

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
7. Mai 1990

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Mitgeteilt den
14. MAI 1990
Protokoll Nr.
1154

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 15. MAI 1990						
C	R	N	B	J	K	R
/		CB				

A.

Die Gemeindeversammlung von S e n t beschloss am 21. und 22. Juli 1988 eine Totalrevision der Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Ledscha da fabrica (Baugesetz)
- Plan da zonas 1:2'000 (Zonenplan)
- Plan da zonas 1:25'000 (Zonenplan)
- Plan general da la preparaziun dal terrain 1:2'000 (Genereller Erschliessungsplan)
- Plan da zonas directiv 1:2'000 (Zonenrichtplan)

Gegen die öffentliche Bekanntgabe des Revisionsbeschlusses im Sinne von Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) gingen bei der Regierung vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 8. September 1988 ersuchte die Gemeinde Sent um Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

Im Genehmigungsverfahren ergaben sich beim Zonenplan 1:2'000 Probleme bezüglich der Lage und Ausdehnung gewisser Bauzonenabschnitte. Das für die Raumplanung zuständige Departement des Innern und der Volkswirtschaft hat aus diesem Grunde im Juni 1989 für einige Bauzonenteile (Palazzo Corradini und Umgebung,

Gebiet Tschesch, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Punktzone am westlichen Dorfeingang unterhalb der Kantonsstrasse) bei der Gemeinde und bei den betroffenen Grundeigentümern ein Anhörungsverfahren eingeleitet. Es haben sich die Gemeinde sowie 15 Grundeigentümer geäußert. Die letzten Stellungnahmen sind am 20. Januar 1990 bei der Regierung eingegangen. Sie werden, soweit erforderlich, im vorliegenden Genehmigungsbeschluss gewürdigt und berücksichtigt.

B.

Baugesetz

Das bisherige Baugesetz vom 19. August 1974 wurde überarbeitet und teilweise neu geordnet. Der Gemeindeversammlung ist die romanische Version zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Gegenstand des Genehmigungsverfahrens bildet demnach das romanische Baugesetz (Ledscha da fabrica).

Art. 64 (Zonenschema)

a) Mass der Nutzung in der Dorfzone

Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden für die Bauzonen u.a. das Mass der Bodennutzung zu bestimmen. Das erfolgt in aller Regel mittels Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelänge und Gebäudehöhe sowie mittels einer Ausnützungsziffer (AZ). Im bisherigen Baugesetz sah das Zonenschema für die Dorfzone eine AZ von 0.6 vor. Im Zonenschema des neuen Baugesetzes wurde nun auf die Festlegung von Ausnützungsziffern verzichtet. Dieser Verzicht hat lukrativere Ausnutzungsmöglichkeiten zur Folge und birgt daher die Gefahr in sich, dass schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Die Gestaltungsvorschrift von Art. 48 Abs. 3 ist zu unbestimmt, um dieser Gefahr begegnen zu können. Der Verzicht auf die Festlegung einer AZ in der Dorfzone kann daher nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass über die Dorfzone ein Genereller Gestaltungsplan mit Bezeichnung der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und mit ergänzenden Gestaltungsvorschriften erlassen wird. Ein solcher ist in Art. 8 Ziffer 5, 14 und 31 des neuen Baugesetzes denn auch vorgesehen. Bis der Generelle Gestaltungsplan vorliegt, wird die Ausnützungsziffer von 0.6 gemäss bisherigem Baugesetz als massgebend erklärt.

b) Mass der Nutzung in der Dorferweiterungszone und in der Wohnzone

Auch für die Dorferweiterungszone und die Wohnzone enthält das neue Zonenschema im Gegensatz zum bisherigen keine Ausnützungsziffern mehr. Aus diesem Verzicht sind jedoch nicht derart negative Konsequenzen wie in der Dorfzone zu erwarten. Insbesondere haben die übrigen Baubegrenzungsvorschriften eine ausgleichende Differenzierung erfahren. So beträgt die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone giebelseitig 12 m und talseitig 16 m, während gemäss bisherigem Zonenschema allseitig 20 m zulässig waren. Bezüglich der Dorferweiterungszone und der Wohnzone wird der AZ-Verzicht genehmigt.

c) Mass der Nutzung in der Wohn- und Gewerbezone

Bei der Wohn- und Gewerbezone handelt es sich um eine neue Bauzonenart. Sie ist praktisch noch unüberbaut und wird derzeit einer Quartierplanung unterzogen. Der Verzicht auf die Fixierung einer AZ kann unter den gegebenen Umständen sowie mit Rücksicht auf die übrigen Ausnützungsvorschriften gemäss Zonenschema akzeptiert werden.

Zurückzuweisen ist indessen die im Anschlusse an das Zonenschema aufgenommene Bestimmung, wonach die Baubehörde für Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone bei betrieblicher Notwendigkeit und unter Vorbehalt einer Beeinträchtigung der Umgebung Ausnahmen von der maximalen Gebäudelänge gewähren dürfe. Diese Bestimmung widerspricht Art. 24 Abs. 2 KRG, wonach nicht nur die Voraussetzungen, sondern auch das Ausmass von Abweichungen im Gesetz selbst festzulegen sind.

d) Mass der Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA)

Für die ZÖBA enthält das Zonenschema lediglich Grenzabstandsvorschriften. Auch in der entsprechenden Zonenvorschrift (Art. 52) finden sich keine weiteren Bestimmungen über das Mass der Nutzung. Damit sind die Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 KRG nicht erfüllt.

Zwar wird mit Rücksicht darauf, dass in einer ZÖBA die unterschiedlichsten und verschiedenartigsten Bauten und Anlagen möglich sind (Kirche, Schulhäuser, Abwasserreinigungsanlagen, Sportanlagen etc.) in der Praxis bewusst auf zu detaillierte Vorschriften über das Nutzungsmass in dieser Zone verzichtet. Ausdruck dieser Praxis bildet beispielsweise das Musterbaugesetz, welches in Art. 59 Abs. 2 vorsieht, dass die Vorschriften der angrenzenden Zonen "angemessen" zu berücksichtigen seien. Das neue Baugesetz von Sent vermag jedoch nicht einmal dieser Minimalanforderung zu genügen. Die Gemeinde wird daher verpflichtet, das Zonenschema, soweit es sich mit der ZÖBA befasst, oder die entsprechende Zonenvorschrift von Art. 52 des Baugesetzes mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass zu ergänzen. Die Regierung ist sich bewusst, dass es schwierig ist, sinnvolle Nutzungsvorschriften für eine Zone zu statuieren, in der theoretisch beispielsweise ein Ge-

meindehaus oder eine Sportanlage zulässig sind. Nicht zuletzt aus diesem Grunde wurde im Zuge der letzten Revision des KRG neu die Möglichkeit geschaffen, die ZöBA in eine Zone für öffentliche Bauten und in eine Zone für öffentliche Anlagen zu unterteilen. Damit kann die Statuierung rechtsgenügender Nutzungsvorschriften wesentlich erleichtert werden.

Weitere Bemerkungen zum Baugesetz

In den Zonenplänen 1:2'000 und 1:25'000 sind diverse Natur- resp. Kulturobjekte (object da natüra und object da cultura) eingetragen. Im Baugesetz fehlen jedoch entsprechende Schutzvorschriften etc. Dieser Mangel sollte im Rahmen der Ortsplanungsergänzung behoben werden.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000

Ziel der Totalrevision, die bereits anfangs der achtziger Jahre eingeleitet wurde, ist eine qualitative Verbesserung des Ortsbildschutzes, eine Überprüfung der Bauzonen nach Art, Lage und Grösse sowie die Vervollständigung der Landwirtschafts- und Schutzzonen. Diese Zielsetzungen wurden mit der zur Genehmigung unterbreiteten Vorlage nur teilweise erfüllt, wie im folgenden darzulegen sein wird.

1. Allgemeines zur Grösse der Bauzonen

Bei der vorliegenden Totalrevision wurde die Bauzone insgesamt nicht reduziert. Neue Einzonungen in Crusch und Sur En wiegen mit andern Worten die Auszonungen in Sent selbst

auf. Gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Die Bauzone umfasst rund 31 ha. Für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind die Dorfzone, die Dorferweiterungszone, die Wohn-/Gewerbezone sowie die Wohnzone massgebend. Diese Zonen messen gesamthaft rund 28 ha. Davon sind ca. 23 ha überbaut. Die Bauzonenreserven betragen demnach 5 ha. Bei gleichbleibender baulicher Entwicklung liegt der Bedarf an Bauzonenflächen für die nächsten 10 - 15 Jahre schätzungsweise etwa bei 3 - 4 ha. Die dem allgemeinen Siedlungsbedarf dienenden Bauzonen erweisen sich demnach als zu gross.

2. Dorfzone Sent

Der historische Dorfkern von Sent weist unbestrittenermassen überdurchschnittliche siedlungsbauliche Qualitäten auf. Es kann in diesem Zusammenhange auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verwiesen werden, worin dem Dorf nationale Bedeutung beigemessen wird und die besonderen räumlichen Qualitäten der historischen Bebauung sowie die architekturhistorische Bedeutung einzelner Bauten im Detail umschrieben werden. Zwei Schutzziele stehen im Vordergrund: Es geht einerseits um die bauliche Freihaltung bestehender Hausansichten und charakteristischer Innenräume (Curtinaglia) und andererseits um die Erhaltung sowie den Schutz einzelner Wohn- und Stallbauten, die sich durch ihre besondere äussere Gestaltung und Stellung auszeichnen. Diese Schutzziele, deren Erreichung in einem erheblichen öffentlichen Interesse liegt, vermag die nunmehr im Genehmigungsverfahren sich befindliche Nutzungsordnung für den Dorfkern Sent nicht zu erfüllen. Es fehlt einerseits die

Bezeichnung der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten, obwohl in das Baugesetz (Art. 31) eine entsprechende Vorschrift aufgenommen wurde. Sodann wurde der gesamte Dorfkern ohne Rücksicht auf die an sich freizuhaltenden schützenswerten Hausansichten und charakteristischen Innenräume undifferenziert der Dorfzone zugewiesen. Mit dieser Ordnung lässt sich die gebotene Freihaltung dieser Flächen auf Dauer nicht garantieren.

Bei dieser Situation sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde anzuhalten, ihre Bemühungen zum Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 35 KRG - wenn möglich unter Berücksichtigung der von den Stimmberechtigten erhobenen Einwendungen - wieder aufzunehmen und fortzusetzen. Als neue Basis kann die von der kantonalen Denkmalpflege zwischenzeitlich neu erarbeitete Bestandesaufnahme der Gesamtsiedlung herangezogen werden. Bis zum Vorliegen eines neuen rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplanes drängt sich eine zurückhaltende Bewilligungspraxis bezüglich Neu-, Um- und Ersatzbauten auf. Es wird der Gemeinde in diesem Zusammenhange dringend empfohlen, eine temporäre Bausperre zu erlassen. So kann auf rechtlich einwandfreie Weise gewährleistet werden, dass keine Neu-, Um- und Ersatzbauten bewilligt werden müssen, die dem künftigen Generellen Gestaltungsplan und den entsprechenden Vorschriften von Art. 31 und 48 Abs. 5 des Baugesetzes widersprechen könnten (vgl. Art. 56 KRG).

3. Dorferweiterungszone

a) Dorferweiterungszone am südlichen Dorfrand

Der historische Dorfkern von Sent weist nicht nur, wie erwähnt, hohe innere siedlungsbauliche Qualitäten auf, sondern er zeichnet sich auch durch sein kompaktes äusseres Erscheinungsbild aus. Es handelt sich um ein

mächtiges Haufendorf in aussichtsreicher Lage auf einer steil abbrechenden Hangterrasse ziemlich hoch über dem Talboden. Auffallend und trotz einiger störender Bauten aus neuerer Zeit noch erkennbar ist sein kompakter, präzise abgegrenzter historischer Siedlungsrand.

