



Sitzung vom

25. Mai 2021

Mitgeteilt den

27. Mai 2021

Protokoll Nr.

499/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sils i.D.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Dorf, Valapunt – Gewässerraum und Gefahrenzonen
- Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet – Gewässerraum und Gefahrenzonen

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Sils i.D. einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 16. Dezember 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 28. Juni 2019 und 19. März 2019 Vorprüfungsberichte zur Baugesetzesvorlage resp. zur Gewässerraumplanung.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 21. Januar 2021. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Sils i.D. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Teilrevision des Baugesetzes

Die Ortsplanungsvorlage beinhaltet einerseits eine Teilrevision des Baugesetzes (BauG). Die Revisionsvorlage setzt im Wesentlichen die mit Gemeindeverfassungsrevision und Geschäftsreglement vom 12. September 2016 neu geschaffenen Behördenorganisation im Bau- und Planungswesen der Gemeinde um. Betroffen sind 17 Baugesetzesartikel, welche die Zuständigkeiten und den Vollzug neu regeln.

Zusätzlich wurden die bisherigen Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren auf die am 1. April 2019 in Kraft getretene Teilrevision des KRG abgestimmt. Aktualisiert wurden die Anzeigepflicht für Bauvorhaben mitsamt Verfahrenseinleitung (Art. 52 BauG), die grundsätzlich erforderlichen Unterlagen bei Baugesuchen (Art. 53 BauG), der Umgang mit Einsprachekosten (Art. 55 BauG) sowie die Rechtsmittel innerhalb der neuen Gemeindeorganisation (Art. 91 BauG). Daneben wurden auch noch zwei Gestaltungsvorschriften angepasst, nämlich Art. 65 BauG betreffend Dachvorschriften (u. a. die Erleichterung zugunsten von Flachdächern innerhalb gewisser Bauzonen) und Art. 67 BauG betreffend Böschungen, Stützmauern und hinterfüllte Mauern (solche dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen).

2. Zonenpläne 1:2000 und 1:5000

Die Ortsplanungsvorlage beinhaltet andererseits die Ausscheidung der Gewässer-raumzone nach Art. 37a KRG für die im Gemeindegebiet von Sils i.D. vorhandenen Fliessgewässer und stehenden Gewässer. Daneben wurden die Gefahrenzonen neu festgelegt, und für die Aue "Camparduns" wurde aufgrund des neustem Biotopinventars eine Naturschutzzone ausgeschieden.

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 4. Mai 2011 haben die Kantone den Gewässer-raum gemäss den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Die entsprechende Gewässerraumzone hat die Gemeinde Sils i.D. in ihrer Ortsplanung praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone ausgeschieden.

Die Planvorlage enthält schliesslich die Aufhebung der bisherigen Gewässerabstandslinien, die Aufhebung aller in den Planfenstern enthaltenen vorherigen Gefahrenzonen sowie die Aufhebung aller in den Planfenstern enthaltenen vorherigen Naturschutzzonen (mittels Festlegung eines Perimeters mit aufhebender Wirkung).

3. Vorgezogene Teilgenehmigung des revidierten Baugesetzes

Das Genehmigungsverfahren für die in den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 enthaltenen Gewässerraumzonen, Gefahrenzonen und Naturschutzzonen ist zurzeit noch im Gange und wird – namentlich wegen der Komplexität der entsprechenden Gewässerschutzbestimmungen sowie aufgrund einer Planungsbeschwerde – noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Es rechtfertigt sich daher im Einvernehmen mit der Gemeinde, vorerst die Baugesetzesrevision zu genehmigen und die Zonenpläne 1:2000 und 1:5000 sowie die eingegangene Planungsbeschwerde erst zu einem späteren Zeitpunkt zu behandeln.

C.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 16. Dezember 2020 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

D.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den

Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich u. a. zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden; MBauG).

Aufgrund einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Bauplanung (RPG; SR 700), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden KRIP-S. Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. für sämtliche Bauzonen das Zonenschema (Art. 12 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern überprüfen und gleichzeitig mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen (gemäss KRIP-S verfügt die Gemeinde Sils i.D. über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Sils i.D. wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 16. Dezember 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der Genehmigungsbeschluss in Bezug auf den **Zonenplan 1:2000 Dorf, Valapunt – Gewässerraum und Gefahrenzonen** und den **Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet – Gewässerraum und Gefahrenzonen**, beide vom 16. Dezember 2020, sowie in Bezug auf die eingegangene Planungsbeschwerde erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
3. Der Gemeindevorstand Sils i.D. wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Sils i.D., 7411 Sils i.D.
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Via C. Pellandini 2, 6500 Bellinzona

- Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, Postfach 180, 7430 Thusis
- Rhätische Bahn AG, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Plantahof Landquart, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin