



Sitzung vom

19. Dezember 2023

Mitgeteilt den

19. Dezember 2023

Protokoll Nr.

1011/2023

Gemeinde S-chanf

OP-Teilrevision "Camping Chapella"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S-chanf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. April 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 30)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Camping Chapella

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde S-chanf einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Mai 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), samt folgenden Beilagen ein:

- A1: Wald-Servitutsvertrag Camping Chapella vom 5. Mai 2021
- A2: Situationsplan 1:2000 (Beilage zum Waldservitutsvertrag) vom 7. März 2015
- B: Nutzungsreglement Camping Chapella vom 5. Mai 2021
- C: Verfügung des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 17. Juni 2021 (11/21) über nachteilige Nutzung
- D: Beilageplan 1:1000 (Konzept Ver- und Entsorgung Camping Chapella) vom 1. März 2023

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 21. Juni 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. April 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 23. Mai 2023. Es gingen keine Beschwerden ein. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichte die Umweltorganisation WWF Graubünden mit Schreiben vom 2. August 2023 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2023 ersuchte der Gemeindevorstand S-chanf um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des Campingplatzes Chapella geschaffen werden. Des Weiteren erfolgen technische Anpassungen der Landschaftsschutzzone sowie der Gefahrenzonen im Bereich des Camping Chapella.

Am 23. und 24. Januar 2013 beschloss die Gemeindeversammlung von S-chanf die Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend u.a. einen Plan da zonas e plan da furmaziun generel 1:2000 S-chanf. Mit Beschluss vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 420/2014) sistierte die Regierung das Genehmigungsverfahren für die Campingzone im Einvernehmen mit der Gemeinde S-chanf, soweit sie vom Wald überlagert wurde (vgl. Ziff. 2 lit. k, S. 19). Zwischenzeitlich liegen die von der Regierung geforderten Unterlagen vor (vgl. Beilagen zum PMB).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem

die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan Graubünden sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Oberrhein übereinstimmt.

Gemäss Kapitel 4.4 des kantonalen Richtplans sind Campinganlagen als spezielle Freizeitanlagen mit grösserem Flächenbedarf zu deklarieren. In einem touristischen Intensiverholungsraum, zu welchem auch S-chanf dazugezählt werden kann, sind landschaftlich angepasste, grössere spezielle Freizeitanlagen möglich. In Absprache mit dem Kanton planen die Regionen die speziellen Freizeitanlagen im Rahmen der regionalen Richtplanung.

Mit Regierungsbeschluss vom 29. August 2023 (Prot. Nr. 698/2023) genehmigte die Regierung den regionalen Richtplan "Campingplätze". Die vorliegend relevante Erweiterung des bestehenden Campings "Chapella" wurde dabei als Festsetzung (Erweiterung Campingplatz) im regionalen Richtplan erfasst. Die vorliegende Revisionsvorlage stimmt somit mit den Zielen und Grundsätzen des regionalen respektive kantonalen Richtplans überein und kann daher als richtplankonform betrachtet werden.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 26. April 2023 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 30) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Camping Chapella

1. Abwasser

Das Abwasser der nördlichen Campingzone Chapella wird bis anhin gesammelt und mittels einer Pumpe in das Abwassernetz Chapella geleitet. Von Chapella aus wird

das Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage Oberengadin gepumpt. Das Abwasser der südöstlichen Campingzone wird derzeit in einer 3-Kammer-Anlage gereinigt und in den Inn eingeleitet. Diese bestehende Abwasserreinigung erfüllt die Anforderungen nach der Gewässerschutzgesetzgebung nicht mehr.

Gemäss dem PMB und dem Beilageplan Konzept Ver- und Entsorgung Camping Chapella soll das weiterhin vorgereinigte Abwasser über einen neuen Pumpschacht in das Abwassernetz Chapella geleitet werden. Die bestehende Ableitung in den Inn soll nur noch als Notüberlauf beibehalten werden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Bauprojekt der neuen Abwasserleitungen mit Pumpschacht dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Stellungnahme zu unterbreiten ist (vgl. Art. 10 und Art. 17a des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes, KGSchG; BR 815.100). Allfällige Auflagen werden alsdann in die BAB-Verfügung aufgenommen.

