



Kanton Graubünden
Gemeinde Sils i. D.

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- **Ausscheidung Gewässerraum**
- **Gefahrenzonen entlang Albula und Hinterrhein / Valapunt**
- **Änderungen Baugesetz**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sils i. D., CH-7411 Sils i. D.

Kontaktperson

Martin Lippuner, Präsident Baukommission

+41 78 720 00 26

m.lippuner@luzibau.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 76

m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August/Oktober 2018; April/Mai 2020

Bearbeitungsstand

16. Dezember 2020

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Gewässerraum	4
1.2	Gefahrenzonen entlang Albula und Hinterrhein / Valapunt	4
1.3	Baugesetz	4
1.4	Rechtskräftige Ortsplanung / RB Nr. 15 vom 17. Januar 2012	5
1.5	Wesentliche Ziele und Inhalte	6
2	Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Gemeindeversammlung	8
2.6	Beschwerdeaufgabe	8
3	Grundlagen	8
3.1	Gewässerraum	8
3.2	Kantonale Vernehmlassung Biotop 2018	8
3.3	Kantonaler Gefahrenzonenplan	9
4	Gewässerraumausscheidung	9
4.1	Übersicht	9
4.2	Hinterrhein	10
4.3	Albula	10
4.4	Kleingewässer bei St. Albin	11
5	Baugesetz	11
5.1	Organisation Baubehörde	11
5.2	Bewilligungsverfahren	11
5.3	Vorschriften Dachgestaltung	11
5.4	Vorschriften Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern	12
6	Festlegungen in den Planungsmitteln	12
6.1	Teilrevision Zonenplan	12
6.2	Teilrevision Baugesetz	12

1 Anlass

1.1 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die GSchV verpflichtete die Gemeinden, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Entsprechend dem Auftrag des Kantons an die Gemeinden sind die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums für Fliessgewässer sowie die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraumes im Zonenplan ein Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

1.2 Gefahrenzonen entlang Albula und Hinterrhein / Valapunt

Die Gefahrenkommission II Graubünden hat am 28. Januar 2020 auf der Grundlage von revidierten Gefahrenkarten entlang von Hinterrhein und Albula den überarbeiteten Gefahrenzonenplan verabschiedet. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Gefahrenzonen sind entsprechend anzupassen.

Weiter stimmt die im rechtskräftigen Zonenplan ausgeschiedene Gefahrenzone im Gebiet Valapunt nicht mit den Feststellungen der Gefahrenkommission II vom Dezember 2008 überein. Der Zonenplan ist gemäss Regierungsbeschluss (RB) Nr. 15 vom 17. Januar 2012 anzupassen.

1.3 Baugesetz

Das Baugesetz ist aufgrund von folgenden Änderungen in übergeordneten Erlassen anzupassen:

- Gemäss der im September 2016 revidierten Gemeindeverfassung und dem Geschäftsreglement vom Oktober 2016 ist neu die Baukommission die kommunale Baubehörde.
- Im revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) ist für Bauvorhaben, die keiner Bewilligungspflicht unterliegen, neu eine Anzeigepflicht vorgesehen.
- Im revidierten KRG ist die Regelung für die Kostenüberbindung bei Einsprachen neu geregelt worden.

Schliesslich sollen gemäss Beschluss des Gemeindevorstands die Dachvorschriften im Baugesetz dahingehend angepasst werden, dass ausserhalb der Dorf- und Kernzone auch Flachdächer gestattet sind. Weiter sind die Vorschriften zu Böschungen,

Stützmauern und hinterfüllten Mauern anzupassen. Solche Terrainveränderungen sind zuzulassen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.4 Rechtskräftige Ortsplanung / RB Nr. 15 vom 17. Januar 2012

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Sils i. D. wurde im Wesentlichen am 18. Mai 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RB Nr. 15 vom 17. Januar 2012 genehmigt. Der RB enthält im Wesentlichen folgende Vorbehalte, Hinweise und Anweisungen:

- Anweisung: Die Gefahrenzone 2 im Gebiet Valapunt ist gemäss den Festlegungen der Gefahrenkommission II anzupassen.
→ Diese Anweisung wird mit vorliegender Teilrevision umgesetzt.
- Hinweis: Die Grundwasser- und Quellschutzzone ist zu gegebener Zeit anzupassen.
→ Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Grundwasserschutzzone ist eine Einsprache des ewz erfolgt, welche durch die Gemeinde noch zu behandeln ist. Die erforderliche Anpassung erfolgt i.R. der anstehenden Gesamtrevision.
- Sistierung: Die Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet «Plattis» erfordert vorgängig eine Festlegung im Regionalen Richtplan.
→ Die Frage einer Gewerbezone im Gebiet «Plattis» wird im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) und des Regionalen Raumkonzepts Region Viamala geklärt.
- Sistierung: Bevor die geplante Materialablagerungszone bzw. die vorgesehene Zone für Grünabfälle «Pro Vadels» genehmigt werden kann, hat die erforderliche Rodungsbewilligung vorzuliegen.
→ Für die vorgesehene Materialablagerungszone (bzw. die Wiederauffüllung des ehemaligen Steinbruchs) wird die Gemeinde die notwendigen Schritte einleiten und vornehmen. Hingegen sieht die Gemeinde vom Vorhaben der Zone für Grünabfälle ab.
- Hinweis: Das Baugesetz ist an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie an Art. 37a KRVO anzupassen.
→ Die erforderliche Anpassung erfolgt im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung.
- Empfehlung: Der Gemeinde wird empfohlen, bei Bauvorhaben in der Kernzone, der Dorfzone und der Bauzone Campi grundsätzlich die Bauberatung beizuziehen.
→ Die Gemeinde will die Bauberatung wie bisher lediglich fallweise bei Bedarf beiziehen, da sich diese Praxis bewährt hat.

Im März 2018 wurde die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) erlassen. Gemäss KRIP-S müssen alle

Gemeinden innerhalb von zwei Jahren ab Erlass des KRIP-S das kommunale Datenblatt überprüfen und ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) erarbeiten sowie auf dieser Basis innerhalb von fünf Jahren ab Erlass KRIP-S eine Anpassung der Ortsplanung vornehmen. Aufgrund der langen Erarbeitungszeit wird die vorliegende Teilrevision der anstehenden Gesamtanpassung der Ortsplanung vorgezogen.

1.5 Wesentliche Ziele und Inhalte

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird der Gewässerraum für sämtliche relevanten Gewässer der Gemeinde Sils i.D. nutzungsplanerisch festgelegt. Gleichzeitig erfolgen eine Anpassung der Gefahrenzonen entlang von Albula, Hinterrhein und im Gebiet Valapunt sowie eine Bereinigung der Naturschutzzone im Bereich der Aue «Comparduns». Weiter wird das Baugesetz im Bereich der Behördenorganisation und des Baubewilligungsverfahrens aktualisiert sowie in Bezug auf die Vorschriften zur Dachgestaltung und zu Terrainveränderungen angepasst.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Sils i. D. beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurden O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Lippuner / C. Jenal eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Die Revisionsinhalte a) zur Ausscheidung des Gewässerraums und b) zu den Änderungen im Baugesetz sowie zur Gefahrenzone Valapunt wurden dem Kanton im Oktober 2018 bzw. im März 2019 separat zur Vorprüfung eingereicht.

Teilrevision Ausscheidung Gewässerraum

Auftragserteilung	November 2017
Bearbeitung der Planungsmittel	Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2018 – März 2019

Teilrevision Änderungen Baugesetz / Gefahrenzone Valapunt

Auftragserteilung	Oktober 2017
Bearbeitung der Planungsmittel	Oktober 2018 – Februar 2019
Kantonale Vorprüfung	März 2019 – Juni 2019

Vorliegende, zusammengeführte Teilrevision

Mitwirkungsaufgabe	3. Sept. – 5. Okt. 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	16. Dezember 2020
Beschwerdeaufgabe	Januar – Februar 2021

2.3 Kantonale Vorprüfung

Der Inhalt der vorliegenden Revisionsvorlage wurde dem Kanton wie erwähnt in Form von zwei bisher separaten Teilrevisionen gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit den Vorprüfungsberichten vom 21. März 2019 (Ausscheidung Gewässerraum) bzw. vom 28. Juni 2019 (Änderungen Baugesetz / Gefahrenzone Valapunt) hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) auf der Grundlage einer verwaltungs-internen Vernehmlassung zu den Revisionsvorhaben Stellung genommen und dabei im Wesentlichen folgende Forderungen und Hinweise angebracht:

Ausscheidung Gewässerraum

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Albula – Anpassung Abschnitte 2 und 3. – Neubestimmung von Gerinnsohlebreite / Gewässerraum im Abschnitt 2. – Verzicht auf laterale Verschiebung im Bereich der Parzelle Nr. 312. – Verzicht auf Gewässerraum-Reduktion mit Begründung «dicht überbautes Gebiet» im Bereich der Parzellen Nr. 559, 679 und 680.	– Der Gewässerraum entlang der Albula wurde entsprechend den Hinweisen angepasst (vgl. Kap. 4.3).
Gefahrenzonen entlang Albula / Hinterrhein – Anpassung der Gefahrenzonen entlang der Albula und des Hinterrheins. – Abstimmung der Gewässerraumzone auf die neuen Gefahrenkarten/-zonen.	– Gefahrenzonen werden gemäss revidiertem Gefahrenzonenplan neu festgelegt. – Gewässerraumzone berücksichtigt die neuen Abgrenzungen der Gefahrenzone 1 bzw. des entsprechenden Naturgefahrenbereichs (Prozess Wasser / Überflutung und Erosion).

Änderungen Baugesetz / Gefahrenzone Valapunt

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Baubewilligungsverfahren – Überarbeitung von Art. 52 BauG in Bezug auf die Anzeigepflicht, den Behördenentscheid zum anzuwendenden Verfahren sowie zur Entscheid-Mitteilung (Form, Frist).	– Art. 52 BauG wurde gemäss den Hinweisen und in Übereinstimmung mit Art. 40a KRVO überarbeitet.
Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern – Ergänzung von Art. 67 Abs. 1 BauG zur Zulässigkeit von Böschungen, Stützmauern und hinterfüllten Mauern in Art.	– Antragsgemäss präzisiert Art. 67 Abs. 1 BauG explizit, dass die Zulässigkeit nur dann gegeben ist, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Revisionsvorlage wurde während der Zeit vom 3. September bis 5. Oktober 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe diente der

Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO). Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2020 angenommen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt im Zeitraum Januar – Februar 2021.

3 Grundlagen

3.1 Gewässerraum

Der Kanton stellt den Gemeinden folgende Grundlagen für die Ausscheidung des Gewässerraumes zur Verfügung:

- Grundlagenkarte Gewässerraum (für grössere Talflüsse)
- Leitfaden Gewässerraumausscheidung
- Geodatenmodell für die Erfassung der Gewässerräume

In der Grundlagenkarte ist der minimale Gewässerraum der grossen Talflüsse erfasst und wird den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Bei diesen Gewässerräumen sind allerdings die Anforderungen des Hochwasserschutzes sowie mögliche Verminderungen innerhalb des Siedlungsgebietes noch nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung in der Ortsplanung sind daher noch Anpassungen am Gewässerraum gemäss Grundlagenkarte zu prüfen. In der Gemeinde Sils i. D. besteht für den Hinterrhein sowie für die Albula ein Gewässerraum in der Grundlagenkarte.

Der Leitfaden Gewässerraumausscheidung beschreibt die Methodik der Gewässerraumausscheidung im Kanton Graubünden. Er umschreibt die Vorgaben des Kantons für die Umsetzung der Anforderungen der Gewässerschutzverordnung auf kommunaler Stufe.

3.2 Kantonale Vernehmlassung Biotop 2018

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat 2015 eine Anhörung zur Nachführung der Bundesinventare im Bereich des Biotopschutzes durchgeführt. Aufgrund zahlreicher

Datenfehler in den Bundesdaten haben sich die Bündner Regierung und der Bund darauf geeinigt, die Bündner Flachmoor- und Trockenwiesenobjekte zu bereinigen. Im Falle der Bundesinventardaten konnte der Sachverhalt anhand der im Amt vorliegenden Grundlagen meist schlüssig geklärt werden. Der Kanton führte im Sommer 2018 die öffentliche Auflage der angepassten Biotopinventare von Bund und Kanton durch. Die Inventarflächen in den Gemeinden sind daher in die Nutzungsplanung zu überführen.

Im Rahmen dieser Teilrevision erfolgt die Bereinigung bzw. Anpassung der bestehenden Naturschutzzone im Bereich der Aue «Comparduns» an das kantonale Biotopinventar.

3.3 Kantonaler Gefahrenzonenplan

Die Gefahrenkommission II des Kantons Graubünden hat im Gefahrenzonenplan 1:10'000 bzw. 1:2'000 (Siedlungsgebiet) vom 28. Januar 2020 die Gefahrenzonen 1 und 2 in der Gemeinde Sils i.D. entlang der Albula und des Hinterrheins behördenverbindlich neu festgelegt. Die entsprechenden Gefahrenzonen und Erfassungsgebiete werden mit vorliegender Teilrevision in den Zonenplan überführt.

Weiter wird mit vorliegender Teilrevision ein Mangel behoben, auf den der RB Nr. 15 vom 17. Januar 2012 hingewiesen hatte (vgl. Kap. 1.4). Die Gemeinde Sils i.D. hatte vom Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 3. Dezember 2008 im Bereich «Valapunt» einen Teil der Gefahrenzone 2 und des Erfassungsbereichs Naturgefahren nicht richtig in den Zonenplan überführt. Nach Rücksprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) erfolgt mit vorliegender Teilrevision bei der Burg Hohenrätien zudem eine Anpassung des Erfassungsbereiches Naturgefahren, wobei dort weiterhin keine Gefahrenzone vorliegt.

4 Gewässerraumausscheidung

4.1 Übersicht

In der Gemeinde Sils i. D. ist für folgende Gewässer eine Gewässerraumausscheidung erforderlich:

- Hinterrhein
- Albula
- Kleingewässer bei St. Albin

Soweit es sich um Gewässer handelt, welche weder Konflikte mit der Bauzone aufweisen noch innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen liegen, wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet (keine Nutzungskonflikte).

Nachfolgend wird auf die wichtigsten Sachverhalte der vorliegenden Gewässer-raumausscheidung eingegangen. Auf eine detaillierte Beschreibung zur Berechnung der einzelnen Gewässerraumbreiten wird verzichtet, da diese Informationen in digitaler Form genau erfasst werden (Geodatenatz zur Gewässerraumausscheidung gemäss Modell des ANU). Der Gewässerraum berücksichtigt dabei die Gefahrenkarte für den Prozess Wasser (Szenarien Überflutung und Erosion) und wurde wo nötig erhöht.

4.2 Hinterrhein

Gemäss der Grundlagenkarte des ANU beträgt der minimalen Gewässerraum für den Hinterrhein auf dem Gemeindegebiet von Sils i. D. 97 m. Diese Breite wurde anhand von Luftbildern überprüft und als korrekt erachtet. Eine feinere Abschnittsbildung ist nicht erforderlich.

4.3 Albula

Für die Albula wurde in der Grundlagenkarte des ANU ein minimaler Gewässerraum von 75 m definiert. Der Abschnitt geht von der Einmündung in den Hinterrhein bis auf die Höhe der Burgruine Campi. In Anlehnung an die Abschnitte der Ökomorphologie Stufe F sowie unter Berücksichtigung des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 21. März 2019 wird die Albula für die detaillierte Gewässerraumausscheidung in drei Abschnitte unterteilt.

Abschnitt 1 geht von der Einmündung in den Hinterrhein bis zur Brücke der Domlescherstrasse. Auf diesem Abschnitt ist die Wasserspiegelbreitenvariabilität der Albula wenig beeinträchtigt. Durch die bestehende mittlere Breite von 28 m resultiert ein Gewässerraum von 58 m. Da sich dieser Abschnitt im Perimeter der Aue nationaler Bedeutung «Comparduns» befindet, wird der Gewässerraum auf den Auenperimeter¹ erhöht.

Abschnitt 2 verläuft ab der Brücke der Domlescherstrasse bis zur Brücke im Bereich der Parzelle Nr. 512. Der Gewässerraum beträgt auf diesem Abschnitt aufgrund der bestehenden Breite von 23 m und der teilweise stark beeinträchtigten Wasserspiegelbreitenvariabilität 76 m.

Für rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen, die neu innerhalb der Gewässerraumzone liegen, gilt der Bestandesschutz gemäss Art. 81 Absatz 1 und 2 KRG.

¹ Abgrenzung gemäss Vernehmlassung Biotop 2018 (siehe Kapitel 3.2).

4.4 Kleingewässer bei St. Albin

Für das Kleingewässer bei St. Albin mit einer natürlichen Breite von unter 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m. Dies entspricht der gesetzlichen Mindestbreite für einen Gewässerraum.

5 Baugesetz

5.1 Organisation Baubehörde

Gemäss Art. 85 KRG wird die Funktion der kommunalen Baubehörde grundsätzlich durch den Gemeindevorstand ausgeübt. Der Gemeindevorstand kann diese Funktion aber im Gemeinderecht (Gemeindeverfassung, Baugesetz oder einem anderen von der Gemeindeversammlung erlassenen Gesetz) einer anderen kommunalen Behörde delegieren.

In Sils i.D. wurde die Delegation der Funktion der «kommunalen Baubehörde» an die Baukommission sowie deren Zusammensetzung und Rolle bisher in dem vom Gemeindevorstand erlassenen Geschäftsreglement geregelt, was nicht einem Erlass auf Stufe Gemeinderecht entspricht.

Mit der Anpassung des Baugesetzes werden die Vorgaben gemäss KRG erfüllt. Das Baugesetz hält neu die Delegation der Funktion der «kommunalen Baubehörde» an die Baukommission fest, beschreibt deren Aufgaben und verweist auf das Geschäftsreglement mit den darin enthaltenen Bestimmungen zu Funktion, Zusammensetzung, Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung.

5.2 Bewilligungsverfahren

In der am 1. April 2019 in Kraft getretenen KRG-Revision wurde in Art. 86 das Baubewilligungsverfahren angepasst. Demnach gilt neu auch bei nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben eine Anzeigepflicht. Diese neue Regelung entspricht einem Bedürfnis der Gemeinden, jederzeit über alle baulichen Aktivitäten auf dem Gemeindegebiet informiert zu sein. Weiter wird der Begriff «Meldeverfahren» durch «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt, um Verwechslungen mit der Anzeigepflicht zu vermeiden. Zudem wurde die Regelung für die Überbindung von Kosten bei Einsprachen gestützt auf die Praxis des Bundesgerichts angepasst.

Mit vorliegender Teilrevision wird das Baugesetz in diesen Bereichen bereits an das neue kantonale Recht angepasst.

5.3 Vorschriften Dachgestaltung

Der Gemeindevorstand hat beschlossen, dass ausserhalb der Dorf- und Kernzonen nebst Giebel-, Walm- und Pultdächern neu auch Flachdächer zulässig sein sollen. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an zeitgemässes Bauen und lässt sich mit ortsbaulichen Anliegen vereinbaren. Das Baugesetz wird entsprechend geändert.

5.4 Vorschriften Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern

Gemäss geltenden Vorschriften sind Böschungen, Stützmauern und hinterfüllte Mauern auf das Unerlässliche zu beschränken und damit praktisch ausgeschlossen. Der Gemeindevorstand hat beschlossen, solche Terrainveränderungen neu zuzulassen, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Böschungen, Stützmauern und hinterfüllte Mauern, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, bleiben auch weiterhin untersagt.

6 Festlegungen in den Planungsmitteln

6.1 Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan wird wie folgt angepasst:

- Die ermittelten Gewässerräume werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anpassungen als Gewässerraumzone im Sinne einer Schutzzone im Zonenplan festgelegt. Es handelt sich um eine überlagerte Zone. Die Grundnutzung bleibt unverändert. Die bisherige Gewässerabstandslinie im Zonenplan wird aufgehoben bzw. durch die neue Gewässerraumfestlegung abgelöst.
- Entlang von Albula und Hinterrhein werden der Erfassungsbereich Naturgefahren sowie die Gefahrenzonen 1 und 2 gemäss dem Gefahrenzonenplan vom 28. Januar 2020 angepasst.
- Im Gebiet Valapunt werden der Erfassungsbereich Naturgefahren sowie die Gefahrenzone 2 entsprechend dem kantonalen Gefahrenzonenplan vom 3. Dezember 2008 angepasst. Im Gebiet Hohenrätien wird zudem der Erfassungsbereich Naturgefahren gemäss neuen Daten des AWN angepasst.
- Die Naturschutzzone im Bereich der Aue «Comparduns» wird auf den überarbeiteten Perimeter gemäss der kantonalen Vernehmlassung Biotope 2018 angepasst. Andere Naturschutzzonen bleiben unverändert.

6.2 Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz wird in folgenden Punkten angepasst:

- **Behördenorganisation:**
Als kommunale Baubehörde wird neu die Baukommission bezeichnet. Entsprechend werden die Zuständigkeiten von Gemeindevorstand und kommunaler Baubehörde angepasst. Für weitere Bestimmungen zu Funktion, Zusammensetzung, Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung der Baukommission wird auf das Geschäftsreglement verwiesen.
- **Bewilligungsverfahren:**
Für alle Bauvorhaben gilt neu die Anzeigepflicht. Die Baubehörde entscheidet in der Folge, ob das angezeigte Vorhaben baubewilligungspflichtig ist, das

vereinfachte Baubewilligungsverfahren Anwendung findet oder nicht baubewilligungspflichtig ist.

– **Dachgestaltung:**

Ausserhalb der Dorf- und Kernzonen sind in der Bauzone neu auch Flachdächer zulässig.

– **Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern:**

Böschungen, Stützmauern und hinterfüllte Mauern sind neu zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Das revidierte KRG enthält Art. 37a zu den Gewässerraumzonen, weshalb auf eine Ergänzung des kommunalen Baugesetzes mit Bestimmungen zur Gewässerraumzone verzichtet wird.

Chur, 16. Dezember 2020, Stauffer & Studach Raumentwicklung, om/cj/ml

