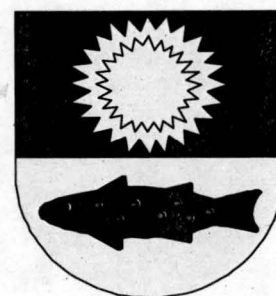


KANTON GRAUBÜNDEN



GEMEINDE SILS i.E. / SEGL

OP Teilrevision Val Fex Revision Baugesetz

Bericht

Stand Gemeindeversammlung vom 28.11.2007

INHALT

1.	Rechtskräftiger Stand der Grundordnung.....	1
2.	Gründe für die Revision 'Val Fex'	2
3.	Inventare	2
3.1	Gebäudeinventar	2
3.2	Landschaftsinventar	3
3.3	Spezielle Nutzungen (laut Art. 46: Kernzone Fex, Art. 49: Landwirtschaftszone).....	3
4.	Revisionsakten.....	4
4.1	Regelung im Baugesetz	4
4.2	Regelung im Zonenplan.....	7
4.3	Regelung im Generellen Gestaltungsplan	7
5.	Besondere Fragen	7
5.1	Plangrundlagen	7
5.2	Waldabgrenzung.....	8
5.3	Gebäudeinformationen	8
5.4	Kulturlandschaft Val Fex.....	8
6.	Verfahren.....	9
6.1	Vorprüfung	9
6.2	Öffentliche Auflage	9
6.3	Behandlung der Eingaben.....	9
6.4	Beschluss durch die Gemeindeversammlung	9

Anhang: Planskizzen Inventar Nutzung der Bauten (Juli 2007: gebinv i.pdf)
Planskizzen Inventar Bausubstanz und Landschaftselemente (Juli 2007: blsinv i.pdf)
Tabelle Gebäudeinformation (Juli 2007: gebinvfex1/2.pdf)
Beispiel für Gebäudeinventarblatt (inv07-bsp.pdf)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. Rechtskräftiger Stand der Grundordnung

Es werden die RB's und Planungsmittel aufgeführt, die den rechtskräftigen Zustand bestimmen.

RB 1135 vom 11.05.1993

Genereller Gestaltungsplan 'Sils-Maria' 1:500

Genereller Gestaltungsplan 'Sils-Baselgia' 1:500

Genereller Erschliessungsplan Teil Versorgung 1:2'000

RB 3170 vom 19.12.1995

Genereller Gestaltungsplan Sils-Maria 1:500 (Bereich Umgebungsgestaltung für ZöBA)

RB 2508 vom 4. November 1996

Genereller Gestaltungsplan Kernzone Fextal 'Platta', 1:500

Genereller Gestaltungsplan Kernzone Fextal 'Crasta', 1:500

RB 482 vom 21. März 2000

Die Grundordnung der Gemeinde Sils i.E. wurde im Jahre 1999 einer grösseren Revision unterzogen (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. April/4. Mai 1999).

Baugesetz vom 23. April 1999

Zonenplan Silserebene 1:2'000

Zonenpläne Vaüglia, Platta, Crasta, Curtins 1:2'000

Zonenpläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:500

Zonenplan Randgebiete Nord 1:10'000

Zonenplan Randgebiete Süd 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Silserebene Teil Verkehr 1:2'000

Generelle Erschliessungspläne Vaüglia, Platta, Crasta, Curtins 1:2'000

Generelle Erschliessungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Randgebiete Nord 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Randgebiete Süd 1:10'000

Generelle Gestaltungspläne Grevasalvas, Blaunca und Buaira 1:10'000

Art. 46: Kernzone Fex, Abs. 2, zweiter Satz wird sistiert

RB 1070 vom 27.07.2000

Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 'Vaüglia, Platta, Crasta, Curtins'

Bezeichnung von Sammelparkieranlagen

RB 838 vom 17. Juni 2002

TR Genereller Gestaltungsplan 'Sils-Maria' 1:500: Gewässerabstandsbaulinie

TR Genereller Erschliessungsplan Teil Versorgung 1:2'000: Kehrachtsammelstellen

TR Generelle Erschliessungspläne Vaüglia, Platta, Crasta, Curtins 1:2'000: Strasse in 'Platta'

RB 27 vom 13. Januar 2004

Teilrevision Zonenplan 'Il Muot' 1:2'000: Gefahrenzone

Teilrevision Zonenplan 'Silserebene' 1:2'000: Waldabstandsbaulinie Nietschehaus

RB 1354 vom 28. September 2004

Teilrevision BauG Art. 43, Abs. 7: streichen

Teilrevision Zonenplan 'Silserebene' 1:2'000: Freihaltebereich DEZ Pas-ch in Landwirtschaftszone

2. Gründe für die Revision 'Val Fex'

Die im Art 46 altBauG: Val Fex und Art. 52 altBauG: Landschaftsschutzzone umschriebenen Randbedingungen für Bauten und Anlagen sollen gestützt auf ein Gebäude- und Landschaftsinventar mit dem Generellen Gestaltungsplan klarer definiert werden.

Die Regelungen sollen auf alle Bauten und Anlagen angewendet werden können, nicht nur auf die Hotelbauten gemäss Teilrevision vom 4. November 1996; RB 2508.

Die Teilrevision vom 4.11.1996, RB 2508 soll mit dieser Revision abgelöst werden, d.h. es sind nur noch Vorgaben für die Bauten auf Parz.Nr. 1261 (Hotel Chesa Grialetsch) und 1873 (Hotel Crasta) zu übernehmen, da die Chesa Pool und das Hotel Sonne bereits Erweiterungen realisiert haben.

Die Revision der Pläne für das Val Fex wurde in der Endphase (ab öffentlicher Auflage) mit der Gesamtrevision des Baugesetzes (Anpassung an KRG) zusammengefasst.

3. Inventare

3.1 Gebäudeinventar

Es liegen zwei Gebäudeaufnahmen vor:

1. Aufnahmen R. Maurizio aus dem Jahre 1997
2. Aufnahmen der Pro Fex (zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege) aus dem Jahre 1999

Die Aufnahmen wurden mit ergänzenden Begehungen aktualisiert und ergänzt.

Im Falle von nicht dem Wohnen gewidmeten Bauten ist die aktuelle Nutzung jedoch in etlichen Fällen nicht eindeutig (Landwirtschaft/Remise). Im Rahmen der öffentlichen Auflage sollen die Gebäudeinformationen ergänzt werden wobei allenfalls die Daten der amtlichen Schätzung beigezogen werden.

Die Ergänzung erfolgte insbesondere für die Bewertung der Bauten im Hinblick auf die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan:

Folgende Kriterien wurden verwendet (hohe, mässige, keine Qualitäten):

- Architektonische Qualität:
Die Baute weist für sich betrachtet architektonische Qualitäten aus.
- Kulturhistorische Qualität:
Die Baute ist kulturgeschichtlich – Nutzung und Besiedlung der Landschaft – für den Kulturraum Val Fex von Bedeutung.
- Ortsbauliche Qualität:
Die Baute ist für das Ortsbild der Fraktion resp. der Baugruppe von Bedeutung: Stellung, Volumen, Abgrenzung des Aussenraumes.
- Siedlungsbauliche Qualität:
Die Baute ist siedlungshistorisch – Entstehung und Entwicklung der Baugruppen – von Bedeutung.
- Landschaftliche Qualität:
Die Baute ist für den Charakter der Kulturlandschaft von Bedeutung (prägend).

Die Interpretation dieser Qualitäten äussert sich in der Zuordnung zu folgenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan:

- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Bauten mit schützenswerten Bauteilen (einzelne Innenräume oder Bauteile, Fassade, Dachgestaltung), Bauvolumen und Stellung für das Ortsbild wichtig, Zeuge der kulturlandschaftlichen Entwicklung

Diese Bauten rechtfertigen keinen vollständigen Schutz, weil bereits grössere, nicht schützenswerte oder erhaltenswerte Veränderungen stattgefunden haben. Die schutzwürdigen Bauteile sind insbesondere in der Untersuchungen der Pro Fex beschrieben oder können im Zuge von Umbauten/Sanierungen erkannt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu entscheiden, welche Bauteile bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten sind.

- Erhaltenswerte Bauten aufgrund ihrer Stellung, ihres Volumens, ihrer Funktion für die Abgrenzung des Aussenraumes (Fassadengestaltung, -materialien), als Zeuge der kulturlandschaftlichen Entwicklung. In der Regel kann diese Bedeutung mit Abbruch und Wiederherstellung erhalten werden.

Die Zuordnung im Generellen Gestaltungsplan zu einer bestimmten Kategorie erfolgt nicht eins zu eins, im Einzelfalle wurden zusätzliche Kriterien berücksichtigt, sodass durchaus Abweichungen vom Inventar möglich sind. Das Inventar ist daher als eigenständige Grundlage zu beachten (auch im Baubewilligungsverfahren).

3.2 Landschaftsinventar

Das Landschaftsinventar hält die wichtigen Landschaftselemente fest. Zu erwähnen sind insbesondere die offenen Bachläufe, einzelne Trockenmauern, Bachverbauungen, Gärten sowie Auen entlang dem Fexbach.

Als störendes Element wurden die Bepflanzungen bei den Ferienhäusern eingestuft. Es sind nicht die gewählten Baum- und Straucharten – in der Regel sind die Bepflanzungen standortgerecht – die das Bild der Kulturlandschaft beeinträchtigen, sondern der Standort einer Bepflanzung an und für sich. Sie markieren klar 'private Hoheitsgrenzen'. Diese 'Markierung' des Hofraumes/Gartens hat erst mit dem Bau der Ferienhäuser Einzug gehalten.

Im Generellen Gestaltungsplan sollten die prägenden Landschaftselemente mit dem Ziel einer Erhaltung aufgeführt werden.

Auf die Bezeichnung der störenden Elemente kann verzichtet werden, da solche im Rahmen konkreter Projekte (Baugesuche) vermieden, verbessert oder anderweitig behandelt werden können.

3.3 Spezielle Nutzungen (laut Art. 46 altBauG: Kernzone Fextal, Art. 49 altBauG: Landwirtschaftszone)

- Gastwirtschaftsbetriebe

Das Gebäudeinventar enthält die Merkmale, welche die in Art. 46, Abs. 5 altBauG definierten Gastwirtschaftsbetriebe charakterisieren (Baujahr, Jahr des Umbaus zur aktuellen Nutzung).

Diese Bauten sollen im Zonenplan speziell markiert werden. Damit kann im Generellen Gestaltungsplan unabhängig von der zulässigen zonenkonformen Ausnahmenutzung der Schwerpunkt auf die Bedeutung der Bausubstanz gelegt werden.

Die zulässigen und durchgeführten Erweiterungen wären im Gebäudeinventar nachzuführen.

- Landwirtschaftsbetriebe

Bestehende Landwirtschaftsbetriebe, deren Standort und/oder Bedeutung für die Baugruppe einen Ausbau resp. eine Erweiterung im Hinblick auf das Ortsbild und die Kulturlandschaft als vertretbar erscheinen lassen, sollen am bestehenden Standort nach den Bedürfnissen ihrer landwirtschaftlichen Zweckbestimmung erweitert und ausgebaut werden können.

Die Interpretation dieser Anforderung kann mit der Bezeichnung dieser Bauten resp. Standorte im Zonenplan abschliessend erfolgen.

Für neue landwirtschaftliche Betriebsstandorte könnten aufgrund der Inventare nur drei Standorte bezeichnet werden, wobei der Standort in 'Il Muot' eigentlich eine Erweiterung des bestehenden Standortes auf der anderen Strassenseite darstellt.

Da sonst kein Bedarf für neue landwirtschaftliche Betriebsstätten besteht, werden im Zonenplan keine zusätzlichen Standorte bezeichnet.

Die Beschränkung für landwirtschaftliche Betrieb ausserhalb der 'Kernzone Fex' erfolgt nicht über die Zonenbestimmung der Landwirtschaftszone – für die Bundesrecht gilt – sondern mit der überlagernden Landschaftsschutzzone.

- Bauten mit Baujahr vor dem 1. Juni 1976

Solche, in der Kernzone Fex liegende Bauten können laut Baugesetz unabhängig ihrer aktuellen Nutzung zu Wohnzwecken (mit Auflagen) umgebaut werden. Im Sinne einer klaren Ausgangslage werden diese Bauten im Zonenplan bezeichnet.

Die zulässigen und durchgeführten Umnutzungen wären im Gebäudeinventar nachzuführen.

4. Revisionsakten

4.1 Regelung im Baugesetz (Mitbericht O.Bänziger)

4.1.1 Ausgangslage

Das geltende Baugesetz ist zwar noch „jung“; es ist im Jahre 1999 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 21.3.2000 von der Regierung genehmigt worden. Damals ging es jedoch nur um eine sehr beschränkte Teilrevision. Der wesentliche Inhalt des jetzigen Baugesetzes entspricht noch jenem des Baugesetzes 1989/1990. Das jetzige Baugesetz ist im Jahre 2006 noch durch das Gesetz über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus ergänzt worden.

4.1.2 Gründe für die Totalrevision des Baugesetzes

Angesichts seines Alters drängte sich über kurz oder lang eine Totalrevision des Baugesetzes auf. Der Hauptgrund war jedoch der Erlass des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO), beide in Kraft seit dem 1.11.2005, welche beide das gesetzgeberische Umfeld ganz wesentlich verändert hatten. Die Anpassung erfolgte nach Massgabe dieser beiden Erlasse. Als Grundlage diente der Gemeinde das Musterbaugesetz (MBauG 05).

4.1.3 Vorprüfung durch ARE

1. Nach einer Besprechung vom 6.12.2006 ersuchte die Gemeinde das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) um eine Vorprüfung der Baugesetzrevision im Sinne von Art. 12 KRVO. In seinem Vorprüfungsbericht vom 2.5.2007 attestierte das ARE der Gemeinde, „*dass die neuen Bestimmungen im Baugesetz als zweckmässig und gelungen beurteilt werden*“ könnten. Die Gemeinde habe es insbesondere verstanden, die wertvollen Bestimmungen des alten Baugesetzes mit der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung zu vereinen. Im Vorprüfungsbericht wurde jedoch auch auf den Beschluss der Bündner Regierung vom 23.5.2006 bezüglich Beitritt des Kantons Graubünden zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hingewiesen, deren Ziel es sei, die Vorschriften, Definitionen und Messweisen zu vereinfachen und ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Es sei vorgesehen, „*mit einer Revision der KRVO die Gemeinden zur gegebenen Zeit zu beauftragen, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen. Im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung von unnötigen und teuren Doppelspurigkeiten wird der Gemeinde deshalb empfohlen, im Zuge dieser*

Baugesetzrevision ihre gegenwärtigen Bemühungen auch dazu zu verwenden, die Begriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen.“ Eine entsprechende Vollzugshilfe liege zwischenzeitlich in Form des neuen Musterbaugesetzes (MBauG 07) vor. Das MBauG 07 sei im Übrigen verbessert und weiterentwickelt worden, sodass die Gemeinden ein möglichst gutes Beispielwerk als Grundlage nutzen könnten. Beispielsweise würden die Art. 3 (Boden und Baulandpolitik), Art. 70 - 75 (Verkehrsanlagen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen) etc. neu formuliert. Im weiteren sind in diesem Vorprüfungsbericht allgemeine Hinweise zu den Bestimmungen des Erst- und Zweitwohnungsbaus sowie konkrete Hinweise zu den einzelnen baugesetzlichen Bestimmungen enthalten.

2. Nachdem die Revisionsvorlage schon sehr weit gediehen und auch von Seiten des ARE als zweckmässig und gelungen taxiert worden ist, sieht die Gemeinde von einer nochmaligen Anpassung an das MBauG 07 ab, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Anpassung an die IVHB doch sehr viel Zeit beanspruchen würde. Wie schon bei anderer Gelegenheit darauf aufmerksam gemacht, ist es nicht damit getan, in den Baugesetz einfach die Begriffe zu ersetzen, vielmehr müssen diese Werte auch so festgesetzt werden, dass sie dem bisherigen Nutzungsmass entsprechen und in den betreffenden Zonen nicht plötzlich zusätzlich nicht kontrollierbare Nutzungsreserven oder umgekehrt rechtswidrige Bauten entstehen. Dass sich solches nur durch ein sorgfältiges Austarieren erreichen lässt, liegt auf der Hand. Ebenso klar ist, dass all diese Anpassungen sich nur mit unverhältnismässig grossem planerischen Aufwand erreichen lassen. Kommt noch dazu, dass die IVHB den Begriff der AZ nicht mehr kennt, was in den Bündner Gemeinden unweigerlich zu Zusatzschwierigkeiten führt. Unseres Wissens sind von verschiedener Seite Bemühungen im Gange, zumindest dieses Instrument wiederum in die IVHB einzubringen.

4.1.4 Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen in der Revisionsvorlage

1. Allgemeines
Die konkreten Hinweise im Vorprüfungsbericht sind im allgemeinen berücksichtigt worden, sodass sich weitere Bemerkungen dazu erübrigen. Oben sind bereits die Gründe dargelegt worden, warum die Gemeinde im Moment noch von der Übernahme der in der IVHB vorgegebenen Begriffe und Messweisen verzichtet. Was die Abstandsvorschriften (Art. 21 ff.) anbelangt, so begnügt sich die Gemeinde nicht nur mit einem allgemeinen Verweis auf die einschlägigen Bestimmungen im KRG (Art. 75 ff.), sondern sie führt diese nochmals auf, damit der Rechtsanwender mit dem neuen Baugesetz in materieller Hinsicht über ein umfassendes Instrument verfügt und nicht gezwungen ist, einzelne Regelungen im KRG zu suchen. Aus demselben Grunde werden auch sämtliche Zonenvorschriften im Baugesetz (Art. 27 ff.) nochmals wiedergegeben, also auch jene, die im KRG bereits vorgegeben sind (z.B. Art. 34 ZöBA).
2. Zu den Bestimmungen betreffend Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus
Die Kontingentierungsregelung, welche bisher in einem separaten Erlass figurierte, wird nun ebenfalls ins Baugesetz (Art. 76 ff.) integriert und dem Titel „Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“ zugeordnet. In materieller Hinsicht hat sich allerdings nichts verändert; die bisherige Erstwohnungsanteilsregelung wurde tale quale übernommen. Dabei war man danach bestrebt, die Begriffe (Art. 70) zu vereinheitlichen, und zwar so, dass sie sowohl für die Erstwohnungsanteils- wie für die Kontingentierungsregelung gelten. Im Vorprüfungsbericht verweist das ARE auf die Broschüre des Wirtschaftsforums „neue Wege in der Zweitwohnungspolitik“, welche neben der bewährten Methode der Einschränkung der weitere Strategien vorsehe, nämlich:
„- *Finanzielle Lenkungsmassnahmen statt Beschränkungen, um die Nachfrage nach Zweitwohnungen zu beeinflussen und den Druck zur Vermietung von Zweitwohnungen zu*

erhöhen. Gleichzeitig erhalten die Gemeinden dank den Zusatzeinnahmen neuen Spielraum für eine Steuersenkung, welche wiederum die Kaufkraft der Einwohner und die Attraktivität als Wohnort steigert.

- *Aktive Ansiedlung von Tourismusanbietern (z.B. Hotels, Feriendörfer, Freizeiteinrichtungen) um mehr „warme Betten“ zu schaffen und den kommerziellen Kern der Destination zu stärken.*
- *Masterplanung, um mit gestalterischen Vorgaben die wertvernichtenden Effekte des Zweitwohnungsbaus zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung so zu steuern, dass eine architektonisch attraktive Tourismusdestination entsteht; mit andern Worten: der Masterplan bildet die Basis, um weiterhin Zweitwohnungen bauen und die damit verbundene Wertschöpfung erzeugen zu können, ohne die Attraktivität als Wohn- und Tourismusort zu untergraben.“*

Die Gemeinde hat sich mit dieser Problematik zwar ebenfalls befasst, sie sieht jedoch keinen Grund, deswegen an der bestehenden Vorlage etwas zu ändern. Soweit es um die Analyse in der erwähnten Broschüre des Wirtschaftsforums geht, ist diese sicher hilfreich, dagegen enthält sie keine für die Gemeinde Sils i.E./Segl brauchbaren Lösungsansätze, um dem überbordenden Zweitwohnungsbau besser als mit den gängigen Planungsmassnahmen zu begegnen. Praktisch im ganzen Oberengadin hat sich gezeigt, dass mit Abgaben wenig zu erreichen ist, und zwar weil das Geld buchstäblich keine Rolle spielt und die äusserst finanzkräftige Käuferschaft nicht davon abhält, Zweitwohnungen zu erwerben. Wenn schon erscheint es vielmehr überlegenswert, den jetzigen Erstwohnungsanteil in der Gemeinde Sils i.E./Segl zu erhöhen, es aber gleichzeitig zu gestatten, einen gewissen Prozentsatz dieses erhöhten Erstwohnungsanteils im Rahmen von bewirtschafteten Ferienwohnungen (Parahotellerie) Gästen zur Verfügung zu stellen. Dasselbe Ziel könnte natürlich auch ohne Erhöhung des Erstwohnungsanteils erreicht werden, nur besteht dann die Gefahr, dass keine Erstwohnungen mehr zur Verfügung stehen. Mit der in jüngster Zeit auch in den Medien propagierten Idee der bewirtschafteten Zweitwohnungen hat sich die Baubehörde eingehend auseinandergesetzt, sie ist jedoch zum Schlusse gelangt, es einstweilen bei der jetzigen Regelung bewenden zu lassen, nicht zuletzt um die Vorlage nicht als Ganze zu gefährden.

3. Arealplan

Die Planungsbehörde hat sich auch mit der Frage befasst, ob in Zukunft allenfalls auf das im KRG neu entwickelte Instrument des Arealplans zurückgegriffen werden sollte. Sie vermag jedoch in der Gemeinde Sils i.E./Segl keinen Handlungsbedarf auszumachen. Sodass auf eine weitere Ausgestaltung dieses Instruments verzichtet wurde.

4.2 Regelungen bezogen auf Revision Val Fex

Das revidierte Baugesetz wurde in folgenden Artikeln aufgrund der Revision der Pläne für das Val Fex angepasst:

Art. Genereller Gestaltungsplan

In diesem Artikel sind im Sinne der vorgesehenen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan die 'Erhaltenswerten Bauten' genauer zu umschreiben.

Für die Landschaftselemente kann die Aussage 'erhaltenswert' in der Legende des Generellen Gestaltungsplanes genügen.

Art. Kernzone Fextal

Bezeichnung der Bauten im Zonenplan erwähnen.

Voraussetzungen für landwirtschaftliche Erweiterungen definieren (findet nur in 'Il Muot'

Anwendung)

Art. Landschaftsschutzzone

Neubauten in einer Landschaftsschutzzone sind grundsätzlich als Ausnahme anzusehen. Die Voraussetzungen für solche Ausnahmen können mit der Beschränkung auf bezeichnete Standorte und Nutzungen abschliessend präzisiert werden. Die bundesrechtlich möglichen Nutzungen in der Landwirtschaftszone werden mit der überlagernden Landschaftsschutzzone eingeschränkt.

4.3 Regelung im Zonenplan

Alle Standorte, für die im Sinne einer Ausnahme spezielle zulässige zonenkonforme Nutzungen gelten, sollen bezeichnet werden:

Standorte für

- Erweiterungen von Gastwirtschaftsbetrieben nach Art. 46 Abs. 2 altBauG,
- Umnutzungen nach Art. 46 Abs. 3/4 altBauG
- Erweiterung von bestehenden landwirtschaftl. Betriebsstätten (Erweiterungen, II Muot: neu)

Die vorliegende Revision sieht zudem eine geringfügige Erweiterung der Kernzone Fex – und zwar in Platta Teil der Parzelle Nr. 2243 mit dem Gebäude InventarNr. 32; die Erweiterungen in Curtins/Chalchais Parzelle Nr. 2783 und Teile der Parzelle Nr. 1445, 1446 und 1520 mit den Gebäuden InventarNr. 101, 102 und 103 wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung fallen gelassen.

4.4 Regelung im Generellen Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet die geschützten und zu erhaltenden Objekte der Siedlungen und der Landschaft, basierend auf den Inventaren. Die in der TR vom 4.11.1996 für das Hotel Chesa Grialetsch und das Hotel Crasta festgelegten Erweiterungsmasse und Baulinien werden übernommen (Planeintrag nach Vorliegen der amtlichen Vermessung nach AV93).

Die Bauten ausserhalb der Kernzone werden mit zwei Ausnahmen (Gebäude InventarNr. 37 und 17/18) im Generellen Gestaltungsplan nicht aufgeführt.

Als weitere Bauwerke werden einzelne Mauern (Stütz-/Trockenmauern, Wuhrbauten) sowie Holzbrücken als erhaltenswert bezeichnet.

Die im Generellen Gestaltungsplan aufgeführten 'erhaltenswerte Ufervegetation/Auen' liegen gemäss Zonenplan mehrheitlich auch in der Waldzone oder verbinden als Wald ausgeschiedene Flächen. Auch ohne Kennzeichnung in der Grundordnung fallen sie unter die Bestimmungen des 'Kantonales Waldgesetz Art. 2', des 'Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel Art. 18' sowie der 'Verordnung zum Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz Art. 14 Abs. 4'.

Die nicht bezeichneten offenen Bachläufe unterstehen dem 'Eidgenössische Gewässerschutzgesetz' (GSchG) sowie der revidierten 'Eidgenössische Gewässerschutzverordnung' (GSchV). Sie könnten im Generellen Gestaltungsplan zur Information und Ergänzung des Planinhaltes wenigstens dargestellt werden.

5. Besondere Fragen

5.1 Plangrundlagen

Die vorhandenen Plangrundlagen wurden im gleichen Zeitraum aufgearbeitet (teilw. Neuvermessung). Musste für die VP noch auf analoge Plangrundlagen zugegriffen werden, so basieren die Festlegungen in den neuen Plänen der Grundordnung auf nicht verifizierten AV-Daten vom 31. Mai 2006.

Das hatte verschiedene Konsequenzen, u.a. bei der Planabgrenzung und vor allem beim Abgleich auf die neuen Referenzdaten in den verschiedenen Datenlayers.

5.2 Waldabgrenzung

Die Abgrenzung des Waldes wurde zwar bei der letzten Revision der OP durch die Forstorgane überprüft. Im Einzelfalle scheint sie nicht durchwegs dem tatsächlichen Stand zu entsprechen. Eine komplette Überarbeitung drängte sich nach dem Vorliegen der AV-Daten auf. Die Überarbeitung der Waldflächen wurde koordiniert mit dem LWN-Projekt (Erfassung der landwirtschaftlich genutzten Flächen: RB vom 11.09.2001; www.alsv.gr.ch/av/pdf/KO_LWN_AV.pdf).

Diese Anpassungen sind im Rahmen dieser Revision nur für den Raum Val Fex vorgenommen worden. An der Plangrenze zu den Plänen 'Silserebene' und Zonenplan Randgebiet Nord ergeben sich daher für Flächenzuordnungen sprunghafte Grenzverläufe. Diese sind bei der Revision der entsprechenden Pläne abzugleichen.

5.3 Erfassungsbereiche Naturgefahren

Die Erfassungsbereiche für die Naturgefahren wurden auf die neue Waldabgrenzung abgestimmt und die Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche überprüft und neu festgelegt.

Auch die Übernahme des Erfassungsbereiches und Überarbeitung der Gefahrenzonen beschränkte sich auf den Perimeter Val Fex (Konsequenzen siehe Ziff. 5.2).

Die letzten Korrekturen (Erfassungsbereiche und Gefahrenzone in Platte) wurden im August 2007 nachgeführt – Gefahrenpläne Amt für Wald vom 24.08.2007.

5.4 Gebäudeinformationen

Für den Vollzug in künftigen Baubewilligungsverfahren sollten der Gemeinde und den Grundeigentümern klar definierte Grundlagen über die Bauten vorliegen. Da solche nicht vollständig an Feldbegehungen erfasst werden können, sollen diese Grundlagen im Rahmen der Auflage über eine Selbstdeklaration oder/und anhand der Daten der amtlichen Gebäudeschätzung (GVA Nr., aktuelle Nutzung, BGF Erst-/Zweitwohnen, Eigentumsverhältnisse) oder im Rahmen von Baubewilligungsverfahren erhoben resp. ergänzt werden.

5.5 Kulturlandschaft Val Fex

Es gibt im Val Fex ca. 40, in ihrer historischen Bestimmung landwirtschaftliche Baukörper, die nicht für Wohnzwercke genutzt werden und gemäss Augenschein heute grossenteils nicht oder nur beschränkt für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Von diesen liegen 15 in der Kernzone Fex. Ihr Bestand kann als gesichert betrachtet werden, da das Baugesetz eine Umnutzung zu Wohnzwecken erlaubt.

Ca. 25 dieser Bauten liegen ausserhalb der Bauzone.

Der Gemeindevorstand ist nach eingehender Erörterung zur Ansicht gelangt, die Statuierung eines Erhalts rechtfertigt sich nicht.

'Eine Kulturlandschaft verändert sich grundsätzlich, ist also dynamisch, Sie zeigt neben historischen Merkmalen auch Veränderungen in der Nutzung eines Landschaftsraumes an. Wenn die aktuelle Nutzung eines Raumes bestimmte Objekte nicht mehr adäquat (und mit der aktuellen 'Raumplanungskultur' konform) nutzt, so stellt das allfällige Verschwinden dieser Objekte ein Nachvollzug der aktuellen kulturlandschaftlichen Merkmale dar.'

'Ein historisierender Schutz einzelner solcher Objekte mit dem Ziel der Erhaltung bestimmter Objekte als Dokumente verlangt einen hohen Geldeinsatz, der für den Hauseigentümer fast nur verhältnismässig ist, wenn eine Umnutzung zugelassen wird. Dies ruft nach infrastrukturellem Anschluss, der wiederum für die öffentliche Hand unverhältnismässig ist. Somit entspricht ein genereller Erhalt solcher Gebäude keinem öffentlichen Interesse.'

'Diese Sicht schliesst nicht aus, dass einzelne wenige Objekte als Einzelbau trotzdem als wichtige Zeitzeugen zu erhalten sind. Dies geschieht dann aber anhand der Bausubstanz und der lokalen Umgebung und nur zweitrangig nach kulturlandschaftlichen Kriterien.'

6. Verfahren

6.1 Vorprüfung

Folgende Akten wurden am 25.11.2004 zur Vorprüfung eingereicht.

- Auszug Baugesetz
- Genereller Gestaltungsplan Val Fex: La Motta Chalchais 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan Val Fex: Vaüglia Crasta 1:2'000
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

ohne folgende Einträge im Zonenplan gemäss Ziff. 4.2; für VP:

- Hotel und Umbau mit Zweckänderung siehe Skizzen zu Inventar Nutzung der Bauten und Hinweis in der Legende zum Generellen Gestaltungsplan
- Zulässige Umnutzungen von Wohnbauten in der Kernzone Fex siehe Hinweis in der Legende zum Generellen Gestaltungsplan
- Erweiterungen Landwirtschaftsbetriebe siehe Einträge im GGP

Der Vorprüfungsbericht (ohne Revision Baugesetz) datiert vom 25.Juli 2005; der VP-Bericht zum revidierten Baugesetz vom 2.05.2007.

6.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 25.Oktober bis 24.November 2007 statt.

6.3 Behandlung der Eingaben

Es sind keine Eingaben an die Gemeinde gerichtet worden

6.4 Beschluss durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat am 28.November 2007 folgende Akten genehmigt:

- | | | |
|----|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | Baugesetz der Gemeinde Sils i.E./Segl | |
| 2. | Zonenplan | 1:10'000 Val Fex |
| 3. | Zonenplan | 1:2'000 Val Fex: Vaüglia - Crasta |
| 4. | Zonenplan | 1:2'000 Val Fex: La Motta - Chalchais |
| 5. | Genereller Gestaltungsplan | 1:2'000 Val Fex: Vaüglia - Crasta |
| 6. | Genereller Gestaltungsplan | 1:2'000 Val Fex: La Motta - Ch |

Für die Genehmigung sind die Langlaufloipen in den Zonenplänen dargestellt. Die Gemeinde legt die die Langlaufloipen jedoch in den Generellen Erschliessungsplänen fest. An dieser Festsetzungsart

will die Revision keine Änderung vornehmen, weshalb in den verabschiedeten Plänen im Titel auf diesen Umstand verwiesen wird.

Im verabschiedeten Zonenplan 'Val Fex: Vaüglia – Crasta' wird die Parzelle Nr. 2243 im Gegensatz zur Auflage vorerst noch dem ÜG zugeteilt, da im Zusammenhang mit der im revidierten Baugesetz vorgesehenen Mehrwertabschöpfung noch offenen Vollzugsfragen zu klären. Eine grundsätzlich nicht bestrittene Einzonung soll aber von einer Abschöpfung des entstehenden Mehrwertes abhängig gemacht werden.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde im Kantonsamtsblatt und in der Engadinerpost am 6.Dezember 2007 publiziert.

Chur, 06.Dezember 2007

P.Huser