für das einheimische Gewerbe auszuscheiden. Aus diesem Grunde sowie angesichts des Umstandes, dass mit der Schaffung der neuen Gewerbe- und Industriezone im Gebiet Siglinas die bisher geduldeten Lagerplätze am nördlichen und südlichen Dorfrand durch die vorgesehene Zuweisung der entsprechenden Flächen zur Landwirtschaftszone aufgehoben werden können, kann diese neue Bauzone trotz den entgegenstehenden landschaftlichen und siedlungsplanerischen Bedenken genehmigt werden.

4. Übriges Gemeindegebiet

Im Gebiet "Sut Vitg" hat die Gemeinde eine Teilfläche, die bisher in der Dorfzone lag, dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Nach ständiger Praxis lässt die Regierung die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet am Bauzonenrand mit Rücksicht auf die grundsätzliche Planungspflicht nur im Sinne von Reservebaugebiet für die übernächste Planungsperiode zu. Dem erwähnten übrigen Gemeindegebiet in "Sut Vitg" kann indessen nicht ein solcher Reservebaugebietscharakter beigemessen werden, weil die Gemeinde solche Gebiete bereits mit dem Instrument der zweiten Nutzungsetappe markiert hat und weil diese zweiten Nutzungsetappen für den voraussichtlichen Bedarf in der übernächsten Planungsperiode ohnehin schon eher überdimensioniert sind. Aus diesen Gründen und zur Vermeidung allfälliger Missverständnisse sieht sich die Regierung veranlasst, die Genehmigung des fraglichen übrigen Gemeindegebietes in "Sut Vitg" mit der Bemerkung zu verknüpfen, dass diese Fläche nicht als Reservebaugebiet betrachtet werden kann, sondern sinnvollerweise einer Landwirtschaftszone oder Freihaltezone hätte zugewiesen werden sollen.

5. Lärmempfindlichkeitsstufen in der Legende

Nach dem Sinn und Zweck von Art. 43 und 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) sind allen Nutzungszonen, in denen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen denkbar sind, Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen. Dementsprechend wird die Gemeinde Vella hiermit angewiesen, zumindest auch noch der Wohnzone W2S sowie der Landwirtschaftszone die entsprechende (ES) zuzuordnen. Für die Landwirtschaftszone wird gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV die ES III festzulegen sein.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:1'000 genehmigt werden.

D.

Plan general da furmaziun 1:1'000 (Genereller Gestaltungsplan)

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde einen Generellen Gestaltungsplan erlassen, mit welchem gewisse Teile der Dorfzone einem Erhaltungsbereich und andere Teile einem Schutzbereich zugewiesen wurden, wobei die im Schutzbereich gelegenen Gebäude, namentlich das Schloss Demont, die Kapelle St. Rochus, die Pfarrkirche Pleif sowie das Haus Lechmann, gleichsam als geschützte Bauten bezeichnet wurden. Die Tragweite dieser gestaltungsplanerischen Festlegungen sowie die daraus fliessenden Konsequenzen und Eigentumsbeschränkungen sind in den Art. 18 und 19 BauG geregelt.

Diese Planung erweist sich in mancher Hinsicht als ungenügend. Mangelhaft ist nach Auffassung der Regierung insbesondere die vorgesehene Schutzplanung im Bereiche des Dorfplatzes. Dieser Dorfplatz bildet angesichts seiner zentralen Lage und historischen Bedeutung der wichtigste Bereich innerhalb des Ortsbildes von Vella, welchem gemäss JSOS nationale Bedeutung zukommt. Aufgrund seiner markanten, geschlossenen Struktur sowie angesichts der ihn umgebenden bedeutenden Gebäude (Kapelle St. Rochus im Süden, Häuserzeile im Osten mit dem beherrschenden Postgebäude sowie dem Haus Lombris; Doppelwohnhaus auf der Westseite) weist der Dorfplatz ausserordentlich hohe räumliche sowie architektur-historische Qualitäten auf. Der ortsbaulichen Bedeutung dieses Platzensembles hat die Gemeinde durch dessen Zuweisung zum Erhaltungsbereich zu wenig Rechnung getragen, wenn man sich den entsprechenden Art. 19 BauG, der sich mit dem Erhaltungsbereich befasst, vor Augen hält. So sind gemäss Art. 19 Abs. 1 BauG die in einen Erhaltungsbereich eingewiesenen Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume nicht zwingend, sondern nur "nach Möglichkeit" zu erhalten. Art. 19 Abs. 2 BauG lässt denn auch den Abbruch und Wiederaufbau ausdrücklich zu, wobei Änderungen bezüglich Grundriss,

Stellung, Form und Volumen nicht ausgeschlossen sind. Nach Art. 19 Abs. 3 BauG sind sogar Neubauten zulässig. Ein Neubau wäre indessen höchstens am Nordende des Platzes als begrenzender Abschluss anstelle des dortigen Garagebaus, dem einzigen wirklich störenden Element im gesamten Platzensemble, denkbar. Gerade dieser empfindliche nördliche Abschlussbereich hat die Gemeinde aus unerfindlichen Gründen indessen überhaupt keiner Schutzplanung unterzogen! - Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde anzuweisen, die Generelle Gestaltungsplanung zumindest hinsichtlich des Dorfplatzes unter Einschluss aller ihn umgebenden Bauten, Anlagen und Freiräumen zu ergänzen. Die Regierung ist der Meinung, dass das ganze Ensemble - analog dem südlich angrenzenden Ortsteil mit dem Schloss Demont und der Kapelle St. Rochus - dem Schutzbereich im Sinne von Art. 18 BauG zugewiesen werden muss und dass im Hinblick auf eine allfällige künftige Wiederherstellung des "ausgebrochenen" nördlichen Platzendes Baugestaltungslinien im Sinne von Art. 25 BauG festzulegen sind. Ob mit der Zuweisung des Dorfplatzensembles zum Schutzbereich zugleich auch gerade eine integrale Unterschutzstellung der einzelnen herrschaftlichen Gebäude vorgenommen wird, wie dies etwa beim Schloss Demont erfolgte, ist eine andere Frage. Für den Schutz der räumlichen Qualitäten des Dorfplatzensembles an sich wäre dies nicht unbedingt zwingend. Es wäre jedenfalls zu bedauern, wenn ein wirksamerer Schutz des Dorfplatzes mit seinen prägenden räumlichen Elementen letztlich nur am Widerstand einzelner Grundeigentümer gegen eine gleichzeitige integrale Unterschutzstellung ihrer jeweiligen Gebäude scheitern würde.

Nebst den dargelegten Mängeln im Zusammenhange mit dem Dorfplatz weist der zur Genehmigung vorgelegte Generelle Gestaltungsplan sodann noch weitere Mängel auf. Zu erwähnen ist zunächst der Umstand, dass die Gemeinde mit der Ausscheidung eines Schutzbereiches und eines Erhaltungsbereiches nur zwei Schutzstufen vorgesehen hat. Zweckmässiger wäre gewesen, die abstufende Gliederung gemäss Art. 92 ff. MBauG 88, wo zwischen

Schutz-, Erhaltungs-, Anpassungs-, Freihalte- und Neugestaltungsbereichen unterschieden wird, zu übernehmen. Bei den von der Gemeinde vorgesehenen Erhaltungsbereichen handelt es sich angesichts der Vorschrift von Art. 19 BauG, wonach u.a. Abbrüche und Wiederaufbauten für zulässig erklärt werden, ohnehin eher um einen Anpassungsbereich im Sinne von Art. 94 MBauG. Nach dem Musterbaugesetz (Art. 93) herrscht im Erhaltungsbereich - wie schon der Name sagt - Abbruchverbot, wobei sich dieses Abbruchverbot immerhin nur auf das Gebäudeäussere beschränkt, im Gegensatz zum Schutzbereich, wo sich das Abbruchverbot auch auf das Gebäudeinnere im Sinne eines integralen Kulturdenkmalschutzes bezieht. Auf jeden Fall würde die Übernahme der Schutzgliederung gemäss Musterbaugesetz es der Gemeinde ermöglichen, ihr Ortsbild von nationaler Bedeutung einer viel differenzierteren und effizienteren, über den behandelten Perimeter hinausgehenden Schutzplanung zu unterziehen. Bei Übernahme der Erhaltungsbereichsvorschrift gemäss Art. 93 MBauG wäre es sogar denkbar, das Dorfplatzensemble im Erhaltungsbereich zu belassen. - Ein weiterer Mangel in der vorgelegten Generellen Gestaltungsplanung ist ferner darin zu erblicken, dass darin nur noch vier Kulturdenkmäler unter integralen Schutz gestellt worden sind. Nach der bisherigen Ortsplanung waren zusätzlich wenigstens auch noch das herrschaftliche Postgebäude, das Haus Lombris, das Doppelwohnhaus auf der westlichen Dorfplatzseite sowie der Strickbau auf Parzelle Nr. 555 unter Schutz gestellt.

Nach den vorstehenden Ausführungen wird die Gemeinde somit einerseits angewiesen, die Generelle Gestaltungsplanung hinsichtlich des Dorfplatzes unter Einschluss der diesen umgebenden Bauten innert zweier Jahre zu ergänzen, und andererseits wird der Gemeinde empfohlen, die Generelle Gestaltungsplanung einschliesslich der Art. 17 - 19 BauG auch bezüglich der verbleibenden Teile der Dorfzone im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Vorbehältlich dieser Anweisung und Empfehlung kann der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 31. Januar 1992 genehmigt werden.

E.

Plan da zonas 1:5'000

Die Gemeinde Vella hat in den Gebieten Cauma su und Parsiras zwei grössere Feuchtstandorte und im Gebiete Rofna/Grep da Pleif ein grosses Gebiet mit Trockenstandorten als Naturschutzzonen bezeichnet. Als Hinweis sei vermerkt, dass nach der eidgenössischen Stoffverordnung für alle Feuchtgebiete ein Düngeverbot besteht, d.h. auch für solche, die nicht einer Naturschutzzone zugeteilt sind.

Da viele Flachmoore von nationaler bis lokaler Bedeutung mit einer Grund- und Quellwasserschutzzone überlagert sind, ist ein gewisser naturkundlicher Schutz schon insoweit gewährleistet. Die Flachmoore von nationaler Bedeutung sind indessen bei nächster Gelegenheit im Zonenplan als Naturschutzzonen zu bezeichnen.

Was die Deponiezone im Gebiete Plaun Bual betrifft, wird die Gemeinde ersucht, bei der Genehmigung des in Art. 66 Abs. 3 BauG vorgesehenen Gestaltungsplanes ein besonderes Augenmerk auf eine gute Einordnung ins Landschaftsbild zu legen.

Die Fruchtfolgeflächen gemäss dem von der Regierung am 18. Januar 1988 beschlossenen Richtplan 1:25'000 sind in den Zonenplänen nicht nachgetragen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diesen Mangel zu beheben.

Der Genehmigung des Zonenplanes 1:5'000 steht im übrigen nichts entgegen.

F.

Plan da vias 1:1'000 und 1:5'000

Der Weiler Pleif wird über einen Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Durch die Einzonung der Baugruppe in eine Kleinkbauzone erhält nun der Weg zusätzlich die Funktion einer Erschliessungsstrasse. Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit die Strassenpläne 1:1'000 und 1:5'000 in diesem Sinne anzupassen.

Die Einmündungen der Dorfwege in die Kantonsstrasse sind in ihrem derzeitigen Ausbaustand zu belassen. Die geplante Troittoiranlage ist im Einvernehmen mit dem kantonalen Tiefbauamt weiter zu bearbeiten.

Die Strassenpläne 1:1'000 und 1:5'000 können mit diesen Bemerkungen genehmigt werden.

G.

Ergänzung der Ortsplanung

Nebst den aufgrund des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen drängen sich noch in folgenden Punkten Vervollständigungen auf:

a) Genereller Erschliessungsplan

Die zur Genehmigung eingereichte Ortsplanung enthält keine Generellen Erschliessungspläne der Versorgung, was Art. 19 KRG widerspricht. Laut Planungsbericht vom März 1992 beabsichtigt

die Gemeinde, den Generellen Erschliessungsplan diesbezüglich anhand von Werkleitungsplänen der Wasser-, Abwasser- und Drainageleitungen zu ergänzen. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis und ersucht die Gemeinde, diese Ergänzung umgehend zu erarbeiten und dabei auch der Abwasserbeseitigung des eingezonten Weilers Pleif Beachtung zu schenken.

b) Zweitwohnungsbau

Die Regierung bedauert, dass die Gemeinde Vella keine Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in ihrem Baugesetz verankert hat, obwohl dies bei den Vorbereitungen zur Ortsplanungsrevision noch zur Diskussion stand. Der Gemeinde Vella wird empfohlen, einen erneuten Versuch zur baugesetzlichen Eindämmung des Zweitwohnungsbaus zu unternehmen.

H.

Plan directiv 1:1'000

Der Richtplan kann vorbehältlich der Bemerkungen zu den im Zonenplan 1:1'000 ausgeschiedenen zweiten Nutzungsetappen (vgl. vorstehend unter Abschnitt C Ziffer 2) gestützt auf Art. 16 Abs. 2 KRG zur Kenntnis genommen werden.

Gestützt auf Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 31. Januar 1992 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, hinsichtlich der Dorfzone weitergehende Vorschriften über das Nutzungsmass im Sinne der Erwägungen zu erlassen.

Übergangsmässig wird für die Dorfzone hiermit provisorisch eine Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, die wichtigsten Nutzungsmassbestimmungen der geltenden Spezialbauvorschriften für die Gebiete "Trutg" und "Sur Mulins" in die Grundordnung (Baugesetz resp. Zonenschema) aufzunehmen resp. zu überführen.

2. Der plan da zonas 1:1'000 vom 31. Januar 1992 wird im Sinne der Erwägungen und mit der Anweisung genehmigt, den Wohnzonen W2S sowie der Landwirtschaftszone bei nächster Gelegenheit ebenfalls je eine Lärmempfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Vorbehalten bleibt im übrigen das Ergebnis der Beschwerdeverfahren.

3. Der plan general da formaziun (Genereller Gestaltungsplan) 1:1'000 vom 31. Januar 1992 wird mit folgender Anweisung und Empfehlung genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Generelle Gestaltungsplanung bezüglich des Dorfplatzes unter Einschluss der diesen umgebenden Gebäuden und Freiräumen innert zwei Jahren im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Die Regierung erwartet, dass die Gemeinde für diesen Perimeter im Hinblick auf die Vornahme der Ergänzungen eine Bausperre im Sinne von Art. 56 KRG erlässt.

- b) Der Gemeinde wird empfohlen, auch die übrigen in den Erwägungen dargestellten Mängel der Generellen Gestaltungsplanung zu beheben.
4. Der plan da zonas 1:5'000 vom 31. Januar 1992 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 5. Der plan da vias 1:1'000 und der plan da vias 1:5'000, beide vom 31. Januar 1992, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 6. Die Gemeinde Vella wird angewiesen, die generelle Erschliessungsplanung auf den Bereich der Versorgung auszuweiten.
 7. Der Richtplan 1:1'000 vom 31. Januar 1992 wird im Sinne der Erwägungen zur Kenntnis genommen.
 8. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.
 9. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
 10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bau- oder Spezialbewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleiben die einschlägigen Bewilligungsentscheide der zuständigen Behörden oder Amtsstellen vorbehalten.
 11. Der Gemeindevorstand Vella wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
 12. Es werden keine Kosten erhoben.

13. Mitteilung an

[REDACTED]

Namens der Regierung

Der Präsident:



Chr. Brändli
Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen
Dr. Riesen