2. Sistiertes Genehmigungsverfahren für die Campingzone

Das Genehmigungsverfahren für die Campingzone im Waldareal wurde mit Regierungsbeschluss vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 420/2014) sistiert. Mit den vorliegenden Grundlagen kann auch diese sistierte Campingzone im Plan da zonas e plan da furmaziun generel 1:2000 S-chanf vom 23./24. Januar 2013 genehmigt werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Camping Chapella vom 26. April 2023 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Verfahrensbeteiligung beschwerdeberechtigter Organisationen

1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzugs des OP-Genehmigungsbeschlusses

an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Falls Organisationen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, haben sie sich damit das Recht gewahrt, gegen OP-Genehmigungsbeschlüsse allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben, sofern sie angesichts des Charakters der angefochtenen Planung als beschwerdelegitimiert anzusehen sind. Entsprechend werden die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in den Verteiler solcher Regierungsbeschlüsse aufgenommen.

2. Stellungnahme WWF Graubünden

In seiner Stellungnahme vom 2. August 2023 beantragt der WWF Graubünden, dass die Landschaftsschutzzone bis zur Gewässerraumzone zu vergrössern und eine Verkleinerung der Landschaftsschutzzone nachvollziehbar zu begründen sei und es sei aufzuzeigen, dass die Landschaftsschutzziele/Landschaftsqualitätsziele, insbesondere die das Gewässer betreffenden Ziele, wie den Erhalt der naturnahen Flachufern, Uferanrissen, Prall- und Gleithängen, weiterhin vollumfänglich gewährleistet seien. Auf jegliche lateralen Verschiebungen sei sowohl beim Inn als auch bei der Vallember zu verzichten. Zudem sei bei der projektspezifischen Festlegung des Gewässerraums zu prüfen, ob eine erweiterte Gewässerraumzone zugunsten des Landschaftsschutzgebiets und einer späteren Gewässerrevitalisierung erforderlich sei und ein Verzicht auf die Erhöhung des Gewässerraums im Landschaftsschutzgebiet sei nachvollziehbar zu begründen und es sei aufzuzeigen, dass die Landschaftsschutzziele/Landschaftsqualitätsziele, insbesondere die das Gewässer betreffenden Ziele, wie den Erhalt der naturnahen Flachufern, Uferanrissen, Prall- und Gleithängen, weiterhin vollumfänglich gewährleistet seien. Schliesslich sei nachzuweisen, dass aufgrund der Verkleinerung der Gefahrenzone nicht nachträglich Hochwasserschutzmassnahmen gebaut werden müssten und das «Areal per fabrica» sowie die Campingzone seien zugunsten des Gewässerraums bis angrenzend zur Gewässerraumzone zu verkleinern.

Zur Begründung führt der WWF Graubünden im Wesentlichen aus, dass aus den Objektbeschreibungen des regionalen Landschaftsobjekts Nr. 1205 hervorgehe, dass die Landschaftsschutzzone unter anderem auch für die Gewässer ausgeschieden

worden sei. Folglich habe sich die Landschaftsschutzzone nicht nur am Landschaftsschutzgebiet gemäss Richtplan, sondern auch an der Gewässerraumzone zu orientieren und sei deshalb entsprechend zu vergrössern. Mit der Ausscheidung der Gewässerraumzone liege im Gegensatz zur Richtplanung eine parzellenscharfe Abgrenzung vor. Weiter müsse ein Verzicht auf die Erhöhung des Gewässerraums nachvollziehbar begründet werden und es müsse aufgezeigt werden, dass die Landschaftsschutzziele/Landschaftsqualitätsziele weiterhin vollumfänglich gewährleistet seien. Auch das Landschaftsinventar müsse mitberücksichtigt werden, zumal dieses Auskunft zur Gewässerlandschaft gebe. Bei der vorliegenden Teilrevision sei dies nicht gemacht worden. Ausserdem müsse der Gewässerraum so ausgeschieden werden, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer sowie der Gewässerschutz gewährleistet seien. Eine laterale Verschiebung zwecks Camping-Nutzung sei sicher nicht zulässig. Überdies würden die Abschnitte des Inns und des Vallember ein gewisses Revitalisierungspotenzial aufweisen, wenn auch dieses Potential als gering eingestuft sei, könne sich auch deswegen ein erweiterter Gewässerraum aufdrängen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die rechtskräftigen Gefahrenzonen in einem solchen Ausmass entlang des Ufers des Inns reduziert worden seien. Es entstehe der Eindruck, dass dies zwecks Erweiterung des Campingplatzes gemacht worden sei. Es müsse nachgewiesen werden, dass aufgrund der Verkleinerung der Gefahrenzone nicht nachträglich Hochwasserschutzmassnahmen für den Objektschutz gebaut werden müssten. Der neu festgelegte Bereich "Areal per fabrica" im Generellen Gestaltungsplan überschneide sich mit dem Gewässerraum, wenn ein erweiterter Gewässerraum notwendig werde. Dementsprechend sei das "Areal per fabrica" zugunsten des Gewässerraums bis angrenzend zur Gewässerraumzone zu verkleinern. Ebenfalls würde sich der Bereich Campingzone (überlagerte Nutzung, ohne sistierte Fläche) mit dem projektspezifisch festgelegten Gewässerraum überschneiden. In der Gewässerraumzone seien nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig und der Gewässerraum sei extensiv zu bewirtschaften. Dementsprechend müsse die Campingzone (überlagerte Nutzung, ohne sistierte Fläche) zugunsten des Gewässerraums bis angrenzend zur Gewässerraumzone verkleinert werden. Falls der Standort des heutigen Campingplatzes aufgrund der Schutzperimeter (Landschaftsschutz und Gewässerraum) zu klein sei bzw. nicht genügend Erweiterungspotential aufweise, solle ein alternativer Standort gefunden werden.

3. Vernehmlassung der Gemeinde S-chanf

In ihrer Vernehmlassung vom 29. August 2023 beantragt die Gemeinde S-chanf, den Anträgen des WWF Graubünden nicht zu folgen.

Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, dass es sich beim erwähnten regionalen Landschaftsobjekt Nr. 1205 um ein Inventarobjekt handle, massgebend für die nutzungsplanerische Umsetzung jedoch die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan seien. Art. 41a Abs. 1 GSchV beziehe sich in der Terminologie auf "kantonale Landschaftsschutzgebiete", was den Objekten gemäss kantonalem Richtplan entspreche und nicht Inventarobjekten. Die Festlegung der Landschaftsschutzzone sei abgestimmt auf den kantonalen Richtplan erfolgt. In Bezug auf die das Gewässer betreffenden Ziele sei die Gemeinde der Ansicht, dass diese mit der Festlegung einer Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG und den damit verbundenen bundesrechtlichen Bestimmungen eingehalten seien. Bei den lateralen Verschiebungen würden die Mindestbreiten gemäss Schlüsselkurve des Bundes eingehalten. Des Weiteren würden sie im Bereich des Campings Chapella lediglich einen äusserst schmalen Streifen (einzelne Kleinstflächen) umfassen, da in Folge der Vorgaben im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz keine wesentlichen lateralen Verschiebungen möglich seien. Den gewässerrechtlichen Vorgaben werde in der Beurteilung der Gemeinde Rechnung getragen und ein Verzicht auf die marginalen lateralen Verschiebungen nicht als zweckmässig erachtet. Im Weiteren seien laterale Verschiebungen zulässig bzw. auch angezeigt, um zweckmässige Abgrenzungen zu erreichen. Die Erforderlichkeit von erweiterten Gewässerräumen beziehe sich in der Beurteilung der Gemeinde auf die massgebenden Objekte gemäss kantonalem Richtplan und nicht auf Inventarobjekte. Die Festlegung von vorsorglich erhöhten Gewässerräumen ohne Vorliegen eines konkreten Revitalisierungsprojekts sei nicht zweckmässig, zumal die Linienführung oder morphologischen Eigenschaften von allfälligen Gewässerrevitalisierungen nicht bekannt seien. Weiter seien die vorliegenden Gefahrenzonen von der zuständigen Gefahrenkommission III mit Protokoll vom 29. Mai 2020 beschlossen worden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung seien die durch die Gefahrenkommission beschlossenen Gefahrenzonen ohne Abweichungen übernommen worden. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung sei festgestellt worden, dass die Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung korrekt darge-

stellt seien. Allfällige Objektschutzmassnahmen aufgrund von eventuellen Gefährdungen würden sich nach den kantonalen Vorschriften ergeben und seien nicht Gegenstand des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens. Schliesslich sei eine Anpassung der beschlossenen Festlegungen "Areal per fabrica" bzw. der überlagernden Campingzone nicht erforderlich; sie lägen im Weiteren ausserhalb der beschlossenen Gewässerraumausscheidung.

4. Beurteilung der Regierung

4.1 Vorbemerkungen

Wie bereits ausgeführt, können sich die Umweltorganisationen im Rahmen ihrer Verfahrensbeteiligung auf eine blosser Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht bestehenden Problempunkten der jeweiligen Planung beschränken. Im Gegensatz zu einer Planungsbeschwerde sind dabei nicht zwingend formelle Rechtsbegehren erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann sich auch die Regierung bei der Beurteilung der Stellungnahmen der Umweltorganisationen verhältnismässig kurz halten und muss nicht sämtliche Argumente im Detail abhandeln.

Des Weiteren genehmigt die Regierung gemäss Art. 49 Abs. 2 KRG eine von den Gemeinden beschlossene Nutzungsplanung, wenn keine Vorschriften verletzt sind. Bei der Überprüfung der Nutzungsplanung hat sich die Regierung sachlich dort zurückzuhalten, wo es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie von Bedeutung sind und bei denen keine wichtigen kantonalen oder eidgenössischen Interessen zur Debatte stehen. Hat die Gemeinde eine haltbare Lösung gefunden, so darf die Regierung nicht eine andere – ebenfalls zweckmässige – Anordnung festlegen. Liegen also zwei oder mehrere gleichwertige Varianten vor, die der Zweckmässigkeitsprüfung standhalten, kann die Regierung, mit Rücksicht auf die dem Planungsträger gestützt auf Art. 2 Abs. 3 RPG zustehende Entscheidungsfreiheit, dessen Lösung nicht aufheben und eine andere Lösung an deren Stelle setzen.

4.2 Materielles

Soweit die Umweltorganisation eine Vergrösserung der Landschaftsschutzzone bis zur Gewässerraumzone beantragt bzw. die nachvollziehbare Begründung bei einer Verkleinerung der Landschaftsschutzzone verlangt, ist ihr Antrag abzulehnen.

Die Gemeinde hat die Landschaftsschutzzone korrekt auf die kantonale Richtplanung angepasst. Wie die Gemeinde richtig ausführt, sind für die nutzungsplanerische Umsetzung die Landschaftsschutzgebiete gemäss kantonalem Richtplan massgebend und nicht die Inventarobjekte. Sie hat auf dieser Grundlage bewusst auf eine Vergrösserung der Landschaftsschutzzone bis zur Gewässerraumgrenze verzichtet (vgl. PMB, Ziff. 2.3 und 2.4, S. 6). Gestützt auf das oben erwähnte Planungsermessen der Gemeinde sind die vorliegenden Zonenausscheidungen nicht zu beanstanden, denn sie verstossen nicht gegen übergeordnetes Recht.

In Bezug auf den von der Umweltschutzorganisation beantragten Verzicht auf eine laterale Verschiebung des Gewässerraums sowie auf eine Prüfung, ob eine erweiterte Gewässerraumzone zugunsten des Landschaftsschutzgebiets und einer späteren Gewässerrevitalisierung erforderlich ist, sind ihre Begehren ebenfalls abzulehnen.

Gemäss dem Leitfaden "Gewässerraumausscheidung Graubünden" werden die Gewässerräume symmetrisch auf der Achse des jeweiligen Gewässers abgetragen. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, den Gewässerraum lateral zu verschieben, wenn es die Gegebenheiten erlauben. Im vorliegenden Fall wird der Gewässerraum des Vallember auf der Höhe der Parzellen Nrn. 709, 710 sowie 718 lateral verschoben. Bei den überbauten Parzellen Nrn. 709 und 710 wird der minimale Uferstreifen gemäss den Vorgaben der Schlüsselkurve des Bundes eingehalten. Im Bereich der Parzelle Nr. 718 erfolgt die Abgrenzung auf die Gefahrenzone. Bezüglich Revitalisierungen ist dabei zu berücksichtigen, dass der Vallember in diesem Bereich durch die Brücke der Kantonsstrasse stark eingeengt und verbaut ist. Eine Revitalisierung dieses Abschnittes könnte erst dann zum Thema werden, wenn die Brücke stark verbreitert oder ganz zurückgebaut würde. Beides ist auch in längerer Zeit sehr unwahrscheinlich, weshalb der lateralen Verschiebung gestützt auf die Fachmeinung des ANU zugestimmt werden kann. Die Festlegung des Gewässerraums für den Inn entspricht den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung für Gebiete innerhalb von Landschaftsschutzzonen von regionaler Bedeutung. Betreffend Revitalisierungen des Inns ist gegenwärtig im Bereich des Campings von Seiten der Gemeinde kein Revitalisierungsprojekt vorgesehen und im Rahmen der strategischen Revitali-

sierungsplanung des Kantons wurde der Abschnitt der geringsten Priorität zugeordnet. Der Nutzen einer Revitalisierung auf dem betrachteten Abschnitt wurde gegenüber den anfallenden Kosten als unverhältnismässig eingestuft. In absehbarer Zeit ist auf dem Abschnitt des Campingplatzes somit mit keiner Revitalisierung zu rechnen, weshalb auf eine Erhöhung des Gewässerraums nach Einschätzung des ANU verzichtet werden darf. Sollte in diesem Bereich in ferner Zukunft eine Revitalisierung in Betracht gezogen werden, müsste der Gewässerraum unter Einbezug des konkreten Projekts neu beurteilt und allenfalls angepasst werden.

Soweit die Umweltorganisation beantragt, dass nachgewiesen wird, dass aufgrund der Verkleinerung der Gefahrenzone nicht nachträglich Hochwasserschutzmassnahmen gebaut werden müssen und dass das "Areal per fabrica" resp. die Campingzone zugunsten des Gewässerraums bis zur Gewässerraumzone zu verkleinern sei, so kann diesen Anträgen nicht gefolgt werden.

Der Eigentümer des Campingplatzes Chapella im Gebiet Chinous-chel beauftragte ein privates Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau mit der Prüfung möglicher Hochwasserschutzmassnahmen. Gestützt auf diesen Fachbericht reichte der Eigentümer des Campingplatzes Chapella am 22. Mai 2017 bei der Gemeinde S-chanf ein Gesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) für den Bau von Hochwasserschutzmassnahmen ein. Mit Verfügung vom 4. September 2018 stimmte das ARE dem BAB-Gesuch mit Auflagen zu. In der Folge wurde das beantragte Hochwasserschutzprojekt realisiert, samt einer Umweltbauabnahme.

Gestützt auf diese neue Ausgangslage überprüfte die zuständige Gefahrenkommission III die Gefahrensituation beim Campingplatz Chapella im Gebiet Chinous-chel und passte diese an. Die Gemeinde S-chanf hat diese neue Gefahrenzonenplanung korrekt in der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt. Es ist somit festzustellen, dass die nötigen Hochwasserschutzmassnahmen für die Anpassung der Gefahrenbereiche bereits bewilligt und erstellt worden sind. Der von der Umweltorganisation geäusserte Begünstigungsverdacht an die Gefahrenkommission resp. an das Amt für Wald und Naturgefahren zugunsten des Campingplatzbetreibers ist damit widerlegt.

H.

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 sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch 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 ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 MBauG).

Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, 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 Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 12 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie 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 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 wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt S-chanf mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevision der Nutzungsplanung die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. April 2023 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 30) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Camping Chapella** vom 26. April 2023 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die sistierte Campingzone im **Plan da zonas e plan da furmaziun generel 1:2000 S-chanf** vom 23./24. Januar 2013 wird genehmigt.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Der Gemeindevorstand S-chanf wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand S-chanf, Via Maistra 75, 7525 S-chanf
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
 - Region Maloja, Quadratscha 1, Postfach 119, 7503 Samedan
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular strokes that form a recognizable 'D' and 'S'.

Daniel Spadin