

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
24. Mai 2011

Mitgeteilt den
25. Mai 2011

Protokoll Nr.
476

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i. E./Segl** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein neues Baugesetz.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Februar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. Juni 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. November 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 25. November 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i. E./Segl um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Sils i. E./Segl bildet ein komplett überarbeitetes Baugesetz, das insbesondere an die Vorschriften des Regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ des Kreises Oberengadin, welcher am 24. Februar 2009 von der Regierung genehmigt worden war, angepasst wurde, wobei die Kontingentierungsregelung verschärft wurde. Zudem soll der Erstwohnungsanteil von heute 25% auf 50% erhöht werden. Ferner ist für die

Kernzone „Fex“ eine punktuelle Lockerung des bisherigen Erweiterungsverbotes vorgesehen, indem neu auch An- und Nebenbauten in beschränktem Umfang und Volumen möglich sein sollen. Schliesslich wurden diverse formelle und strukturelle Anpassungen vorgenommen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

a) Kantonaler Richtplan

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Vorliegend ist insbesondere zu prüfen, ob das vorliegende Gesetz mit der von der Regierung am 10. November 2009 beschlossen und vom Bundesrat am 15. März 2010 genehmigten Ergänzung des Richtplans Graubünden 2000 „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ übereinstimmt. Das vorliegende Gesetz hat namentlich den mit der erwähnten Richtplanergänzung festgelegten Vorgaben für den künftigen Umgang mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen zu genügen, zumal Sils i. E./Segl zum Tourismusraum Oberengadin und damit zu denjenigen Gemeinden gehört, welche bis zum 1. Juli 2013 Massnahmen zur Eindämmung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen. Mit dem Erlass des erwähnten kantonalen Richtplans Erst-/Zweitwohnungen wurde gleichzeitig der Werkzeugkasten „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ von der Regierung zur Kenntnis genommen. Die Bestimmungen zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus des hier zur genehmigenden Gesetzes der Gemeinde Sils i. E./Segl basieren weitestgehend auf den Mustern 2.1 sowie 3.1 des Werkzeugkastens.

b) Regionaler Richtplan

Bei der Thematik des Zweitwohnungsbaus ist eine regionale Abstimmung von grosser Bedeutung, ansonsten es zu Verdrängungen resp. Verlagerungen des Problems auf andere Gemeinden kommen kann. Nachdem am 5. Juni 2005 eine Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus von allen 11 Oberengadiner Gemeinden angenommen worden war, erstellte der Kreis Oberengadin in einer Arbeitsgruppe den

Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau (RRIP). Dieser wurde nach erstmaligem Scheitern überarbeitet und schliesslich am 26. Juni 2008 vom Kreisrat beschlossen und am 24. Februar 2009 von der Regierung genehmigt. In Art. 10 der Vorschriften RRIP ist festgehalten, dass die Gemeinden die Vorgaben dieses Regionalen Richtplans umgehend in der kommunalen Ortsplanung umzusetzen haben. Es kann festgestellt werden, dass die vorliegende Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG) einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 4. April 2011 wurde die Gemeinde Sils i. E./Segl darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 5. Mai 2011 der Behebung folgender formeller Mängel im Baugesetz zu:

Somit wird die Genehmigung des Baugesetzes mit folgenden Korrekturen verbunden:

- Der letzte Satz in Art. 19 Abs. 3 BauG ("Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m ...") wird nicht genehmigt.
- Im ersten Satz von Art. 23 Abs. 1 BauG wird zwischen die Wörter „Die“ und „Baubehörde“ das Wort "kommunale" eingefügt.
- In Art. 41 BauG wird der Hinweis „*Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 34 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt“ nur bei den Abs. 1 – 4 angebracht.
- In Art. 94 Abs. 3 erster Satz wird am Schluss das Wort „genügen“ eingefügt.

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz vorzunehmen.

Im Übrigen gibt das am 18. November 2010 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

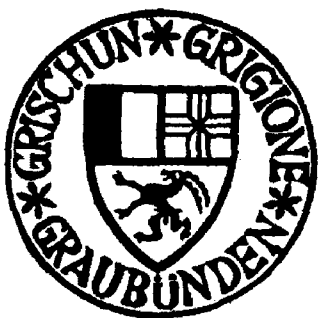
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 18. November beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Der letzte Satz in Art. 19 Abs. 3 BauG ("Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m ...") wird nicht genehmigt.
 - b) In Art. 23 Abs. 1 wird das Wort „kommunale“ im ersten Satz zwischen die Wörter „Die“ und „Baubehörde“ eingefügt.
 - c) In Art. 41 BauG wird der Hinweis „*Entspricht dem für die Gemeinde verbindlichen Art. 34 KRG und wird hier lediglich der Information halber aufgeführt“ nur bei den Abs. 1 – 4 angebracht.
 - d) In Art. 94 Abs. 3 erster Satz wird am Schluss das Wort „genügen“ eingefügt.
2. Der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen