

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
24. April 2001

Mitgeteilt den
26. April 2001

Protokoll Nr.
648

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Jenaz** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 9. Juni 1998 und vom 26. November 2000 verschiedene Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung vom 16. Juli 1996 / 15. Oktober 1996. Im Einzelnen wurden die folgenden Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetzesrevision (Art. 8, Art. 45, Art. 51, Art. 65, Art. 77, Art. 100 sowie Anhang zu Art. 74 "Zonenschema")
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung (Parzelle Nr. 959 / Parzelle Nr. 492)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen
- Zonenplan 1:10'000 Änderungen
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen

Planungs- und Mitwirkungsberichte vom Oktober 1998 sowie vom 18. Dezember 2000 im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegen vor. Am 4. August 2000 reichte die Gemeinde Jenaz den erforderlichen Lärnmachweis betreffend der Gewerbezone "Garola" nach. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumplanung einer Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 9. Juni 1998 und vom 26. November 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgten am 3. Juli 1998 respektive am 6. Dezember 2000. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 6. November 1998 und vom 22. Dezember 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Jenaz die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der Revisionsvorlage bilden einerseits Ergänzungen und Anpassungen bezüglich der von der Regierung mit Beschluss Nr. 384 am 25. Februar 1997 mit Vorbehalten, Anweisungen, Ersatzanordnungen, Anliegen, Empfehlungen, Hinweisen, Ergänzungen, Berichtigungen, Präzisierungen und Feststellungen genehmigten totalrevidierten Ortsplanung vom 16. Juli 1996 / 15. Oktober 1996. Andererseits ergab sich ein Revisionsbedarf aufgrund neuer respektive geänderter Bedürfnisse in der Gemeinde Jenaz.

Konkret beschlossen die Stimmberechtigten von Jenaz an den Gemeindeversammlungen vom 9. Juni 1998 und vom 26. November 2000 folgendes:

- Verschiedene Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzes (Art. 8 „Hofstattrecht“; Art. 45 „Nutzungsetappen“; Art. 51 „Gewerbezone“; Art. 65 „Ortsbildschutzbereich, Freihaltebereich, Raine“; Art. 77 „Waldabstand, Gewässerabstand“; Art. 100 „Vereinfachtes Verfahren“; Anhang zu Art. 74 „Zonenschema“).
- Die Bezeichnung der statischen Waldgrenze gemäss Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) samt den damit verbundenen kleineren Anpassungen der an die festgestellten Waldränder angrenzenden Nutzungszonen.
- Die Umzonung des alten Schulhauses in Pragg von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone II.
- Die Anpassung der Landschaftsschutzzone im Gebiet „Gesbül“.
- Die Aufhebung verschiedener Freihaltebereiche.
- Die Ausscheidung einer Wintersportzone im Gebiet „Marclainwald“ für die alpine Talabfahrt aus dem Skigebiet der Fideriser Heuberge sowie die Änderung der Wintersportzone nördlich sowie nordöstlich des Untersässes der Alp Nova.
- Die Anpassung der Grundwasser- und Quellschutzzonen.
- Die Ergänzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet „Spina“.
- Die Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes mit der vorgesehenen kantonalen Hauptstrasse an der Gemeindegrenze zu Fideris.
- Die Bezeichnung der Perimeter für die Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung ML-109 „Furner Berg“ sowie ML-227 „Faninpass“.

C.

Baugesetzesrevision

Art. 51 "Gewerbezone"

Art. 51 Abs. 3 BauG sieht vor, dass der Anordnung von lärmempfindlichen Räumen in der Gewerbezone "Garola" besondere Beachtung zu schenken ist, wobei auf die Lärmbelastung durch die Verkehrsträger (Strasse und Bahn) mittels geschlossener Bauweise sowie baulichen Massnahmen am Gebäude (Aussenhülle) zu reagieren sei. Im Rahmen der Quartierplanung müssen zwingend die Anordnung der Baukörper, die baulichen Massnahmen am Gebäude sowie die Anordnung der Wohn- und Büroräume aufgezeigt werden.

Bei der fraglichen Gewerbezone im Gebiet "Garola" handelt es sich um eine neue Bauzone im Sinne von Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV), weshalb die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III in diesem Gebiet entweder nicht überschritten sein dürfen oder sicherzustellen ist, dass diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Dabei sind sämtliche Vorkehren des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrechtes denkbar, welche im Ergebnis die Lärmbelastung in ausreichendem Masse mindern können. Dazu gehören beispielsweise eine sinnvolle Zuweisung der Flächen mit lärmempfindlichen Räumen, planerische Massnahmen im Bereich des Verkehrs, gestalterische Massnahmen (geeignete Anordnung der Gebäude und Räume) sowie bauliche Massnahmen (Lärmschutzdämme oder -wände direkt an der Lärmquelle). Ausser Betracht fallen einzig Schallschutzmassnahmen an Gebäuden im Sinne von Art. 20 und Art. 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG), so insbesondere der Einbau von Schallschutzfenstern oder ähnliche bauliche Massnahmen an den neuen Gebäuden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erhellt, dass unter den baulichen Massnahmen an der Aussenhülle des Gebäudes gemäss Art. 51 Abs. 3 BauG nur die Anordnung der Fenster von lärmempfindlichen Räumen an die von der Lärmquelle abgewandten Seite subsumiert werden kann.

Art. 51 Abs. 3 BauG kann mit diesen präzisierenden Ausführungen genehmigt werden.

Art. 65 "Ortsbildschutzbereich, Freihaltebereich, Raine"

Gemäss Art. 65 Abs. 3 BauG sind die im Generellen Gestaltungsplan durch das Symbol "Rainkante / Böschungsfuss" bezeichneten geologisch bedeutsamen Raine zu respektieren. Hochbauten und das gewachsene Terrain überragende Anlagen müssen sowohl von der Böschungskante wie auch vom Böschungsfuss zurückversetzt werden, wobei im Minimum ein Abstand von 3 m vom Böschungsfuss bzw. von 6 m von der Böschungskante eingehalten werden muss. Im Genehmigungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 stellte die Regierung präzisierend fest, dass die baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 65 Abs. 3 BauG einerseits dahingehend auszulegen seien, dass für Bauten und das gewachsene Terrain überragende Anlagen innerhalb der durch Rainkante und Böschungsfuss bezeichneten Raine ein allgemeines Bauverbot gelte. Andererseits erachtete die Regierung auch die Erstellung von Anlagen, die das gewachsene Terrain nicht überragen, innerhalb der bezeichneten Raine als nicht vertretbar; es wurde der Gemeinde dringend empfohlen, Art. 65 Abs. 3 BauG entsprechend zu ergänzen respektive zu präzisieren.

Der neu verabschiedete Art. 65 Abs. 4 sieht vor, dass eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², Gartenanlagen, Parkierungsflächen, unterirdische Bauten und dergleichen, die sich gut ins vorherrschende Gelände einfügen, auch zwischen der im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Rainkante und dem Böschungsfuss zulässig sind, soweit sie sich gut ins vorherrschende Gelände einfügen.

Diese neue Bestimmung, welche auf alle im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten zu erhaltenden Raine zur Anwendung gelangen würde, läuft dem Grundsatz, die noch unüberbauten Teile der Raine, welche ihrerseits wichtigen Bestandteil des einzigartigen und schützenswerten fluvioglazialen Terrassensystems bilden, vor einer Überbauung möglichst weitgehend zu verschonen, diametral entgegen. Eine Genehmigung dieser Baugesetzbestimmung hinsichtlich aller im Generellen Gestaltungsplan durch Rainkante und Böschungsfuss bezeichneten Raine muss daher aus

Gründen des Landschaftsschutzes ausgeschlossen werden. Im Rahmen des im Jahre 1999 durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Grundeigentümern sowie der Gemeinde Jenaz dieser Umstand mitgeteilt. In der Zwischenzeit erarbeitete die Gemeinde Jenaz hinsichtlich der Erhaltung der schutzwürdigen Raine verschiedene Kompromissvorschläge, welche dem ARP mit Schreiben vom 4. August 2000 mitgeteilt wurden. Als beste Lösung aus Sicht der Gemeinde wie auch der einbezogenen kantonalen Amtsstellen erweist sich der Vorschlag, dass die Bestimmung von Art. 65 Abs. 4 BauG nur für den untersten Rain innerhalb der Bauzone Anwendung finden, wobei zusätzlich der Geltungsbereich insoweit präzisiert wird, dass eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², Gartenanlagen, Parkierungsflächen, unterirdische Bauten und dergleichen, welche sich gut ins vorherrschende Gelände einfügen, auch im Bereich zwischen Böschungsfuss und 3 m unterhalb des Böschungsfusses zulässig sind.

Der vorgenannte Lösungsansatz wird aus Sicht der Gemeinde wie auch aus Sicht des für die Beurteilung dieser Frage insbesondere zuständigen Amtes für Natur und Landschaft als möglich betrachtet, zumal der unterste Rain bedeutend niedriger als die darüber liegenden Raine ist. Zudem ist er an verschiedenen Stellen bereits erheblich gestört, weshalb er im Generellen Gestaltungsplan nicht durchgehend bezeichnet wurde. Aus diesen Gründen lässt es sich aus Sicht des Landschaftsschutzes vertreten, innerhalb des untersten Raines beschränkte bauliche Nutzungen im Sinne von Art. 65 Abs. 4 BauG zuzulassen. Dagegen sind die übrigen im Generellen Gestaltungsplan durch Rainkante und Böschungsfuss bezeichneten und noch weitgehend ungestörten Raine, welche teilweise mächtige Ausmasse aufweisen, von baulichen Eingriffen möglichst vollständig zu verschonen.

Entsprechend ersuchte die Gemeinde Jenaz die Regierung mit Schreiben vom 4. August 2000, Art. 65 Abs. 4 BauG in vorstehend erwähntem Sinne zu genehmigen. Art. 65 Abs. 4 BauG wird aufgrund des Gesagten somit unter folgendem Vorbehalt und mit folgender Präzisierung genehmigt:

a) Art. 65 Abs. 4 BauG tritt ausschliesslich für den untersten Rain in Kraft.

- b) Die mögliche Anwendung von Art. 65 Abs. 4 BauG gilt nicht nur für Bereiche des Raines zwischen der Böschungskante und dem Böschungsfuss, sondern gilt überdies auch für den Bereich zwischen Böschungsfuss bis 3 m unterhalb des Böschungsfusses. Entsprechend wird in Art. 65 Abs. 4 BauG die Wortfolge "dem Böschungsfuss" durch die Wortfolge "3 m unterhalb des Böschungsfusses" ersetzt.

Hinsichtlich Art. 65 Abs. 3 BauG behalten die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde neben der Gemeinde auch den betroffenen Grundeigentümern die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge gefasster Nichtgenehmigung von Art. 65 Abs. 4 BauG zu äussern. Im Rahmen der Anhörung gingen beim Departement des Innern und der Volkswirtschaft sechs Stellungnahmen ein. Mit der vorstehend beschriebenen und im Einverständnis mit der Gemeinde getroffenen neuen Regelung in Bezug auf die Erhaltung der schützenswerten Raine in Jenaz wird den Anliegen der Grundeigentümer, die sich im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens geäußert haben, weitgehend Rechnung getragen.

Art. 74 "Zonenschema"

In dem am 16. Juli 1996 im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung verabschiedeten Baugesetz wurde das Nutzungsmass für die Dorfzone I nicht genügend festgelegt, weshalb die Regierung mit Beschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 übergangsmässig eine Ausnützungsziffer von 0.8 festlegte.

Das überarbeitete Zonenschema (Anhang zu Art. 74 BauG) sieht nun innerhalb der Dorfzone I neu eine max. Gebäudelänge von 15 m und eine max. Gebäudetiefe von 12 m (beim Zusammenbau mehrerer Bauten gelten grössere Werte) vor. Mit dieser neuen Regelung kann das Nutzungsmass nunmehr als genügend bestimmt betrachtet werden, umso mehr, als die Dorfzone I gänzlich in einem Ortsbildschutzbereich liegt.

