

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

14. August 2012

Mitgeteilt den

15. August 2012

Protokoll Nr.

734

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Conters i.P.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Zonenplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Conters i.P. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 22. November 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt den Anhängen A und B (Auszug Regierungsbeschluss betreffend OP Rothenbrunnen resp. Bebauungs- und Erschliessungsstudie „Plaus“ vom 17. November 2011)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus einem Plan 1:1000 sowie einer tabellarischen Übersicht, beides vom 6. Dezember 2011
- Kaufrechtsvertrag zwischen der betroffenen Eigentümerin und der Politischen Gemeinde Conters i.P. für die neu der Wohnzone für Einheimische zugewiesene Parzelle Nr. 542 sowie für den Teil der Parzelle Nr. 543, für welchen neu teilweise eine Wohnzone für Einheimische sowie eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ausgeschieden ist, vom 7. Januar 2009
- Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages und zur Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 203 und der Politischen Gemeinde Conters i.P. vom 31. Januar 2012

- Vertrag zur Begründung eines Kaufrechts sowie betreffend entschädigungslose Rückzonung zwischen dem betroffenen Eigentümer und der Politischen Gemeinde Conters i.P. für die Parzelle Nr. 207, soweit sie neu der Wohnzone für Einheimische zugewiesen ist, vom 31. Januar 2012

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 8. April 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. November 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 1. Dezember 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Conters i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Wesentlicher Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bilden nutzungsplanerische Massnahmen im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung zum Zwecke der Erhaltung einer weiterhin eigenständigen ländlichen Gemeinde Conters i.P. Dabei sollen namentlich die folgenden Ziele erreicht werden:

- Zum Zwecke der Erhaltung einer funktionierenden Dorfgemeinschaft soll eine Grösse von 250 Einwohnern (31. Dezember 2009: 231 Einwohner) erreicht und gehalten werden, wozu eine aktive Ansiedlungspolitik erforderlich ist.
- Es soll eine gesunde Bevölkerungsstruktur angestrebt werden. Dazu müssen kurzfristig Familien mit Kindern angesiedelt werden können.
- Die Gemeinde Conters i.P. möchte die bestehende Infrastruktur erhalten und ausbauen, so insbesondere die Dorfschule als Tagesschule mit Mittagstisch, den Kindergarten und die Spielgruppe als entscheidende Attraktivitätsformen für Familien.

- Als Grundlage für eine sanfte Tourismusentwicklung will die Gemeinde Conters i.P. die Voraussetzungen für die langfristige Erhaltung der vorhandenen Winter-sportanlagen schaffen.

Im Einzelnen verabschiedete die Gemeinde Conters i.P. anlässlich der Gemeinde-versammlung vom 25. November 2011 die folgenden Änderungen und Ergänzungen ihrer Ortsplanung:

- **Neues Baugesetz:**
Das neue Baugesetz (BauG) wurde auf die seit dem 1. November 2005 in Kraft getretene Kantonale Raumplanungsgesetzgebung abgestimmt. Gleichzeitig erfolgten im Vergleich zum bislang rechtskräftigen BauG Ergänzungen namentlich mit zusätzlichen Bestimmungen zu den neu ausgeschiedenen Wohnzonen für Einheimische (vgl. Art. 18), Wintersportzonen (vgl. Art. 19) sowie Bereichen mit Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 21).
- **Ausscheidung von Wohnzonen für Einheimische in den Gebieten „Plaus“ und „Muttarella“ im Halte von rund 4026 m² respektive von rund 490 m²:**
Damit kann Bauland für die Ansiedlung von Familien mit Kindern in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern zur Verfügung gestellt werden.
- **Belastung von bestehenden nicht überbauten Bauzonenflächen mit einer Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit:**
Damit soll die mittel- bis langfristige Verfügbarkeit von existierenden Baulandreserven für die bauliche Nutzung sichergestellt werden.
- **Ausscheidung von Wintersportzonen:**
Mit dieser öffentlich-rechtlichen Massnahme soll sichergestellt werden, dass die auf dem Gemeindegebiet von Conters i.P. existierenden Skipisten (Beschäftigungspisten im Gebiet „Duranna – Conterser Schwendi“ sowie Parsenntalabfahrt nach Conters und Küblis) weiterhin präpariert und genutzt werden können.
- **Anpassung der Dorfzone im Gebiet „Salzengaden“ als Folge der in der Zwischenzeit gebauten Erschliessungsstrasse**
- **Flächengleiche Umzonung zwischen der Wohnzone und der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ im Umfang von rund 58 m² im Gebiet „Malut“**
- **Geringfügige Anpassungen der Wohnzone auf einer Fläche von 13 m² respektive von 14 m² in den Gebieten „Hans Birchersch Hus“ und „Chilchaguot“**

- Ausscheidung einer rund 608 m² grossen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) im Gebiet „Plaus“ zum Zwecke der räumlichen Sicherstellung einer geeigneten Fläche für die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes sowie allenfalls eines kleinen Gemeindewerkhofes oder einer zentralen Holzschnitzelheizung
- Anpassung der ZöBA im Gebiet „Salzengaden“ als Folge der in der Zwischenzeit gebauten Erschliessungsstrasse
- Ausscheidung einer rund 681 m² grossen Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zur definitiven Ansiedlung eines Holzlagerplatzes auf der im Gebiet „Faruofa/Chilchaguat“ gelegenen Parzelle Nr. 446
- Ausscheidung einer rund 99 m² grossen ZöA zum Zwecke der Verwendung für einige öffentliche Parkplätze
- Anpassung der auf der Parzelle Nr. 49 ausgeschiedenen ZöA an die neue amtliche Vermessung
- Zuordnung von bislang im Sinne von Reservebaugebieten der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ angehörenden Flächen zur Landwirtschaftszone
- Zuweisung der in den Gebieten „Mattarella“ und „Salzengaden“ in der Zwischenzeit erstellten Strassen in die Zone „Übriges Gemeindegebiet“
- Belegung der im Gebiet „Plaus“ ausgeschiedenen Wohnzone für Einheimische sowie ZöBA mit einer Quartierplanpflicht
- Ausscheidung eines Freihaltebereichs im Halte von rund 427 m² auf dem östlichen unüberbauten Teil der Parzelle Nr. 501, welcher sich für eine sinnvolle Überbauung nicht eignet und welcher zudem einen wichtigen Teil des Aussenraumes des bauhistorisch wertvollen Quartiers „Geissstafel“ bildet
- Bezeichnung von zwei in den Gebieten „Geissstafel“ und „Dischengaden“ existierenden Ställe als geschützte Bauten
- Festlegung der Erschliessungsanlagen für das Neubauquartier „Plaus“ samt neuer ZöBA (Erschliessungsstrasse, Parkplatz, Fusswege sowie Wasser- und Kanalisationsleitungen)

C.

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 beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Conters i.P. mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Prättigau übereinstimmt.

Die Aussagen zur Richtplanung im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 8, S. 20 f.) sind namentlich in Bezug auf die vorgesehenen Siedlungsgebietserweiterungen ausreichend und zutreffend. Es kann darauf verwiesen werden. In Verbindung mit den nachstehend (vgl. Abschnitt E, Ziff. 1 und 2) enthaltenen zusätzlichen Ausführungen in Bezug auf die Wohnbauzonengrösse sowie in Bezug auf die Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer hervorragenden Siedlungsqualität kann die Regierung festhalten, dass die in Conters i.P. geplanten Siedlungserweiterungen die Anforderungen und Kriterien des RIP 2000 einzuhalten vermögen, zumal aufgrund der vorgenommenen Einzonungen auch keine Nutzungskonflikte ersichtlich sind.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 8.3, S. 21) wird ausgeführt, dass eine Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept nicht möglich sei, weil ein solches zurzeit noch nicht vorliegt. Dazu ist zu bemerken, dass die Arbeiten für einen Regionalen Richtplan „Siedlung und Ausstattung“ beim Regionalverband „Pro Prättigau“ in der Zwischenzeit im Gange sind. Die Gemeinde Conters i.P. sieht griffige Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit sowohl für die bereits vorbestehenden als auch für die neu ausgeschiedenen Wohnbauzonen vor. Gleichzeitig erweitert sie die Wohnbauzone nur in geringem Ausmasse. Mit dieser Massnahmenkombination kann sichergestellt werden, dass kurz- und mittelfristig in Conters i.P. eine nachhaltige bauliche Entwicklung im Sinne der von der Gemeinde formulierten Zielsetzungen stattfinden kann. Erst aufgrund dieses Wohnbauzonenentwicklungsmodells kann der ebenfalls im Planungs- und Mitwirkungsbericht enthaltene Aussage (vgl.

Ziff. 8.3, S. 21) beigeplichtet werden, wonach die geplanten Einzonungen ein späteres regionales Siedlungskonzept nicht präjudizieren werden. In diesem Sinne können aufgrund der vorstehenden Ausführungen zur Siedlungsentwicklung zwischen der vorliegend zu beurteilenden Ortsplanung und dem sich in Arbeit befindenden Regionalen Richtplan „Siedlung“ der Region Prättigau durchaus Synergien erkannt werden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung zusammenfassend zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung in ihrer strategischen Ausrichtung mit den Grundsätzen des RIP 2000 sowie des zukünftigen Regionalen Richtplanes „Siedlung“ der Region Prättigau korrespondiert respektive korrespondieren wird.

D.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

a) Abstimmung auf die Kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Das totalrevidierte neue Baugesetz der Gemeinde Conters i.P. ist korrekt auf das KRG sowie auf die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt.

b) Verhältnis zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. In der Zwischenzeit ist die IVHB in Kraft getreten. Ihre Umsetzung soll über eine Anpassung der kommunalen BauG erfolgen. Entsprechend wurden die Gemeinden mittels einer am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen Revision

der KRVO angewiesen, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen (vgl. Art. 36 KRVO), wobei für diese Anpassung sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG gelten. Demnach haben Anpassungen bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren seit Inkrafttreten des KRG am 1. November 2005, zu erfolgen.

Das zur Genehmigung vorliegende BauG der Gemeinde Conters i.P. berücksichtigt die IVHB nicht. Gestützt auf den in Art. 36 KRVO in Verbindung mit Art. 107 KRG festgehaltenen Auftrag wird die Gemeinde Conters i.P. ihr BauG somit bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch spätestens innert der gesetzlich vorgegebenen Fristen, an die IVHB anzupassen haben.

c) Verhältnis zur Zweitwohnungsinitiative

Gemäss Zonenschema in Art. 8 BauG sind für die Dorf- und Wohnzonen minimale Erstwohnungsanteile von 60 % einzuhalten. Art. 30 BauG enthält detaillierte Regelungen zu diesen Erstwohnungsanteilen. Art. 18 BauG bestimmt für die Wohnzone für Einheimische, dass neben der Erstellung von Eigenheimen auch die Vermietung von Einliegerwohnungen an nicht ortsansässige Personen zulässig ist, sofern die hierfür bestimmten Räume 30 % der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF) nicht überschreiten.

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Conters i.P. beträgt aufgrund der Volkszählung 2000 in Bezug auf das Total aller zu Wohnzwecken genutzten Gebäude rund 32 %. Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % fallen unter die von Schweizer Volk und Ständen am 11. März 2012 gutgeheissene Zweitwohnungsinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“. Für die Gemeinde Conters i.P. hat dies zur Folge, dass sie unter die Bestimmung von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) sowie unter die dazugehörigen Übergangsbestimmungen von Art. 197 Ziffer 8 BV fällt.

Der neue Art. 75b BV beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten BGF einer Gemeinde auf höchstens 20 %. Die Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziffer 8 Abs. 2 BV

besagt, dass Baubewilligungen, die ab dem 1. Januar des auf die Annahme der neuen Verfassungsbestimmung folgenden Jahres – somit also ab dem 1. Januar 2013 – erteilt werden, nichtig sind.

Auf Bundesebene wurde ein zweistufiges Vorgehen zur Umsetzung von Art. 75b BV gewählt. In einem ersten Schritt wird der Bundesrat noch im Verlaufe des Jahres 2012 eine Verordnung zur Klärung der drängendsten Fragen (Begrifflichkeiten und Übergangsrecht) erlassen. In einer zweiten Phase soll anschliessend in Anwendung von Art. 197 Ziffer 8 Abs. 1 BV innerhalb der nächsten zwei Jahre das erforderliche Ausführungsgesetz in Kraft gesetzt werden.

Die Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen (VBZ), welche auf den 1. September 2012 oder auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt wird, nimmt die in der BV festgelegte Zweitwohnungsbeschränkung sinngemäss auf. Demnach dürfen in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 % Zweitwohnungen laut Art. 5 Abs. 1 VBZ keine Bewilligungen für die Erstellung neuer Zweitwohnungen erteilt werden. Davon ausgenommen ist laut Art. 5 Abs. 2 VBZ die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen, wenn diese im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen angeboten werden oder wenn der Eigentümer im selben Haus wohnt und die Zweitwohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind.

Gegen eine Genehmigung der neu ins kommunale Baugesetz der Gemeinde Conters i.P. aufgenommenen Regelungen zu den Erstwohnungsanteilen (vgl. Art. 8 BauG in Verbindung mit Art. 20 BauG) ist an sich nichts einzuwenden. Die Gemeinde muss in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen werden, dass aufgrund von Art. 75b in Verbindung mit Art. 197 Ziffer 8 Abs. 2 BV spätestens ab dem 1. Januar 2013 keine Baubewilligungen für Zweitwohnungen mehr erteilt werden dürfen. Dies wird nach gegenwärtigem Wissensstand jedenfalls für unbewirtschaftete Zweitwohnungen der Fall sein. Unter diesen Umständen wird die Gemeinde Conters i.P. die vorliegende Regelung über die Erstwohnungsanteilspflicht nach Vorliegen der aufgrund von Art. 197 Ziffer 8 Abs. 1 BV zu erlassenden Ausführungsgesetzgebung zu überarbeiten haben.

Auch einer Genehmigung der Bestimmungen von Art. 18 BauG zur Wohnzone für Einheimische steht nichts im Wege, zumal gemäss Art. 5 Abs. 2 VBZ die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen unter gewissen Bedingungen zulässig ist. Die Gemeinde ist darauf hinzuweisen, dass für die Erstellung und die Vermietung von Einliegerwohnungen in der Wohnzone für Einheimische nebst den Bestimmungen von Art. 18 BauG auch die Bestimmungen der VBZ einzuhalten sein werden, sobald diese Bundesverordnung am 1. September 2012 oder am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist. Je nach definitiver Ausgestaltung der VBZ resp. des endgültigen Ausführungsgesetzes wird die Gemeinde Conters i.P. die Bestimmungen von Art. 18 BauG zur Wohnzone für Einheimische allenfalls zu überarbeiten haben.

2. Materielles

Art. 8 Regelbauweise

In der Titelspalte des Zonenschemas ist jeweils die Zahl „2“ hinter dem „m“ zu streichen. Bei den maximalen Höhen und Längen sowie den minimalen Grenzabständen handelt es sich selbstredend nicht um m²-Masse, sondern um m-Masse.

Art. 19 Wintersportzone

Die im Zonenplan 1:10 000 ausgeschiedene Wintersportzone betrifft in verschiedenen Gebieten rechtskräftige Naturschutzzonen, welche zum Schutze der Flachmoore FM-726 „Tüchelboden“ sowie FM-806 „Sandboden“, beide von regionaler Bedeutung, ausgeschieden wurden. Überlagerungen von Naturschutzzonen mit Wintersportzonen sind an sich nicht ausgeschlossen. Aus ökologischer Sicht ist es aber nicht unproblematisch, wenn Flachmoorbiotope skitouristisch genutzt werden, weil die betroffenen Biotope insbesondere infolge Pistenpräparationen bei zu wenig Schnee sowie beim Einsatz von Stoffen und Produkten für die Pistenpräparierung beeinträchtigt werden können. Im BauG der Gemeinde Conters i.P. ist der Fall der Überlagerung von Naturschutzzonen mit Wintersportzonen nicht geregelt. Deswegen wird die Gemeinde ersucht, die Bestimmungen zur Wintersportzone (Art. 19 BauG) der nächsten OP-Revision wie folgt zu ergänzen:

„Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersportzone und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und daher nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.“

Art. 21 Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Art. 21 des neuen BauG der Gemeinde Conters i.P. sieht sinngemäss vor, dass die Gemeinde Bauzonenflächen, welche im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. November 2011 speziell gekennzeichnet sind, zum vollen Verkehrswert übernehmen kann, sofern die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die betreffende Bauzonenfläche während insgesamt 10 Jahren nicht selber überbaut oder zur Überbauung freigegeben hat. Es handelt sich bei dieser Bestimmung dem Sinne nach und vereinfacht ausgedrückt um eine gesetzliche Bauverpflichtung mit der möglichen Sanktion eines Rechtes zur Übernahme des Bodens durch das Gemeinwesen im Falle der Verletzung der (primären) Bauverpflichtung.

Die Regierung hat sich bereits im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rothenbrunnen mit einer analogen Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit von bereits rechtskräftigen Bauzonen befasst. Es kann daher auf den entsprechenden Regierungsbeschluss (vgl. RB Nr. 133 vom 23. Februar 2010) verwiesen werden, welcher im Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht auszugsweise abgedruckt wurde. Im Vergleich zur Rothenbrunner Vorlage enthalten die Bestimmungen von Art. 21 BauG der Gemeinde Conters i.P. die folgenden zusätzlichen Kriterien, deren Einhaltung für eine Übernahme der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 speziell gekennzeichneten Landflächen erforderlich sind:

- Es kommen unter Beachtung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips für die Befriedigung der Nachfrage nach überbaubarem Bauland keine mildernden Massnahmen in Frage.
- Das öffentliche Interesse an der Übernahme muss die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen.

Somit kann Art. 21 BauG in Verbindung mit einem Verweis auf den RB Nr. 133 vom 23. Februar 2010 zur Ortsplanungsgesamtrevision Rothenbrunnen (vgl. Abschnitt D, Ziff. 3, S. 4 ff.) ohne weiteres genehmigt werden.

Im Übrigen gibt das am 25. November 2011 beschlossene neue Baugesetz der Gemeinde Conters i.P. zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die Gemeinde Conters beschloss im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Ortsplanungsrevision unter anderem die Zuweisung von nicht überbauten bisherigen Landwirtschaftszonenflächen (rund 0.45 ha) in eine neue Wohnzone für Einheimische. Damit verfügt die Gemeinde laut vorliegender Übersicht UEB über eine Wohnbauzonenreserve von ca. 1.57 ha (1.74 ha minus 0.17 ha für nicht überbaubare Wohnbauzonen, da diese im Freihaltebereich gemäss Art. 22 BauG liegen). Diese Wohnbauzonenreserve liegt über dem aufgrund der Trendmethode für die kommenden 15 Jahre sich ergebenden rechnerischen Bedarf von rund 0.75 ha (0.625 Gebäude pro Jahr x 15 Jahre x 800 m²/Gebäude; vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Ziffer 7.13, S. 19). Sie liegt auch leicht über dem von der Regierung mit Beschluss Nr. 328 vom 18. Februar 1997 für die nächsten 15 Jahre als angemessen bezeichneten Wohnbauzonenbedarf von rund 1.0 bis 1.4 ha (vgl. RB, Abschnitt D, Ziff. 1, S. 5).

Die Aussagen der Gemeinde Conters i.P. im Planungs- und Mitwirkungsbericht in Bezug auf den Wohnbauzonenbedarf (vgl. Ziff. 1.3.3, S. 7 f. sowie Ziff. 2 und 3, S. 11 f.) sind grundsätzlich nachvollziehbar, auch wenn die Annahme, dass die bisherige bauliche Entwicklung grösser ausgefallen wäre, wenn entsprechendes Bauland zur Verfügung gestanden hätte, nicht nachweisbar ist. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang für die Regierung jedoch, dass die von der Gemeinde zur Umsetzung

vorgesehene Strategie in Bezug auf eine nachhaltige Bevölkerungs- respektive Siedlungsentwicklung mittels einer kleinflächigen und unmittelbar wirksam werdenden Neueinzonung sowie mittels mittelfristig wirksam werdender Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit für die neuen und insbesondere auch für die bestehenden Bauzonen überzeugt.

In der Gesamtschau lässt sich zusammenfassend festhalten, dass mit der vorliegenden Einzonung der Wohnbaulandbedarf für die Ansiedlung von Familien mit Kindern für die kommenden rund zehn Jahre gedeckt werden kann und dass anschliessend die Bestimmung von Art. 20 BauG ihre Wirkung entfaltet. Unter Berücksichtigung dieser Anstrengungen respektive flankierenden Massnahmen ist das Bedürfnis für die vorgesehenen Einzonungen im Sinne von Art. 15 RPG aus Sicht der Regierung anzuerkennen, und die ausgeschiedenen Wohnbauzonen können unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonungen mit dem RIP 2000)

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht ist in ausreichender Weise dargelegt, dass respektive in welcher Form die im RIP 2000 formulierten Kriterien und Anforderungen hinsichtlich der geplanten Einzonungen eingehalten sind. Konkrete Massnahmen in Bezug auf die Realisierung eines kleinen, kompakten und qualitativ respektive gestalterisch überdurchschnittlichen Wohnquartieres „Plaus“ zur Ansiedlung von Familien mit Kindern müssen jedoch im Rahmen der Folgeverfahren, namentlich im Rahmen des Quartierplanverfahrens, von der Gemeinde noch umgesetzt werden. Nur so können die damit verbundenen Zielsetzungen für eine nachhaltige Dorfentwicklung vollumfänglich erreicht werden. In diesem Zusammenhang ergeben sich spezifische Bemerkungen namentlich in Bezug auf die nachstehend unter lit. a) bis lit. d) aufgeführten vier Aspekte:

a) Massnahmen in Bezug auf die Ansiedlung von Familien mit Kindern

Der Gemeinde wird empfohlen, mittels geeigneter Massnahmen (beispielsweise einem Verkaufsreglement) sicherzustellen, dass die im Gebiet „Plaus“ geplante neue

Wohnzone möglichst ausschliesslich Personen (gegebenenfalls ausschliesslich Familien mit Kindern) zur Verfügung gestellt wird, welche keine andere Möglichkeit haben, in der Gemeinde Conters i.P. Wohnsitz zu nehmen oder zu behalten.

b) Massnahmen für das Erreichen einer qualitativ hervorragenden und dichten Überbauung

In Bezug auf die Qualitätssicherung wird es entscheidend sein, dass im Rahmen des Quartierplanverfahrens, welches auch die Flächen der ZöBA umfasst, die erforderlichen Massnahmen getroffen werden, damit die gewünschten baulichen und gestalterischen Entwicklungen eintreten. Im Sinne der optimalen Einpassung des Quartiers in das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild hat der Quartierplan daher höchsten Anforderungen in Bezug auf die gestalterische Qualität und damit einhergehend in die landschaftliche Einpassung zu genügen. Einzuhaltende Grundsätze und Randbedingungen in Bezug auf die Qualitätssicherung des neuen Wohnquartiers könnten ebenfalls in einem Verkaufsreglement (vgl. lit. a vorstehend) festgehalten werden.

Laut den Angaben im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 6.1.2, S. 17 sowie Anhang B) sollen in der im Gebiet „Plaus“ ausgeschiedenen neuen Wohnzone für Einheimische auf einer Fläche von rund 4026 m² lediglich 4 bis 6 Wohngebäude zur Realisierung gelangen. Dies ergibt im Schnitt einen Landverbrauch von zwischen 670 bis 1000 m², was im Falle der Realisierung von lediglich vier Gebäuden deutlich über dem in den letzten 12 Jahren in Conters i.P. für den Wohnungsbau konsumierten durchschnittlichen Landverbrauch von rund 650 m² pro Gebäude liegt. Da es innerhalb dieser Wohnzone vorgesehen ist, Eigenheime zu erstellen (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Ziff. 6.1.2, S. 17), beurteilt die Regierung einen Landverbrauch bis zu 1000 m² pro Gebäude als deutlich zu hoch. Die Regierung erwartet, dass im Rahmen der Quartierplanung darauf hingewirkt wird, dass im Gebiet „Plaus“ sowohl ein qualitativ überdurchschnittliches (vgl. Ausführungen im vorstehenden Absatz) als auch dichtes neues Wohnquartier entsteht. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Ansiedlung von Reiheneinfamilienhäusern oder wenigstens Doppel-einfamilienhäusern zu prüfen.

c) Vorgaben in Bezug auf die Energieeffizienz der zu realisierenden Gebäude

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, in Art. 18 BauG Bestimmungen zu erlassen, wonach Neubauten in der Wohnzone für Einheimische in energetischer Hinsicht mindestens dem jeweils aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen haben, wie dies in der Vorprüfungsvorlage noch vorgesehen war. Die Regierung bedauert diesen Entscheid. Die Gemeinde Conters i.P. hätte mit einer solchen Bestimmung in Bezug auf die laufende Energiediskussion ein positives Signal hinsichtlich Effizienz der einzusetzenden Energie sowie hinsichtlich Energiesparmassnahmen setzen können. Dies hätte dazu beigetragen, die Ziele der Nachhaltigkeit im Hochbau, wie sie im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 3, S. 11) postuliert sind, besser zu erreichen. Der Gemeinde wird empfohlen, im Hinblick auf die Schaffung eines qualitativ überdurchschnittlichen neuen Wohnquartiers im Rahmen der bevorstehenden Ausarbeitung des Quartierplanes neben der Gewährleistung der anzustrebenden dichten und gestalterisch herausragenden Bebauung (vgl. dazu die Ausführungen lit. b vorstehend) auch der Energieeffizienz der zukünftigen Gebäude die nötige Beachtung zu schenken, zumal etwas höhere Investitionen im Energiebereich insbesondere bei Neubauten mittelfristig auch finanziell durchwegs lohnenswert sind.

d) Bemerkungen in Bezug auf die Luftreinhaltung

Westlich der im Gebiet „Plaus“ ausgeschiedenen neuen Wohnzone für Einheimische sowie ZöBA befindet sich auf der Parzelle Nr. 203 ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude. Diesbezüglich ist sicherzustellen, dass die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen gemäss den geltenden Richtlinien der Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon (FAT; heute ART = Agroscope Reckenholz-Tänikon) gegenüber den Wohnzonen auch unter Berücksichtigung einer betrieblichen Entwicklung respektive Erweiterung eingehalten werden können. Gegenüber der ausgeschiedenen Wohnzone erweist sich dies als nicht problematisch, solange der Abstand des Ökonomiegebäudes zur Wohnzone wie bislang fast 40 m beträgt und die Abluft aus dem Stall hinter dem vorgelagerten Anbau entweichen kann, so dass dadurch die Luftemissionen in Richtung Wohnzone zusätzlich abgedämpft werden. Solange innerhalb der ZöBA Bauten und Anlagen realisiert werden, für welche die FAT-Mindestabstände nicht eingehalten werden müssen, wie dies beispielsweise

bei der geplanten Parkierungsanlage der Fall ist, ergeben sich auch in Bezug auf die Ausscheidung dieser Bauzone keine negativen Auswirkungen auf das auf Parzelle Nr. 203 existierende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Vorbehalten werden müssen aber selbstredend genauere Beurteilungen im Einzelfall bei betrieblichen Erweiterungen des Landwirtschaftsgebäudes oder im Falle weiterer Bauzonenerweiterungen im betroffenen Gebiet.

e) Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Basierend auf den Kaufrechtsvertrag, den Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages und zur Begründung einer Grunddienstbarkeit sowie den Vertrag zur Begründung eines Kaufrechts und betreffend entschädigungslose Rückzonung, welche der Regierung vorliegen, ergibt sich, dass der gemäss RIP 2000 zu erbringende Verfügbarkeitsnachweis für das der Zone für Einheimische zugewiesene neue Bauland erbracht ist.

f) Zusammenfassung

Zusammenfassend hält die Regierung fest, dass sich die in den Gebieten „Plaus“ und „Muttarella“ ausgeschiedene neue Wohnzone für Einheimische unter Beachtung der vorstehenden regierungsrätlichen Ausführungen als richtplankonform und genehmigungsfähig erweist.

3. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)

Die ZöBA auf der im Gebiet „Plaus“ gelegenen Parzelle Nr. 543 sowie die ZöA auf der im Gebiet „Faruofa/Chilchaguat“ gelegenen Parzelle Nr. 446 grenzen an die kantonale Verbindungsstrasse an. In Bezug auf die erforderlichen Verkehrsanschlüsse der vorerwähnten beiden Zonen an die Kantonsstrasse wird die Gemeinde auf Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) verwiesen. Demnach bedürfen die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst einer Baubewilligung einer Bewilligung des TBA. Eine solche Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich gröss-

seren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Damit die notwendigen Bewilligungen nach StrG erteilt werden können, sind die entsprechenden Gesuchsunterlagen rechtzeitig dem TBA einzureichen. Ferner wird die Gemeinde ersucht, dem TBA zu gegebenem Zeitpunkt das Detailprojekt in Bezug auf die Realisierung des Parkplatzes innerhalb der auf der Parzelle Nr. 543 ausgeschiedenen ZöBA zuzusenden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 25. November 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:10 000

1. Überlagerung der rechtskräftigen Forstwirtschaftszone mit der Wintersportzone

Laut Zonenplan 1:10 000 vom 25. November 2011 betrifft die südlich der Conterser Schwendi über die Gebiete „Jaggsch Brunnen“, „Duranna“, „Sandboden“, „Fonderer Wald“, „Tüchelboden“ bis an die Gemeindegrenze von Klosters-Serneus verlaufende Wintersportzone an verschiedenen Stellen Waldflächen, welche gleichzeitig mit der Wintersportzonenausscheidung der Landwirtschaftszone zugewiesen worden sind. Die Entlassung von Waldflächen in die mit einer Wintersportzone überlagerte Landwirtschaftszone erfordert eine Rodungsbewilligung.

Im Rahmen des Rodungsbewilligungsverfahrens kann geprüft werden, wo und in welchem Ausmass eine Entlassung von Waldflächen für die Skipistenführung erforderlich respektive ob und in welchem Ausmass eine Waldrodung möglich wird. Im vorliegenden Fall hat es die Gemeinde Conters i.P. jedoch versäumt, das für die Rodungsbewilligung erforderliche Rodungsgesuch zu erarbeiten. Daher muss dies noch nachgeholt werden. Entsprechend wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der südlich der Conterser Schwendi (ab der Höhenlinie 1700 bis zur Gemeindegrenze

von Klosters-Serneus) ausgeschiedenen Wintersportzone sowie hinsichtlich sämtlicher in diesem Bereich neu festgelegter Landwirtschaftszonen sistiert.

2. Bereinigung der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone aufgrund der vorgenommenen Wintersportzonenausscheidung

Die für das Pistentrassee der Parsenntalabfahrt nach Conters i.P. ausgeschiedene Wintersportzone führt laut dem rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vom 29. März 1996 im Gebiet „Zwischet den Bäch“ mitsamt der Bereiche des Sagen- und des Schwarzbaches über die rechtskräftige Forstwirtschaftszone. Im Jahre 1988 wurde indes in Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) zum Zwecke der Querung der im vorerwähnten Gebiet existierenden Wälder mit einem Skipistentrassee eine Rodungsbewilligung erteilt (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 1933 vom 11. Juli 1988). Basierend auf diese Rodungsbewilligung kann gefolgert werden, dass für das Pistentrassee eine rechtsgültige definitive Rodungsbewilligung vorliegt, während für die Böschungen des Pistentrassees lediglich eine temporäre Rodungsbewilligung erteilt worden ist. Was das Pistentrassee betrifft, wurden die davon betroffenen Flächen mit anderen Worten also aus dem Waldareal entlassen, was in der Konsequenz bedeutet, dass diese Flächen statt der Forstwirtschaftszone der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen werden können. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen hält die Regierung somit fest, dass für die im Gebiet „Zwischet den Bäch“ gelegenen Flächen mitsamt der Bereiche des Sagen- und des Schwarzbaches, auf welchen laut Zonenplan 1:10'000 vom 25. November 2011 eine Wintersportzone ausgeschieden wurde, als Grundnutzungszone anstelle der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone neu eine Zone „Übriges Gemeindegebiet“ gilt.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:10 000 vom 25. November 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 vom 25. November 2011 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

H.

Weitere Planung

Die Gemeinde Conters i.P. hat entgegen der Empfehlung des ARE im Vorprüfungsbericht vom 8. April 2011 (vgl. Ziffer 1, Seite 2) darauf verzichtet, die Ortsplanung einer Totalrevision zu unterziehen. Somit verbleiben namentlich die folgenden Pendenzen:

a) Nachführung des Waldareals

Ausgehend von einer vorzunehmenden Nachführung des Waldareals werden die ans Waldareal angrenzenden Zonen anzupassen sein.

b) Anpassung respektive Ergänzung der Gefahrenzonen

In den Jahren 2009 und 2010 sind als Grundlage für die Ortsplanungsrevision Conters i.P. die Gefahrenkarten für die Prozesse „Wasser“ und „Rutschungen“ erarbeitet worden. Daraus hat sich ergeben, dass insbesondere in den Gebieten „Brunnen“, „Weissbach“, „Eierloch“ und „Schifer“ Anpassungen und Ergänzungen der bislang rechtskräftigen Gefahrenzonen notwendig werden. Für die im Gebiet „Eierloch“ offensichtlich erheblichen Schutzdefizite bezüglich Wassergefahren wurden in der Zwischenzeit wasserbauliche Schutzmassnahmen umgesetzt. Die zuständige Gefahrenkommission wird unter Berücksichtigung der getätigten Schutzmassnahmen sowie basierend auf die vorhandenen Gefahrenkarten die anschliessend in die Ortsplanung der Gemeinde Conters i.P. umzusetzenden Gefahrenzonen nun demnächst verabschieden können. Aufgrund der Ausscheidung der geänderten respektive ergänzten Gefahrenzonen wird es gegebenenfalls notwendig werden, auch die Grundnutzungszonen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

d) **Natur- und Landschaftsschutz**

Diesbezüglich kann auf die ausführlichen Darlegungen im Vorprüfungsbericht des ARE (vgl. Ziff. 6.4, S. 10 f.) verwiesen werden.

d) **Umgang mit den wertvollen Bauten auf der Maiensäss- und Alpstufe**

Erhaltenswerte Bauten auf der Maiensäss- und Alpstufe, wie sie beispielsweise im Gebiet „Plan da Gorz“ vorhanden sind, sollten nicht durch Umbauten und Modernisierungen in der Weise verunstaltet werden, dass der ursprüngliche Charakter zu Gunsten einer austauschbaren Standardferienhausarchitektur geopfert wird. Um dies zu verhindern, wird der Gemeinde empfohlen, entsprechende Steuerungsmechanismen einzuführen. Dies könnte mittels der Unterschutzstellung im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes oder auch mittels der Formulierung einer Bauberatungspflicht für bestimmte Bauten oder Gebiete erfolgen.

Die Gemeinde wird ersucht, sich den vorstehend erwähnten Themen im Rahmen der nächsten Revision ihrer Ortsplanung anzunehmen und die erforderlichen respektive zweckmässigen Ergänzungen und Anpassungen vorzunehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 25. November 2011 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur, folgendem Anliegen und folgenden Hinweisen genehmigt.
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie ihr Baugesetz innerhalb der Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen hat.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von Art. 75b in Verbindung mit Art. 197 Ziffer 8 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) spätestens ab dem 1. Januar 2013 zumindest keine unbewirtschafteten Zweitwohnun-

gen mehr bewilligt werden dürfen. Nach Vorliegen der aufgrund von Art. 197 Ziffer 8 Abs. 1 BV zu erlassenden Ausführungsgesetzgebung wird die Gemeinde Conters i.P. die vorliegende Regelung über die Erstwohnungsanteilspflicht (Art. 8 BauG in Verbindung mit Art. 30 BauG) zu überarbeiten haben.

- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Erstellung und die Vermietung von Einliegerwohnungen in der Wohnzone für Einheimische neben den Bestimmungen von Art. 18 BauG zusätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen (VBZ) einzuhalten sein werden, sobald diese Bundesverordnung in Kraft getreten ist. Nach Vorliegen der aufgrund von Art. 197 Ziffer 8 Abs. 1 BV zu erlassenden Ausführungsgesetzgebung wird die Gemeinde Conters i.P. die Bestimmungen von Art. 18 BauG zur Wohnzone für Einheimische allenfalls zu überarbeiten haben.
- d) In der Titelspalte des in Art. 8 BauG enthaltenen Zonenschemas wird jeweils die Zahl „2“ hinter dem Buchstaben „m“ gestrichen.
- e) Die Gemeinde wird ersucht, die Vorschrift zur Wintersportzone (Art. 19 BauG) wie folgt zu ergänzen:
„Bei gegenseitiger Überlagerung von Wintersportzone und Naturschutzzone bleibt die Ausübung des Wintersports grundsätzlich gewährleistet. Die Pistenpräparation darf jedoch zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und daher nur bei 30 cm minimaler Mächtigkeit gesetzten Schnees erfolgen.“

2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 25. November 2011 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anliegen sowie mit folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird ersucht, für das neue Wohnquartier „Plaus“ im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens die geeigneten Massnahmen in Bezug auf die gewünschte Ansiedlung von Familien mit Kindern, in Bezug auf die Realisierung einer qualitativ herausragenden und dichten Überbau-

ung sowie in Bezug auf eine möglichst optimale Energieeffizienz der zu realisierenden Gebäude zu treffen.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine Bewilligung des Tiefbauamtes einzuholen ist, sofern zum Zwecke der Erschliessung der im Gebiet „Plaus“ ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie der im Gebiet „Faruofa/Chilchagat“ ausgeschiedenen Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) neue Verkehrsanschlüsse an die kantonale Verbindungsstrasse vorgesehen sind oder bestehende Anschlüsse einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen sollen.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, dem Tiefbauamt zu gegebenem Zeitpunkt das Detailprojekt in Bezug auf die Realisierung des Parkplatzes innerhalb der auf der Parzelle Nr. 543 ausgeschiedenen ZöBA zuzusenden.

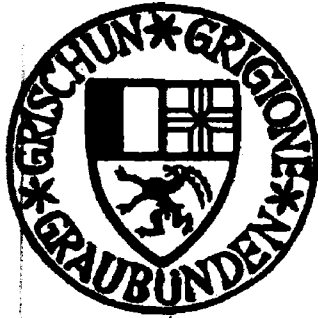
3. Der Zonenplan 1:10 000 vom 25. November 2011 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt sowie mit folgender Feststellung genehmigt:

- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der nördlich der Conterser Schwendi (ab der Höhenlinie 1700 bis zur Gemeindegrenze von Klosters-Serneus) ausgeschiedenen Wintersportzone sowie hinsichtlich sämtlicher in diesem Bereich neu festgelegten Landwirtschaftszonen wird sistiert, bis im Rahmen eines Rodungsverfahrens geklärt ist, welche Flächen aus dem Waldareal entlassen werden können.
- b) Für die im Gebiet „Zwischet den Bäch“ gelegenen Flächen mitsamt den Bereichen des Sagen- und des Schwarzbaches, auf welchen laut Zonenplan 1:10 000 vom 25. November 2011 eine Wintersportzone ausgeschieden wurde, gilt als Grundnutzungszone anstelle der bislang rechtskräftigen Forstwirtschaftszone neu eine Zone „Übriges Gemeindegebiet“.

4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 vom 25. November 2011 wird genehmigt.

5. Der Gemeindevorstand Conters i.P. wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltenen Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des BauG und der Nutzungspläne vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Conters i.P. sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen