

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

5. Dezember 2005

Mitgeteilt den

8. Dezember 2005

Protokoll Nr.

1452

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Splügen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004 eine Gesamtrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- ~~Baugesetz~~ **Ausser Rechtskraft**
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Nebst den zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Splügen die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Siedlungsinventar (Aktualisiert 2002);
- Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV), vom September 2003/Juli 2004;
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus einem gleichnamigen Plan 1:1'000 vom August 2004 und einer Bauzonenstatistik vom Juli 2004.

Die Vorprüfung der Revisionsvorlage erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung (seit dem 1. November 2005 Amt für Raumentwicklung) vom 17. September 2002.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Juni 2004 im Sinne von Art. 48 des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 6. Dezember 2004, in Kraft seit 1. November 2005, erfolgte am 1. Juli 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. September 2004 ersuchte die Gemeinde Splügen die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Sinne von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie mit der Sachplanung des Bundes

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Splügen einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem Regionalen Richtplan Hinterrhein vom 13. Juni 1995 übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend in gegebenem Zusammenhang. Zusammenfassend kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung mit einigen wenigen Ausnahmen sowohl mit der kantonalen als auch mit der regionalen Richtplanung übereinstimmt.

Die Gemeinde Splügen ist vom Sachplan „Waffen- und Schiessplätze“ des Bundes betroffen, welcher jedoch keine direkten Auswirkungen auf die Ortsplanung hat.

C.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Splügen wird darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörigen Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Splügen muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Splügen empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung betroffener Grundeigentümer und der Gemeinde rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG) einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 4. Februar 2005 wurde die Gemeinde Splügen darüber informiert. Der Gemeindevorstand Splügen stimmte mit Schreiben vom 23. Februar 2005 der Behebung der formellen Mängel und rechtswidrigen Vorschriften in den Artikeln 17, 25, 37, 50 und 56 BauG zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen bei den betreffenden Baugesetzesartikeln anzubringen.

3. Materielle Bemerkungen

Art. 7 BauG (Bauberatung)

Die Gemeinde sieht in Art. 7 Abs. 2 BauG die obligatorische Bauberatung statt wie bisher für sämtliche Bauvorhaben in der Dorfkernzone, nur noch für Bauvorhaben an schützenswerten Bauten vor. Diese erst an der Gemeindeversammlung beschlossene Abschwächung der gestalterischen Vorgaben steht im Widerspruch zur Aussage im Planungs- und Mitwirkungsbericht (S. 11), wonach in der Dorfkernzone zwar keine Ausnutzungsziffer gilt, dafür aber Bauberatungspflicht besteht.

Im überbauten Dorfkern kann zwar grundsätzlich auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet werden. Dies setzt jedoch voraus, dass keine Struktur- und Nutzungsänderungen zu erwarten sind und hinreichende Vorschriften über schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz vorliegen. Auch gemäss Art. 25 Abs. 2 und 3 KRG muss das Mass der Nutzung in der Grundordnung durch Gebäudeabmessungen oder durch andere planerische Massnahmen hinreichend bestimmt sein. Art. 42 BauG sieht zwar einige Gestaltungsvorgaben auf (gutes Einfügen in die bestehende Siedlung), doch fehlt ohne eine obligatorische Bauberatung ein wichtiges Instrument zu deren Umsetzung.

Das Ortsbild von Splügen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als „von nationaler Bedeutung“ eingestuft, und im RIP2000 ist Splügen als schützenswerter Ort bezeichnet (RIP2000, Anhang 3.S6, Objekt 04.SO.13). Dies bedingt, dass mit der Bausubstanz sowie mit den Aussenräumen besonders sorgfältig umgegangen werden muss. Ohne die obligatorische Bauberatung im empfindlichen Gebiet der Dorfkernzone fehlt der Gemeinde eine Beratung, welche sachlich und neutral auf fachlicher Ebene zur Meinungsbildung beitragen kann und die Baubehörde unterstützen könnte, in gestalterischen Fragen glaubwürdige und sachlich fundierte Entscheide zu treffen.

Nach dem Gesagten wird die Gemeinde Splügen angewiesen, ihren Entscheid zur Einschränkung des Einsatzbereiches der obligatorischen Bauberatung im Interesse einer möglichst ungeschmälernten Erhaltung des intakten Dorfkernes von nationaler Bedeutung zu überprüfen und wenn immer möglich darauf zurückzukommen.

Art. 55 BauG (Grenz- und Gebäudeabstand)

Betreffend Art. 55 BauG (Grenz- und Gebäudeabstand) drängt sich der Hinweis auf, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften von Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.

Im Übrigen gibt das am 18. Juni 2004 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 18. Juni 2004 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzonen W2 und W3 sowie Wohn- und Gewerbezone), umfassen gemäss der Übersicht UEB insgesamt rund 13.5 ha, wovon rund 11.0 ha (ca. 81 %) als überbaut und rund 2.5 ha (ca. 19 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für die Beurteilung der Wohnbauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die

Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 2.5 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes zu erfüllen vermögen.

Wenn die Gemeinden wie vorliegend keine spezielle Flächenbedarfsprognose oder keine eigenständige Siedlungsentwicklungsperspektive beigebracht hat, wird der Bauzonenbedarf in Graubünden aufgrund der so genannten Trendmethode geschätzt. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauches der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Nach dieser Methode würde eine Wohnbauzonenreserve von rund 1.2 ha (15 Gebäude mit je ca. 800 m² Land) ausreichen, weshalb die in Splügen ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserve von rund 2.5 ha an sich deutlich zu gross ist. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass bisher ein sehr grosser Teil der baulichen Entwicklung innerhalb des bereits überbauten Gebietes stattfand. So wurden zwischen 1979 und 2000 ca. 2.7 Wohnungen pro Jahr ausserhalb und ca. 3.2 Wohnungen pro Jahr innerhalb des überbauten Gebietes erstellt. Diese sehr erwünschte bauliche Entwicklung innerhalb des überbauten Gebietes wird künftig mangels geeigneter Objekte nachlassen. So hat die Bautätigkeit im Quartierplangebiet „in den Steinen“ zugenommen. Sodann ist festzustellen, dass die Abgrenzung des Baugebietes nachvollziehbar und planerisch in Ordnung ist. Auch liegen die Baulandreserven grösstenteils innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass der Gemeinde Splügen gemäss RIP2000 Zentrumsfunktion zukommt, weshalb genügend Bauzonenreserven sehr wichtig sind (vgl. RIP200, Anhang 3.S1). Im Ergebnis ergibt sich, dass die von der Gemeinde im vorliegenden neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzone W2 und W3, sowie Wohn- und Gewerbezone) unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden können. Es gilt aber festzuhalten, dass die Reserven im obersten noch zulässigen Bereich liegen, weshalb künftigen Einzonungsbegehren kaum entsprochen werden kann.

2. Tourismuszone A

Die Gemeinde hat am 6. Juni 2005 für die Tourismuszone A eine Planungszone erlassen, da sich bezüglich der künftigen Nutzung der Zone wesentliche Änderungen ergeben haben (allfälliger Verzicht auf den Bau der Truppenunterkunft). Das Genehmigungsverfahren für die Tourismuszone A wird aus diesem Grund sowie aufgrund der nachfolgend erwähnten Schiesslärmpolitik sistiert.

3. Strassenlärm

a) Einleitende Bemerkungen

Die Anforderungen an Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten werden in Art. 29 - 31 LSV geregelt. Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 30 LSV dürfen die bei Inkrafttreten der LSV am 1. April 1987 bereits bestehenden, aber noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In bereits bestehenden und erschlossenen Bauzonen, in welchen die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen schliesslich aufgrund von Art. 31 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Baubewilligungsverfahren nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.

Für die Beantwortung der Frage, ob hinsichtlich einer ausgeschriebenen Bauzone von einer bereits bestehenden oder von einer neuen Bauzone auszugehen ist und folglich entweder Art. 29 oder Art. 30/31 LSV anzuwenden ist, müssen die ausgeschriebenen Bauzonen hinsichtlich ihrer weitgehenden Überbauung untersucht werden. Zum weitgehend überbauten Gebiet gehören aufgrund der Rechtsprechung überbaute Gebiete, welche zum geschlossenen Siedlungsgebiet gehören, also mit anderen

Worten Flächen, die den Kernbereich der Bauzone bilden. Zum Kernbereich der Bauzone gehören explizit die überbauten Grundstücke, Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie an überbaute Areale angrenzende Flächen, welche an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet.

b) Wohn-/Gewerbezone resp. Wohnzone 2 (W2) auf Parzelle Nr. 365

Ein Teil der Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe wurde, entgegen dem Antrag des Gemeindevorstandes und entgegen der bereits vorgeprüften Version des Zonenplanes, einer Wohn-/Gewerbezone resp. einer W2 zugewiesen. Diese Flächen liegen zwar innerhalb eines rechtskräftigen Quartierplanes, befinden sich jedoch ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes.

Daraus ergibt sich, dass vorliegend von einer Neueinzonung gesprochen werden muss. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden. Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen wie erwähnt nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben nach Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV, welche zudem in Gebieten der ES I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG resp. Art. 44 BauG sind in der Wohn-/Gewerbezone resp. in der Wohnzone 2 Wohnbauten zulässig. Die vorliegende Ortsplanung regelt die Lage dieser Wohnbauten nicht. Die räumliche Anordnung von Wohnbauten ist vielmehr frei.

Wie sich aus den Unterlagen ergibt, ist die Einhaltung der Planungswerte der ES III resp. ES II für die Wohn-/Gewerbezone resp. W2 auf den ausgeschiedenen Bauzonen schwierig. Es erweist sich daher als unumgänglich, dass im Sinne von Art. 29 LSV gestalterische und/oder bauliche Massnahmen getroffen werden, mit denen die Planungswerte der ES III resp. ES II auf den gesamten eingezonten Flächen oder wenigstens auf dem überwiegenden Teil der eingezonten Flächen eingehalten wer-

den können. Diese Massnahmen sind im Rahmen eines sog. „Lärmnachweises“ oder „Lärmgutachtens“ zu evaluieren, so wie dies das ARE der Gemeinde mit Schreiben vom 3. Februar 2005 mitgeteilt hat.

Unter diesen Umständen können die Wohn-/Gewerbezone und die Wohnzone 2 im fraglichen Gebiet nur unter folgenden Auflagen genehmigt werden:

- Die Gemeinde hat einen „Lärmnachweis“ resp. ein „Lärmgutachten“ zu erstellen, in welchem mit entsprechenden Berechnungen aufgezeigt wird, welche baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen nötig sind, damit die Planungswerte eingehalten werden können. Das Dokument ist dem ANU zur Beurteilung einzureichen.
- Die aufgrund des „Lärmnachweises“ resp. „Lärmgutachtens“ erforderlichen Massnahmen sind im Rahmen des im fraglichen Gebiet zwingend zur erstellenden Quartierplans verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen dem ARE zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan definitiv vom Gemeindevorstand beschlossen wird.
- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der Wohn-/Gewerbezone resp. der W2 müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die im Quartierplan festzulegenden baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Wände, Wälle oder dergleichen erstellt sind.

4. Schiesslärm

Der bestehende Schiessstand (300/50m) behindert die gewünschte planerische Entwicklung der Gemeinde und wirkt störend. Einerseits ist die Ausscheidung der Gewerbezone „Erla“ sowie der Tourismuszonen im Bereich der Talstation der Bergbahnen und im Gebiet des Campingplatzes erschwert, und andererseits belasten die Emissionen das Wohngebiet „Under Allmeini“.

Die vom Schiesslärm betroffenen Gebiete wurden von einem Ingenieurbüro in einer Grobbeurteilung untersucht. Zusammenfassend resultiert daraus, dass bei einer Bei-

behaltung des Schiessstandes die Einhaltung der Grenzwerte nach LSV in den neuen Zonen im Bereich der Schiessanlage nur mit grossen Problemen und weit reichenden Massnahmen möglich wäre. Zur genaueren Untersuchung, ob und mit welchen Massnahmen die Grenzwerte eingehalten werden könnten, wären entsprechende „Lärmgutachten“ erforderlich.

Gemäss Angaben der Gemeinde ist die Planung eines regionalen Schiessstandes in Sufers bereits weit fortgeschritten. Sie soll bis Ende 2005 abgeschlossen werden. Somit ist die Aufgabe des Schiessstandes in Splügen absehbar. Das Genehmigungsverfahren für die vom Schiesslärm betroffenen Teile der Gewerbezone „Erla“, der Tourismuszone A und B werden im Einverständnis mit der Gemeinde sistiert, bis die Schliessung des Schiessstandes erfolgt ist. Nachdem die Schliessung des Schiessstandes in nächster Zeit erfolgen wird, kann ausnahmsweise auf eine genaue Abgrenzung der vom Schiesslärm betroffenen Teile der Gewerbezone „Erla“, der Tourismuszone A und B verzichtet werden, denn dies wäre nur nach Einholung von Lärmgutachten möglich. Die Gemeinde wird jedoch angehalten, allfällige Bauvorhaben im kritischen Bereich nur nach Einholung eines Lärmgutachtens zuzulassen.

5. Waldfeststellung und Rodung

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.

Im Gebiet der Gewerbezone „Erla“ wurde eine Waldfeststellung durchgeführt. Für die Einzonung der vorgesehenen Gewerbezone „Erla“ ist eine Rodungsbewilligung notwendig. Nach Auskunft der Gemeinde anlässlich der Anhörung im Genehmigungsverfahren ist das Rodungsverfahren eingeleitet worden. Das Genehmigungsverfahren für den vom Wald betroffenen Teil der Gewerbezone ist bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung zu sistieren.

Die geplante Gewerbezone „Erla“ liegt zudem mit einer Fläche von rund 6'000 m² innerhalb des Auenobjekts A-1404 von lokaler Bedeutung. Gestützt auf Art. 18 Abs.

1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) müssen die erforderlichen Ersatzmassnahmen ausgewiesen werden und deren Realisierung gesichert sein. Der Umfang der Ersatzpflicht und die erforderlichen Ersatzmassnahmen sind zusammen mit dem ANU zu erheben und festzulegen. Diese Aufgaben müssen bis zu einer allfälligen Genehmigung der Gewerbezone „Erla“ erledigt sein.

6. Erhaltenswerte Gebäude

Das Ortsbild von Splügen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bekanntlich als „von nationaler Bedeutung“ eingestuft. Das von der Gemeinde erarbeitete Siedlungsinventar 1973/74 (Aktualisierung 2002) bewertet die ehemalige „Susta“ (genannt „Tambostall“, Assek.-Nr. 50), begründet durch ihre Schlüsselstellung an der Kantonsstrasse, als erhaltenswert. Trotzdem hat die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004 für den bisher als „erhaltenswert“ eingestuften „Tambostall“ auf eine Schutzfestlegung (erhaltenswert resp. schützenswert) im Generellen Gestaltungsplan verzichtet. Gemäss Siedlungsinventar soll ein Abbruch nur zulässig sein, wenn ein hochwertiges Neugestaltungsprojekt vorliegt. Durch den Verzicht auf eine Unterschutzstellung des Tambostalles ist diese Zielvorgabe nicht mehr gesichert. Die Regierung beurteilt die bisherige Einstufung „erhaltenswert“ an sich als angemessen, weshalb die Gemeinde ersucht wird, eine entsprechende Bezeichnung im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen, denn ein ersatzloser Abbruch wäre für das Ortsbild sehr bedauerlich. Bei einem Bauvorhaben am Tambostall drängt sich schliesslich der Beizug der Bauberatung (Art. 7 Abs. 2 BauG) auf.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 18. Juni 2004 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung betroffener Grundeigentümer und der Gemeinde rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde im Zonenplan 1:10'000 ein formeller Mangel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 4. Februar 2005 wurde die Gemeinde Splügen darüber informiert. Der Gemeindevorstand Splügen stimmte mit Schreiben vom 23. Februar 2005 der Behebung des formellen Mangels (Zuweisung der Fläche im untersten Bereich der Waldschneise der Gondelbahn zur Landwirtschaftszone statt zum übrigen Gemeindegebiet) zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur vorzunehmen.

2. Naturschutzzonen

Die Gemeinde Splügen hat im Gebiet „Bir Burg“ verschiedene Flächen einer Naturschutzzone zugewiesen. Die Grundlage für diese Zuweisung bildeten veraltete Kartierungsgrundlagen über Magerwiesen. Mittlerweile wurden im Rahmen der Gesamtmelioration Kartierungen von Blumenwiesen, Trockenwiesen und –weiden, Flachmooren und weiteren naturnahen Standorten vorgenommen (GM-Kartierung). Aufgrund eines Vergleichs zeigt es sich, dass die alten Magerwiesendaten nicht mehr mit den neu kartierten Flächen übereinstimmen. Sodann fehlen Naturschutzzonen für andere Vegetationseinheiten im Raum „Bir Burg“, welche ebenfalls im Rahmen der GM-Kartierung als Trockenstandorte bezeichnet worden sind. Die Gemeinde Splügen wird ersucht, die Naturschutzzonenausscheidungen im Gebiet „Bir Burg“ in Zusammenarbeit mit dem ANU zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

3. Landschaftsschutz

Im Gebiet des Splügenpasses befinden sich das Geotop W-260 „Tambo-Mesozoikum Splügen-Passhöhe“ von regionaler Bedeutung. Es handelt sich dabei um gut aufgeschlossene und zugängliche, deckentrennende Sedimente zwischen zwei grossen Kristallin-Decken. Das Objekt ist im RIP2000 im Koordinationsstand Zwischenergebnis verzeichnet. Im Vorprüfungsbericht des ARP wurde die Gemeinde aufgefordert, den fraglichen Geotop einer Naturschutzzone zuzuweisen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht führt die Gemeinde aus, dass sie der genannten Gesteinsformation keine Besonderheit zumessen könne und deshalb auf eine Unterschutzstellung verzichte.

Bei Richtplanobjekten mit dem Koordinationsstand „Zwischenergebnis“ sind allfällig vorhandene Konflikte im Rahmen der Nutzungsplanung zu bereinigen (vgl. RIP2000, S. 59). Namentlich sind solche Objekte unter Mitwirkung des ANU einer näheren Beurteilung hinsichtlich der massgeblichen Kriterien für die Bedeutungszuweisung der betroffenen Biotope, hinsichtlich deren genaueren Abgrenzung sowie hinsichtlich allfälliger Konflikte mit überwiegenden entgegenstehenden Nutzungsinteressen zu unterziehen. Anschliessend sind sie entsprechend dem Ausgang dieser Beurteilungen einer geeigneten Schutzzone zuzuweisen, wobei vorliegend gegebenenfalls auch eine Landschaftsschutzzone in Frage kommen könnte. Bei allfälligen unterschiedlichen Beurteilungen obliegt der Entscheid der Regierung.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die Gemeinde den Geotop W-260 im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung mittels einer geeigneten nutzungsplanerischen Festlegung gebührend zu schützen hat, sofern sie keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen namhaft machen kann. Bezüglich Fragen im Zusammenhang mit der zu wählenden Zone sowie hinsichtlich des genauen Verlaufes des Perimeters der schützenswerten Naturschutzfläche bieten das ANU und das ARE gerne ihre Dienste an.

Im Rahmen neuer Kartierungsarbeiten konnte eine weitere geologische Besonderheit in der Gemeinde Splügen festgestellt werden. Im Gebiet Nustafelwald sind ausser-

gewöhnlich reiche Manganvererzungen an weit verstreuten Sturzblöcken zu finden. Der Gemeinde wird ersucht, für diese geologische Besonderheit eine Landschaftsschutzzonenzuweisung zu prüfen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 18. Juni 2004 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Die Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:10'000, beide vom 18. Juni 2004, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 und 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 18. Juni 2004 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung, folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG) sowie folgenden Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

Korrekturen nach Anhörung und im Einvernehmen mit der Gemeinde:

- a) Art. 17 Abs. 2 Ziff. 8 (Baubewilligung)

Die Wortfolge "sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen" wird durch den Satz "Das Bewilligungsverfahren für elektrische Leitungen inklusive Telefonleitungen richtet sich nach dem eidgenössischen Elektrizitätsgesetz und der kantonalen Praxis" ersetzt.

b) Art. 25 (Reklamen und Hinweistafeln)

Art. 25 BauG wird durch folgenden neuen Wortlaut ersetzt:

„Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“

c) Art. 37 (Abwasser)

Art. 37 Abs. 3 und 4 werden wie folgt angepasst (kursiv):

Abs. 3:

„Verschmutztes Abwasser (...) ist *nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans bzw. nach den jeweiligen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und Anordnungen zu behandeln.*“

Abs. 4

„Nicht verschmutztes Abwasser ist (...) *nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.*“

d) Art. 50 (Zonenschema)

Das Zonenschema wird durch eine Fussnote dahingehend präzisiert, dass die Teile der ZöBA mit einer ES III im Zonenplan speziell markiert sind.

e) Art. 56 (Landwirtschaftszone)

Der formelle Fehler in der Nummerierung der Absätze wird korrigiert.

Anweisungen, Anliegen und Hinweise:

f) Art. 7 (Bauberatung)

Die Gemeinde wird angewiesen, ihren Entscheid zur Einschränkung des Einsatzbereiches der obligatorischen Bauberatung im Interesse einer möglichst ungeschmälernten Erhaltung des intakten Dorfkernes von nationaler Bedeutung zu überprüfen und wenn immer möglich darauf zurückzukommen.

g) Art. 55 (Grenz- und Gebäudeabstand)

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind.

h) Die Gemeinde wird ersucht, ihr Baugesetz bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an das neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) anzupassen.

2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000** vom 18. Juni 2004 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anliegen, Feststellungen und Empfehlungen genehmigt:

a) Das Genehmigungsverfahren für die Tourismuszzone A wird sistiert.

b) Die auf der Parzelle Nr. 365 ausgeschiedene Wohn-/Gewerbezone resp. Wohnzone W2 werden mit folgenden Auflagen genehmigt:

- Die Gemeinde hat einen „Lärmnachweis“ resp. ein „Lärmgutachten“ zu erstellen, in welchem mit entsprechenden Berechnungen aufgezeigt wird, welche baulichen und/oder gestalterischen Massnahmen nötig sind, damit die Planungswerte eingehalten werden können. Das Dokument ist dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Beurteilung einzureichen.
- Die aufgrund des „Lärmnachweises“ resp. „Lärmgutachtens“ erforderlichen Massnahmen sind im Rahmen des im fraglichen Gebiet zwingend zur erstellenden Quartierplans verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Prüfung einzureichen, bevor der Gemeindevorstand den Quartierplan definitiv erlässt.
- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der Wohn-/ Gewerbezone resp. der Wohnzone W2 müssen dem vom ARE geprüften Quar-

tierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die im Quartierplan festzulegenden baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Wände, Wälle oder dergleichen erstellt sind.

- c) Das Genehmigungsverfahren für die vom Schiesslärm betroffenen Teile der Tourismuszonen A und B wird bis zur Schliessung des Schiessstandes sistiert. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Tourismuszone A wird überdies generell wegen der am 6. Juni 2005 erlassenen Planungszone sistiert.
 - d) Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
 - e) Das Genehmigungsverfahren für die Bereiche der Gewerbezone „Erla“, für die eine Rodungsbewilligung erforderlich ist und die vom Schiesslärm betroffen sind, wird bis zum Vorliegen der Rodungsbewilligung sowie bis zur Schliessung des Schiessstandes sistiert.
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, den „Tambostall“ (Assek.-Nr. 50) wieder als „erhaltenswert“ zu bezeichnen.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000** vom 20. Dezember 2002 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG), folgender Anweisung und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Das im untersten Bereich der Waldschneise der Gondelbahn Talstation-Blachtaboda im Gebiet „Stockenawald“ festgelegte übrige Gemeindegebiet wird (ebenfalls) der Landwirtschaftszone zugewiesen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die Naturschutzzone im Gebiet „Bir Burg“ in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für den Geotop W-260 „Tambo-Mesozoikum Splügen-Passhöhe“ von regionaler Bedeutung gemäss RIP2000 im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung geeignete nutzungsplanerische Schutzmassnahmen zu treffen, sofern sie keine überwiegenden entgegenstehenden Nutzungsinteressen namhaft machen kann.
- d) Die Gemeinde wird ersucht, für die geologische Besonderheit im Gebiet „Nustafelwald“ nutzungsplanerische Schutzmassnahmen zu prüfen.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:10'000**, beide vom 18. Juni 2004, werden genehmigt.
 5. Der Gemeindevorstand Splügen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Juni 2004 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
 6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist 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 Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
 9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

