



Sitzung vom
14. November 1995

Mitgeteilt den
15. NOV. 1995

Protokoll Nr.
2828

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Churwalden** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. März 1995 eine Teilrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten im Einzelnen eine Teilrevision des Baugesetzes, einen Zonenplan 1:2'000 „Dorfgebiet ausserhalb Bauzonen“, einen Zonenplan 1:2'000 „Chloster Churwalden“, einen Zonenplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“, einen Zonenplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“, einen Zonenplan 1:10'000, einen Generellen Gestaltungsplan für die Kurhauszone Passugg, Zone a (Situation 1:1'000, vier Ansichten 1:500 und Bestimmungen), ~~einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Churwalden-Dorfgebiet“~~, einen ~~Generellen Erschliessungsplan 1:10'000~~, einen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“ und einen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie ein Gebäudeinventar der Erhaltungszonen liegen vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. März 1995 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 31. März 1995. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. April 1995 ersucht der Gemeindevorstand Churwalden um Genehmigung der Ortsplanungs-Teilrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Baugesetzesänderungen****Art. 36a (Kernzonen Egga, Im Jfang/Lax, Pradaschier und Stettli)**

Gemäss Art. 36a Abs. 2 sind in den Kernzonen Egga, Im Jfang/Lax, Pradaschier und Stettli „Wohnhäuser mit nicht störendem Kleingewerbe und landwirtschaftlichen Bauten“ zugelassen. Aus dem Zonenschema geht jedoch hervor, dass in den genannten Kernzonen mässig störende Bauten zugelassen sind. Dies wäre angesichts der zulässigen Nutzungen in dieser Zone zweckmässig. Mit Schreiben vom 1. September 1995 wurde die Gemeinde auf diesen Widerspruch und auf die Möglichkeit zur Korrektur eines derartigen formellen Fehlers im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Mit Schreiben vom 8. September 1995 teilte die Gemeinde Churwalden mit, dass sie mit der Korrektur von Art. 36a Abs. 2 in „Wohnhäuser mit mässig störendem Kleingewerbe und landwirtschaftliche Bauten“ einverstanden sei. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den formellen Mangel in Art. 36a Abs. 2 in diesem Sinne zu beheben.

Art. 44 (Kurhauszone Passugg)

In Art. 44 Abs. 4 letzter Satz wird auf Art. 74 lit. a-c (Verkehrsflächen) verwiesen. Aus dem Text ist jedoch zu schliessen, dass der Verweis vielmehr auf die Ermittlung der Bruttogeschossfläche zielt. Der Verweis muss demnach auf Art. 69 Abs. 4 lit. a-c lauten. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Churwalden (Schreiben vom 1. September 1995 bzw. 8. September 1995) wird das Amt für Raumplanung beauftragt, in Art. 44 Abs. 4 die erforderliche Korrektur vorzunehmen (Verweis auf Art. 69 Abs. 4 lit. a-c statt auf Art. 74 lit. a-c).

Art. 51 (Erhaltungszone)

Mit Beschluss Nr. 1855 vom 11. Juli 1995 erliess die Regierung im Rahmen der kantonalen Richtplanung ein Richtplanvorhaben „Erhaltungszonen“, mit welchem verschiedene Grundsätze behördenverbindlich festgesetzt wurden, die auf der Ebene Ortsplanung (Nutzungsplanung) bei der Planung neuer und bei der Ueberarbeitung bestehender, vor dem 01.01.1988 erstmals geschaffener Erhaltungszonen massgebend sein sollen. Diesen Grundsätzen vermag der vorliegend zur Genehmigung ein-

gereichte Erhaltungszonenartikel nicht vollumfänglich zu genügen. Zu erwähnen ist etwa das Fehlen eines ausdrücklichen Verbotes von Dachaufbauten, Dachfenstern, Dacheinschnitten, ortsuntypischen Balkonen sowie sichtbaren Antennen und Parabolspiegeln (solche wären kraft Art. 22 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes zulässig). Als nicht vollständig genügend müssen ferner die Aussagen zur Gestaltung bezeichnet werden. Diesbezüglich wird lediglich auf die ursprüngliche Bauart resp. auf das „Inventar“ (Photos und Beschreibung der bestehenden Gebäude) verwiesen, was wenig verbindlich ist. Trotz der nicht in allen Teilen befriedigenden Uebereinstimmung mit der kantonalen Grundsatzrichtplanung sieht die Regierung davon ab, die Erhaltungszonenvorschrift (ein weiteres Mal) an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückzuweisen, nachdem die Grundsatzrichtplanung erst im Verlaufe des vorliegenden Genehmigungsverfahrens verabschiedet worden ist. Die Regierung ersucht jedoch die Gemeinde, den Erhaltungszonenartikel innert eines Jahres aufgrund der neuen kantonalen Grundsatzrichtplanung, die beim Amt für Raumplanung bezogen werden kann, zu vervollständigen, namentlich was die Gestaltungsaussagen betrifft. Da der blosser Hinweis auf die (inventarmässig aufgenommene) bestehende Bausubstanz, wie erwähnt, als ungenügend zu bezeichnen ist, wird der Gemeinde empfohlen, für ihre Erhaltungszonen je einen Generellen Gestaltungsplan zu erlassen, auf den im Baugesetzesartikel Bezug genommen werden kann. Der Erlass solcher Generellen Gestaltungspläne ist in Art. 51 Abs. 3 letzter Satz des kommunalen Baugesetzes ohnehin schon vorgesehen. Im übrigen wird der Gemeinde in Anlehnung an die kantonale Grundsatzrichtplanung empfohlen, im Baugesetzesartikel eine obligatorische Bauberatung (auf Kosten des Gesuchstellers) zu verankern.

Zonenschema

Das am Schluss des Baugesetzes beigefügte Zonenschema verweist bezüglich der Emissionsgrade, der Industriezone Passugg und der Erhaltungszone auf präzisierende Artikel im Baugesetz. Diese Verweise beziehen sich allesamt auf eine andere Nummerierung und stimmen somit nicht mit dem rechtskräftigen Baugesetz überein. So wird in der Spaltenüberschrift zu den Emissionsgraden auf Art. 31 (Duldungspflicht) statt Art. 26 (Emissionen), für die Industriezone Passugg auf Art. 51 (Erhaltungszone) statt Art. 47 (Industriezone Passugg) und für die Erhaltungszone auf Art. 55 (Zone für den Wintersport) statt Art. 51 (Erhaltungszone) verwiesen. Gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Churwalden (Schreiben vom 1. September 1995 bzw. 8. September 1995) wird das Amt für Raumplanung angewiesen, das Zonenschema in den erwähnten Punkten zu korrigieren.

Im übrigen kann die Teilrevision des Baugesetzes vom 23. März 1995 genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000 „Dorfgebiet ausserhalb der Bauzonen“

Forstwirtschaftszone

Die Parzelle Nr. 389 im Gebiet „Hinterried“ ist - soweit sie nicht der Bauzone zugeteilt ist - vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Im Anschluss an die nördlich angrenzende Forstwirtschaftszone betrifft ein Streifen entlang des „Räbiger-tobelbaches“ auf einer Länge von ca. 60 m Waldareal und nicht Landwirtschaftsgebiet.

Die Gemeinde Churwalden wird im übrigen darauf hingewiesen, dass seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 dieses Gesetzes beim Erlass oder bei der Revision von Nutzungsplänen förmliche Waldfeststellungen vorgenommen werden müssen, wo Bauzonen an den Wald grenzen. Solche Waldfeststellungen sind in der Gemeinde Churwalden noch keine vorgenommen worden. Der Gemeinde wird in diesem Zusammenhang nahegelegt, Waldfeststellungen gestützt auf Art. 10 und 13 WaG für alle Gebiete, in denen Bauzonen an den Wald grenzen, noch vorzunehmen. Vorderhand gilt in Churwalden jedenfalls noch der dynamische Waldbegriff.

Mit diesen Hinweisen kann der Zonenplan 1:2'000 „Dorfgebiet ausserhalb der Bauzonen“ vom 23. März 1995 genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 „Chloster Churwalden“

Der Zonenplan 1:2'000 „Chloster Churwalden“ vom 23. März 1995 wird genehmigt.

E.

Zonenplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“

Der Zonenplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“ vom 23. März 1995 wird genehmigt.

F.

Zonenplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“

Gemäss der von der Regierung mit Beschluss Nr. 1855 vom 11. Juli 1995 erlassenen kantonalen Grundsatzrichtplanung „Erhaltungszonen“ dürfen Gebäude, die für die landwirtschaftliche Nutzung noch benötigt werden, nicht zweckentfremdet resp. umgenutzt werden. Entsprechende Gebäude sind bereits auf Stufe Nutzungsplanung (im Generellen Gestaltungsplan, ausnahmsweise im Zonenplan selber) als solche zu bezeichnen und zwar auf der Grundlage einer geeigneten landwirtschaftlichen Untersuchung. Auf diese Notwendigkeiten und Erfordernisse wurde die Gemeinde Churwalden bereits mit Regierungsbeschluss Nr. 754 vom 19. März 1991 betreffend Genehmigung der Ortsplanung 1. Phase aufmerksam gemacht.

In der vorliegend zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision ist kein einziges der in den sechs ausgeschiedenen Erhaltungszonen bestehenden Gebäuden als landwirtschaftlich noch benötigt bezeichnet. Im Mitwirkungsbericht vom März 1995 wird in diesem Zusammenhange ausgeführt, die Planungskommission habe sich mittels „Augenschein und Befragung der Eigentümer“ überzeugt, dass keine in die verschiedenen Erhaltungszonen einbezogenen Gebäude für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wesentliche Bestandteile bilden resp. unerlässlich sind.

Im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeinde seitens des Amtes für Raumplanung ersucht, die Aussage, wonach keines der in die Erhaltungszonen einbezogenen Gebäude landwirtschaftlich noch benötigt werde, durch eine weitergehende Studie oder Untersuchung zu untermauern. Diesem Ersuchen kam die Gemeinde mit Bericht vom 3. November 1995 („Revision Ortsplanung 1994/1995, künftige Nutzung landwirtschaftlicher Bauten in der Erhaltungszone“) nach. Aus dem Bericht er-

gibt sich, dass die Erhaltungszonen Unterhof, Ober-Grida, Am Joch, Am Berg und Salez in der Tat keine landwirtschaftliche Gebäude enthalten, die in absehbarer Zukunft landwirtschaftlich noch benötigt würden. Hingegen enthält gemäss Bericht die sechs Gebäude umfassende Erhaltungszone Unter-Grida vier Bauten, die ihre angestammte landwirtschaftliche Nutzung zumindest mittelfristig noch beibehalten sollen. Bei den verbleibenden zwei Gebäuden handelt es sich im übrigen um bestehende Wohnhäuser.

Wie einleitend erwähnt, sind Gebäude, die für die landwirtschaftliche Nutzung noch benötigt werden, im Generellen Gestaltungsplan als solche zu bezeichnen und von der Umnutzungsmöglichkeit auszunehmen.

Bei dieser Sachlage drängt es sich auf, die Erhaltungszone Unter-Grida von der Genehmigung auszunehmen und die Planung in diesem Bereich an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückzuweisen. Dabei stehen der Gemeinde grundsätzlich folgende zwei Möglichkeiten offen:

1. Erneute Festsetzung der Erhaltungszone, wobei diesfalls gleichzeitig in einem Generellen Gestaltungsplan die vier Gebäude Nr. 2, 3, 5 und 6 als „landwirtschaftlich benötigt und damit nicht umnutzbar“ zu bezeichnen wären.
2. Gänzlicher Verzicht auf eine Erhaltungszone unter Zuweisung des entsprechenden Perimeters zur Landwirtschaftszone.

Bei der Variante 2 hätten die Gebäudeeigentümer im Falle von Ausbauabsichten etwas grössere Gestaltungsspielräume als bei Variante 1, weil die Gebäude bei Variante 2 den herkömmlichen Vorschriften über Bauten ausserhalb der Bauzonen unterstünden. Eine Ausschöpfung dieser grösseren Gestaltungsspielräume könnte sich allerdings dahingehend auswirken, dass unter Umständen die Voraussetzungen für eine allfällige spätere Erhaltungszonenausscheidung verloren gehen könnten.

Angeichts dieser zwei grundsätzlich unterschiedlichen Möglichkeiten bezüglich der zukünftigen Planung bleibt der Regierung im übrigen entgegen dem anderslautenden Wunsch der Gemeinde nichts anderes übrig, als die Planung zur Ueberarbeitung bzw. neuen Beurteilung zurückzuweisen. Ein definitiver Entscheid im vorliegenden Genehmigungsverfahren wäre nur denkbar, wenn es bezüglich der zur Debatte stehenden Planungsfrage nur eine einzige mögliche Lösung geben würde.

Die neue Planung hat im übrigen unabhängig von der Variantenwahl in jedem Falle wieder im ordentlichen Nutzungsplanverfahren nach Art. 37 KRG (Auflage, Eröffnung der Mitwirkungsmöglichkeiten, Gemeindeabstimmung, Genehmigung Regierung) zu erfolgen, wobei der Gemeinde empfohlen wird, ein Vorprüfungsverfahren durchzuführen.

G.

Zonenplan 1:10'000

1. Schutzzonen

Die nachfolgenden Bemerkungen gelten sinngemäss auch für den Zonenplan 1:2'000 „Dorfgebiet ausserhalb der Bauzonen“, den Zonenplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“ und den Zonenplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“, alle vom 23. März 1995.

Gemäss Art. 17 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, Schutzzonen zum Schutze von Bächen, Flüssen, Seen sowie deren Ufer, besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften, bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten, Natur- und Kulturdenkmälern sowie Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen auszuscheiden. Zudem sind nach Art. 18 Abs. 1 bis und Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 25 der eidgenössischen Vollziehungsverordnung zum NHG unter anderem Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen. Ein solcher Schutz kann durch die Ausscheidung von Natur- und Landschaftsschutzzonen oder durch Bezeichnung einzelner Natur- und Kulturdenkmäler, Hecken und Feldgehölzen als erhaltenswerte Objekte mit einem entsprechenden Schutzartikel im Baugesetz der Gemeinde erfolgen.

Schutzgebiete und -objekte von nationaler und regionaler Bedeutung werden vorgängig in die Regionale Richtplanung aufgenommen. In der Nutzungsplanung gilt es dann, die im Regionalen Richtplan bezeichneten Schutzgebiete und -objekte grundigentümergebunden festzulegen. Massgebend hierzu ist für die Gemeinde Churwal-

den der mit Regierungsbeschluss Nr. 1947 vom 15. August 1995 genehmigte Regionale Richtplan Mittelbünden, Richtplanvorhaben 5.101 Regionale Landschaftsschutzgebiete.

a) Landschaftsschutzzone

Zweck einer Landschaftsschutzzone ist es, den ästhetischen Schutz der Landschaft oder den Schutz der Landschaft als Ganzes in ihrer Erscheinung und ökologischen Bedeutung sicherzustellen.

Das Gebiet „Churer Joch-Fanülla-Usserberg“, welches sich über die Gemeinden Churwalden und Parpan erstreckt, ist Bestandteil des genehmigten Regionalen Richtplanes Mittelbünden, Richtplanvorhaben 5.101 Regionale Landschaftsschutzgebiete (Objekt Nr. 1). Dieses Objekt muss im Rahmen der Nutzungsplanung einer Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Zur Freihaltung des Ortsbildes im Gebiet „Chloster“ hat die Gemeinde richtigerweise eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden.

Neben den beiden genannten Landschaftsschutzzonen bestehen auf Territorium der Gemeinde Churwalden noch weitere Landschaften, welche aufgrund ihrer Schönheit und Eigenart einen ebensolchen Schutz verdienen. Einer Überprüfung bezüglich der Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone auf Gemeindeebene sind insbesondere die Rabiosaschlucht, das Gebiet um „Arsola-Uf em Joch-Foppa“, der Hügel bei „Rüti/Steinen“ mit den Lärchenweidewäldern und das Gebiet des „Fulenbergs“ zu unterziehen.

b) Naturschutzzone

Als ergänzungsbedürftig erweist sich die vorgelegte Planung auch mit Bezug auf die Naturschutzzonen.

Die im Zonenplan 1:10'000 informationshalber als „Moorgebiet, nationale und regionale Bedeutung“ aufgeführten Flächen sind für den Vollzug des Moorschutzes zwingend einer Naturschutzzone zuzuweisen, soweit es um Biotope von nationaler Bedeutung geht. Es betrifft dies die Flachmoore Nr. 760 „Riede südlich Joch“ und Nr. 761 „Riede westlich Schwarzwald“. Bezüglich des regionalen Flachmoors Nr. 763 „Unter

Arsolas" wird die Gemeinde ersucht, die Ausscheidung einer Naturschutzzone zu prüfen.

Eine Überprüfung bezüglich Ausscheidung einer Naturschutzzone rechtfertigt sich auch für die verbliebenen, sehr schönen Tufbächlein oberhalb der Kantonsstrasse bei „Tuf“.

Oberhalb von „Pradaschier“ befindet sich ein kleines Seelein, welches der Naturschutzzone zugewiesen wurde. Das relativ kleine Pradaschiererseelein ist wegen schutzwürdiger Ufervegetation für das Befahren mit Booten ungeeignet. Der Gemeinde wird nahegelegt, gestützt auf Art. 57 Abs. 3 des Baugesetzes ein Verbot zum Befahren des Seeleins mit Booten auszusprechen.

c) Naturobjekte

Gemäss Art. 10a Abs. 4 (Genereller Gestaltungsplan) können durch den Generellen Gestaltungsplan Kultur- und Naturobjekte unter Schutz gestellt werden. Ein Genereller Gestaltungsplan wurde nicht erarbeitet.

Unter den Begriff „Naturobjekte“ fallen Feldgehölze, Hecken und Baumgruppen. Naturobjekte sind prägende Elemente einer Landschaft. Feldgehölze und Hecken sind durch die Forstgesetzgebung nur teilweise geschützt. Ihre ungeschmälierte Erhaltung ist wichtig, weil sie als Lebensräume für Tiere und Pflanzen, zur Gliederung der Landschaft, zur Regulierung des Mikroklimas und zum Schutz des Bodens vor Erosion von Bedeutung sind. Als schutzwürdige Naturobjekte sind in der Gemeinde Churwalden mindestens die Ufergehölze entlang des „Räbigertobelbaches“ und der „Rabiusa“ bei „Müli/Hof“ zu betrachten. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision eine Unterschutzstellung dieser und allenfalls weiterer Naturobjekte zu prüfen, wie dies in Art. 10 a Abs. 4 des Baugesetzes an sich auch vorgesehen ist.

2. Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Gemeinde hat für alle der Trinkwasserversorgung dienenden Quellen unter Beizug eines Geologen eine Generelle Schutzzonenausscheidung vorgenommen. Aus dieser ergibt sich, dass die Kernzone von Pradaschier vollständig innerhalb der Grundwasser- und Quellschutzzone der für die Wasserversorgung bedeutenden „Klosterquellen“ liegt. Der Gemeinde wird empfohlen, für diese Quellen eine detaillierte

Schutzzonenausscheidung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung (S 1, S 2 und S 3) vorzunehmen.

Der Zonenplan 1:10'000 vom 23. März 1995 kann im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

H.

Genereller Gestaltungsplan für die Kurhauszone Passugg, Zone a (Situation 1:1'000, vier Ansichten 1:500 und Bestimmungen)

Der Generelle Gestaltungsplan für die Kurhauszone Passugg, Zone a (Situation 1:1'000, vier Ansichten 1:500 und Bestimmungen) vom 23. März 1995 wird genehmigt.

I.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“ vom 23. März 1995 wird genehmigt.

K.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“ vom 23. März 1995 wird genehmigt.

L.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Churwalden-Dorfgebiet“ und Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Diese beiden Pläne werden in einem separaten, parallelen Genehmigungsbeschluss behandelt.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeindeversammlung vom 23. März 1995 beschlossenen Änderungen des Baugesetzes (Art. 10a, Art. 19a, Art. 19b, Art. 19c, Art. 19d, Art. 36a, Art. 43, Art. 44, Art. 51, Art. 55, Art. 57, Art. 60, Art. 61a, Art. 72 und Art. 89 sowie das Zonenschema) werden unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Das Amt für Raumplanung wird in Anwendung von Art. 37 Abs. 4 KRG beauftragt, Art. 36a Abs. 2 (Kernzonen Egga, Im Jfang/Lax, Pradaschier und Stettli) im Sinne der Erwägungen zu korrigieren.
 - b) Das Amt für Raumplanung wird in Anwendung von Art. 37 Abs. 4 KRG beauftragt, Art. 44 Abs. 4 letzter Satz (Kurhauszone Passugg) im Sinne der Erwägungen zu korrigieren.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, den Art. 51 (Erhaltungszone) innert eines Jahres im Sinne der Erwägungen zu vervollständigen und in diesem Zusammenhang einen Generellen Gestaltungsplan für die Erhaltungszonen zu erlassen.
 - d) Das Amt für Raumplanung wird in Anwendung von Art. 37 Abs. 4 KRG beauftragt, das Zonenschema im Sinne der Erwägungen zu korrigieren.
2. Der Zonenplan 1:2'000 „Dorfgebiet ausserhalb der Bauzonen“ vom 23. März 1995 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Der Zonenplan 1:2'000 „Chloster Churwalden“ und der Zonenplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“, beide vom 23. März 1995, werden genehmigt.
4. Der Zonenplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“ vom 23. März 1995 wird vorbehältlich der darin enthaltenen Erhaltungszone „Unter-Grida“ genehmigt. Bezüglich des Perimeters der Erhaltungszone „Unter-Grida“ wird die Planung an die Gemeinde zur Ueberarbeitung resp. Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
5. Der Zonenplan 1:10'000 vom 23. März 1995 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, für das im Regionalen Richtplan Mittelländen als Objekt Nr. 1 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Churer Joch - Fannulla - Usserberg“ eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden und dasselbe mit Bezug auf die weiteren in den Erwägungen aufgezählten Landschaften zu prüfen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Flachmoore von nationaler Bedeutung Nr. 760 („Riede südlich Joch“) und Nr. 761 („Riede westlich Schwarzwald“) eine Naturschutzzone auszuscheiden und dasselbe mit Bezug auf die weiteren in den Erwägungen aufgezählten Biotop und Naturobjekte (Flachmor Nr. 763 „Unter Arsolas; Tufbächlein; Ufergehölze entlang des Räbigertobelbaches und der Rabiusa bei Müli/Hof) zu prüfen.
 - c) Der Gemeinde wird empfohlen, für die „Klosterquellen“ eine detaillierte Schutzzonenausscheidung nach Gewässerschutzgesetzgebung vorzunehmen.
6. Der Generelle Gestaltungsplan für die Kurhauszone Passugg, Zone a (Situation 1:1'000, vier Ansichten 1:500 und Bestimmungen) vom 23. März 1995 wird genehmigt.
7. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Passugg-Meiersboden“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 „Weiler und Höfe“, beide vom 23. März 1995, werden genehmigt.

8. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Churwalden-Dorfgebiet“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000, beide vom 23. März 1995, werden in einem separaten, parallelen Genehmigungsbeschluss behandelt.
9. Der Gemeindevorstand Churwalden wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Beschlussdispositives in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund des vorliegenden Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
12. Es werden keine Kosten erhoben.

13.

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]
Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

[Signature]
Dr. Riesen