

Die Regierung
des Kantons Graubünden
AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun
AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
5. September 1995

Mitgeteilt den
12. SEP. 1995

Protokoll Nr.
2318

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S a y s** stimmten an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1994 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu, welche die bisherige Ortsplanung vom 14. Februar 1979 mit der Teilrevision aus dem Jahre 1989 ersetzt. Sie verabschiedeten namentlich

- ein neues Baugesetz,
- neue Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000,
- neue Zonenpläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“,
- neue Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000,
- einen neuen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 sowie
- neue Generelle Gestaltungs- und Erschliessungspläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Vorprüfung der neuen Ortsplanung erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 10. Februar 1994.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 1994 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 23. und am 30. Dezember 1994. Es sind fünf Planungsbeschwerden eingegangen, die in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt werden.

Mit Schreiben vom 23. Februar 1995 ersucht der Gemeindevorstand von Says um Genehmigung der neuen Ortsplanung.

B.

Baugesetz

Art. 56 Ortsbildschutzbereich

Gemäss Art. 56 BauG dürfen auch „erhaltenswerte“ Gebäude im Rahmen der Zonenbestimmungen abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn sie in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form und Stellung wieder aufgebaut werden. Damit wird der Bedeutung der im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 in „Obersays“ und in „Valtanna“ bezeichneten erhaltenswerten, in Blockbauweise erstellten Holzhäuser, die angesichts ihrer wertvollen Bausubstanz für das Ortsbild von regionaler Bedeutung zumindest einen partiellen Schutz erheischen würden, nur beschränkt Rechnung getragen. Die von der Gemeinde gewählte Umschreibung der Schutzbestimmung entspricht sinngemäss lediglich der (weniger einschneidenden) Bestimmung über den Anpassungsbereich gemäss Art. 94 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 1988 (MBauG). Ein an sich wünschenswerter (zumindest partieller) Schutz im Sinne von Art. 93 MBauG wird im Ergebnis für die als erhaltenswert bezeichneten Gebäude nicht erreicht. In Anbetracht der speziellen geographischen Lage abseits der Verkehrsträger und der beschränkten baulichen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten erachtet die Regierung das von der Gemeinde gewählte Vorgehen als den örtlichen Gegebenheiten angemessen, weshalb sich keine weitergehenden Massnahmen aufdrängen. Die Regierung gibt jedoch ihrer Hoffnung Ausdruck, dass Totalabbrüche von im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Gebäuden nur mit grösster Zurückhaltung genehmigt werden.

Mit diesen Bemerkungen kann das neue Baugesetz vom 15. Dezember 1994 genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Dorfkernzone), umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) 1994 insgesamt rund 5,86 ha, wovon 4,76 ha (81 %) als überbaut ausgewiesen werden. Folglich sind 1,1 ha (19 %) als unüberbaut zu betrachten.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse 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.

Der Bauzonenbedarf wird nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 - 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. In Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich für die Gemeinde Says, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, ein voraussichtlicher Wohnbaulandbedarf von rund 0,8 ha. Die mit der Revisionsvorlage verabschiedeten, unüberbauten Wohnbauzonen überschreiten den gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert um ca. 0,3 ha.

Gegenüber der aus dem Jahre 1979 stammenden Ortsplanung wurden in Rahmen der zur Beurteilung stehenden Ortsplanung verschiedene kleinere und grössere Umzonungen vorgenommen. Die meisten Änderungen betreffen geringfügige Korrekturen an den Zonengrenzen im Sinne von Anpassungen an in der Zwischenzeit geänderte Voraussetzungen wie Neuparzellierung resp. Waldausscheidung im Sinne der Waldgesetzgebung. Überdies erfolgte im Gebiet „Gigersch Hus“ eine grössere Neueinzonung von Wohnbauland (ca. 0,25 ha).

Die für den Wohnungsbau vorhandenen Wohnbauzonenreserven liegen damit an der obersten Grenze des Zulässigen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird überdies ein beträchtliches Potential von längerfristig umnutzbaren Landwirtschaftsbauten in der Bauzone ausgewiesen. Angesichts der niederen Einwohnerzahl, der starken Fraktionierung der Gemeinde sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur gelangt die Regierung im vorliegenden Fall zum Schluss, dass die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven genehmigt werden können.

2. Forstwirtschaftszone

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Waldgesetzes (WaG) vom 4. Oktober 1991 und Art. 13 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) vom 25. Juni 1995 ist beim Erlass oder bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Gestützt auf die rechtskräftigen Waldfeststellungen sind in den Bauzonen die Waldgrenzen einzutragen (Art. 13 Abs. 1 WaG resp. Art. 18 kWaG). Im Rahmen der zur Beurteilung stehenden Ortsplanungsrevision wurden in Says in der Fraktion Valtanna, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, Waldfeststellungen im Sinne der Waldgesetzgebung durchgeführt, und diese Waldgrenzen sind in den Zonenplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 übernommen worden. Die erfolgten Waldfeststellungen vermögen in verfahrens- und vermessungstechnischer Hinsicht den Anforderungen an Waldfeststellungen im Sinne von Art. 10 und 13 WaG zu genügen. Es ist deshalb ausdrücklich festzustellen, dass in Says im Grenzbereich „Bauzone/-Wald“ der statische Waldbegriff gilt.

3. Fehlende Archäologiezone

Nach Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden existiert unterhalb der Fraktion Untersays im Gelände der Flurname "Letzi", der möglicherweise auf eine spätmittelalterliche Befestigung oder Wallanlage hinweisen könnte (Koordinaten 762.450-550/-196.700-850). Die Existenz einer Letzimauer ist nicht auszuschliessen, obschon im Gelände heute nichts mehr zu erkennen ist.

Der Zonenplan 1:2'000 sollte daher mit einer Archäologiezone unter gleichzeitiger Ergänzung des Baugesetzes mit einer Bestimmung gemäss Art. 78 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Archäologiezone) versehen werden. Die Bestimmung sieht vor, den Archäologischen Dienst vor einem Eingriff ins Gelände über die vorgesehene Tätigkeit zu informieren. Die Ausscheidung von Archäologiezonen erfolgt im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, um die Eigentümer vor unliebsamen Überraschungen und Bauverzögerungen durch allfällig erforderliche Notgrabungen des Archäologischen Dienstes Graubünden zu schützen. Sie liegt deshalb im allseitigen Interesse, da sie das Baubewilligungsverfahren vereinfacht und transparenter macht. Die Gemeinde wird in diesem Sinne ersucht, bei nächster Gelegenheit den Erlass einer Archäologiezone samt entsprechendem Baugesetzartikel zu prüfen.

4. Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES)

Wie sich Art. 43 des Baugesetzes (Zonenschema) entnehmen lässt, wurde der Dorfzone die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen, was angesichts der zulässigen Nutzungen in dieser Zone zweckmässig ist. In der Legende zum Zonenplan 1:2'000 wurde jedoch für die Dorfzone die ES II angegeben. Mit Schreiben vom 1. Juni 1995 wurde die Gemeinde auf dieses offensichtliche Versehen und auf die Möglichkeit zur Korrektur eines derartigen formellen Fehlers im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Mit Schreiben vom 7. Juni 1995 teilte die Gemeinde Says mit, dass sie mit der Korrektur in der Legende des Zonenplanes 1:2'000 einverstanden sei. Das Amt für Raumplanung wird in diesem Sinne beauftragt, in der Legende des Zonenplanes 1:2'000 die erforderliche Korrektur vorzunehmen (ES III statt II bei der Dorfzone).

5. Gefahrenzonen

Zusätzlich zu den regulären Gefahrenzonen 1 (hohe Gefahr) und 2 (geringe Gefahr) hat die Gemeinde Says in den Zonenplan im Sinne eines Hinweises auch „summarisch ausgeschiedenes Lawinengebiet“ (Valmola Tobel) aufgenommen. In der Legende dazu ist festgehalten, die Konsequenz der Ausscheidung dieser Gebiete bestehe darin, dass die Gefahrensituation bei allfälligen Bauvorhaben durch den Bauherm abzuklären zu

lassen sei. Die Kennzeichnung im Zonenplan soll auf eine bestehende Bedrohung durch Lawinen oder Hangrutschungen hinweisen. Aus dieser Planfestlegung lassen sich jedoch, da sie nicht mit einer regulären Gefahrenzone im Sinne von Art. 16 f. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) gleichzusetzen ist, keine rechtlich bindenden Verpflichtungen ableiten. Das im Zonenplan summarisch ausgeschiedene Lawinengebiet (Valmola Tobel) kann nicht als Zone genehmigt werden. Dem in der Legende festgehaltenen Hinweis kommt nur informativer Charakter zu. Die Gemeinde wird angewiesen, die summarisch ausgeschiedenen und als durch Naturereignisse (Lawinen, Rutsche) gefährdet eingestuften Gebiete bei nächster Gelegenheit einer ordentlichen Gefahrenzonenplanung im Sinne von Art. 16 f. KRVO zu unterziehen.

6. Fehlende Naturschutzzonen

Im Perimeter des Zonenplanes 1:2'000 befinden sich verschiedene schützenswerte Trockenstandorte (so z.B. östlich von Lätsch und Untersays, nördlich Letzi), zu deren Schutz sich die Ausscheidung einer Naturschutzzone aufdrängen könnte. In Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG sowie Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG wird die Gemeinde ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision den Verzicht auf die Zuweisung der Trockenstandorte zu Naturschutzzonen zu überprüfen und die Planung gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen. Die genauen Abgrenzungen der Naturschutzzonen sind im Benehmen mit dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz festzulegen.

D.

Zonenpläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“

Im Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet „Stams“ wurde ein summarisch ausgeschiedenes Lawinengebiet bezeichnet. Wie vorstehend unter Abschnitt C. Ziffer 4 bereits dargelegt, kann diese Ausscheidung nicht genehmigt werden. Dem in der Legende festgehaltenen Hinweis kommt nur informativer Charakter zu. Die Gemeinde wird angewiesen, die

summarisch ausgeschiedenen und als durch Naturereignisse (Lawinen, Rutsche) gefährdet eingestuften Gebiete bei nächster Gelegenheit einer ordentlichen Gefahrenzonenplanung im Sinne von Art. 16 f. KRVO zu unterziehen.

E.

Zonenplan 1:10'000

1. Gefahrenzonen

Der Zonenplan 1:10'000 enthält neben den regulären Gefahrenzonen 1 und 2 auch „summarisch ausgeschiedenes Lawinengebiet“ sowie „summarisch ausgeschiedenes Rutschgebiet“. Wie vorstehend unter Abschnitt C. Ziffer 4 bereits dargelegt, können diese Festlegungen nicht genehmigt werden. Dem in der Legende festgehaltenen Hinweis kommt nur informativer Charakter zu. Die Gemeinde wird angewiesen, die summarisch ausgeschiedenen und als durch Naturereignisse (Lawinen, Rutsche) gefährdet eingestuften Gebiete bei nächster Gelegenheit einer ordentlichen Gefahrenzonenplanung im Sinne von Art. 16 f. KRVO zu unterziehen.

2. Naturschutzzonen

Auf Gemeindegebiet Says befinden sich verschiedene Objekte von naturschützerischem Wert, die einen besonderen Schutz verdienen. Einige davon sind einer Naturschutzzone zugewiesen worden, womit ein rechtskräftiger Schutz sichergestellt wurde. In den Gebieten Pardätsch und Tarnags befinden sich jedoch drei resp. zwei weitere Flachmoore von regionaler Bedeutung, deren Fortbestand ebenfalls mit planerischen Mitteln zu sichern ist. Schutzwürdig sind überdies auch verschiedene Trockenstandorte von regionaler und zum Teil mutmasslich nationaler Bedeutung. Die Objekte befinden sich unterhalb „Ober Spiel“, bei „Unter Spiel“ sowie am obersten und untersten Ende von „Talein“. In Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG sowie Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG wird die Gemeinde ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision den Verzicht auf die Zuweisung der Flachmoore und Trockenstandorte zur Naturschutzzone zu überprüfen und die Planung gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen. Die genauen Abgrenzungen der Naturschutzzonen sind im Benehmen mit dem Amt für Landschaftspflege und Naturschutz festzulegen. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass bei

weiteren baulichen Massnahmen an der Alpstrasse im Gebiet „Abendweid“, unterhalb Zanutsch, auf das angrenzende Flachmoor bestmöglich Rücksicht zu nehmen ist.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Im Gebiet "Schwemmboden - Säge" besteht seit Jahren ein mit Lastwagen befahrbarer Waldweg, der unter anderem forstlichen Zwecken dient. Dieser Waldweg wurde, obwohl bestehend, nicht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Der Gemeinde wird empfohlen, den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 bei nächster Gelegenheit mit dem erwähnten Waldweg zu ergänzen.

H.

Generelle Gestaltungs- und Erschliessungspläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“

Diese beiden Pläne geben Auskunft über die Erschliessung und Gestaltung in den Erhaltungszonen „Spundätscha“ und „Stams“. Sie legen überdies fest, welche Bauten der Landwirtschaft vorbehalten sind und in ihrem Zweck nicht verändert werden dürfen. Dabei handelt es sich letztlich nur um ein einziges Gebäude in Spundätscha. In Stams sind überhaupt keine derartigen Bauten bezeichnet worden. Zuzufolge der besonderen Gefahrensituation auf Stams befindet sich die erste Gebäudezeile der Maiensässiedlung ausserhalb des Erhaltungszonenperimeters. Verschiedene dieser Bauten dienen

zum Teil rein landwirtschaftlichen Zwecken. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in diesen Bauten Zweckänderungen unzulässig sind. Generell bedürfen alle Bauvorhaben und Zweckänderungen ausserhalb des Erhaltungszonenperimeters der Zustimmung des DIV (vgl. Art. 5 Abs. 2 KRG).

I.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 genehmigt werden.

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

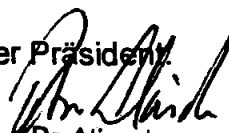
beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 15. Dezember 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Zonenplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen, Feststellungen und Vorbehalten genehmigt:
 - a) Es wird festgestellt, dass in der Gemeinde Says der „statische“ Waldbegriff gilt. Das Amt für Raumplanung wird entsprechend beauftragt, in der Legende der Zonenpläne bei der Forstwirtschaftszone den Vermerk „Waldgrenzen gemäss Art. 13 WaG“ anzubringen.
 - b) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen ersucht, bei nächster Gelegenheit den Erlass einer Archäologiezone samt entsprechender Baugesetzesbestimmung zu prüfen.
 - c) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, in der Legende bezüglich der Dorfzone den formellen Mangel im Sinne der Erwägungen zu beheben (ES III statt ES II).

- d) Die im Plan festgelegten und in der Legende als Hinweis aufgeführten „summarisch ausgeschiedenen Lawinen- oder Rutschgebiete“ werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Gebiete einer herkömmlichen Gefahrenzonenplanung zu unterziehen.
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision ihren Verzicht auf die Ausscheidung von Naturschutzzonen für die in den Erwägungen (Abschnitt C Ziff. 6) aufgeführten Trockenstandorte zu überprüfen.
3. Die Zonenpläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“, beide vom 15. Dezember 1994, werden vorbehältlich des im Zonenplan 1:2'000 Teilgebiet „Stams“ festgelegten „summarisch ausgeschiedenen Lawinengebietes“ genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, dieses Gebiet einer herkömmlichen Gefahrenzonenplanung zu unterziehen.
4. Der Zonenplan 1:10'000 vom 15. Dezember 1994 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Die im Plan festgelegten und in der Legende als Hinweise aufgeführten „summarisch ausgeschiedenen Lawinen- und Rutschgebiete“ werden nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Gebiete einer herkömmlichen Gefahrenzonenplanung zu unterziehen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, ihren Verzicht auf die Ausscheidung von Naturschutzzonen für die Flachmoore von regionaler Bedeutung in Pardätsch und Tarnags, resp. die Trockenstandorte in Ober Spiel, Unter Spiel und Talein zu überprüfen.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 wird genehmigt.

6. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 15. Dezember 1994 wird mit der Empfehlung genehmigt, den Plan bei nächster Gelegenheit mit dem bestehenden Waldweg "Schwemmböden - Säge" zu ergänzen.
7. Die Generellen Gestaltungs- und Erschliessungspläne 1:2'000 Teilgebiete „Spundätscha“ und „Stams“, beide vom 15. Dezember 1994, werden genehmigt.
8. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 15. Dezember 1994 wird genehmigt.
9. Der Gemeindevorstand Says wird angewiesen, das Dispositiv des vorliegenden Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.
11. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
12. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
13. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
14. Mitteilung an [REDACTED]

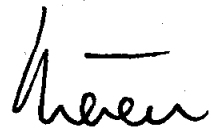
Der Präsident


Dr. Aliesch

Namens der Regierung



Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen