

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

28. September 2004

Mitgeteilt den

30. September 2004

Protokoll Nr.

1354

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i.E./Segl** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2004 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Teilrevision des Baugesetzes (Art. 43 Abs. 7), eine Änderung des Zonenplanes 1:2'000 Silserebene und ein Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen. Es liegt kein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Juni 2004 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 1. Juli 2004. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2004 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

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.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Die Beschränkung der Siedlungsausdehnung, insbesondere der Wohnbauzonen, ist im Hinblick auf die Umsetzung des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und des Gebotes der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände ein zentrales Anliegen der Raumordnung.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung muss nicht nur einer kommunalen Betrachtung standhalten, sondern ist auch in einen regionalen Kontext zu stellen. Die Gemeinde Sils i.E./Segl ist Teil der Region Oberengadin. Die Region Oberengadin bearbeitet derzeit entsprechend den Vorgaben des RIP2000 ein regionales Siedlungskonzept. Dabei werden die grundsätzlichen Fragen, die sich in Bezug auf die regionale Siedlungsentwicklung in den Oberengadiner Gemeinden stellen, bearbeitet. Es ist denkbar, dass die Schlussfolgerungen aus diesem Arbeitsprozess auch Auswirkungen auf die kommunale Ortsplanung haben werden. Die Gemeinde Sils i.E./Segl, welche an diesem Prozess aktiv mitwirkt, wird ersucht, diese Ergebnisse auf Stufe kommunale Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen.

Am 14. Januar 2004 reichten 1'300 Stimmbürger dem Kreis Oberengadin eine Kreissinitiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ein. Die Initiative verlangt inhaltlich eine Ergänzung des Regionalplanungsgesetzes durch Aufnahme eines Art. 4^{bis}, wonach

- der Kreisrat einen Regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus erlassen soll (Abs. 1);
- auf dem gesamten Kreisgebiet jährlich maximal eine Bruttogeschossfläche von 12'000 m² für Zweitwohnungen zugelassen wird (Abs. 2);

- Ortsansässige, die eine Zweitwohnung zur Mitfinanzierung eines Eigenheims erstellen möchten, bei der Vergabe der Kontingente prioritär zu behandeln sind (Abs. 3).

Diese Kreisinitiative wird den Stimmbürgern voraussichtlich im Frühjahr 2005 zur Abstimmung unterbreitet. Sollte sich diese Initiative durchsetzen, sind über den Regionalen Richtplan direkte Einflüsse auf die kommunalen Nutzungsplanungen sämtlicher Regionsgemeinden zu erwarten. Bei der Vergabe der Kontingente ist dann zu entscheiden, wie, wann und in welcher Art diese auf die Regionsgemeinden verteilt werden und welche weiteren Konsequenzen sich daraus für die kommunalen Nutzungsplanungen ergeben.

Am 9. Februar 2004 wurde im Grossen Rat eine parlamentarische Anfrage betreffend die Zweitwohnungsproblematik im Oberengadin eingereicht. In Ihrer Antwort auf diese Anfrage bekräftigt die Regierung den bisher eingeschlagenen Weg im Bereich Zweitwohnungsbau. Der genehmigte Kantonale Richtplan und die vorhandenen Instrumente auf Stufe kommunale Nutzungsplanung gewährleisten einen sachgerechten Umgang mit den Fragestellungen im Bereich Zweitwohnungsbau. Die Regierung sieht auch keine Notwendigkeit, im Oberengadin hoheitlich einzugreifen bzw. den Oberengadiner Gemeinden und dem Kreis Oberengadin bestimmte Vorgehensweisen vorzugeben. Die Regierung ist zur Auffassung gelangt, dass die laufenden Bestrebungen auf regionaler und kommunaler Ebene genügen, um den angeheizten Zweitwohnungsbau in den Griff zu bekommen. Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes der Gemeinde Sils i.E./Segl ist eine dieser laufenden Massnahmen. Zumindest zielt die vorgeschlagene Kontingentierung in die richtige Richtung; ob diese in der gesamtheregionalen Betrachtung letztendlich hinreichend ist, kann nur im Rahmen der laufenden Projekte Modellvorhaben Agglomeration, Siedlungskonzept Oberengadin und Umsetzung Kantonalen Richtplan beantwortet werden. Allenfalls sind gestützt auf diese Erkenntnisse und das Ergebnis der Abstimmung über die Kreisinitiative Anpassungen an den vorliegenden kommunalen Regelungen über die Kontingentierung von Zweitwohnungen erforderlich.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

Die Teilrevision des Baugesetzes betrifft den Absatz 7 von Art. 43 (Dorferweiterungszone Pas-chs). Die Streichung von Art. 43 Abs. 7 BauG kann, nachdem die Gemeinde gleichzeitig den Freihaltebereich der Dorferweiterungszone Pas-chs der Landwirtschaftszone zugewiesen hat, genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 Silserebene

Die Teilrevision des Zonenplanes 1:2'000 Silserebene umfasst die Umzonung der Dorferweiterungszone Pas-chs (Freihaltebereich) in die Landwirtschaftszone und eine entsprechende Korrektur der Planlegende. Diese Änderung des Zonenplanes stellt den letzten Schritt in Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und Nutzungskonzentration Cuncas / Pas-chs dar. Die Gemeinde erfüllt damit ein seit Erlass der totalrevidierten Ortsplanung im Jahre 1999 aufgestelltes Postulat, wonach die nicht überbaubare Fläche der Dorferweiterungszone Pas-chs der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist. Die Änderungen des Zonenplanes 1:2'000 Silserebene können genehmigt werden.

E.

Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen

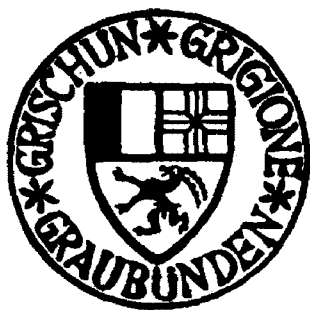
Das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen gibt zu keinen speziellen Bemerkungen Anlass. Es kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Juni 2004 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 43 Abs. 7)** wird genehmigt.
2. Die **Änderung des Zonenplans 1:2'000 Silserebene** vom 24. Juni 2004 wird genehmigt.
3. Das **Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen** vom 24. Juni 2004 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
5. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und im Zonenplan 1:2'000 Silserebene vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar des Zonenplans und des Baugesetzes, beide vom 23. April 2004, zur Verfügung.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "K. Huber".

Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W. Frizzoni".

i.V. lic.iur. W. Frizzoni