

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

21. März 2000

Mitgeteilt den

24. März 2000

Protokoll Nr.

482

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i.E./Segl** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 22. April 1999, 23. April 1999, 4. Mai 1999 und 4. Juni 1999 eine umfassende Teilrevision der Ortsplanung. Im Rahmen dieser Teilrevision wurden folgende neue Planungsmittel verabschiedet:

- Gemeindebaugesetz
- Zonenplan (mit Gestaltungselementen) 1:2'000 „SilserEbene“
- Zonenplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“
- Zonenplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“
- Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“
- Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „SilserEbene“ (Teil Verkehr)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“

Mit der Verabschiedung dieser neuen Planungsmittel wurden mit Ausnahme des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 „Teil Versorgung“ vom 1. April 1992, der Generellen Gestaltungspläne 1:500 „Sils-Baselgia“ und „Sils-Maria“ vom 1. April 1992 sowie der Generellen Gestaltungspläne 1:500 „Kernzone Fextal Platta“ und „Kernzone Fextal Crasta“ vom 27. September 1996 alle früheren ortsplanerischen Erlasse aufgehoben. Die aktuelle Ortsplanung von Sils i.E./Segl besteht somit einerseits aus den vorstehend erwähnten Plänen von 1992 und 1996 und andererseits aus den einleitend aufgezählten Planungsmitteln von 1999.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 1. Juli 1998 einen Vorprüfungsbericht.

Die für eine abschliessende Beurteilung der Ortsplanungsrevision erforderliche Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) wurde in digitaler Form erstellt und im Januar 2000 eingereicht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 22. April 1999, 23. April 1999, 4. Mai 1999 und vom 4. Juni 1999 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 8. Mai 1999 resp. am 10. Juni 1999. Es gingen drei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 28. Juni 1999 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Kantonale 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. Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982. Die kantonale Richtplanung befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000, RIP GR 2000, Regierungsbeschluss Nr. 313 vom 23. Februar 1999). Im Interesse einer optimalen Planabstimmung im Sinne von Art. 2 RPG ist die vorliegende Teilrevision sowohl nach dem gültigen Richtplan 1982 als auch, soweit möglich, nach dem zukünftigen Richtplan zu prüfen. Zu berücksichtigen sind folgende Richtplanvorhaben:

- Vorhaben Nr. 9.2: Gebirgslandeplätze für Helikopter
Vorhaben Nr. 9.3: Ausbau der Kantonsstrasse A3 Sils i.E./Segl - Plaun da Lej
Vorhaben Nr. 9.8: Öffentlicher Regionalverkehr

Das Vorhaben Nr. 9.2 (Gebirgslandeplätze für Helikopter) wird durch den Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) des Bundes ersetzt. Der SIL lag im Frühjahr 1999 u.a. auch in der Gemeinde Sils i.E./Segl öffentlich auf. Die Gemeinde brachte im Rahmen der Vernehmlassung keine Einwendungen gegen den SIL an.

Das Vorhaben 9.3 des Richtplanes 1982 (Ausbau Kantonsstrasse Sils i.E./Segl) ist auch im Rohentwurf des neuen Richtplanes enthalten.

In Bezug auf das Vorhaben Nr. 9.8 (Öffentlicher Regionalverkehr) sieht der Rohentwurf des RIP GR 2000 im Raum Maloja - Pontresina - Bever die Erhaltung des bestehenden Angebotes vor. Es sind gemäss heutigem Kenntnisstand keine grösseren neuen Infrastrukturen für den öffentlichen Verkehr vorgesehen.

Im Übrigen sind sämtliche in Vorbereitung befindlichen Richtplanvorhaben RIP GR 2000 zu den Sachbereichen Siedlung und Ausstattung, Landschaft und Tourismus, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr zu berücksichtigen.

2. Regionale Richtplanung

Der Regionale Richtplan Oberengadin enthält folgende Vorhaben, von denen die Gemeinde Sils i.E./Segl direkt oder indirekt betroffen ist:

- Vorhaben Nr. 11.3.1: Skigebiete und touristische Transportanlagen
Vorhaben Nr. 11.3.2: Campingplatzkonzept
Vorhaben Nr. 11.3.5: Langlaufloipen
Vorhaben Nr. 11.5.4: Wege
Vorhaben Nr. 11.6.3a: Materialabbau
Vorhaben Nr. 11.6.3b: Inertstoffdeponien
Vorhaben Nr. 11.6.3c: Materialablagerungen

Die Berücksichtigung in der Nutzungsplanung erfolgte, soweit Regelungen zu treffen waren, korrekt. Diesbezüglich sind im vorliegenden Genehmigungsbeschluss keine Bemerkungen anzubringen.

Im Weiteren befinden sich folgende Richtplanvorhaben in Bearbeitung, in der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren bei der Regierung:

- Vorhaben Nr. 11.2.1: Landschaftsschutzgebiete
- Vorhaben Nr. 11.3.3: Golfanlagen
- Vorhaben Nr. 11.3.4: Schneeanlagen
- Vorhaben Nr. 11.5.1: Strassenverkehr
- Vorhaben Nr. 11.5.2: Öffentlicher Regionalverkehr
- Vorhaben Nr. 11.5.5: Neuer Verkehrsträger

Die Berücksichtigung dieser noch laufenden Richtplanvorhaben erfolgte, soweit dies in Kenntnis des heutigen Bearbeitungsstandes der Richtplanvorhaben abgeschätzt werden kann, korrekt. Jedenfalls sind in der vorliegenden Nutzungsplanung nach heutiger Kenntnis keine Beschlüsse gefasst worden, welche die weitere Bearbeitung der Richtplanung negativ präjudizieren könnten.

C.

Gemeindebaugesetz (BauG)

Art. 43 (Dorferweiterungszone Pas-chs)

Die Regierung kann der "Teilgebietsplanung Pas-chs" (vormals Teilgebiet Cuncas), welche eine Nutzungskonzentration des ursprünglichen Baugebietes Cuncas am Baustandort Pas-chs sowie eine beschränkte Baumöglichkeit für Restaurationsbetriebe am Baustandort bei der Talstation der Furtschellas-Bahn beinhaltet, in der Gesamtinteressenabwägung grundsätzlich zustimmen.

Das in Art. 43 Abs. 3 BauG vorgesehene Maximalmass von 350 m² Bruttogeschossfläche für Verpflegungsstätten wie Restaurationsbetriebe, Imbissecken, Kioske und dergleichen bei der Talstation der Furtschellas-Bahn beurteilt die Regierung als an der obersten Gren-

ze des Zulässigen, zumal erfahrungsgemäss davon auszugehen ist, dass der Hauptcharakter der Feriengäste sich im mittleren oder oberen Teil des Skigebiets verpflegen wird und dass im Dorfkern Sils-Maria grundsätzlich genügend Restaurationsbetriebe bestehen. Die Genehmigung ist auf alle Fälle mit dem Hinweis zu versehen, dass am Baustandort Furtschellas-Bahn keine weitergehenden Nutzungen, die über die in Art. 43 Abs. 3 und Abs. 5 BauG vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, in Betracht fallen.

Teile der Dorferweiterungszone Pas-chs, insbesondere der Baustandort Furtschellas, liegen im Bereiche des von der bestehenden Schiessanlage Sils i.E./Segl ausgehenden Schiesslärms. Gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG ist in der Dorferweiterungszone Pas-chs, Baustandort Furtschellas, die Errichtung von Verpflegungsstätten zulässig. Verpflegungsstätten gelten als lärmempfindliche Nutzungen bzw. Gebäudeteile, die einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis nach der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) unterstehen. Da es sich bei der Dorferweiterungszone Pas-chs nicht um eine neu ausgeschiedene Bauzone, sondern lediglich um eine angepasste Planung handelt, also um eine bereits vor Inkrafttreten der LSV beschlossene und genehmigte Bauzone, sind beim Bau der Verpflegungsstätten nicht die Planungsgrenzwerte, sondern die tieferen Immissionsgrenzwerte der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe III nach LSV einzuhalten. Gegebenenfalls sind im Baubewilligungsverfahren für die Verpflegungsstätte bei der Talstation in Anwendung von Art. 31 LSV planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zu treffen, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III gewährleisten.

Art. 46 (Kernzone Fextal)

Art. 46 Abs. 2 BauG sieht neu vor, dass landwirtschaftliche Bauten vom grundsätzlichen Neubauverbot in den Kernzonen Fextal ausgenommen sind. Da von dieser Ausnahme des prinzipiellen Neubauverbotes nur landwirtschaftlich benötigte Bauten profitieren und dies für die Pflege des gesamten Fextales von erheblichem öffentlichen Interesse ist, kann die Regierung diese Lockerung vom Grundsatz her akzeptieren. Für eine Genehmigung dieser Lockerung drängen sich gestützt auf die nachfolgenden Erwägungen indessen noch weitergehende Planungsarbeiten auf:

Das Fextal wurde bereits anlässlich der Verordnung zum Schutz der Oberengadiner Seenlandschaft (VSO) vom 2. Juni 1972 als schützenswerte Landschaft im Sinne von Art. 1 Abs. 1 c VSO bezeichnet. Im Rahmen der Ausscheidung der provisorischen Schutzgebiete gestützt auf den dringlichen Bundesbeschluss auf dem Gebiete der Raumplanung

(BMR) vom 17. März 1972 wurde die VSO als rechtsverbindliche Planung im Sinne von Art. 3 BMR anerkannt. Die hohe Bedeutung der Landschaft und der Besiedlung des Fextals wurde folglich schon frühzeitig erkannt. Später wurde die VSO resp. der BMR für das Fextal aufgehoben. Mit Ausnahme der Siedlungskerne wurde das gesamte Fextal einer Landschaftsschutzzone zugewiesen.

In der Folge strebte die Gemeinde für die Siedlungen im Fextal eine planerische Lösung an, welche einerseits die Erhaltung und den Schutz der bestehenden Besiedlung sicherstellte und gleichzeitig der ganzjährig ansässigen einheimischen Bevölkerung gewisse Entwicklungsspielräume eröffnete. Im Einvernehmen mit den kantonalen Behörden wurde dafür das Instrument der Kernzone Fextal geschaffen, welches sich auf die sechs Fraktionen Vaüglia, Platta, Crasta, Vals, Il Muot und Curtins beschränkte. Gemäss bisher geltendem Baugesetz sind innerhalb der Kernzone Fextal, obwohl es sich um eine Bauzone handelt, Neubauten nicht zulässig. Umnutzungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens in Gast- und Kleingewerbebetriebe sind unbeschränkt möglich; Umnutzungen zu Wohnzwecken sind jedoch nur in den vor Juni 1976 bestehenden Gebäuden erlaubt, wobei der dadurch geschaffene Wohnraum ausschliesslich als Erstwohnung genutzt werden darf. Die Genehmigung dieser Bestimmungen erfolgte mit Regierungsbeschluss Nr. 1686 vom 29. Juni 1987 mit dem Hinweis, dass die "Kulturobjekte", welche die Erhaltenswürdigkeit der einzelnen Baugruppen ausmachen, gestützt auf ein noch zu erstellendes Siedlungsinventar in der Grundordnung gekennzeichnet und entsprechend geschützt werden sollten.

Am 7. April 1995 und - infolge der Rückweisung durch die Regierung mit RB Nr. 3170 vom 19. Dezember 1995 - erneut am 27. September 1996 beschloss die Gemeindeversammlung eine Anpassung von Art. 46 BauG, welche den bestehenden Gastgewerbebetrieben innerhalb der Kernzone Fextal unter bestimmten Bedingungen eine Bruttogeschossflächen- resp. Volumenerweiterung von maximal 25 % für Infrastrukturzwecke ermöglichen sollte. Diese Ergänzung der Nutzungsplanung wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 2508 vom 4. November 1996 genehmigt, weil die Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Regierung die Erweiterungsmöglichkeiten auf die im fraglichen Zeitpunkt bereits bestehenden Gastgewerbebetriebe beschränkte und für allfällige bauliche Eingriffe vorweg eine baukulturhistorische Bewertung der betroffenen Bausubstanz und entsprechende Schutzvorkehrungen in einem Generellen Gestaltungsplan verlangte. Entscheidend für die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung betreffend die Kernzone Fextal bildete somit

die Tatsache, dass die Erweiterungsmöglichkeit nur für ein beschränkte Anzahl Gebäude besteht und diese Gebäude einer baukulturhistorischen Bewertung zu unterziehen waren, deren Ergebnisse mittels geeigneter Schutzmassnahmen im Generellen Gestaltungsplan umzusetzen waren. Implizit würdigte die Regierung im konkreten Fall auch die Vorschrift in Art. 46 Abs. 5 BauG, wonach die baulichen Änderungen in gestalterischer Hinsicht besonders hohe Anforderungen zu erfüllen hätten und die Begutachtung durch einen Bauberater zum Gebot erhoben wurde (Art. 68 Abs. 4 BauG).

Gemäss neu beschlossenen Art. 46 Abs. 2 und Abs. 6 BauG soll das absolute Neubauverbot mit vorliegender Gesetzesrevision gelockert werden. Zulässig werden demnach die Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten, welche für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig sind (Art. 46 Abs. 2), sowie die Erstellung von angemessenen, unterirdischen Bauten und Anlagen für die Brennstofflagerung oder die Energiereserve. Während die Erstellung von vollständig unterirdischen Bauten und Anlagen für die Brennstofflagerung und die Energiereserve im Sinne von Art. 46 Abs. 6 BauG unproblematisch erscheint, sind bezüglich in Art. 46 Abs. 2 BauG gewichtige Vorbehalte anzubringen.

Noch akzentuierter als bei der Beurteilung der seinerzeit beschlossenen Erweiterungsmöglichkeit bei gastgewerblichen Betrieben um 25% geht es bei der vorliegenden Gesetzesanpassung darum, die kommunalen und privaten Interessen, welche für eine Lockerung des Neubauverbotes in der Kernzone sprechen, gegen das öffentliche Interesse nach ungeschmälerter Erhaltung der bestehenden Kernsiedlungen abzuwägen. Anders als bei der Teilrevision zugunsten bestehender Gastgewerbebetriebe betrifft die vorliegende Gesetzesänderung nicht nur die bestehende Bausubstanz, sondern eigentliche Neubauten, welche auch die Aussenräume der Kernsiedlungen beeinträchtigen können. Die Aussenräume weisen in Bezug auf diese Siedlungen mindestens dieselbe Qualität und Bedeutung auf wie die zu berücksichtigende Bausubstanz. Folglich drängen sich für eine Genehmigung von Art. 46 Abs. 2 BauG erst Recht die vorgängige Erarbeitung geeigneter Inventargrundlagen und deren Umsetzung in einem umfassenden Generellen Gestaltungsplan auf, um die Auswirkungen überhaupt erst objektiv beurteilen zu können. Die Gemeinde erstellte für die fraglichen Siedlungen im Oktober 1997 ein Gebäudeinventar, beinhaltend Fotos, Katasterausschnitte, Angaben zum Baujahr, Angaben zur ursprünglichen bzw. aktuellen Nutzung, eine Grobbewertung des aktuellen Zustandes und eine Grobbeurteilung der Baute bezüglich Lage, Ortsbild und Landschaftsbild sowie teilweise eine Schutzempfehlung. Eine eigentliche Aussenrauminventarisierung und Bewertung ist

in diesem Grobinventar nicht enthalten. Ebenso wenig wurde eine lückenlose Bewertung der Bausubstanz vorgenommen. Diesbezüglich fehlen somit objektiv nachvollziehbare Kriterien für eine Beurteilung. Zudem fehlt die Umsetzung der Ergebnisse der Inventarisierung in Form eines Generellen Gestaltungsplanes (GGP). Diese raumplanerischen Instrumente müssen vorgängig einer Lockerung des geltenden absoluten Neubauverbotes gemäss Art 46 Abs. 2 (1. Satz) BauG vervollständigt bzw. geschaffen werden. Bis diese Ergänzungen vorliegen, wird das Genehmigungsverfahren bezüglich des zweiten Satzes von Art. 46 Abs. 2 BauG sistiert.

Der Gemeinde wird empfohlen, in einer ersten Phase die Inventargrundlagen im Sinne der Wegleitung Nr. 21 des Amtes für Raumplanung zu vervollständigen (Gebäude und Aussenräume). Danach sind die Inventargrundlagen zu bewerten und der Bestand entsprechend der Bewertung in einem Generellen Gestaltungsplan einer Schutzkategorie zuzuweisen. Im Hinblick auf Neubauvorhaben sind zusätzlich zur Bestandesaufnahme und deren Klassierung auch Vorstellungen zur baulichen Ergänzung zu entwickeln, und im Generellen Gestaltungsplan sind dementsprechend positive Planungsinhalte bezüglich Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung von solchen landwirtschaftlichen Neubauten festzulegen. Diese Pflicht ergibt sich einerseits aus der Forderung nach sorgfältiger Gestaltung dieser Kernsiedlungen und andererseits auch aufgrund von Art. 24 Abs. 2 KRG bezüglich Festlegung des Nutzungsmasses in Bauzonen.

Art. 55 (Naturschutzzone)

In Art. 55 Abs. 2 BauG ist vorgesehen, dass innerhalb der Naturschutzzonen Anlagen, welche im Generellen Erschliessungsplan als bestehend oder geplant aufgeführt sind, vom Generellen Bauverbot ausgenommen sind. Bauliche Änderungen an bestehenden Anlagen sind in naturkundlich bedeutenden Feuchtgebieten sehr problematisch. Noch problematischer sind Neuanlagen innerhalb solcher Gebiete. Wenn Erschliessungsanlagen im Bereich von Naturschutzzonen baulich verändert oder neu realisiert werden sollen, sollte deren genaue Lage in jedem Fall gemeinsam mit dem Amt für Natur und Landschaft vor Ort optimiert werden. Die Genehmigung von Art. 55 Abs. 2 BauG ist mit einem entsprechenden Hinweis zu verbinden.

Art 55 Abs. 3 BauG sieht vor, dass Pisten- und Loipenpräparationen auf Flächen, welche gleichzeitig innerhalb der Naturschutzzone und der Wintersportzone liegen, zulässig sind, wobei die Schneedecke eine minimale Mächtigkeit von "in der Regel" 30 cm betragen

muss. In der Gemeinde Sils i.E./Segl sind von der Überlagerung von Naturschutzzone durch Wintersportzone ausschliesslich Moore betroffen. Bei den betroffenen Mooren handelt es sich um Biotop, deren Vegetationsdecke nach übermässiger, mechanischer Beeinträchtigung sehr lange Regenerationszeiten aufweisen können. Aufgrund dieser Tatsache ist die im dritten Satz von Art. 55 Abs. 3 enthaltene Wortfolge "in der Regel" unzweckmässig, und es rechtfertigt sich eine entsprechende Nichtgenehmigung.

Art. 59 (Materialabbauzone)

In den Zonenplänen der Gemeinde sind keine Materialabbauzonen ausgeschieden, auf welche die vorliegende Bestimmung angewendet werden könnte. Grundsätzlich ist es zwar möglich, im Baugesetz vorsorglich Zonenbestimmungen aufzunehmen. Zweckmässiger ist es jedoch, solche Bestimmungen erst im konkreten Fall bei gleichzeitiger Ausscheidung einer entsprechenden Nutzungszone im Baugesetz festzulegen.

Materialabbauzonen sind in den raumplanerischen Stufenbau Richtplanung, Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren einzubinden. Je nach Grösse des Abbauvorhabens besteht auf Stufe Nutzungsplanung die Pflicht zur Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 35 KRG, in welchem der etappenweise Abbau, die Wiederherstellung sowie die Rekultivierung festgelegt wird. Eine solche Pflicht ist im Baugesetz sinngemäss zu fixieren. Dieser Anforderung genügt Art. 59 BauG nicht, weil darin lediglich ein von der Baubehörde zu genehmigender Gestaltungsplan (kein Genereller Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG) verlangt wird und sich dieser Gestaltungsplan lediglich auf die Wiederherstellung im Hinblick auf die zukünftig beabsichtigte Nutzung beschränkt. Das Abbauvorhaben und dessen Etappierung wird demgegenüber ausser Acht gelassen.

Art. 59 BauG ist deshalb an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Art. 60 (Zonenschema)

In Art. 60 BauG wird sämtlichen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufe (ES) nach LSV zugeordnet. In der Fussnote zu Art. 60 BauG wird erläutert, dass die verbindliche Festlegung der ES in der Legende der Zonenpläne erfolge und dass es sich bei der Auflistung in Art. 60 BauG lediglich um eine Information handle (vgl. auch Art. 82 Abs. 2 BauG). Mit Bezug auf die massgeblichen ES der Dorferweiterungszone Pas-chs und der Sportzone sind Differenzen zwischen der ES in Art. 60 BauG und der ES gemäss Legende zum Zonen-

plan 1:2'000 (Silserebene) feststellbar. Auch wenn die ES-Zuordnung gemäss Zonenplan vorgeht, wird der Gemeinde aus Gründen der Transparenz empfohlen, das Zonenschema gelegentlich zu korrigieren.

Art. 95 (Ausnützungsziffer)

Im Sinne eines Hinweises ist festzuhalten, dass die Bestimmungen zur Ausnützungsziffer lediglich für Bauvorhaben in der Bauzone Anwendung finden. Ausserhalb der Bauzone sind die eidg. und kantonale Raumplanungsgesetzgebung sowie die reichhaltige Rechtsprechung für die Beurteilung der Anrechenbarkeit von Raumteilen zur Bruttogeschossfläche massgebend. Dieser Hinweis betrifft insbesondere Bonusregelungen im Sinne von Art. 95 Abs. 4 lit. i, Abs. 5 und Abs. 7 BauG. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, bei dieser Bestimmung einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

Art. 103 (Gewässer- und Waldabstand)

Die Gemeinde hat in Art. 103 Abs. 1 BauG einen minimalen Gewässerabstand gegenüber Seeufern von 40 m und gegenüber allen anderen öffentlichen Gewässern von 15 m festgelegt, wobei Änderungen dieser Abstandsregeln mittels Baulinien möglich sein sollen.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Wasserbauverordnung (WBV) ist es Sache des Kantons, den erforderlichen Raumbedarf der Gewässer für den Schutz vor Hochwasser und die natürlichen Funktionen des Gewässers festzulegen. Nach den bisherigen Erfahrungen hat sich die Gewässerabstandsregelung gemäss Art. 28 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden zumindest insofern bewährt, als mit einem Minimalabstand von 10 m innerhalb und 20 m ausserhalb der Bauzonen kaum neue, für die Gewässer negative Präjudizien geschaffen werden können. Solange der Raumbedarf für jedes Gewässer in einer Gemeinde nicht im Einzelnen untersucht und festgelegt wurde, ist es unabdingbar, wenn im Baugesetz vorsorglich ein eher grosszügiger Gewässerabstand festgelegt wird. Der vorgeschlagene Abstand von 40 m gegenüber den Seeufern und von 15 m gegenüber kleineren Gewässern könnte allenfalls ausreichen. Gegenüber dem Fedaclo mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von etwa 25 m ab Alp Suot sollte demgegenüber wohl ein Gewässerabstand von mindestens 25 m eingehalten werden. Der aus naturkundlicher Sicht verhältnismässig geringe Abstand von 15 m gegenüber der Fedaclo gewährleistet den Raumbedarf dieses Gewässers wohl nicht hinreichend. Sobald der Raumbedarf für Gewässer in Anwendung von Art. 21 Abs. 2 WBV im Einzelnen untersucht und festgelegt

sein wird, muss die Gemeinde damit rechnen, dass sich insbesondere bezüglich der Fedacla grössere Gewässerabstände aufdrängen werden, welche im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechend festzulegen sind.

Art. 106 (Nicht baubewilligungspflichtig)

In Art. 106 BauG werden bauliche Massnahmen aufgelistet, welche nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen. Diese Bestimmung ist nur innerhalb der Bauzonen anwendbar. Ausserhalb der Bauzonen sind die eidg. und kantonale Raumplanungsgesetzgebung sowie Rechtsprechung für die Frage massgebend, ob ein Bauvorhaben baubewilligungspflichtig ist. Danach unterliegen sämtliche Tiefbauten (Art. 106 Abs. 1 lit. a), Firmentafeln (lit. b) und Versorgungs- und Transportleitungen (lit. e) prinzipiell der Baubewilligungspflicht.

Das ARP wird beauftragt, Art. 106 Abs. 1 lit. a, b und e mit einem entsprechenden Hinweis zu versehen.

Im Übrigen gibt das beschlossene neue Gemeindebaugesetz zu keinen Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan (mit Gestaltungselementen)1:2'000 „Silserebene“

Zonenplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorferweiterungszone, Allgemeine Zone für Wohnquartiere, Zone für Wohnquartier Seglias, Landhauszone; ausgenommen die Kernzone Fextal), umfassen gemäss der im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) insgesamt rund 60 ha, wovon rund 28,6 ha als nicht überbaubar zu beurteilen sind, weil sie ausserhalb der überbaubaren Baustandorte der Dorferweiterungszone Pas-chs (im Rahmen der Nutzungskonzentration freizuhaltenden Flä-

chen) liegen. Von den verbleibenden, effektiv baulich nutzbaren Wohnbauzonenflächen von rund 31,4 ha gelten gemäss Übersicht UEB deren 24,3 ha (ca. 77 %) als bereits überbaut und deren 7,1 ha (ca. 23 %) als noch nicht überbaut (=Flächenreserve).

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 in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Die daraus resultierenden Werte erweisen sich aus Sicht von Gemeinden, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht sind, im Allgemeinen als sehr grosszügig und liegen erfahrungsgemäss in aller Regel an der oberen Grenze des verantwortbaren Rahmens. Dies gilt auch für die Gemeinde Sils i.E./Segl.

Im Falle der Gemeinde Sils i.E./Segl ist gestützt auf die Erhebungen der eidgenössischen Wohngebäudestatistik (rückwirkende Beobachtungsdauer von 15 bis 25 Jahren) in den nächsten 15 Jahren mit einem voraussichtlichen Baulandbedarf an Wohnbauzonen von ca. 4 - 5 ha zu rechnen. Stellt man diesen Bedarfswert den ausgeschiedenen Flächenreserven von 7,1 ha gegenüber, so ergibt sich, dass die dem allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächenreserven den errechneten Bedarf nicht unwesentlich übersteigen. Dabei sind allfällige innere Nutzungsreserven in den bereits als überbaut bezeichneten Flächen nicht berücksichtigt.

Eine eigene Statistik über die Bautätigkeit in der Gemeinde oder eine detaillierte Beurteilung der inneren Nutzungsreserven (nicht vollständig ausgenützte Parzellen oder Parzelleile) wurde durch die Gemeinde nicht erarbeitet. Vorgängig allfälliger künftiger Einwohnungsbegehren wären somit die Bautätigkeit sowie die Situation hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsreserven zu analysieren.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven sind vor dem Hintergrund von Art. 15 RPG, wie erwähnt, relativ gross. Sinnvolle Reduktionen der Wohnbauzonen sind jedoch schwer zu bewerkstelligen, zumal die Wohnbauzonenreserven über sämtliche Nutzungszonen und das gesamte Siedlungsgebiet zerstreut sind und mehrheitlich als eigentliche Baulücken innerhalb des bereits weitgehend überbauten Gebiets erscheinen.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen können daher unter der Optik der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Übriges Gemeindegebiet im Gebiet Föglias

Im Gebiet Föglias ist eine an die Gewerbezone angrenzende Fläche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden. Der nördliche Teil liegt innerhalb der Gefahrenzone 1. Die Gefahrenzone 1 schliesst faktisch jegliche bauliche Nutzung aus. Demzufolge ist das fragliche Gebiet zweckmässigerweise der Landwirtschaftszone zuzuweisen und nicht dem übrigen Gemeindegebiet, dem immerhin der Charakter von Reservebaugebiet zukommt. Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:2'000 (Teil Verkehr) ist auf dem südlichen Teil des fraglichen Übrigen Gemeindegebiets eine geplante Parkierungsanlage bezeichnet. Die Regierung geht davon aus, dass die Parkierungsanlage ausschliesslich diesen südlicheren Teil des Übrigen Gemeindegebiets umfasst. Flächen innerhalb der Gefahrenzone 1 eignen sich nämlich grundsätzlich nicht für die Ansiedlung von Parkierungsanlagen.

Der nördlich der Gemeindestrasse innerhalb der Gefahrenzone 1 liegende Teil des Übrigen Gemeindegebiets im Gebiet Föglias ist somit an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

3. Parkierungszone in der Gefahrenzone 1

Die im Gebiet Traunter Ovas ausgeschiedene Parkierungszone wird kleinflächig von einer durch Hochwassergefahr bedingten Gefahrenzone 1 überlagert. Die Parkierungszone ist gemäss Art. 46b BauG eine Bauzone.

Die Ausscheidung von Bauzonen innerhalb der Gefahrenzone 1 wird von der Regierung gestützt auf die Bestimmungen in der kantonalen Raumplanungsverordnung (Art. 16 und 17 KRVO) praxisgemäss nicht genehmigt. Die Begründung liegt darin, dass Gebiete, welche wegen nachgewiesenen oder befürchteten Gefährdungen durch Naturereignisse einer

Gefahrenzone 1 angehören, sich für Siedlungsnutzungen grundsätzlich nicht eignen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass das fragliche Gebiet ausschliesslich als Parkierungsanlage genutzt werden soll.

Derjenige Teil der Parkierungszone, welcher von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, ist daher von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Sofern dieser Teil der Parkierungszone eine bereits bestehende Parkierungsanlage betrifft, bleibt darauf hinzuweisen, dass die Besitzstandsgarantie auch ohne nutzungsplanerische Basis gewährleistet ist.

4. Forstwirtschaftszone, Waldfeststellung

Gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen im Sinne von Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) resp. im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) wurden die Grenzen zwischen Wald und Bauzonen in den Zonenplan eingetragen und in der Legende des Zonenplanes unter dem Titel "Informationen" aufgeführt.

Den statischen Charakter erhalten Waldfeststellungen im Kontaktbereich zu den Bauzonen erst mit der Genehmigung im Nutzungsplanverfahren nach Art. 37 KRG. Soweit die Bezeichnung der Waldabgrenzung direkten Kontakt mit der Bauzone aufweist oder innerhalb eines Streifens von 10 m gegenüber Wald liegt, stellen die Waldfeststellungen somit nicht lediglich Informationsinhalt dar, sondern sind als verbindlicher Planinhalt zu verstehen. Demzufolge ist die Genehmigung sowohl des Zonenplanes 1:2'000 „Silserbene“ als auch des Zonenplanes 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“ mit dem Hinweis zu verbinden, dass die unter dem Legendentitel "Informationen" aufgeführten Waldgrenzen nach Art. 10 WaG und Art. 13 KWaG, soweit sie in direktem Kontakt zu Bauzonen stehen oder innerhalb eines Streifens von 10 m ab Bauzone liegen, als rechtskräftig beschlossene Waldabgrenzungen zu betrachten sind, welche statischen Charakter aufweisen. Konsequenterweise entfalten diejenigen Waldgrenzen, welche ausserhalb des genannten Kontaktbereiches zu Bauzonen (10 m Streifen) liegen, keinen statischen Charakter. Das ARP wird beauftragt, in den Zonenplänen diejenigen Abschnitte zu bezeichnen, in welchen die Waldgrenzen keinen statischen Charakter entfalten.

Im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Abgrenzung zwischen Wald und übrigen Gemeindegebiet im Bereiche der Zufahrt zum Hotel Waldhaus aufgrund fehlerhafter und unvollständiger Datenbestände in den Grundlagen der amtlichen Vermessung in den Waldfeststellungsplänen und als Folge der Übertragung derselben auch im Zonenplan 1:2'000 „SilserEbene“ nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend festgelegt wurde. Da es sich um einen Bereich zwischen übrigen Gemeindegebiet und Forstwirtschaftszone handelt, in welchem die Waldabgrenzung entgegen der Darstellung im Zonenplan 1:2'000 ohnehin keinen statischen Charakter entfaltet, kann die formelle Bereinigung zwischen diesen Nutzungszonen im Zonenplan bei nächster sich bietender Gelegenheit vorgenommen werden. Die kongruent zu den Abgrenzungen dieser Nutzungszonen im Zonenplan bezeichneten Waldabgrenzungen können nicht als statische Waldgrenzen im Sinne des WaG beurteilt und genehmigt werden.

Die statische Waldgrenze gemäss Art. 18 KWaG gilt somit in allen Bereichen mit Ausnahme des Bereichs der Zufahrt zum Hotel Waldhaus und in den Bereichen, wo sie ausserhalb eines 10 m Streifens gegenüber der Bauzone liegen.

5. Empfindlichkeitsstufen für die Dorferweiterungszone Paschs

In der Legende des Zonenplanes 1:2'000 „SilserEbene“ wurde der Dorferweiterungszone die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss LSV zugeordnet. Den einzelnen Bereichen innerhalb der Dorferweiterungszone wurde in der Legende entsprechend der jeweiligen Nutzung teilweise die ES II und teilweise die ES III zugeordnet. Diese differenzierte ES-Zuordnung zu den verschiedenen Bereichen ist formell und materiell richtig, steht jedoch im Widerspruch zur grundsätzlichen Festlegung der ES II zur Dorferweiterungszone. Dementsprechend ist die generelle Festlegung der ES II zur Dorferweiterungszone Paschs in der Legende von der Genehmigung auszunehmen.

6. Landschaftsschutzzone Muot Marias

Der Hügel Muot Marias im Dorfkern von Sils-Maria stellt eine markante Erhebung in der SilserEbene dar. Wegen seiner landschaftsprägenden Bedeutung sowie auch wegen seines naturkundlichen Wertes - am südexponierten Hang befindet sich eine Magerwiese von lokaler Bedeutung (M-4005) - sollte er konsequenterweise in die angrenzende Landschaftsschutzzone einbezogen werden. Die Tatsache, dass sich die fragliche Hügelkuppe

vollumfänglich innerhalb der Forstwirtschaftszone und der überlagernden Archäologiezone befindet, vermag die Zuweisung zur Landschaftsschutzzone nicht zu ersetzen.

Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit für die Hügelkuppe Muot Marias die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone zu prüfen.

7. Naturschutzzone Moor im Gebiet Comünevals

Die Gemeinde hat praktisch sämtliche heute bekannten bedeutenden Naturobjekte einer Naturschutzzone zugewiesen. Im Rahmen der laufenden Nachkartierungen der Moorflächen wurde im Gebiet Comünevals (Parzelle Nr. 2336) eine weitere Moorfläche von mutmasslich regionaler Bedeutung festgestellt. Die Gemeinde wird ersucht, auch für diese Moorfläche eine Naturschutzzonenzuweisung zu prüfen.

Im Übrigen können der Zonenplan 1:2'000 „Silserebene“ und der Zonenplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“ genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“

Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“

1. Formelles

In den Zonenplänen 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ sind irrtümlich an drei Stellen Planeinträge vorhanden, welche nicht mehr zum Gemeindegebiet von Sils i.E./Segl gehören. Namentlich handelt es sich um die Naturschutzzonen in den Gebieten Zoch, Plan Grand (Isola) und Motta da Güvè. Es versteht sich von selbst, dass diese Planeinträge keine Rechtswirkung entfalten können. Das ARP wird beauftragt, in den Zonenplänen 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ entsprechende Hinweise anzubringen.

2. Gefahrenzonenausscheidung

Die Gefahrenzonen wurden prinzipiell im Sinne der neuen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung ausgeschieden und umfassen im Wesentlichen die Siedlungsgebiete und die intensiver, teilweise nur temporär genutzten Gebiete. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass im Rahmen der noch anstehenden definitiven Abgrenzung der "Erfassungsbereiche Naturgefahren" resp. der Gefahrenzonenplanung entsprechend den neu erlassenen Richtlinien Änderungen der Perimeterabgrenzungen erforderlich werden. Erst im Rahmen dieser überkommunal unter Mitwirkung der Gemeinde vorzunehmenden Abgrenzung der Erfassungsbereiche wird somit entschieden werden, ob in den Zonenplänen 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ Änderungen bezüglich der Perimeter der Erfassungsbereiche oder der Gefahrenzonen erforderlich werden.

In den Legenden der Zonenpläne 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ ist eine breit gestrichelte Signatur mit der Erläuterung "Perimeter detaillierte Beurteilung der Gefahrenzonen" bezeichnet. Diese Signatur ist in den Zonenplänen nicht entsprechend dargestellt, ergibt sich aber klarerweise aufgrund der Bezugsperimeter der Zonenpläne 1:2'000 „Silberebene“ resp. 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“ und dem speziellen Hinweis in der Legende des Zonenplanes 1:10'000 „Randgebiete Nord“ hinsichtlich des Teilgebietes Plaun da Lej. Das ARP wird beauftragt, die "Perimeter detaillierte Beurteilung der Gefahrenzonen" in den Zonenplänen 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ der Klarheit halber zu bezeichnen.

Am 18. März 1999 beurteilte die Gefahrenzonenkommission III mit Protokoll Nr. 260 und entsprechender Planbeilage drei "Fenster" im Skigebiet Furtschellas bezüglich des Gefährdungsgrades. Die Gemeinde ist anzuweisen, bei nächster Gelegenheit den Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“ bezüglich der drei "Fenster" mit den entsprechenden Gefahrenzonen im Verfahren nach Art. 37 KRG zu ergänzen.

3. Wintersportzone im Bereiche der Talabfahrt Furtschellas

Die von der Gemeinde im Bereiche der Talabfahrt Furtschellas festgelegte Wintersportzone umfasst Wald, welchen die Gemeinde der Forstwirtschaftszone zuwies.

Gemäss Art. 12 des am 1. Januar 1993 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG) bedarf der Einbezug von Wald in Nutzungszonen be-

kanntlich einer Rodungsbewilligung. Eine solche liegt für die in die Wintersportzone einbezogenen Waldflächen nicht vor. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der in den Zonenplänen 1:2'000 „Silserebene“ und 1:10'000 „Randgebiete Süd“ ausgeschiedenen Wintersportzonen für die Talabfahrt Furtschellas ist daher praxisgemäss zu sistieren, soweit sie die Forstwirtschaftszone überlagert. Zu sistieren ist ferner auch das Genehmigungsverfahren für die Forstwirtschaftszone selbst, soweit sie von der Wintersportzone überlagert wird. Der Gemeinde wird nahegelegt, vorerst eine Waldfeststellung vornehmen zu lassen und aufgrund dieser Feststellung umgehend das erforderliche Rodungsbewilligungsverfahren einzuleiten. Im Rahmen dieses Rodungsbewilligungsverfahrens wird sich zeigen, welche Flächen gestützt auf eine Rodungsbewilligung aus dem Waldareal entlassen werden können. Denkbar ist auch, dass gewisse Flächen ohne förmliche Rodungsbewilligung aus dem Waldareal entlassen werden können. Dies gilt namentlich für Flächen, die schon seit jeher zu intensiven Talabfahrtzwecken benützt wurden. Bei der Wiederaufnahme des Genehmigungsverfahrens wird die Regierung alsdann die Forstwirtschaftszone bezüglich derjenigen Flächen, die nach dem Gesagten entweder gestützt auf eine Rodungsbewilligung oder gestützt auf eine langjährige intensive skisportliche Nutzung aus dem Waldareal entlassen werden können, von der Genehmigung ausnehmen und die Wintersportzone insoweit genehmigen. Im Übrigen ist es auch denkbar, dass die Wintersportzone bezüglich bestimmter Flächen auch ohne Entlassung dieser Flächen aus dem Waldareal genehmigt werden kann, nämlich gestützt auf Art. 16 Abs. 2 WaG (Bewilligung für nachteilige Nutzungen im Wald / Servitut).

4. Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Grevasalvas

Die Regierung empfiehlt der Gemeinde, für die generell ausgeschiedene Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Grevasalvas, innerhalb welcher die gesamte Siedlung Grevasalvas liegt, gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung eine detaillierte Schutzzonenausscheidung inklusive Reglement zu erarbeiten.

Im Übrigen können die Zonenpläne 1:10'000 „Randgebiete Nord und Süd“ genehmigt werden.

F.**Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Teil Verkehr“****Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“****Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“****Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“****1. Bezeichnung der kantonalen Strassen**

Grundsätzlich sollte aus den Generellen Erschliessungsplänen im Sinne von Hinweisen hervorgehen, ob es sich bei einem bestimmten Strassenzug um eine kommunale oder kantonale Strasse handelt. Die im GEP eingezeichnete Hauptverkehrsstrasse A3 sowie die von dieser im Raum Föglias abzweigende und bis zum Dorfplatz Sils-Maria führende Hauptsammelstrasse wären demzufolge als Kantonsstrassen zu bezeichnen. Die Gemeinde wird ersucht, die Legende des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 „Teil Verkehr“ gelegentlich in diesem Sinne zu ergänzen.

2. Gemeindestrasse Platta - Vanchera

Ab Platta in Richtung der Hofsiedlung Rominger und in Richtung des Wasserreservoirs „Vanchera“ sind im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“ zwei „geplante Gemeindestrassen“ eingetragen. Diese Strassenplanung bezweckt die Erschliessung der Hofsiedlung Rominger und weiterer land- und forstwirtschaftlicher Güter, verschiedener Wohnbauten sowie des gemeindeeigenen Reservoirs „Vanchera“. Dagegen wurden zwei Planungsbeschwerden erhoben, welche in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt werden. Entsprechend dem Ausgang dieser Beschwerdeverfahren wird die Gemeindestrassenfestlegung zum Reservoir „Vanchera“ ab Abzweigung auf Parzelle Nr. 1002 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

3. Radwege

In den Generellen Erschliessungsplänen werden verschiedene Land- und Forstwirtschaftswege auch als Radwege bezeichnet. Bei den Einmündungen dieser Land- und Forstwirtschaftswege in höher klassierte Strassen werden diese Radwege jedoch nicht

weitergeführt, weshalb nutzungsplanungsmässig kein zusammenhängendes Radwegnetz festgelegt worden ist, dies im Gegensatz zum Wanderwegnetz. Entsprechend sind die Inntalroute oder die Linienführung des vom Kanton als subventionsberechtigt festgelegten Radwegnetzes nur abschnittsweise bezeichnet. Angesichts der stark steigenden Bedeutung des Velotourismus ist gerade in den Gemeinden der Tourismusregion Engadin eine angemessene Beachtung der Fahrradbelange in der Nutzungsplanung von grosser Wichtigkeit. Die Gemeinde wird ersucht, die Radwegplanung im Sinne eines zusammenhängenden Netzes zu ergänzen.

4. Wanderwegnetz

Das in den Generellen Erschliessungsplänen bezeichneten Wanderwegnetz stimmt an drei Stellen nicht mit dem aktualisierten kantonalen Inventarplan Wanderwege überein. Es fehlen die Wanderwegverbindungen zwischen Muotta Regnina über den Punkt 1921 und eine Verbindung im Gebiet Vanchera zwischen den Punkten 2086 und 2055. In Abweichung zum kantonalen Inventarplan wurde ein Wegstück zwischen Muota und Blaunca im Generellen Erschliessungsplan zusätzlich in das Wanderwegnetz einbezogen. Die Gemeinde wird ersucht, das in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegte Wanderwegnetz in diesen Punkten gelegentlich zu bereinigen.

Im Übrigen können der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Teil Verkehr“, der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“, der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“ und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“ genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“

Genereller Erschliessungsplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“

Landschaftsschutzzone

Gemäss Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“ ist die gesamte linke Talflanke mit Einschluss der Siedlungen Blaunca, Buaira und Grevasalvas der Landschaftsschutzzone zu-

gewiesen worden. Im Zonenplan 1:500 „Blaunca, Buaira und Grevasalvas“ wurde es jedoch unterlassen, die "innere" Abgrenzung der Landschaftsschutzzone festzulegen. Gemäss vorliegendem Zonenplan werden daher die Erhaltungszonen von der Landschaftsschutzzone überlagert. Diese Überlagerung der Erhaltungszonen (=Spezialbauzonen) mit einer Landschaftsschutzzone stellt einen problematischen Nutzungskonflikt dar, welcher im Nutzungsplanverfahren nach Art. 37 KRG bereinigt werden muss. Demzufolge ist die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone, soweit sie die Erhaltungszonen betrifft, von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Im Übrigen können der Zonenplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“, der Generelle Erschliessungsplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“ und der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Blaunca, Buaira, Grevasalvas“ genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 22. April 1999, 23. April 1999, 4. Mai 1999 und 4. Juni 1999 verabschiedete **Gemeindebaugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Hinweisen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung von Art. 43 BauG (Dorferweiterungszone Pas-chs) erfolgt mit dem Hinweis, dass am Baustandort Furtschellas keine weitergehenden Nutzungen, die über die in Art. 43 Abs. 3 und Abs. 5 BauG vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, in Erwägung gezogen werden können.
 - b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich des zweiten Satzes von Art. 46 Abs. 2 BauG wird sistiert.
 - c) Die Genehmigung von Art. 55 Abs. 2 BauG (Naturschutzzone) erfolgt mit dem Hinweis, dass allfällige Erschliessungsvorhaben, welche Naturschutzonen betreffen, einer sorgfältigen Projektierung und Realisierung unter Mitwirkung des Amtes für Natur und Landschaft bedürfen.

- d) Die Wortfolge „in der Regel“ im dritten Satz von Art. 55 Abs. 3 wird nicht genehmigt.
- e) Art. 59 BauG (Materialabbauzone) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- f) Der Gemeinde wird empfohlen, die Empfindlichkeitsstufen in Art. 60 BauG (Zonenschema) gelegentlich zu korrigieren, d.h. mit der Zonenplanlegende abzustimmen.
- g) Die Genehmigung von Art. 95 Abs. 4 lit. i, Abs. 5 und Abs. 7 BauG (Ausnützungsziffer) erfolgt mit dem Hinweis, dass diese Bestimmungen ausschliesslich für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar sind.
- h) Die Genehmigung von Art. 106 Abs. 1 lit. a, lit. b und lit. e BauG (nicht baubewilligungspflichtig) erfolgt mit dem Hinweis, dass diese Bestimmungen ausschliesslich für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen anwendbar sind.

2. Der **Zonenplan** (mit Gestaltungselementen) **1:2'000 „Silserebene“** und der **Zonenplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“** vom 23. April 1999 bzw. vom 4. Mai 1999 werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anliegen genehmigt:

- a) Der von der Gefahrenzone 1 überlagerte Teil des Übrigen Gemeindegebiets im Gebiet Föglia wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- b) Der von der Gefahrenzone 1 überlagerte Teil der Parkierungszone im Gebiet Traunter Ovas wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- c) Diejenigen in den Zonenplänen 1:2'000 „Silserebene“ und „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“ bezeichneten Waldgrenzen, welche direkt angrenzend an die Bauzonen oder innerhalb eines Streifens von maximal 10 m ab Bauzonengrenze liegen, werden als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 18 KWaG genehmigt.

Die verbleibenden Waldgrenzen werden nicht als statisch anerkannt und genehmigt; das Amt für Raumplanung wird beauftragt, diese verbleibenden Waldgrenzen in den Zonenplänen zu kennzeichnen.

- d) Die in der Legende des Zonenplanes 1:2'000 „Silserebene“ beim Oberbegriff "Dorferweiterungszone" festgelegte Empfindlichkeitsstufe II wird von der Genehmigung ausgenommen. Die bezüglich der drei Bereiche der Dorferweiterungszone Paschs ebenfalls in der Legende zum Zonenplan 1:2'000 „Silserebene“ festgelegten Empfindlichkeitsstufen II bzw. III werden genehmigt.
 - e) Die Gemeinde wird ersucht, für die Hügelkuppe Muot Marias eine Landschaftsschutzzonenzuweisung zu prüfen.
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, für die Moorfläche von mutmasslich regionaler Bedeutung im Gebiet Comünevals (Parzelle Nr. 2336) eine Naturschutzzonenzuweisung zu prüfen.
3. Der Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“ und der Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“, beide vom 4. Mai 1999, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
- a) Die in den Zonenplänen 1:10'000 ausserhalb des Gemeindegebietes von Sils i.E./Segl bezeichneten Naturschutzzonen entfalten keine Rechtskraft. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, in den Zonenplänen entsprechende Hinweise anzubringen.
 - b) Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die "Perimeter detaillierte Beurteilung der Gefahrenzonen" in den Zonenplänen 1:10'000 zu bezeichnen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, den Zonenplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“ hinsichtlich der drei "Fenster" im Skigebiet Furtschellas bei nächster Gelegenheit im Nutzungsplanverfahren nach Art. 37 KRG mit den entsprechenden Gefahrenzonen zu ergänzen.

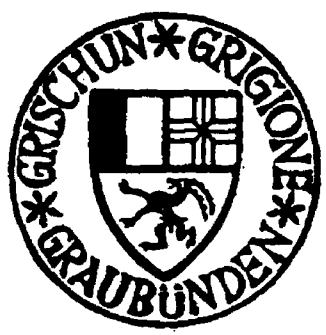
- d) Das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2'000 „Silserebene“ ausgedehnten Wintersportzone für die Talabfahrt aus dem Skigebiet Furtschellas wird, soweit sie die Forstwirtschaftszone überlagert, sistiert. Dasselbe gilt bezüglich der Forstwirtschaftszone, soweit sie von der Wintersportzone überlagert wird. Die Gemeinde wird ersucht, umgehen die notwendigen Schritte (Rodungsbewilligungsverfahren) für eine definitive Entflechtung zwischen Forstwirtschaftszone und Wintersportzone einzuleiten.
 - e) Der Gemeinde wird empfohlen, hinsichtlich der generell ausgedehnten Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Grevasalvas gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung eine detaillierte Schutzzonenausscheidung inklusive Schutzstellenreglement zu erarbeiten.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Teil Verkehr“**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Nord“** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 „Randgebiete Süd“**, alle vom 4. Mai 1999, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, in der Legende der Generellen Erschliessungspläne im Sinne von Hinweisen die Kantonsstrassen zu bezeichnen.
 - b) Die Gemeindestrassenplanung im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Vaüglia / Platta / Crasta / Curtins“ wird bezüglich der Gemeindestrassenfestlegung zum Wasserreservoir „Vanchera“ (Gebiet Platta) ab Abzweigung auf Parzelle Nr. 1002 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen (Beschwerdeergebnis).
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die Radwegplanung in den Generellen Erschliessungsplänen im Sinne eines zusammenhängenden Netzes zu ergänzen.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, die Wanderwegplanung im Einvernehmen mit der zuständigen Fachstelle im Sinne der Erwägungen zu bereinigen.

5. Der Zonenplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“, der Generelle Erschließungsplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“ und der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Blaunca / Buaira / Grevasalvas“, alle vom 4. Mai 1999, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Soweit die Landschaftsschutzzone die beschlossenen Erhaltungszonen überlagert, wird sie von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
6. Der Gemeindevorstand Sils i.E./Segl wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 22. April 1999, vom 23. April 1999, vom 4. Mai 1999 respektive vom 4. Juni 1999 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
9. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den genannten Planungsmitteln vorzunehmen.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

11. Es werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Aliesch

Dr. Peter Aliesch

Der Kanzleidirektor:

K. C. Riesen

Dr. C. Riesen