Diese überdurchschnittlichen äusseren Qualitäten erfordern besondere, integrale Ortsbildschutzmassnahmen. Unabhängig von der terrestrischen Einsehbarkeit gilt es zu verhindern, dass der historische Dorfkern gleichsam rundherum von einem beziehungslosen, lockeren Neubaugürtel umgeben wird. Andernfalls würden die Spuren des historischen Haufendorfes vollständig verwischt und das Dorf liefe Gefahr, Charakter und Gestalt zu verlieren. Aufgrund dieser Überlegungen sollten auf der sehr empfindlichen südlichen Talseite sowie auf der Südwestseite im Prinzip gar keine Neubauten erstellt werden dürfen, zumal in diese Richtungen die gewachsene Dorfstruktur noch am besten erkennbar ist, wogegen die flächigere Mulde Richtung Osten/Nordosten für die an sich nötige bauliche Dorfentwicklung besser geeignet erscheint. Diese Ausgangslage veranlasste das Departement des Innern und der Volkswirtschaft, im Herbst 1989 bei der Gemeinde und bei den Eigentümern von Land entlang des südlichen Dorfrandes im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung der dortigen Dorferweiterungszone ein Anhörungsverfahren durchzuführen. Nach Einsicht in die Stellungnahmen der Gemeinde Sent und der betroffenen Grundeigentümer sowie in Anbetracht des Umstandes, dass die bauliche Freihaltung des südlichen Dorfrandes namentlich im Gebiet Cuntschesch und entlang der südöstlichen Ausfallstrasse nach Crusch bereits präjudiziert ist, wird hiermit von der einschneidenden Nichtgenehmigung abgesehen. Im Hinblick auf eine Überbauung dieses südlichen Baulandgürtels drängen sich jedoch besondere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen auf.

Wenn diese empfindliche Stelle dereinst schon überbaut werden soll, ist zwingend darauf zu achten, dass das künftige Bauvolumen nicht derart beziehungslos realisiert werden kann wie etwa im Gebiet Cuntschesch und entlang der Strasse nach Crusch, sondern dass es entsprechend der historischen Struktur in einer kompakten organischen Beziehung zur alten Bausubstanz zu stehen kommt. Das bedingt einerseits eine Konzentration des möglichen Bauvolumens in nördliche Richtung zum südlichen Dorfrand hin unter gleichzeitiger grundeigentümerverbindlichen Festlegung der freizuhaltenden Flächen, andererseits eine Festlegung von Stellung und Gestaltung der Bauten. Es geht, wie erwähnt, darum, den historischen Dorfrand kompakt im Sinne eines engen Baugürtels zu erweitern. Insoweit wäre auch eine Verdichtung in die bereits präjudizierten Gebiete Cuntschesch und entlang der Strasse nach Crusch von Vorteil. Die Genehmigung der Dorferweiterungszone 1. und 2. Etappe am südlichen Dorfrand wird daher von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt, bis die Gemeinde im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 35 KRG eine Überbauungsplanung vorzuweisen vermag, die den vorstehend dargelegten Überlegungen entspricht und Rechnung trägt.

Es wird der Gemeinde nahegelegt, diese Aufgabe auf gesamtgestaltungsplanerischer Ebene, d.h. im Zuge der ohnehin noch ausstehenden Generellen Gestaltungsplanung für den Dorfkern, zu lösen. Miteinzubeziehen sind auch die schwierigen erschliessungstechnischen Probleme.

- b) Dorferweiterungszone am nördlichen Dorfrand im Umfeld des Palazzo Corradini (Parzellen Nr. 127, 93, 92, 89, 87 und 85 gemäss Zonenplan 1:2'000)

Die vorstehend zur Dorferweiterungszone am südlichen Dorfrand gemachten Ausführungen gelten auch für die Dorferweiterungszone am nördlichen Dorfrand im Umfeld des Palazzo Corradini. Auch in diesem Bereiche ist die kompakte historische Siedlungsgrenze noch gut erkennbar, weshalb auch hier - wenn schon gebaut werden soll - eine möglichst organische Beziehung zwischen künftigem Bauvolumen und alter Bausubstanz unerlässlich erscheint. Das Gebiet ist insbesondere wegen seiner Steilheit sehr empfindlich. Es ist also ebenso wie am südlichen Dorfrand zum Schutze des historischen Dorfbildes bzw. zwecks Gewährleistung einer harmonischen Ausweitung desselben einerseits eine Konzentration des möglichen Volumens zum gegebenen Siedlungsrand hin anzustreben und andererseits die Stellung und Gestaltung von Neubauten in den Grundzügen festzulegen. Hinzu kommt noch ein weiteres Schutzelement, nämlich der Palazzo Corradini: es handelt sich dabei um ein Baudenkmal von hoher Qualität, welches einen möglichst integralen Schutz unter Miteinbezug des umgebenden Parkes erfordert. Die Dorferweiterungszone 1. und 2. Etappe im Umfeld des Palazzo Corradini (Parzellen Nr. 127, 93, 92, 89, 87 und 85) wird daher analog der Dorferweiterungszone am südlichen Dorfrand von der Genehmigung vorläufig ausgesetzt, bis die Gemeinde für diese Fläche im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes eine harmonische, organisch gewachsene Bebauungsweise und eine grösstmögliche Freihaltung des Parks um den Palazzo vorzuweisen vermag.

c) Dorferweiterungszone auf Parzelle Nr. 108 unterhalb der Kantonsstrasse nach Scuol

Bei dieser Dorferweiterungszone handelt es sich um eine ausgesprochene Punktbauzone. Sie misst nur rund 600 m² und weist keinerlei Bezugspunkte zum übrigen Siedlungsgefüge von Sent auf.

Mit sogenannten Punkt- oder Kleinstbauzonen hat sich die Regierung schon oft befassen müssen. Nach konstanter Genehmigungspraxis widersprechen solche isolierte Zonen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung und begünstigen die Streubauweise. Aus diesen Überlegungen lässt die Regierung in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Kleinstbauzonen höchstens in Gebieten mit herkömmlicher Streubauweise zu, wo sachlich begründete Bedürfnisse für die Zulassung einer beschränkten baulichen Entwicklung abgelegener Höfe sprechen. Die Gemeinde Sent stellt kein Gebiet dar, in welchem eine traditionelle Streubauweise berücksichtigt werden müsste, wie dies etwa in gewissen Walsersiedlungen der Fall ist.

Ebensowenig können den im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemachten Ausführungen des Grundeigentümers und der Gemeinde Anhaltspunkte über ein sachlich begründetes Bedürfnis entnommen werden, die es ausnahmsweise rechtfertigen würden, eine Punktbauzone zuzulassen. Die Einwände des Grundeigentümers sind ausschliesslich privater Natur. Die isolierte Punktbauzone kann klarerweise nicht genehmigt werden. Die Bauzonenkriterien von Art. 15 RPG sind eindeutig nicht gegeben, und auch mit den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung im Sinne von Art. 1 und 3 RPG liesse sich eine derartige Zone nicht vereinbaren. Die an sich bemer-

kenswerten Bemühungen des Grundeigentümers zur Pflege des fraglichen Geländes können kein Grund für die Ausscheidung einer bundesrechtswidrigen Bauzone bilden.

4. Wohnzone

Die Wohnzone ist bereits teilweise überbaut. Im Zusammenhang mit einer optimalen Nutzung und Erschliessung der verbleibenden Parzellen ist auf das Instrument der Quartierplanung gemäss Art. 69 ff. des Baugesetzes hinzuweisen. Aus dem Anhörungsverfahren geht hervor, dass fehlende oder mangelnde Erschliessung bzw. Baureife oft der entscheidende Grund ist, dass Parzellen noch nicht überbaut werden konnten. Diesem Umstand ist bei der zukünftigen Planungstätigkeit der Gemeinde unbedingt Rechnung zu tragen.

5. Wohn- und Gewerbezone

In diesem Gebiet ist die Ausarbeitung eines Quartierplanes im Gange. Zonendefinition und Zonenabgrenzung geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA)

a) ZÖBA am westlichen Dorfrand oberhalb der Kantonsstrasse nach Scuol

Diese ZÖBA dient der Errichtung von Autoabstellflächen. Wie die Vertreter der Gemeinde Sent anlässlich des Augenscheines in der Beschwerdesache der Geschwister Bernhard und Nicolas Piguet darlegten und sich auch aus dem Generellen Erschliessungsplan ergibt, sollen diese Abstellflächen unterirdisch angelegt werden. Dies ist mit Rücksicht auf die unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich anschliessende Bausubstanz im Interesse des Ortsbildschutzes wichtig.

b) ZÖBA am westlichen Dorfrand unterhalb der Kantonsstrasse nach Scuol

Anders als im Bereiche der ZÖBA oberhalb der Strasse ist eine unter dem Gesichtswinkel des Ortsbildschutzes vertretbare Erstellung von Autoabstellplätzen in der ZÖBA unterhalb der Kantonsstrasse nicht denkbar. In diesem Bereiche fällt das Gelände relativ steil ab, was eine einschneidende, auffällige und aufwendige terrassenartige Konstruktion erforderlich machen würde. Das lässt sich mit der Absicht, die Bauzonengrenzen entlang des südwestlichen historischen Dorfkernes bis an die bestehenden Bebauungen zurückzunehmen, nicht vereinbaren. Diese ZÖBA kann demnach aus ortsbildschützerischen Gründen nicht genehmigt werden. Der Gemeinde wird nahegelegt, ihre an sich bemerkenswerten Bestrebungen zur Entlastung des Dorfkernes vom rollenden und ruhenden Verkehr dennoch fortzusetzen und die infolge der Nichtgenehmigung der unterhalb der Kantonsstrasse neu ausgeschiedenen ZÖBA unter Umständen eintretende räumliche Engpass-Situation durch eine zweckmässige Planung und Gestaltung der oberhalb der Kantonsstrasse vorgesehenen unterirdischen Parkgarage zu kompensieren.

c) ZÖBA im Gebiet "Tuols"

Aufgrund des Ergebnisses i
[REDACTED] wird die
in die ZÖBA "Tuols" aufget

ie [REDACTED]
le Nr. 462

7. Abbau- und Deponiezone

Die Ausscheidung dieser Zone ist am geplanten Ort aus landschaftlicher Sicht nicht unproblematisch. Insbesondere bei der Deponie ist darauf zu achten, dass sich der End-

zustand gut dem bestehenden Gelände anpasst. Die Wiederherstellung hat im Einvernehmen und nach Rücksprache mit dem kantonalen Landschaftspfleger zu erfolgen.

8. Landschaftsschutzzone

Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Landschaftsschutzzone im Südwesten des Dorfkernes nicht bis an die Dorfzongrenze herangezogen worden ist. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Frage im Rahmen der ohnehin noch vorzunehmenden Zonenplanergänzungen zu prüfen.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Das im Generellen Erschliessungsplan dargestellte landwirtschaftliche Wegnetz entspricht weitgehend den Güterwegen gemäss Projekt der Melioration. Einzelne Weganlagen - wie zum Beispiel im Gebiet Sablotin/Chanaröl - haben wesentliche Abweichungen der Linienführung erfahren. Der Generelle Erschliessungsplan sollte nach Abschluss der Melioration in bezug auf den Wegbau noch angepasst werden.

Dasselbe gilt grundsätzlich auch für den Bereich des Fuss- und Wanderwegnetzes. Im Rahmen der Neuzuteilung werden die öffentlichen Fusswegrechte bereinigt. Das im Erschliessungsplan zur Darstellung gebrachte Fusswegnetz ist nicht in allen Bereichen identisch mit den erwähnten Bereinigungen. Eine diesbezügliche Korrektur drängt sich ebenfalls auf.

E.

Zonenplan 1:25'000

Wie Untersuchungen im Zusammenhang mit der Melioration gezeigt haben, gibt es im Bezugsgebiet verschiedenste besonders schützenswerte Geländekammern oder Kleinstandorte von naturkundlicher Bedeutung. Sieben der insgesamt zehn besonders wichtigen Standorte haben als sogenannte Naturobjekte Eingang in den Zonenplan gefunden. Diese Naturobjekte bedürfen insoweit noch einer Überprüfung, als im Baugesetz noch Bestimmungen aufgenommen werden müssen, die die anzustrebenden Massnahmen an den betreffenden Objekten sicherstellen.

Die Ausscheidung einer Deponiezone im Gebiet Chünettas kann akzeptiert werden. Die bestehende Deponie, die nicht mehr Bestandteil der Zone ist, muss rekultiviert werden.

Im Funga
Die im Zonenplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen sind grundsätzlich in Ordnung. Die Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden steht zum Teil noch aus. Zu begrüßen ist insbesondere die Ruhezone im Fimb^ebertal. Leider wurde die Ruhezone im Val d'Uina wesentlich reduziert. Richtigerweise gehört sowohl das Val Sinistra als auch das gesamte Val d'Uina einer Landschaftsschutzzone zugeordnet. Die schützenswerten Gebiete im Unterengadin werden zur Zeit inventarisiert. Beim Vorliegen dieser Grundlagen ist das Schutzkonzept in der Gemeinde Sent zu überprüfen und nach Bedarf anzupassen.

F.

Weitere Bemerkungen zur Ortsplanung1. Lärmschutz

Bezüglich Lärm ist in der Gemeinde Sent anlässlich einer nächsten Revision die seit dem 1. Januar 1987 in Kraft

stehende Lärmschutzverordnung (LSV) zu berücksichtigen. Die Ermittlungspflicht ist in Art. 36 LSV geregelt. Die Anforderungen an die Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten sind in Art. 29, 30 und 31 LSV aufgeführt. Den einzelnen Zonen sind spätestens bis 1. Januar 1997 die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 und 44 LSV rechtskräftig zuzuordnen.

2. Archäologie

Der Archäologische Dienst Graubünden weist in seiner verwaltungsinternen Stellungnahme vom 4. November 1988 auf verschiedene archäologisch interessante Bereiche hin, die entweder einer archäologischen Schutzzone im Sinne von Art. 79 des Musterbaugesetzes (MBauG) oder einer Archäologiezone im Sinne von Art. 78 MBauG zugeordnet werden sollten. Der entsprechende Bericht wird der Gemeinde abgegeben, damit sie im Zuge einer nächsten Ortsplanungsergänzung die Ausscheidung derartiger Zonen prüfen kann.

3. Alleen

Zu prüfen wäre ebenfalls, ob den sehr wertvollen Alleen im Bereiche der Kantonsstrasse nicht ein nachhaltiger Schutz im Rahmen der Nutzungsplanung zuteil werden sollte.

G.

Richtplan 1:2'000

Beim Richtplan handelt es sich nicht um einen genehmigungsbedürftigen Erlass. Vom Plan kann Kenntnis genommen werden mit dem Vorbehalt, dass in absehbarer Zeit angesichts der eher grosszügig bemessenen Bauzonen eine Zonenausweitung kaum in Frage kommt.

Im Rahmen der Ortsplanung und der Gesamtmelioration wurde für die Gemeinde Sent ein Standortkonzept für Stallbauten erarbeitet. Die aktuelle bauliche Entwicklung (Aussiedlungen) hat gezeigt, dass einzelne Standorte nicht unproblematisch sind. Es ist deshalb zweckmässig, das Standortkonzept nochmals zu überprüfen und in den Gemeinderichtplan aufzunehmen.

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

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 21. Juli 1988 (ledscha da fabrica) wird mit folgenden Vorbehalten im Sinne der Erwägungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird verpflichtet, Art. 64 (Zonenschema) und/oder Art. 52 mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu ergänzen.
 - b) Die Zusatzbestimmung im Zonenschema (Art. 64) betreffend "fabricats industriels" in der Wohn- und Gewerbezone wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Der Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988 wird unter folgenden Vorbehalten im Sinne der Erwägungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angehalten, ihre Bestrebungen zum Erlass des Generellen Gestaltungsplanes über den Dorfkern wieder aufzunehmen und bis Ende 1991 abzuschliessen. Es wird ihr dringend nahegelegt, über das Bezugsgebiet eine Bausperre im Sinne von Art. 56 KRG zu erlassen.

- b) Die Dorferweiterungszone 1. und 2. Etappe am südlichen Dorfrand sowie die Dorferweiterungszone 1. und 2. Etappe am nördlichen Dorfrand im Bereiche der Parzellen Nr. 85, 87, 89, 92, 93 und 127 werden von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt, bis die Gemeinde für diese Flächen eine Generelle Gestaltungsplanung im Sinne der Erwägungen erlassen hat.
 - c) Die Dorferweiterungszone auf Parzelle Nr. 108 westlich des Dorfes Sent unterhalb der Kantonsstrasse nach Scuol wird nicht genehmigt.
 - d) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich des Dorfes Sent unterhalb der Kantonsstrasse nach Scuol wird nicht genehmigt.
 - e) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiete "Tuols" wird nicht genehmigt, soweit sie die Beschwerdepazelle Nr. 462 umfasst.
- 3. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - 4. Der Zonenplan 1:25'000 vom 22. Juli 1988 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - 5. Vom Richtplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988 wird im Sinne der Erwägungen Kenntnis genommen.
 - 6. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
 - 7. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung irgendwelche Bewilligungen notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Der Gemeindevorstand von Sent wird ersucht, das Datum und den Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Es werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an

[REDACTED]

Der Präsident:

L. Bärtsch
L. Bärtsch

Namens der Regierung



Der Kanzleidirektor:

F. Caviezel
Dr. Caviezel