Aufgrund der neu geltenden maximalen Gebäudemasse (Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Gebäudetiefe) können in der Dorfzone I von Jenaz nach wie vor imposante Gebäude (dreieinhalbgeschossig, 180 m² Gebäudefläche) erstellt werden. Somit kommt der verantwortungsbewussten Anwendung der innerhalb der Dorfzone I zusätzlich geltenden Bestimmungen, insbesondere derjenigen von Art. 46 sowie Art. 65 Abs. 1 BauG, besondere Bedeutung zu.

Die von der Regierung mit Beschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 bezüglich der Dorfzone I übergangsmässig angeordnete Ersatzmassnahme (Ausnützungsziffer = 0.8) kann somit aufgehoben werden, und die neuen Bestimmungen im Zonenschema (Anhang zu 74 BauG) können genehmigt werden.

Art. 100 "Vereinfachtes Verfahren"

In Art. 100 BauG ist vorgesehen, dass geplante Bauarbeiten dann nicht profiliert und publiziert werden müssen, wenn sie keine äusserlich wahrnehmbaren Veränderungen des Gebäudes oder keine Veränderung der Zweckbestimmung mit sich bringen. Nach der in Art. 100 BauG gewählten (negativen) Formulierung müsste lediglich eine der zwei genannten Bedingungen erfüllt sein, damit auf eine Profilierung und eine Publikation von geplanten Bauarbeiten verzichtet werden kann. Dies kann jedoch offensichtlich nicht die Meinung gewesen sein, müssen doch die in Art. 100 BauG festgehaltenen zwei Bedingungen vielmehr kumulativ erfüllt sein.

Beim vorstehend beschriebenen Mangel in Art. 100 BauG handelt es sich offensichtlich um einen formellen Fehler, welcher mit dem Einverständnis des Gemeindevorstandes einer direkten Korrektur durch die Regierung zugänglich ist. Der Gemeindevorstand Jenaz stimmte mit Schreiben vom 14. Februar 2001 einer Korrektur zu. Folglich wird in Art. 100 BauG das Wort "oder" durch das Wort "und" ersetzt und diese neue Formulierung von Art. 100 BauG genehmigt. Das ARP wird beauftragt, diese Korrektur in Art. 100 des Baugesetzes der Gemeinde Jenaz vorzunehmen.

Im Übrigen kann die am 9. Juni 1998 verabschiedete Baugesetzesrevision ohne weitere Bemerkungen genehmigt werden.

D.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung (Parzelle Nr. 959 / Parzelle Nr. 492)**

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung (Parzelle Nr. 959 / Parzelle Nr. 492) vom 26. November 2000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen**

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen enthaltenen rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen entfalten die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991. Mit dieser Feststellung kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen vom 9. Juni 1998 genehmigt werden.

F.**Zonenplan 1:10'000 Änderungen****1. Wintersportzone**

Die Gemeinde Jenaz hat beim Undersäss auf der Alp Nova die Wintersportzone neu abgegrenzt. Gemäss Zonenplan 1:10'000 Änderungen soll die Wintersportzone nun durch den Alpwald in nordöstlicher Richtung ins Gebiet "Rütland" auf Territorium der Gemeinde Fideris führen. Diese Wintersportzone betrifft teilweise Waldflächen im Alpwald respektive Oberwald. Für eine Beanspruchung dieser Waldflächen durch die neu festgelegte Wintersportzone besteht bislang weder auf Gemeindegebiet von Jenaz noch auf Gemeindegebiet von Fideris eine forstrechtliche Regelung.

Entsprechend dem Genehmigungsbeschluss der Regierung betreffend der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fideris (RB Nr. 1049 vom 8. Juni 1999) ist festzuhalten, dass eine wintersportliche Nutzung im Alpwald respektive im Oberwald gegebenenfalls in Konflikt mit einem in diesem Gebiet existierenden Auerwildvorkommen steht. Eine Beeinträchtigung dieser Waldflächen durch eine skitouristische Nutzung ist deshalb vor allem aus Sicht des Naturschutzes problematisch. Ein Verzicht auf die Ausscheidung der bezeichneten Wintersportzone würde sich daher grundsätzlich aufdrängen. Falls die Gemeinde an der Ausscheidung der Wintersportzone im Alpwald/Oberwald festhalten möchte, müsste eine allfällige noch tragbare Lösung im Rahmen der Beibringung der erforderlichen forstrechtlichen Regelung in Zusammenarbeit mit den dafür zuständigen kantonalen Fachstellen (Amt für Landschaftspflege und Naturschutz, Amt für Wald, Jagd- und Fischereiinspektorat) diskutiert werden.

Zusammenfassend hält die Regierung fest, dass das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der nordöstlich des Untersässes der Alp Nova und im Alpwald neu ausgeschiedenen Wintersportzone sistiert wird. Diese Sistierung wird solange aufrecht gehalten, bis für die Waldbeanspruchung eine rechtskräftige forstrechtliche Regelung vorliegt, wobei diesbezüglich eine Koordination mit der Nachbargemeinde Fideris erforderlich ist.

2. Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ML-109 "Furner Berg" sowie ML-227 "Faninpass"

Gemäss von Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (Moorlandschaftsverordnung; MLVO) vom 1. Mai 1996 sind die Kantone verpflichtet, den genauen Grenzverlauf der Moorlandschaftsobjekte von nationaler Bedeutung festzulegen. Dabei ist eine Anhörung verschiedener Interessenskreise durchzuführen.

Die Perimeter der Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ML-109 "Furner Berg" und ML-227 "Faninpass" sind im vorliegend zu genehmigenden Zonenplan 1:10'000 Änderungen vom 9. Juni 1998 der Gemeinde Jenaz bezeichnet. Die Abgrenzungen für die genannten Moorlandschaften wurden im genannten Plan korrekt eingetragen. Mit der Publikation der Ortsplanungsrevision im kantonalen Amtsblatt vom 3. Juli

1998 unter entsprechendem Hinweis auf die im Zonenplan 1:10'000 Änderungen bezeichneten Moorlandschaften ist die Anhörung der verschiedenen Interessenskreise im Sinne von Art. 3 MLVO erfüllt.

In Anwendung von Art. 3 Abs. 1 MLVO wird der genaue Grenzverlauf der Moorlandschaften ML-109 "Furner Berg" und ML-227 "Faninpass" aufgrund der im Zonenplan 1:10'000 Änderungen vom 9. Juni 1998 bezeichneten Perimeter festgelegt.

Im Übrigen kann der Zonenplan 1:10'000 Änderungen vom 9. Juni 1998 genehmigt werden.

G.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderung

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderung vom 26. November 2000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderung

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderung vom 9. Juni 1998 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

I.

Gewerbezone „Garola“

Die Gemeinde Jenaz wies in der am 16. Juli 1996 verabschiedeten Gesamtrevision der Ortsplanung verschiedene Parzellen im Gebiet "Garola" einer Gewerbezone zu und belegte sie mit einer Quartierplanpflicht. Mit Regierungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 wurde die besagte Gewerbezone von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen, bis die erforderli-

chen konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte im Sinne von Art. 29 Abs. 1 LSV in der Grundordnung verbindlich festgelegt sind.

Die Gemeinde Jenaz liess in der Folge für die Gewerbezone "Garola" ein Gutachten über die Lärmsituation erarbeiten. Danach ist eine LSV-konforme Überbauung der Gewerbezone im Gebiet "Garola" im Sinne der für diese Zone geltenden baugesetzlichen Vorschriften grundsätzlich und mit verhältnismässigen Lärmschutzmassnahmen möglich. Dabei ergeben sich verschiedene mögliche Varianten, welche unter anderem auch unterschiedliche Auswirkungen auf die Abstände der Gebäude zu den Lärmquellen, die Stellung der Gebäude innerhalb des geplanten neuen Gewerbequartiers respektive auf die Anordnung der Räume innerhalb der einzelnen Gewerbebauten haben.

Es bleibt somit zu prüfen, wie die zu treffenden konkreten Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung verbindlich umgesetzt werden können. Diesbezüglich ergibt sich im vorliegenden Fall die Problematik, dass erst im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens entschieden wird, welche Variante gemäss Lärmgutachten realisiert werden soll. Die Stellung der einzelnen Gebäude innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone sowie die Anordnung der Räume werden mit anderen Worten erst im Laufe der durchzuführenden Quartierplanung festgelegt. Dies ergibt sich auch aus Art. 51 BauG. Voraussetzung für die Einleitung, die Durchführung und den Abschluss des Quartierplanverfahrens ist indessen eine rechtskräftig erlassene und von der Regierung zumindest im Grundsatz genehmigte Bauzone.

Aufgrund der aufgezeigten Sachlage sowie zur Ermöglichung der Einleitung, der Durchführung und des Abschlusses des Quartierplanverfahrens betreffend der zur Diskussion stehenden Gewerbezone im Gebiet "Garola" erweist es sich im vorliegenden Fall als zweckdienlich, die besagte Gewerbezone mitsamt der festgelegten Quartierplanpflicht nunmehr mit folgenden sichernden Auflagen zu genehmigen:

- Innerhalb der mit einer Quartierplanpflicht belegten Gewerbezone im Gebiet "Garola" dürfen vorderhand keine Baubewilligungen erteilt werden.

- Im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens muss im Sinne von Art. 51 Abs. 3 BauG aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Planungswerte der für die Gewerbezone geltenden ES III nach LSV betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können.
- Bezugnehmend auf das Schreiben der Gemeinde Jenaz vom 4. August 2000 wird die Gemeinde angewiesen, die Quartierplanunterlagen dem Amt für Raumplanung zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan erlassen wird.

Erweisen sich die zu treffenden Lärmschutzmassnahmen gemäss den von der Gemeinde einzureichenden Quartierplanunterlagen im Sinne der LSV als genügend, wird die Regierung nach erfolgtem Erlass des Quartierplanes die Auflage, dass innerhalb der fraglichen Gewerbezone vorderhand keine Baubewilligungen erteilt werden dürfen, umgehend aufheben.

K.

Weitere Planung

Der Vollständigkeit halber wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Bearbeitung folgender Sachbereiche bei Gelegenheit noch an die Hand zu nehmen sein wird (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997):

- Überarbeitung der von der Genehmigung ausgenommenen Zone "Übriges Gemeindegebiet" im Gebiet "Äramunt".
- Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone für die Burgstelle "Castlins" sowie einer Archäologiezone im Gebiet "Festi".
- Genereller Gestaltungsplan als Voraussetzung für die Bewilligung eines allfällig einzurichtenden Sammel- und Sortierplatzes in der Kiesaufbereitungs- und Lagerzone "Furner Bach".
- Genereller Gestaltungsplan als Voraussetzung für die Bewilligung einer allfälligen Materialablagerungszone "In der Nusstola".
- Nachtrag der fehlenden Quellstandorte im Generellen Erschliessungsplan.

Zudem wurde die Gemeinde Jenaz mit vorerwähntem Regierungsbeschluss ersucht, die nachstehend aufgeführten weiteren Punkte zu bearbeiten:

- Überprüfung und Ergänzung der Generellen Gestaltungsplanung in Bezug auf den Ortsbildschutz und die Bausubstanzerhaltung.
- Überprüfung der Nutzungsplanung hinsichtlich des objektbezogenen Heckenschutzes und Bezeichnung allfälliger weiterer bedeutender Hecken und Feldgehölze als zu erhaltende Naturobjekte im Generellen Gestaltungsplan.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob die Überprüfungen betreffend Ortsbildschutz, Bausubstanzerhaltung und objektbezogenem Heckenschutz stattgefunden haben. Somit ist die Gemeinde einzuladen, die oben erwähnten offenen Punkte bei nächster Gelegenheit noch zu erarbeiten.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 9. Juni 1998 verabschiedete **Baugesetzesrevision** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkter Korrektur (Korrektur nach Art. 37 Abs. 4 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), folgendem Vorbehalt, folgender Änderung, folgender Präzisierung und Empfehlung sowie folgender Aufhebung der im Regierungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 beschlossenen Ersatzmassnahme (vgl. Dispositiv Ziffer 1 e) genehmigt:

Direkte Korrektur:

- a) Das Wort "oder" in Art. 100 (Vereinfachtes Verfahren) wird durch das Wort "und" ersetzt.

Vorbehalt, Änderung, Präzisierung und Empfehlung:

- b) Art. 65 Abs. 4 wird unter dem Vorbehalt genehmigt, dass diese Bestimmung ausschliesslich für den untersten Rain anwendbar ist.

- c) Die mögliche Anwendbarkeit von Art. 65 Abs. 4 BauG für den untersten Rain im Sinne von Ziffer 1 lit. b) hievor gilt nicht nur für Bereiche des Raines zwischen der Böschungskante und dem Böschungsfuss, sondern gilt gleichermaßen für den Bereich zwischen Böschungsfuss bis 3 m unterhalb des Böschungsfusses. Entsprechend wird in Art. 65 Abs. 4 BauG die Wortfolge "... zwischen der Böschungskante und dem Böschungsfuss ..." durch die Wortfolge "... zwischen der Böschungskante und 3 m unterhalb des Böschungsfusses ..." ersetzt.
- d) Die Bestimmung von Art. 65 Abs. 3 BauG ist dahingehend auszulegen, dass für Bauten und für das gewachsene Terrain überragende Anlagen innerhalb der durch Rainkante und Böschungsfuss bezeichneten Raine ein allgemeines Bauverbot gilt. Zudem wird nochmals dringend empfohlen, Art. 65 Abs. 3 BauG in dem Sinne zu verschärfen, dass im Bereich der Raine - vorbehältlich des untersten Rains - Anlagen, die das gewachsene Terrain nicht überragen, unzulässig sind.

Aufhebung Ersatzmassnahme:

- e) Die mit Regierungsbeschluss Nr. 384 vom 25. Februar 1997 beschlossene provisorische Ersatzmassnahme, mit welcher im Zonenschema (Anhang zu Art. 74 BauG) für die Dorfzone I eine maximale Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt wurde, wird aufgehoben.
2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung (Parzelle Nr. 959 / Parzelle Nr. 492)** vom 26. November 2000 wird genehmigt.
3. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen** vom 9. Juni 1998 wird mit der Feststellung, dass die rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 WaG entfalten, genehmigt.

4. Der **Zonenplan 1:10'000 Änderungen** vom 9. Juni 1998 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt sowie folgender Festlegung genehmigt:
 - Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der nordöstlich des Untersässes der Alp Nova und im Alpwald neu ausgeschiedenen Wintersportzone wird bis zum Vorliegen der erforderlichen forstrechtlichen Regelung sistiert.
 - Der genaue Grenzverlauf der Moorlandschaften ML-109 "Furner Berg" und ML-227 "Faninpass" wird gestützt auf Art. 3 der eidg. Moorlandschaftsverordnung gemäss dem im Zonenplan 1:10'000 (Änderungen) vom 9. Juni 1998 bezeichneten Perimeter festgelegt.
5. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungen** vom 9. Juni 1998 wird genehmigt.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderungen** vom 26. November 2000 wird genehmigt.
7. Die im **Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000** vom 16. Juli 1996 im Gebiet "Garola" ausgeschiedene Gewerbezone wird mitsamt der festgelegten Quartierplanpflicht mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - Innerhalb der mit einer Quartierplanpflicht belegten Gewerbezone im Gebiet "Garola" dürfen vorderhand keine Baubewilligungen erteilt werden.
 - Im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens muss im Sinne von Art. 51 Abs. 3 BauG aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Planungswerte der für die Gewerbezone geltenden ES III nach LSV betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können.
 - Bezugnehmend auf das Schreiben der Gemeinde Jenaz vom 4. August 2000 wird die Gemeinde angewiesen, die Quartierplanunterlagen dem Amt für Raumplanung zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan förmlich erlassen wird.

8. Der Gemeindevorstand Jenaz 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 Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 9. Juni 1998 und vom 26. November 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Auflagen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
10. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz, im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, im Zonenplan 1:10'000 und im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000, alle vom 16. Juli 1996, vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Original Exemplar des Baugesetzes und der drei vorerwähnten Pläne zur Verfügung.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
13. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung
Die Präsidentin:

E. Widmer-Schlumpf

Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen