

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

Sitzung vom

9. Februar 2004

Mitgeteilt den

11. Februar 2004

Protokoll Nr.

174

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Avers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. Januar 2003 eine neue Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- ~~Baugesetz~~ **Ausser Rechtskraft!**
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Campsut, Höjahus, Cröt
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Campsut, Höjahus, Cröt
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Avers einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (Stand Mai 2003) im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV), ein Siedlungsinventar sowie eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom Januar 2003 ein.

Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 21. Dezember 2001 einen Vorprüfungsbericht zur Revisionsvorlage.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. Januar 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 30. Januar 2003. Es gingen drei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2003 ersuchte der Gemeindevorstand Avers 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 unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Hinterrhein übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Die Gemeinde Avers ist von keinen Sachplänen des Bundes betroffen.

C.

Baugesetz

Art. 22 (Reklamen und Hinweistafeln)

Bezüglich Reklamen und Hinweistafeln hat die Gemeinde in Art. 22 BauG die Regelung des Musterbaugesetzes (Art. 26 MBauG 99) übernommen. Gemäss einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes Graubünden vom 3. Juli 2002 (VGE R 02 12) stellt ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund einen unverhältnismässigen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsfreiheit dar. Wörtlich hielt das Verwaltungsgericht im zitierten Entscheid fest: „So sei beispielsweise nicht einzusehen, dass eine Bierreklame, die an einer Molkerei angebracht ist, die Verkehrssicherheit mehr gefährde, als wenn sie an der Brauerei befestigt ist.“

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 22 Abs. 1 BauG gelegentlich zu überarbeiten oder verfassungskonform anzuwenden.

Art. 49 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Art. 49 BauG befasst sich mit den einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. In Art. 49 BauG ist praxisgemäss ein entsprechender Vermerk anzubringen.

Art. 57 (Wald- und Wildschonzone)

Art. 57 Abs. 2 sieht vor, dass die Baubehörde zum Schutze von Flora und Fauna in der Wald- und Wildschonzone Beschränkungen und Verbote verfügen darf.

Die Gemeinde wird ersucht, die Anordnung von Zutrittsverboten zum Schutze der Wildtiere in Zusammenarbeit mit dem Amt für Jagd und Fischerei und der Jägerschaft vorzunehmen.

Art. 63 (Materialablagerungszone)

Die Gemeinde Avers hat auf die Ausscheidung von Materialablagerungszonen verzichtet. Dennoch hat sie im vorliegenden neuen Baugesetz eine Bestimmung betreffend die Materialablagerungszone erlassen. Materiell ist gegen die Baugesetzesbestimmung nichts einzuwenden, weshalb einer Genehmigung nichts entgegensteht. Immerhin ist die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass aus dieser Genehmigung kein Präjudiz für die Ausscheidung resp. Genehmigung einer entsprechenden Zone abgeleitet werden darf.

Art. 67 (Baugestaltungslinien)

Im Sinne einer besseren Information von Bauinteressenten sollte Art. 67 BauG wie folgt ergänzt werden: „Bei Garagen mit direkter Zufahrt zu Kantonsstrassen ist ein Abstand von 7 m einzuhalten“. Diese Regelung stammt aus dem übergeordneten kantonalen Strassengesetz und ist auch ohne Verankerung im kommunalen Baugesetz zu beachten.

Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 67 BauG entsprechend zu ergänzen.

Art. 77 und 78 (Finanzierung öffentlicher und privater Erschliessungsanlagen)

Die Regierung hat im Rahmen ihrer Praxis zur Genehmigung von kommunalen Ortsplanungen schon wiederholt entschieden, dass wenigstens die wichtigsten Punkte der **Finanzierung** der Erschliessung in einem genehmigungspflichtigen Erlass, also im Baugesetz selbst, zu regeln seien. Damit soll es der Regierung als Aufsichtsbehörde über die Raumplanung und das Gewässerschutz- und Umweltschutzwesen ermöglicht werden, zu prüfen, ob das kommunale System der Beitrags- und Gebührenerhebung den Vorgaben des übergeordneten Rechts entspricht. Bezüglich der Erschliessungsanlagen, die über das Beitragssystem (mit-)finanziert werden,

geht es beispielsweise um die Prüfung, ob die Höhe des Kostenanteils, welcher von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu tragen ist (sog. Privatinteressenz), in Bezug auf die einzelnen Kategorien von Verkehrsanlagen den Vorgaben des eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (Art. 4 ff. WEG) entspricht. Bezüglich der Anlagen, die über das Gebührensystem finanziert werden, steht die Prüfung im Vordergrund, ob die kommunale Gebührenregelung den neuen Vorgaben der eidgenössischen und kantonalen Gewässerschutz- und Umweltschutz-Gesetzgebung betreffend verursachergerechte Gebührenerhebung entspricht (vgl. z.B. Art. 22 und 44 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes). Diesen Anforderungen vermag Art. 77 BauG nicht zu genügen. So wird lediglich bestimmt, dass die Grundeigentümer finanzielle Beiträge leisten müssen. Die Art der Bemessung der Beiträge wird aber ebenso wenig geregelt wie die Art und Weise der Erhebung von Gebühren (Anschlussgebühren; wiederkehrende Grund- und Mengengebühren).

In Anlehnung an die Praxis der Regierung in anderen Gemeinden ist die Gemeinde Avers anzuweisen, ihr Baugesetz im Sinne der vorstehenden Ausführungen wenigstens mit den wichtigsten Punkten der Finanzierung der Erschliessung zu ergänzen. Dabei wird der Gemeinde empfohlen, sich diesbezüglich an das MBauG zu halten (vgl. Art. 108 bis 117).

Im Übrigen gibt das am 17. Januar 2003 verabschiedete neue Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:1'000

- Campsut, Höjahus, Cröt**
- Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouv**
- Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus**
- Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli**

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den vier Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone und Dorfzone Vorder - Bregalga), umfassen gemäss der Übersicht UEB ca. 9.1 ha. Davon werden in der Übersicht UEB rund 6.5 ha (72 %) als überbaut und ca. 2.6 ha (28 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen. Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan wurden die Wohnbauzonen um ca. 3.0 ha reduziert.

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 in den neuen Zonenplänen enthaltenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von ca. 2.6 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Im Falle der Gemeinde Avers wurden in den vergangenen 15 bis 20 Jahren pro Jahr durchschnittlich 1.4 Wohngebäude erstellt. In Berücksichtigung dieser Vorgabe ergibt sich für die Gemeinde, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 21 Wohnbauten und, bei einem mittleren Baulandverbrauch pro Gebäude von 800 m², ein Wohnbaulandbedarf von rund 1.7 ha.

Die in der Revisionsvorlage vorgesehenen Wohnbauzonenreserven von ca. 2.6 ha liegen somit um ca. 0.9 ha über dem gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert. Zählt man den in den ausgeschiedenen Hotelzonen vorgesehenen Anteil „Wohnnutzung“ (max. 70 %) dazu, so erhöht sich dieser Wert noch um ca. 0.3 ha. In Anbetracht des Umstandes, dass die Gemeinde Avers von einer vergleichsweise ausgesprochen starken Fraktionierung der Siedlungsgebiete geprägt ist und ca. 43 % der ausgeschiedenen Bauzonenreserven auf viele kleine Fraktionen entfallen

(57 % der Reserven befinden sich in Cresta und Jouv), können die in den vorliegenden Zonenplänen 1:1'000 festgelegten Wohnbauzonen trotz des erwähnten Reserveüberschusses unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden. Zugunsten einer Genehmigung spricht auch die planerisch zu befürwortende Zielsetzung der Gemeinde, jeder Fraktion eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu bieten. Schliesslich sollen praxisgemäss auch die Bemühungen der Gemeinde zur Bauzonenreduktion (immerhin ca. 3 ha) gebührend honoriert werden.

Zusammenfassend können die von der Gemeinde in den vorliegenden neuen Zonenplänen festgelegten Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Hotelzone

Oberhalb von Louretsch Hus, im Bereich des bestehenden Hotels Alpina, wurden im Zonenplan 1:1'000 Juppa – Podestatsch Hus vom 4. Februar 1985 grosse Flächen der Wohnzone D zugewiesen. Von der eigentlichen Fraktion Louretsch Hus ist diese grosse Bauzone durch eine Wintersportzone getrennt, in welcher seit Jahren ein Kinderskilift betrieben wird. Gemäss dem am 4. Februar 1985 beschlossenen Art. 13bis (Bauzone D) war diese Bauzone D für Hotels und Wohnbauten bestimmt.

Im vorliegenden Zonenplan wurde diese Bauzone D massiv reduziert und neu als Hotelzone ausgeschieden. Angesichts ihrer Ausdehnung und vor allem ihrer isolierten Lage abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes könnte man sich auf den Standpunkt stellen, es handle sich um eine unzulässige Bauzoneninsel (Punktbauzone). Es ist indessen zu berücksichtigen, dass die fragliche Hotelzone oberhalb Louretsch Hus auf dem Zonenplan nur deshalb als Punktbauzone wahrgenommen wird, weil gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan eine erhebliche Zonenreduktion vorgenommen wurde. Es wäre nicht gerechtfertigt, wenn die grossen Bemühungen der Gemeinde zur Bauzonenreduktion dadurch bestraft würden, dass die Hotelzone nunmehr als Punktbauzone nicht genehmigt würde. Immerhin wurde die Bauzone D von der Regierung am 4. Februar 1985, also immerhin 5 Jahre nach In-Kraft-Treten des RPG, genehmigt. Hinzu kommt der Umstand, dass die Gemeinde Avers durch viele kleine Bauzoneninseln geprägt ist (z.B. Vorder Bregalga, Unterjuppa etc.). Nach dem Gesagten ist es gerechtfertigt, die Hotelzone oberhalb von Louretsch Hus trotz ihrer isolierten Lage und geringen Ausdehnung zu genehmigen.

3. Freihaltezone

Die Fraktion Campsut wurde im RIP2000 als schützenswerter Ort (regional) aufgenommen (04.SO.03), wobei insbesondere die Nordwestansicht von Bedeutung ist. Gemäss RIP2000 (vgl. S. 114ff.) hat die Gemeinde die zum Schutze notwendigen und geeigneten nutzungsplanerischen Massnahmen festzulegen. In diesem Sinne wird die Gemeinde angewiesen, für die Ebene nordwestlich von Campsut die Ausscheidung einer Freihaltezone zu prüfen.

4. Naturschutzzone

Die Gemeinde Avers weist zahlreiche Flachmoore auf, welche beinahe vollständig - auf der Grundlage der genauen Nachkartierung - einer Naturschutzzone zugewiesen wurden. Einzig im Gebiet Oberjuf wurde auf die Ausscheidung einer Naturschutzzone für den untersten Teil des im RIP2000 festgesetzten Objektes Fm-2123 Muttarätsch - Oberjuf von regionaler Bedeutung verzichtet. Die Gemeinde wird angewiesen, auch für diese Fläche eine Naturschutzzone festzulegen.

Die Schwemmebene I-1342 Bregalga von nationaler Bedeutung wurde im RIP 2000 im Koordinationsstand Zwischenergebnis aufgenommen mit der Bemerkung, die Überlagerung mit der geplanten Erweiterung des Intensiverholungsgebiets sei zu entflechten und die landwirtschaftliche Nutzung, Wege und Langlaufloipen seien zu gewährleisten. Die Gemeinde hat demnach für eine parzellenscharfe Umsetzung zu sorgen (vgl. RIP2000 / S. 56ff.), wobei im Falle der IGLES-Objekte je nach Objekt gemäss RIP2000 auch die Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone ausreichen kann. Die Gemeinde hat denn auch das Objekt I-1342 grundsätzlich einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Allerdings hat sie denjenigen Teil der Schwemmebene, der von der heute bestehenden Wintersportzone überlagert wird, von der Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone ausgenommen. Diese Lösung kann akzeptiert werden. Allerdings wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen den Schutz des Objektes nicht gesamthaft sachgerecht sicherstellt und demnach der im kantonalen Landschaftsinventar festgehaltene Perimeter als schutzrelevantes Gebiet für die Interessenabwägung nicht abgelöst werden kann.

Gemäss Art. 3 der eidg. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung ist der genaue Grenzverlauf der Schutzgebiete unter Anhörung der Grundeigentümer und Bewirtschafter festzulegen. Dies ist für das Objekt I-1342 (Bergalga, vgl. RIP2000 Anhang 3.L4) noch nicht erfolgt. Die Gemeinde wird ersucht, die entsprechenden Abgrenzungen „einvernehmlich“ vorzunehmen und alsdann die genaue Perimeterabgrenzung der Schwemmebene I-1342 in den Zonenplan aufzunehmen.

5. Wintersportzone

Die Gemeinde Avers hat die für die Ausübung des Wintersports erforderliche Wintersportzone ausgeschieden. Im RIP2000 sind rund 290 ha im Koordinationsstand Ausgangslage festgehalten und bereits erschlossen. Die Erweiterung in das Gebiet Vorder Bregalga umfasst ca. 25 ha und ist sowohl im RIP 2000 als auch im regionalen Richtplan lediglich im Koordinationsstand Zwischenergebnis verzeichnet. Für die Genehmigung der Erweiterung der Wintersportzone muss der Koordinationsstand Festsetzung vorliegen. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Erweiterung der Wintersportzone im Gebiet Vorder Bregalga wird bis zum Vorliegen der richtplanerischen Voraussetzung (Koordinationsstand Festsetzung) sistiert.

6. Gefahrenzone

Die Ausscheidung der Gefahrenzonen erfolgte nach der am 6. Mai 1997 von der Regierung erlassenen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung. Diese sehen u.a. vor, dass eine Beurteilung der Gefahrensituation nur innerhalb des verbindlich festzulegenden Erfassungsbereichs vorgenommen werden soll.

Die Erfassungsbereiche Gefahrenzone der Gemeinde Avers wurden bis auf eine kleine Ausnahme korrekt in die Zonenpläne übertragen. Die Ausnahme betrifft den Erfassungsbereich bei der Abbauzone im Gebiet Ufem Bilgli, nördlich von Crôt. Dort muss gemäss Beurteilung des Amtes für Wald der Erfassungsbereich etwas weiter nordwestlich verschoben werden, so dass im Resultat die Abbauzone vollständig innerhalb des Erfassungsbereiches liegt. Auf die Gefahrenzone hat dies keinen Ein-

fluss. Das ARP wird beauftragt, die entsprechende Korrektur des Erfassungsbereiches im Zonenplan 1:1'000 Campsut, Höjahus, Cröt vorzunehmen. Die Gemeinde wurde über diese Korrektur anlässlich einer Besprechung orientiert und erklärte sich mit ihr einverstanden.

Im Übrigen geben die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000, alle vom 17. Januar 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

E.

Generelle Erschliessungspläne 1:1'000

- Campsut, Höjahus, Cröt
- Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf
- Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus
- Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

1. Parkplatz

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus wurde westlich der Fraktion Louretsch Hus ein Parkplatz festgelegt. Dieser seit Jahren bestehende Parkplatz dient im Winter als Parkplatz für die Skiliftbenützer. Er wird beinahe vollständig von einer Gefahrenzone 1 überlagert.

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf wurde in der Fraktion Am Bach beim Übergang der Kantonsstrasse über den Bacherbach ebenfalls ein Parkplatz festgelegt, der beinahe vollständig von einer Gefahrenzone 1 überlagert ist.

Aus grundsätzlichen Erwägungen vertritt die Regierung konstant die Auffassung, dass Parkierungszonen oder entsprechende Festlegungen in Generellen Erschliessungsplänen im Hinblick auf die Errichtung von Parkplätzen in der Gefahrenzone 1 nicht genehmigt werden können (RB Nr. 2371 vom 22. Oktober 1996 i.S. Grusch). Eine Genehmigung von Parkplatzeinträgen im Bereiche von Gefahrenzonen 1 könnte nur in Betracht gezogen werden, wenn dies mit strengen organisatorischen Regelungen verbunden werden könnte.

Der Gemeinde wurde in einem Anhörungsverfahren mit Schreiben vom 29. Oktober 2003 Gelegenheit gegeben, sich zur absehbaren Nichtgenehmigung der beiden genannten Parkplatzfestlegungen in den erwähnten Generellen Erschliessungsplänen 1:1'000 zu äussern. Mit Schreiben vom 14. November 2003 brachte der Gemeindevorstand sinngemäss zum Ausdruck, dass eine Nichtgenehmigung der fraglichen Festlegungen akzeptiert würde.

Die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus westlich der Fraktion Louretsch Hus und im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf in der Fraktion Am Bach vorgenommenen Einträge „Parkplatz“ werden, soweit sie von der Gefahrenzone 1 überlagert sind, nicht genehmigt.

2. Trafostation

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli wurde die bestehende Trafostation bei Ramsa irrtümlich am falschen Standort eingezeichnet. Die Gemeinde wurde darüber mündlich orientiert. Das ARP wird beauftragt, diesen Fehler zu korrigieren.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000, alle vom 17. Januar 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Abs. 4 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

Ausser Rechtskraft!

1. Das am 17. Januar 2003 verabschiedete ~~Baugesetz~~ wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen, Hinweisen, Empfehlungen und Anliegen genehmigt:
 - a) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 22 Abs. 1 (Reklamen und Hinweistafeln) bei Gelegenheit zu überarbeiten.
 - b) Art. 49 (Grenz- und Gebäudeabstand) wird mit dem Hinweis genehmigt, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.
 - c) Art. 56 Abs. 2 (Wald- und Wildschonzone)
Die Gemeinde wird ersucht, die Anordnung von Zutrittsverboten zum Schutze der Wildtiere in Zusammenarbeit mit dem Amt für Jagd und Fischerei und der Jägerschaft vorzunehmen.
 - d) Art. 63 (Materialabbauzone)
Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigung der Baugesetzesbestimmung über die Materialablagerungszone kein Präjudiz für eine allfällige künftige Ausscheidung resp. Genehmigung einer entsprechenden Zone bildet.
 - e) Art. 67 (Baugestaltungslinie)
Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 67 BauG im Sinne der Erwägungen mit einer Regelung betreffend Garagen mit direkter Zufahrt zu Kantonsstrassen zu ergänzen.

f) **Artikel 77 (öffentliche Erschliessungsanlagen)**

Die Gemeinde wird angewiesen, ihr Baugesetz mit den wichtigsten Punkten der Finanzierung der Erschliessung zu ergänzen. Dabei wird ihr empfohlen, sich diesbezüglich an das Musterbaugesetz (vgl. Art. 108 bis 117) zu halten.

2. **Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Campsut, Höjahus, Cröt, der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf, der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus, der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli sowie der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, alle vom 17. Januar 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen, Änderungen und Anliegen genehmigt:**

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Ebene nordwestlich von Campsut die Ausscheidung einer Freihaltezone zu prüfen.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, auch den untersten Teil des Flachmoores Muttarätsch - Oberjuf (Fm-2123, regionale Bedeutung) einer Naturschutzzone zuzuweisen.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, die genaue Abgrenzung der Schwemmebene Bergalga (I-1342, nationale Bedeutung) vornehmen zu lassen und diese Abgrenzung in den Zonenplan aufzunehmen.
- d) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Erweiterung der Wintersportzone im Gebiet Vorder Bregalga wird bis zum Vorliegen der richtplanerischen Voraussetzung (Koordinationsstand Festsetzung) sistiert.
- e) Der Erfassungsbereich „Gefahrenzone“ wird bei der Abbauzone in der Fraktion Cröt bis an den Rand der Abbauzone vergrössert.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Campsut, Höjahus, Cröt**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000**, alle vom 17. Januar 2003, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Korrekturen genehmigt:
- a) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch Hus enthaltene Festlegung „Parkplatz“ westlich der Fraktion Louretsch Hus wird nicht genehmigt, soweit sie von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird.
 - b) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Cresta, Pürt, Am Bach, Vorder Bregalga, Jouf enthaltene Festlegung „Parkplatz“ in der Fraktion Am Bach wird nicht genehmigt, soweit sie von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird.
 - c) Der im Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Ramsa, Unterplatta, Oberhus, Furra, Oberboda, Bim Hus, Stettli irrtümlicherweise falsch eingetragene Standort der bestehenden Trafostation wird korrigiert.
4. Der Gemeindevorstand Avers wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung 17. Januar 2003 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen, Anweisungen und Auflagen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
5. 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.

6. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an

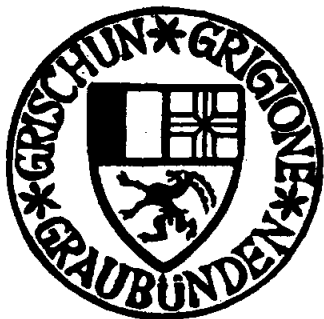
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen