

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
28. Mai 1996

Mitgeteilt den
3. JUNI 1996

Protokoll Nr.
1207

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S e n t** beschlossen am 31. Mai 1995 sowie am 12. Juni 1995 eine Ergänzung der Ortsplanung vom 22. Juli 1988. Im einzelnen wurden die folgenden Planungsmittel verabschiedet:

- Ledscha da fabrica, revisiun parziala (Teilrevision des Baugesetzes)
- Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2'000 (enthaltend Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988)
- Plan da zonas „Panas-ch Sura“ 1:2'000 (Zonenplan „Panas-ch Sura“ 1:2'000)
- Plan da zonas 1:25'000 (Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan 1:25'000 vom 22. Juli 1988)
- Plan general da fuormaziun 1:1'000 (Genereller Gestaltungsplan 1:1'000)
- Plan general per la preparaziun dal terrain „Pozzet“ 1:2'000 (Genereller Erschliessungsplan „Pozzet“ 1:2'000)
- Plan general per la preparaziun dal terrain „Panas-ch Sura“ 1:2'000 (Genereller Erschliessungsplan „Panas-ch Sura“ 1:2'000)
- Plan general per la preparaziun dal terrain 1:25'000 (Genereller Erschliessungsplan 1:25'000)

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 22. November 1994 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 31. Mai 1995 bzw. vom 12. Juni 1995 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 14. Juli 1995. Bei der Regierung gingen drei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 16. August 1995 ersuchte der Gemeindevorstand Sent die Regierung um Genehmigung der Ortsplanungsergänzungen.

B.

Ledscha da fabrica, revisiun parziala (Teilrevision des Baugesetzes)

Art. 64 Schema da zonas (Zonenschema)

Im Zonenschema sind den einzelnen Zonen gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV) die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zugewiesen worden. Für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wurde dabei einheitlich die ES III festgelegt. Im Gegensatz dazu wurde derselben Zone im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan die ES II zugeordnet. Aufgrund dieser widersprüchlichen Zuweisungen ist nicht klar, ob in der ZöBA nun die ES II oder die ES III gilt. Aus diesem Grunde müssen die in Art. 64 des Baugesetzes für die ZöBA festgehaltene ES III sowie die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 31. Mai 1995 für dieselbe Zone festgelegte ES II von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Art. 42 Abs. 1 lit. b LSV einer ZöBA grundsätzlich der ES II zuzuordnen sein wird und dass die Zuordnung einer ES III bestenfalls für solche ZöBA's resp. Teilen davon in Betracht kommt, die entweder im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV lärmvorbelastet sind oder die für mässig störende Betriebe bestimmt sind.

Die Gemeinde wird im übrigen darauf hingewiesen, dass sich bei der Übersetzung der Bestimmung von Art. 64 des Baugesetzes von der deutschen in die romanische Fas-

sung ein Fehler eingeschlichen hat. In der romanische Fassung wird davon ausgegangen, dass die Lärmschutzverordnung dem kantonalen Recht angehört. Die Lärmschutzverordnung ist jedoch eine Bundesverordnung. Die Gemeinde wird ersucht, diesen redaktionellen Fehler gleichzeitig mit der Überarbeitung der Lärmempfindlichkeitsstufe(n) für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu beheben.

Im übrigen kann die am 31. Mai 1995 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes vom 21. Juli 1988 genehmigt werden.

C.

Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2'000 vom 31. Mai 1995

1. Zona da cumün schlargiada (Dorferweiterungszone)

Gemäss Zonen- und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 vom 31. Mai 1995 ist südwestlich der Parzelle Nr. 71 auf dem Grundstück Nr. 108 eine 500 m² messende Dorferweiterungszone ausgeschieden worden. Entsprechend dem Ausgang des gegen diese Neueinzonung angestregten Beschwerdeverfahrens ist dieser Dorferweiterungszone die Genehmigung zu verweigern. Es wird Sache der Gemeinde sein, im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision für die entsprechende Fläche eine neue Zonenart festzulegen.

2. Landschaftsschutzzone Parzelle Nr. 108

Für die übrige Fläche der Parzelle Nr. 108 legte die Gemeinde eine überlagerte Landschaftsschutzzone fest. Im Beschwerdeverfahren betreffend die Dorferweiterungszone hat die Gemeinde sinngemäss eingewendet, dass dieser Landschaftsschutzzone der Charakter einer Ersatzmassnahme für die auf Parzelle Nr. 108 gleichzeitig ausgeschiedene Dorferweiterungszone zukommt. Angesichts dieser

Verknüpfung erachtet es die Regierung für angebracht, diese Landschaftsschutzzone, soweit sie die Parzelle Nr. 108 betrifft und nicht bereits im Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988 rechtskräftig festgelegt wurde, an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, nachdem die Dorferweiterungszone, wie erwähnt, nicht genehmigt werden kann. Es wird Sache der Gemeinde sein, zu prüfen, ob die fragliche Landschaftsschutzzone allenfalls auch losgelöst von irgendwelchen Bauplatzuweisungen zugunsten der Eigentümerin der Parzelle Nr. 108 berechtigt wäre (vgl. Art. 17 Abs. 1 lit. b RPG; Art. 29 KRG; Art. 8 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 27. November 1946). Bejahendenfalls wäre die Landschaftsschutzzone von der Gemeinde im Verfahren nach Art. 37 KRG zu bestätigen.

3. Zona d'archeologia (Archäologiezone)

Am südwestlichen Eingang des Dorfes Sent steht auf einem markanten Hügel die Ruine der alten Kirche San Peder sowie die Überreste eines mittelalterlichen Wohnturms. Die Kirche San Peder wurde im 12. Jahrhundert erbaut. Es ist mit einiger Sicherheit anzunehmen, dass sich unter der heute sichtbaren Kirchenruine noch ein wesentlich älterer Vorgängerbau befindet. Der Wohnturm stammt mit grosser Wahrscheinlichkeit aus dem 13. Jahrhundert. Die Ruinen respektive die Überreste der alten Kirche und des mittelalterlichen Wohnturms sind von grösstem archäologischen Interesse.

Gemäss dem zur Genehmigung eingereichten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 31. Mai 1995 ist der Bereich des Hügels von San Peder mit einer Archäologiezone überlagert worden. Die Ausscheidung einer Archäologiezone rechtfertigt sich für Gebiete, von denen bekannt ist, dass mit grösster Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Die Regelung zur Archäologiezone in Art. 59a des Baugesetzes begnügt sich denn auch damit, dass bei baulichen Massnahmen grundsätzlich lediglich eine Informationspflicht besteht. Im vorliegenden Fall ist aber ein weitergehender Schutz der bereits bekannten archäologischen Fundstelle vor Zerstörung und Veränderung jeder Art er-

forderlich. Aus diesem Grunde ersucht die Regierung die Gemeinde Sent, bei nächster Gelegenheit anstelle der festgelegten Archäologiezone eine Archäologische Schutzzone auszuscheiden.

Im übrigen kann der am 31. Mai 1995 beschlossene Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 genehmigt werden.

D.

Plan da zonas „Panas-ch Sura“ 1:2'000 (Zonenplan „Panas-ch Sura“ 1:2'000)

Der Zonenplan 1:2'000 „Panas-ch Sura“ gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Plan da zonas 1:25'000 vom 12. Juni 1995 (Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan 1:25'000 vom 22. Juli 1988)

Der Zonenplan 1:25'000 vom 12. Juni 1995 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

F.

Plan general da fuormaziun 1:1'000 vom 31. Mai 1995 (Genereller Gestaltungsplan 1:1'000)

1. Freihaltebereiche (areals da tgnair liber)

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 und andererseits um die Erhaltung sowie den Schutz einzelner Wohn- und Stallbauten, die sich durch ihre besondere äussere Gestaltung und Stellung auszeichnen.

Im Zuge der Genehmigung des von der Gemeinde Sent am 22. Juli 1988 verabschiedeten Zonenplanes 1:2'000 (RB Nr. 1154 vom 7. Mai 1990) musste die Regierung feststellen, dass der Zonenplan die dargelegten Schutzziele, deren Erreichung in einem erheblichen öffentlichen Interesse lägen, nicht zu erfüllen vermöge. Bemängelt wurde zum einen das Fehlen einer positiven Bezeichnung der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und zum anderen der Umstand, dass der gesamte Dorfkern undifferenziert und ohne Rücksicht auf die gemäss Schutzziel geforderte Freihaltung von schützenswerten und charakteristischen Innenräumen der frei überbaubaren Dorfzone zugewiesen wurde. Namentlich erwähnt wurde in diesem Zusammenhange der Innenraum Curtinaglias. Angesichts dieses Befundes wies die Regierung die Gemeinde an, mit Bezug auf den Dorfkern eine (den Zonenplan strukturierende) Generelle Gestaltungsplanung im Sinne von Art. 35 KRG durchzuführen.

Dieser Anweisung ist die Gemeinde Sent mit dem am 31. Mai 1995 beschlossenen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 nachgekommen. Mit einer Ausnahme konnte die Gemeinde mit diesem neuen Generellen Gestaltungsplan die von der Regierung im RB Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 formulierten Schutzanliegen erfüllen, indem die undifferenzierte Dorfzone gemäss Zonenplan durch zahlreiche Freihaltebereiche strukturiert wurde und indem die bestehende Bausubstanz in „geschützte“, „zu erhaltende“, „erhaltenswerte“ und „übrige Bauten“ eingeteilt worden ist. Die Ausnahme betrifft ausgerechnet das Gebiet „Curtinaglias“, welches im Siedlungsgefüge von Sent als einer der bedeutendsten wenn nicht gar als der bedeutendste noch

überwiegend von Hochbauten freigehaltene Innenraum gilt. Gemäss dem Generellen Gestaltungsplan, den der Vorstand der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitete, war zwar noch - vorbehältlich des nordwestlichen, von neueren Hochbauten beeinträchtigten Teils - der gesamte Innenraum Curtinaglias inkl. die gesamten rückwärtigen Teile der Parzelle Nr. 234 dem Freihaltebereich zugewiesen. Auf Antrag der Eigentümer der Parzelle Nr. 234 anlässlich der Gemeindeversammlung wurde die Parzelle Nr. 234 jedoch vom Souverän vollumfänglich aus dem Freihaltebereich entlassen, so dass nur noch die östlichen Partien von „Curtinaglias“ dem Freihaltebereich angehören.

Gerade im Gebiet „Curtinaglias“ lässt sich das traditionelle Siedlungsgefüge besonders eindrücklich ablesen. Die Wohnhäuser stehen ringförmig aufgereiht entlang der zwei aus westlicher Richtung auf den Hauptplatz mündenden Gassen, während die zu den Wohngebäuden gehörenden Ökonomiegebäude auf einen rückwärtigen Freiraum von beachtlicher Grösse weisen. Dieser weitgehend unüberbaute Raum ist im wesentlichen durch teilweise eingezäunte Gärten genutzt. Innerhalb des Dorfes Sent gilt „Curtinaglias“, wie erwähnt, als einer der bedeutendsten, wenn nicht gar als der bedeutendste noch überwiegend von Hochbauten freigehaltene rückwärtige Raum. Obwohl dieser innere Freiraum - im Gegensatz zum öffentlichen Gassen- und Platzraum - zum grossen Teil nicht direkt von der Öffentlichkeit genutzt und begangen werden kann, liegt seine möglichst vollständige Offenhaltung in einem erheblichen öffentlichen Interesse. Daran vermag der Umstand, dass der Freiraum angesichts der ihn umschliessenden, architektonisch bedeutsamen Randüberbauungen von den Gassen und vom Hauptplatz aus nur stellenweise eingesehen werden kann, nichts zu ändern. Beeinträchtigt ist dieses Gepräge lediglich im nordwestlichen Innenraumbereich (Parzellen Nr. 226 - 228, 219 und 229), wo in neuerer Zeit Einbrüche in die Innenraumstruktur durch störende Neubauten entstanden sind. Bis auf diese „Einbrüche“ präsentiert sich der Innenraum Curtinaglias jedoch nach wie in seiner ursprünglichen strukturellen Einmaligkeit. Aus diesem Grunde sieht sich die Regierung veranlasst, den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 31. Mai 1995 betreffend vollständiger Entlassung der Parzelle Nr. 234 aus dem Freihaltebereich zu korrigieren. Die entsprechende

Absicht wurde den Eigentümern im Rahmen eines Anhörungsverfahrens mit anschliessendem Augenschein kundgetan. Mit Rücksicht auf die privaten Interessen der Eigentümer der Parzelle Nr. 234 - diese möchten noch die Chance zur Erstellung wenigstens eines Wohngebäudes bewahren -, sowie in Anbetracht der Grösse der Parzelle Nr. 234 rechtfertigt es sich immerhin, wenigstens den nordwestlichsten Abschnitt der Parzelle Nr. 234 vom Freihaltebereich auszunehmen (Abgrenzung: Schnittpunkt Freihaltebereichsline Parzelle Nr. 229/westliche Grenzlinie der Parzelle Nr. 234 - südwestlicher Eckpunkt Parzelle Nr. 227). Diese Kompromisslösung lässt sich auch unter der Optik der auf dem Spiele stehenden öffentlichen Interessen noch knapp verantworten. Der nordwestliche Teil des Innenraumes Curtinaglias ist nämlich, wie bereits erwähnt, ohnehin schon durch störende Neubauten beeinträchtigt, und die teilweise Befreiung der Parzelle Nr. 234 vom Freihaltebereich im dargelegten Umfang bietet die Chance, diese störenden „Einbrüche“ durch Aufwertung einer historischen Stichgasse mittels einer geregelten (neuen) Gas-senbebauung zu beheben. - Ausserhalb des Freihaltebereiches kann im übrigen natürlich auch der südliche Streifen der Parzelle Nr. 234 zwischen den Gebäuden 69/69-A und 68/68-A (Abgrenzung: Entlang der nördlichen Fassade der Nebenbau-te Nr. 69-D) belassen werden.

2. Baugestaltungslinien

Im Generellen Gestaltungsplan sind an verschiedenen Stellen entlang von Strassen und Plätzen Baugestaltungslinien in einem Abstand von 1.5 - 2.5 m ab Strassen- oder Platzrand festgelegt. Diese gestaltungsplanerische Regelung bedeutet, dass Bauten nicht näher als 1,5 m, aber auch nicht weiter als 2,5 m vom jeweiligen Strassen- oder Platzrand erstellt werden dürfen. Mit dieser Präzisierung können die entsprechenden Festlegungen genehmigt werden. Vorbehalten bleibt die Baugestaltungslinie im Bereich der neu der Dorferweiterungszone zugeschienenen Teilfläche der Parzelle Nr. 108 am westlichen Dorfeingang von Sent. Diese Baugestaltungslinie entbehrt jeglicher Nachvollziehbarkeit und ist auch aus der Sicht des kantonalen Tiefbauamtes klar abzulehnen. Nachdem die fragliche Dorferweite-

rungszone nicht genehmigt werden kann, wird die Baugestaltungslinie im übrigen ohnehin obsolet.

Im übrigen kann der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 31. Mai 1995 genehmigt werden.

G.

**Plan general per la preparaziun dal terrain „Pozzet“ 1:2'000 vom 12. Juni 1995
(Genereller Erschliessungsplan „Pozzet“ 1:2'000)**

Der Genereller Erschliessungsplan „Pozzet“ 1:2'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

H.

Plan general da la preparaziun dal terrain „Panas-ch Sura“ 1:2'000 vom 12. Juni 1995 (Genereller Erschliessungsplan „Panas-ch Sura“ 1:2'000)

Der Genereller Erschliessungsplan „Panas-ch Sura“ 1:2'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

I.

Plan general per la preparaziun dal terrain 1:25'000 vom 12. Juni 1995 (Genereller Erschliessungsplan 1:25'000)

Der Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

J.

Auswirkungen der vorliegenden Ortsplanungsergänzungen auf die Ortsplanung vom 21./22. Juli 1988

1. Definitive Genehmigung der mit RB Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 von der Genehmigung zurückgestellten Dorferweiterungszonen am südlichen und nördlichen Dorfrand

Mit Regierungsbeschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 wurden die Dorferweiterungszonen am nördlichen und am südlichen Dorfrand von der Genehmigung vorläufig zurückgestellt, bis die Gemeinde für diese Flächen einen Generellen Gestaltungsplan erlassen hat, welcher das Ziel verfolgen soll, dass das künftige Bauvolumen nicht beziehungslos zu den bereits bestehenden Gebäuden realisiert werden kann. Die Regierung schlug der Gemeinde Sent vor, im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes grundeigentümerverbindlich die Konzentration des möglichen Bauvolumens an bestimmten Orten vorzunehmen, Freihalteflächen auszuscheiden und die Stellung und Gestaltung der Bauten festzulegen. Mit den Regelungen im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 31. Mai 1995 konnten diese Zielvorgaben der Regierung weitgehend erreicht werden. Die Belange des Ortsbildschutzes sind somit hinreichend berücksichtigt. Mit dem neuen Generellen Gestaltungsplan, namentlich mit den diversen Freihaltebereichen, ist es der Gemeinde daneben auch noch gelungen, ihre Wohnbauzonenreserven um ca. 0,9 ha zu verkleinern. Zwar sind die verbleibenden effektiv noch überbaubaren Reserven mit 5,1 ha im Vergleich zum geschätzten Bedarf (3,5 - 4,2 ha) immer noch zu gross oder jedenfalls an der obersten Limite des noch Zulässigen (Art. 15 lit. b RPG). Die fraglichen Dorferweiterungszonen am südlichen und nördlichen Dorfrand können dennoch genehmigt werden. Die Gemeinde ist freilich darauf hinzuweisen, dass Neueinzonungen mittelfristig kaum mehr in Betracht gezogen werden können. Das gilt auch für die von der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 1995 vorgenommene Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 108 vom übrigen Gemeindegebiet in die Dorferweiterungszone.

2. Aufhebung der vorübergehend angeordneten Ausnützungsziffer für die Dorfzone

Im Rahmen der im Jahre 1988 erfolgten Ortsplanungsrevision wurde für die Dorfzone das Mass der Nutzung ungenügend festgelegt. Insbesondere wurde damals auf die Definition einer Ausnützungsziffer verzichtet, ohne dass Ersatzmassnahmen zur Bestimmung des Masses der Nutzung getroffen wurden. Angesichts dieser Situation war die Regierung gezwungen, für die Dorfzone eine Ausnützungsziffer von 0.6 für die Zeit anzuordnen, bis die Gemeinde Sent die notwendigen Regelungen zur Verhinderung der nachteiligen Auswirkungen eines Verzichts einer Ausnützungsziffer im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes festgelegt hat. Die Regierung dachte dabei vorwiegend an die Ausscheidung der notwendigen Frei- und Grünräume, aber auch an die Bezeichnung und Sicherung der vorhandenen wertvollen Bausubstanz in Sent. Mit dem vorliegenden neuen Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 31. Mai 1995 sind die seinerzeitige Forderungen der Regierung im wesentlichen erfüllt worden. Damit kann die mit Regierungsbeschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 für die Dorfzone übergangsmässig angeordnete Ausnützungsziffer von 0.6 wieder aufgehoben werden.

K.

Weitere Planung

Die mit vorliegendem Beschluss von der Regierung zu genehmigenden Baugesetzbestimmungen und Pläne stehen weitgehend in Zusammenhang mit dem Regierungsbeschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990, laut welchem gewisse Teile der von der Gemeinde am 21./22. Juli 1988 beschlossenen neuen Ortsplanung von der Genehmigung ausgenommen oder von der Genehmigung zurückgestellt werden mussten.

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 zur Ortsplanungsgesamtrevision aus dem Jahre 1988 sowie gemäss Regierungsbeschluss vom 19. März 1996 zum Regionalen Richtplan Engiadina Bassa, Sachbereich „Fremdenverkehr“, ergeben

sich die folgenden zusätzlichen Punkte, welche einer weitergehenden Planung bedürfen:

- Anpassung der Wintersportzone nach Massgabe des Regierungsbeschlusses vom 19. März 1996 zum Regionalen Richtplan „Engiadina Bassa“, Sachbereich „Fremdenverkehr“, Objekt Nr. 9.121 Skigebiet „Scuol - Ftan - Sent - Tarasp“
- Prüfen einer Archäologiezone für die Reste einer römischen und urgeschichtlichen Siedlung im Gebiet „Spejel“
- Prüfen einer Archäologischen Schutzzzone für die unmittelbare Umgebung des Pedra Fitta
- Anpassung des Generellen Erschliessungsplans 1:2'000 bezüglich Wegebau (Güterwege, Fuss- und Wanderwege) sowie bezüglich Wasserversorgung.

Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht zur vorliegend genehmigten Ortsplanungsergänzung unter Ziffer 1.3 festgestellt, sollen zudem die folgenden Ergänzungen und Anpassungen in einer späteren Planungsphase geprüft werden:

- Ergänzung der Landwirtschaftszonen für alle Flächen, welche im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen
- Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen
- Prüfen einer Ausscheidung weiterer Naturschutzzonen
- Generelle Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen
- Übertragung sämtlicher Nutzungspläne über das Siedlungsgebiet auf die neuesten Plangrundlagen der Vermessung
- Darstellung der Nutzungspläne über das ganze Gemeindegebiet in einem grösseren Massstab.

Die Regierung geht davon aus, dass diese verbleibenden Überprüfungen, Planungen und Überarbeitungen beförderlich an die Hand genommen werden.

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

beschliesst die Regierung:

1. Die am 31. Mai 1995 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes vom 21. Juli 1988 (ledscha da fabrica, revisiun parziala) wird vorbehältlich der in Art. 64 vorgenommenen Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) genehmigt. Die ES-Zuordnung für die ZöBA wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
2. Der Plan da zonas e plan general da fuormaziun 1:2'000 vom 31. Mai 1995 (Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988) wird mit folgenden Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Dorferweiterungszone auf Parzelle Nr. 108 am westlichen Dorfeingang von Sent wird entsprechend dem Ausgang der dagegen erhobenen Beschwerde nicht genehmigt.
 - b) Die am westlichen Dorfeingang unterhalb der kantonalen Verbindungsstrasse Scuol-Sent festgelegte Landschaftsschutzzone wird, soweit sie die Parzelle Nr. 108 betrifft und nicht bereits im Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988 rechtskräftig festgelegt wurde, von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit für den Hügel von San Peder mit der Kirchenruine und dem mittelalterlichen Wohnturm anstelle der festgelegten Archäologiezone eine archäologischen Schutzzone auszuscheiden.
 - d) Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die

Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen (Abschnitt B) zurückgewiesen.

3. Der Plan da zonas „Panas-ch Sura“ 1:2'000 vom 12. Juni 1995 wird genehmigt.
4. Der Plan da zonas 1:25'000 vom 12. Juni 1995 (Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Zonenplan 1:25'000 vom 22. Juli 1988) wird genehmigt.
5. Der Plan general da fuormaziun 1:1'000 vom 31. Mai 1995 wird mit folgenden Vorbehalten und präzisierenden Bemerkungen genehmigt:
 - a) Die Parzelle Nr. 234 im Gebiet „Curtinaglias“ wird im Sinne der Erwägungen teilweise, d.h. vorbehältlich des nordwestlichsten Parzellenabschnittes sowie des südlichen Parzellenstreifens zwischen den Gebäuden 68 und 69, in den Freihaltebereich einbezogen.

Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die Abgrenzungen anhand der in den Erwägungen enthaltenen Umschreibungen im Generellen Gestaltungsplan zu kennzeichnen.
 - b) Die Baugestaltungslinien werden mit der in den Erwägungen enthaltenen präzisierenden Bemerkung genehmigt.
 - c) Die Baugestaltungslinie im Bereiche der Dorferweiterungszone auf der Parzelle Nr. 108 (westlicher Dorfeingang) wird nicht genehmigt.
6. Der Plan general da la preparaziun dal terrain „Pozzet“ 1:2'000 vom 12. Juni 1995 wird genehmigt.
7. Der Plan general da la preparaziun dal terrain „Panas-ch Sura“ 1:2'000 vom 12. Juni 1995 wird genehmigt.

8. Der Plan general da la preparaziun dal terrain 1:25'000 vom 12. Juni 1995 wird genehmigt.
9. Die mit RB Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 von der Genehmigung zurückgestellten Dorferweiterungszonen (Zonenplan 1:2'000 vom 22. Juli 1988) werden genehmigt.
10. Die mit RB Nr. 1154 vom 7. Mai 1990 für die Dorfzone übergangsmässig angeordnete Ausnützungsziffer von 0.6 wird wieder aufgehoben.
11. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 31. Mai und 12. Juni 1995 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
12. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses gilt die Rechtsmittelbelehrung gemäss Ziffer 11 hievor ab der Mitteilung des Beschlusses.
13. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen. Zu diesem Zwecke sendet die Gemeinde dem Amt ihr Exemplar des Zonenplans 1:2'000, des Zonenplans 1:25'000 und des Baugesetzes, alles vom 21./22. Juli 1988, zu.
14. Die Regierung ersucht die Gemeinde, die noch verbleibenden Überarbeitungen und Planungen gemäss Abschnitt K „Weitere Planung“ beförderlich an die Hand zu nehmen.
15. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

16. Soweit für die Verwirklichung der Planung irgendwelche Bewilligungen notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

17. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

J. Caluori

J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen