

Kanton Graubünden
Gemeinde Samnaun

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Wichtigste Revisionsziele	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Kantonale Vorprüfung	7
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten	16
2.3.1	Einleitende Orientierungsversammlung	16
2.3.2	Mitwirkungsaufgabe	16
2.3.3	Orientierungsversammlung	18
3	Grundlagen	18
3.1	Richtplanung	18
3.1.1	Kantonaler Richtplan (RIP2000)	18
3.1.2	Regionaler Richtplan Unterengadin (RRIP-UE)	20
3.2	Bauzonen	22
3.2.1	Stand der Überbauung	22
3.2.2	Bauzonenbedarf	22
3.3	Wald	23
3.4	Gefahrenzonen	23
3.5	Raumbedürfnisse für Gewässer	24
3.6	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	24
3.7	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	24
3.8	Digitalisierung der Nutzungspläne	25
4	Inhalt der Planung	25
4.1	Zonenplan 1:2000 / 1:10000	25
4.1.1	Siedlungsgebiet	25
4.1.2	Bauzonen	26
4.1.3	Landwirtschaftszone	28
4.1.4	Grundwasser- und Quellschutzzonen	28
4.1.5	Naturschutzzonen	28
4.1.6	Landschaftsschutzzone	30
4.1.7	Trockenstandortszone	31
4.1.8	Wald- und Wildschonzone	31
4.1.9	Gefahrenzonen	31
4.1.10	Wintersportzone	33
4.1.11	Materialablagerungszone	33
4.1.12	Deponiezone	33
4.1.13	Lagerplatzzone	33

4.1.14	Übriges Gemeindegebiet	35
4.1.15	Weitere Planinhalte	35
4.2	Genereller Gestaltungsplan	35
4.3	Genereller Erschliessungsplan	36
4.4	Baugesetz	36
4.4.1	Allgemeines	36
4.4.2	Gründe für die Revision	37
4.4.3	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	38

Anhang

Anhang: AZ-Berechnungen Gegenüberstellung Baugesetz 1985 und August 2012

Separate Beilagen

Beilage 1:	Bericht Gewässerraum Samnaun, Juni 2010
Beilage 2:	Bericht zur summarischen Ausscheidung von Schutzzonen für die Trinkwasserfassungen im Gebiet der Gemeinde Samnaun, Nov. 1999
Beilage 3:	Quellschutzzonen Samnaun, Schutzzonenbericht, 11. Februar 2008
Beilage 4:	Grundwasserschutzzonen Pumpwerk Mutnaida, 26. April 2012
Beilage 5:	Differenzplan 1:2000
Beilage 6:	Rodungsgesuche „Clis d’Ravaisch“, „Plan God“ und „Planer Tal“ (Rodungsformulare und -pläne)
Beilage 7:	Landwirtschaftliche Planung Samnaun, Bericht Plantahof, 28. August 2012
Beilage 8:	Schneedeponien Samnaun - Bewirtschaftungskonzept, 30. Oktober 2012

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die aktuell rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen im Jahre 1984 von der Gemeindeversammlung erlassen und im Jahre 1985 von der Regierung genehmigt. Nach ihrem Erlass im Jahre 1984 wurden zahlreiche Teilrevisionen beschlossen, so insbesondere die Ausscheidung der Materialablagerungszone Jazun und die Deponiezone Planer Tal, die Festlegung von Beschneiungsanlagen, der Erlass eines Gesetzes zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und die Ausscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet „Rossboda“.

Die rechtskräftige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Gesetzes zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus
- Zonenpläne 1:2000 (Samnaun, Ravaisch-Plan, Laret-Compatsch)
- Zonenplan 1:10000 (ganzes Gemeindegebiet)
- Strassenpläne 1:2000 (Samnaun, Ravaisch-Plan, Laret-Compatsch)
- Versorgungspläne 1:2000 (Samnaun, Ravaisch-Plan, Laret-Compatsch)

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung wurde grundsätzlich Mitte der 80-er Jahre erlassen. Seit ihrem Erlass sind bald 30 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- Die bestehenden Nutzungspläne sind völlig veraltet. Sie sind im Rahmen der digitalen Erfassung auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung zu übertragen und abzustimmen.
- Das Netz der Erschliessungsanlagen ist zu aktualisieren und zu ergänzen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.
- Die Ortsplanung ist, wo erforderlich, an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

1.3 Wichtigste Revisionsziele

Die Revision verfolgt folgende Hauptziele:

- Das Baugesetz ist zu aktualisieren und an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), an die Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) und an die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) anzupassen. Insbesondere ist die Regelung der Ausnützungsziffer zu überarbeiten (Umgebungsmöglichkeiten ausschliessen).
- Alle Nutzungspläne sind zu aktualisieren und auf der Grundlage der neusten Vermessungsdaten zu digitalisieren.
- Die Abgrenzung der Bauzonen soll, mit Ausnahme von kleineren Korrekturen, grundsätzlich unverändert bleiben.
- Die Gefahrenzonen von 1984 bleiben bis auf kleine Anpassungen unverändert.
- Das Landschaftsgebiet soll auf der Grundlage des Regionalen und Kantonalen Richtplans sowie der massgebenden Inventare überarbeitet werden (insbesondere Wintersport, Landschaft, Natur)
- Es sind zusätzliche Lagerplätze für die Lagerung von Materialien und Geräte bereit zu stellen.
- Die bestehenden Skipisten inkl. Talabfahrten und Rückkehr in die Fraktionen ist zu sichern. Zudem sind die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Skigebiet zu bezeichnen.
- Im Skigebiet sind Zonen für intensive touristische Nutzungen gemäss dem regionalen Richtplan zu bezeichnen.
- Das Langlaufloipennetz ist zu sichern und zu erweitern.
- Das Erschliessungsnetz (Strassen, Wege, Parkieranlagen, Versorgungsanlagen) ist zu aktualisieren und zu ergänzen. Insbesondere ist ein genügendes Angebot an Parkplätzen planerisch zu sichern.
- Die Chancengleichheit der einzelnen Fraktionen ist zu wahren.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Revision der Ortsplanung wurde durch den Gemeindevorstand geleitet und von einer Planungskommission begleitet. Mit der fachlichen Begleitung wurde O. Menghini vom Büro

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt. Für die rechtliche Beratung wurde Rechtsanwalt Dr. iur. O. Bänziger, Chur beigezogen.

Mit Schreiben vom 20. September 2010 hat das Amt für Raumentwicklung der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von Fr. 18'339.-- an die Digitalisierung von Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Übersicht UEB zugesichert.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten Ortsplanung wurde am 3. Dezember 2010 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 22. Dezember 2011 hat die kantonale Verwaltung zum Revisionsprojekt Stellung genommen. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide des Gemeindevorstandes angefügt.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
4.1.1 Grösse der Wohnbauzonen <i>Die Wohnbauzonen sind um ca. 5 ha zu gross. Soweit möglich sind Rückzonungen vorzunehmen, wenn auch solche aufgrund des hohen Erschliessungsgrads kaum durchsetzbar sein dürften.</i>	In der Gemeinde Samnaun sind bei der Beurteilung der Bauzonengrösse einige wichtige Besonderheiten zu beachten: ▪ Der enge Talboden, die steilen Talflanken und die grossflächigen Gefahrenzonen schränken die bebaubaren Flächen in der Gemeinde sehr stark ein. Eine Ausdehnung der Bauzonen ist in Zukunft kaum möglich. Das bedeutet, dass die Gemeinde keine Auswahl hat und auch sehr langfristig mit den vorhandenen Bauzonen auskommen muss. ▪ Die Gemeinde Samnaun hat verschiedene Fraktionen. Die bestehende Verteilung der Bauzonen ist das Resultat eines längeren politischen Prozesses. Das bestehende „Gleichgewicht“ kann nicht ohne Probleme verändert werden. ▪ Die vorhandenen Bauzonen wurden 1984 geschaffen. Im Rahmen von Quartierplanungen wurden diese von der Gemeinde mit grossen Investitionen grösstenteils erschlossen. Das vorhandene Bauland ist somit weitgehend baureif. ▪ In der Gemeinde Samnaun wird, im Gegensatz zu anderen Gebieten, seit jeher sehr dicht gebaut. Dies weil das Bewusstsein für die Begrenztheit der Res-

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
	source Boden tief verwurzelt ist. Demzufolge wurde wenig Boden verbraucht und entsprechend sind grössere Baulandreserven verblieben. Aufgrund obiger Sachlage ist die Gemeinde weder in der Lage noch gewillt, die vorhandenen Bauzonen zu reduzieren.
4.1.2 Konflikte Bauzonen mit Gefahrenzonen <i>Die Lagerzonen im Gebiet „Resia“ sind als Bauzonen zu betrachten. Sie liegen einerseits in der Gefahrenzone 1 und andererseits handelt es sich um Punktbauzonen. Als solche sind sie nicht genehmigungsfähig.</i>	Bei allen drei bezeichneten Lagerzonen (1-3) handelt es sich um rechtskräftige Zonen mit bestehenden Gebäuden und Anlagen für die Lagerung von Materialien. Mit der vorliegenden Revision werden somit nicht neue Zonen geschaffen sondern die bestehenden werden deutlich verkleinert. Mit der neuen Zonenordnung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine geordnete und effiziente Lagerung von Materialien in Gebäuden, welche die bestehenden unschönen Baracken ersetzen sollen. Es werden somit nicht neue Bauten oder Anlagen geschaffen sondern bestehende, störende Bauten durch effizientere ersetzt. Dem Umstand, dass die Lagerzonen von einer Gefahrenzone 1 überlagert werden, wird mit einer baugesetzlichen Bestimmung Rechnung getragen, wonach in dieser Zone der Aufenthalt von Mensch und Tier nicht zulässig ist. Zum Zweck der gestalterischen Verbesserung werden offene Lagerplätze ausgeschlossen und Materialien sind zwingend in Gebäuden unterzubringen. Ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass die Lagerzonen räumlich betrachtet vollständig im Siedlungsbereich liegen, von Bauzonen umgeben sind, nur durch schmale Gewässerraum- und Waldstreifen von den übrigen Bauzonen getrennt sind und vollständig am bestehenden Erschliessungsnetz angeschlossen sind. Schliesslich können diese Lagerzonen aufgrund der gegebenen Umgebung nicht erweitert werden. Somit kann nicht von klassischen, abgelegenen Punktbauzonen mit Wachstumspotenzial gesprochen werden. Die drei Lagerzonen sind bestehende, gut geeignete Infrastrukturen, auf welche die Gemeinde dringend angewiesen ist und für welche keine Ersatzmöglichkeiten bestehen. An den Lagerzonen wird deshalb festgehalten.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
4.1.4 Definitive Rodungsflächen Für die in den Gebieten „Clis d’Ravaisch“, „Plan Sot“, „Foppa Plan“ und „Plan God“ vorgesehenen Rodungen sind zusammen mit der Nutzungsplanung Rodungsgesuche vorzulegen.	Für die in den Gebieten „Clis d’Ravaisch“, „Plan Sot“, „Foppa Plan“ und „Plan God“ vorgesehenen Rodungen werden im Nutzungsplanverfahren Rodungsgesuche gestellt. Diese liegen der Nutzungsplanungsvorlage bei.
4.2.1 Landwirtschaftszone / Landwirtschaftliche Planung Für die Erweiterung der Landwirtschaftszone zu Lasten von Waldareal im Gebiet „Plan God“ ist eine Landwirtschaftliche Planung mit Abklärung der Bedürfnisse und der Standorte erforderlich.	Die Erweiterung der Landwirtschaftszone zu Lasten von Waldareal im Gebiet „Plan God“ ist mit dem kantonalen landwirtschaftlichen Betriebsberater abgesprochen. Ein entsprechender Bericht des Plantahofs liegt vor (vgl. Beilage 7, Landwirtschaftliche Planung Samnaun, Bericht Plantahof vom 28. August 2012).
4.2.2 Steinabbau Alp Trida Für den bestehenden, abgeschlossenen Steinabbau ist ein Abschlussprojekt zu erarbeiten.	In der Zwischenzeit wurde das Gebiet rekultiviert und abgeschlossen. In Zukunft erfolgt der Steinabbau in einer neu ausgeschiedenen Steinabbauzone im gleichen Gebiet.
4.2.3 Kiesabbau, Lagerplatz Alp Trida Für den bestehenden Kieslagerplatz sowie für den Materiallagerplatz sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.	Nach Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) sind für die Zwischenlagerung von Kiesmaterial keine nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Der bestehende Lagerplatz der Bergbahnen (Lagerung von Baumaterial, Schneekanonen, Zwischenlagerung von Recyclingmaterial im Winter) wird einer überlagerten Lagerplatzzone zugewiesen.
4.2.4 a. Val Musauna Für die Ausscheidung einer Materialablagerungszone sind die richtplanerischen und nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.	Die Region hat den Standort „Val Musauna“ im Regionalen Richtplan als Lager für unverschmutztes Material festgesetzt. Der Richtplan befindet sich zur Zeit bei der Regierung in Genehmigung. Die Ausscheidung einer projektbezogenen Materialablagerungszone mit den zugehörigen Umweltabklärungen nimmt weitere Zeit in Anspruch. Das Vorhaben wird in einer späteren, separaten Teilrevision behandelt.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
4.2.4 b. Jazun <i>Die bestehende Materialablagerungszone Jazun neigt dem Ende zu. Für den Abschluss ist ein Abschlussprojekt zu erarbeiten. Auf die Beibehaltung der Zone im Zonenplan ist zu verzichten.</i>	Die Materialablagerungszone wird im neuen Zonenplan nicht mehr bezeichnet.
4.2.5 Deponiezone <i>Die Kapazität der Deponie „Planner Tal“ neigt dem Ende zu. Es stellt sich deshalb die Frage eines Abschlussprojektes. Auf die Bezeichnung der Deponiezone ist zu verzichten.</i>	Die Kapazität der Deponie reicht noch für 5 – 10 Jahre. Auf der Deponie wird zudem ein Sammel- und Sortierplatz betrieben. Dieser muss auch nach Abschluss des Deponiebetriebs aufrecht erhalten werden. Aus diesen Gründen wird die Deponiezone beibehalten.
4.2.6 Wintersportzone <i>Die Ausscheidung der Wintersportzonen ist generell und insbesondere in den folgenden Gebieten auf den effektiven Bedarf auszurichten;</i> ▪ <i>Für die Erweiterungen in den Gebieten „Ravaischer Salaas“ und „Sot Craps“ sind die richtplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.</i> ▪ <i>In den Gebieten „Mutlas-Musella“ und im Bereich der Talabfahrt „Zebblas“ tangiert die Wintersportzone Trockenwiesen von nationaler Bedeutung.</i> ▪ <i>In den Gebieten „Mutnaida“, „Ravaischer Salaas“, „Sot Craps“ und Spatlas Kopf“ werden wertvolle Landschaften beansprucht. Erweiterungen in den Gebieten „Ravaischer Salaas“, „Sot Craps“ wurden bisher vom Kanton immer abgelehnt.</i>	Die Wintersportzonen wurden in enger Zusammenarbeit mit den Bergbahnen überarbeitet und an zahlreichen Orten auf den effektiven Bedarf reduziert. Nachfolgend die wichtigsten Reduktionen: ▪ „Talabfahrt Zebblas“: Anpassungen auf der ganzen Strecke. Verzicht auf „Ausbuchtungen“ an den Talflanken (Seblas, Wasserfälle, Musauna, Flanke Piz Ot). Im unteren Abschnitt weitgehender Verzicht auf Flächen auf der linken Bachseite. ▪ „Piz Ot“: Nordflanke. ▪ „Spatlas“: Südöstlicher Bereich. ▪ „Musella“: Oberer und nordöstlicher Bereich. In den nachfolgenden Gebieten hält die Gemeinde an der Ausscheidung von Wintersportzonen fest: ▪ „Ravaischer Salaas“: Die Gemeinde und die Region haben in verschiedenen Anläufen die funktionale und wirtschaftliche Notwendigkeit für die Erweiterung des Skigebiets in diesem Gebiet aufgezeigt. Bisher konnte auf Stufe Richtplanung noch kein Durchbruch erzielt werden. Aus Sicht der Gemeinde und der Region steht aber fest, dass dieses Gebiet erschlossen werden muss. Nur mit dieser Verbindung kann das Skigebiet in einem grösseren Zusammenhang mit „Ischgl“ optimal bewirtschaftet und in Wert gesetzt werden.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
	▪ „Sot Craps“: Das Gebiet ist im Kantonalen Richtplan (RIP 2000) als „Zwischenergebnis“ bezeichnet. Es liegt in unmittelbarer Nähe der Bergstation „Alp Trida“ und ist daher ein integrierender Bestandteil des Skigebiets. Die vorhandenen Flachmoore wurden der Naturschutzzone zugewiesen, womit deren Schonung im Falle einer Nutzung gewährleistet ist. ▪ „Spatlas Kopf“: Das Gebiet ist im KRIP als „Festsetzung“ bezeichnet. Im Südosten wurde die Wintersportzone reduziert. Die angedachte Erschliessung ist im Gen. Erschliessungsplan dargestellt.
4.2.7 Bereich Sport- und Freizeitanlagen <i>Die in den Gebieten „Musella“, „Mutnaida“ und „Alp Trida“ bezeichneten Bereiche für Sport- und Freizeitanlagen sind zu begründen, auf den Bedarf zu begrenzen und die Flachmoore sind davon auszunehmen.</i>	Die Bereiche für Sport- und Freizeitanlagen sind Teilgebiete der Wintersportzone mit besonderen Bestimmungen. Sie entsprechen der Konzeption als „Touristische Attraktionsgebiete“ gemäss RIP2000. Solche Nutzungen werden im Bereich von bereits bestehenden touristischen Zentren angeordnet, wo das bestehende Angebot gezielt und räumlich konzentriert und ergänzt werden soll. Die gewählten Standorte „Musella“, „Mutnaida“ und „Alp Trida“ sind die wichtigsten und am intensivsten genutzten touristischen Gebiete. Der konkrete Zweck und die zulässigen Nutzungen sind im Baugesetz (Art. 32 Abs. 5) beschrieben. Wo Naturschutz zonen überlagert werden geht der Schutz vor. Alle drei Bereiche wurden in enger Zusammenarbeit mit den Bergbahnen in ihrer Ausdehnung auf den effektiven Bedarf reduziert.
4.2.8 Sicherung des Gewässerraums <i>Der durch ein spezialisiertes Büro ausgeschiedene Gewässerraum dürfte in etwa den Anforderungen der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen. Gleichwohl ist eine Überprüfung im Lichte der neuen Gewässerschutzverordnung in Betracht zu ziehen.</i>	Gemäss der am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen neuen Gewässerschutzverordnung sind quantitative Vorgaben betreffend Gewässerraum zu beachten. Demnach wird der Gewässerraum in Abhängigkeit der natürlichen Gerinnebreite bestimmt. Der Kanton erarbeitet zur Zeit zusammen mit einem spezialisierten Büro einen Leitfaden über die Methodik zur Gewässerraumausscheidung im Kanton Graubünden. Die Praxistauglichkeit des Leitfadens wird noch im Rahmen eines Pilotprojektes geprüft. Zum heutigen Zeitpunkt sieht sich die Gemeinde deshalb ausserstande, die vorliegende Ausscheidung des Gewässerraums zu überarbeiten.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
4.2.9 Landschaftsschutzzone Die Gemeinde wird ersucht, die Landschaftsschutzzone in den folgenden Gebieten zu ergänzen bzw. zu erweitern: ▪ Bezeichnung des Gebiets „Ravaischer Salaas“ (Zwischenergebnis gemäss RIP 2000) ▪ Bezeichnung des Gebiets „Bürkelkopf Ostseite“ (Landschaft von lokaler Bedeutung) ▪ Erweiterung in den Gebieten „Pischa“, „Wasserfällen“, „Musauna“ und „Pra Grond“	▪ Im Gebiet „Ravaischer Salaas“ hat die Gemeinde ein hohes Interesse an der angemessenen und landschaftsschonenden Entwicklung des Skigebiets (Skigebietsverbindung). Die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone kommt für die Gemeinde daher nicht in Frage. Die Gemeinde wird in naher Zukunft ein konkretes Projekt in Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Umweltorganisationen ausarbeiten. ▪ Die Ostseite des Bürkelkopfs wird der Landschaftsschutzzone zugewiesen. ▪ In den Gebieten „Pischa“, „Wasserfällen“ und „Musauna“ wird die Landschaftsschutzzone zu Lasten der Wintersportzone erweitert.
4.2.10 Naturschutzzone 1. Auen ▪ Im Bereich der Aue „Val Musauna“ ist auch der Bach der Naturschutzzone zuzuweisen. ▪ Der Verzicht auf die Bezeichnung der Aue „Prazot“ ist zu begründen. 2. Flachmoore ▪ Der Verzicht auf die Bezeichnung einiger Flachmoore von lokaler Bedeutung ist zu begründen. 3. Naturobjekte ▪ Bezeichnung des „Paulinerkopf“ (Objekt von regionaler Bedeutung) ▪ Bezeichnung von Trockenmauern im Gebiet „Vallaina“	1. Auen ▪ „Val Musauna“: Der Bachbereich wird im Winter als Skipiste genutzt und wird daher nicht als Naturschutzzone bezeichnet. Die Nutzung als Skipiste beeinträchtigt den naturkundlichen Wert des Bachbetts nicht. ▪ „Prazot“: Der Bachraum in diesem Gebiet hat durch die vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Umfahrungsstrasse, Parkplätze, Schneeräumung intensive Wintersportnutzung) nicht mehr den Charakter eines Naturschutzgebietes. 2. Flachmoore ▪ Vier weitere Flachmoore von lokaler Bedeutung wurden als Naturschutzzonen bezeichnet. 3. Naturobjekte ▪ Der „Paulinerkopf“ ist aufgrund des bestehenden Skiweges und der Lawinensprengmasten nicht als Schutzobjekt geeignet. ▪ Die Trockenmauern im Gebiet „Vallaina“ wurden im Rahmen eines vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) erstellten und subventionierten „Sammelprojekts Instandstellung Erschliessung“ beim Bau eines Forstwegs teilweise entfernt.

4.2.13 Wildruhezone <i>Prüfung einer Wildruhezone im Gebiet „Vallaunc – Sur Pra Grond“</i>	Die bestehende touristische Nutzung (v. a. Winterwanderwege) in diesem Gebiet steht der Ausscheidung einer Wildruhezone entgegen.
4.2.14 Gefahrenzonen <i>Die Gefahrenzonen von 1984 sind überholt und deshalb nicht genehmigungsfähig.</i>	Die Gemeinde ist mit den von der Gefahrenkommission vorgeschlagenen neuen Gefahrenzonen nicht einverstanden. Daher wird an den rechtskräftigen Gefahrenzonen von 1984 festgehalten bis mit dem Kanton ein gangbarer Weg gefunden werden kann, der die Interessen der Bevölkerung und der vorhandenen Sachwerte (Gebäude, Bauzonen usw.) gewährleistet.
5. Nichtionisierende Strahlung <i>Für die bestehenden Transformatorenstationen sind Standortdatenblätter seitens des Eigentümers der Anlage beizubringen.</i>	Die Standortdatenblätter werden als Grundlage zu Händen der Genehmigung beigebracht.
6.1 Siedlungsgestaltung ▪ Festlegung einer Bauberatungspflicht innerhalb der Dorfzone ▪ Bezeichnung von erhaltenswerten Aussenräumen in den Dorfzonen ▪ Strassenabstände stehen dem Ziel der Beibehaltung von Baufluchten entgegen.	▪ Für die Dorfzonen wird eine Bauberatungspflicht festgelegt. ▪ In den Dorfzonen gibt es kaum erhaltenswerte Aussenräume. Im konkreten Fall kann die Bauberatung Empfehlungen erteilen. ▪ Auf Empfehlung der Bauberatung kann die Gemeinde im Interesse des Ortsbildes die Unterschreitung von Strassenabständen gegenüber öffentlichen Strassen gestatten.
7.3 Erschliessungsstrassen <i>Es gilt der raumplanerische Grundsatz, dass Bauzonen grundsätzlich über Bauzonen zu erschliessen sind. Demnach sind die nachfolgenden, geplanten Erschliessungen zu überprüfen bzw. zu streichen:</i> ▪ Mutnaida ▪ Vallauc ▪ Plan da la Resia	▪ „Mutnaida“: Die geplante Strasse wird gestrichen. ▪ „Vallauc“: Die Erschliessungsstrasse ist im Rahmen einer rechtskräftigen Quartierplanung festgelegt worden. Aufgrund der zu überwindenden grossen Höhenunterschiede ist eine andere Erschliessung der Wohnzone „Vallauc“ nicht möglich. An der Linienführung wird festgehalten. ▪ „Plan da la Resia“: Die geplante neue Erschliessungsstrasse für die Lagerzonen wird gestrichen und es bleibt bei der bestehenden Erschliessungsstrasse.

7.4 Land- und Forstwirtschaftswege ▪ Der bestehende Weg im Gebiet „Alp Trida“ in Richtung „Visnitzkopf“ durchquert Flachmoore von nationaler Bedeutung und soll gemäss früheren Gesprächen mit den Bergbahnen verlegt werden. ▪ Das bestehende Wegstück im Gebiet „Val Musauna“, welches in den Schergenbach Richtung Westen führt ist rückzubauen.	▪ Die Bergbahnen sind bereit, den Weg zu verlegen sobald feststeht, wieweit dieser bei den Ersatzmassnahmen angerechnet wird. ▪ Der genannte Weg erschliesst die bestehende Hirtenhütte „Val Musauna“ und ist deshalb zu belassen. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit zur Hirtenhütte gibt es nicht.
7.5 Parkierung Die Festlegung von Parkierungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan sind nur unter folgenden Bedingungen möglich: ▪ Nutzungsplanerische Festlegung, deren Zweck auf die Errichtung von Bauten und Anlagen beschränkt ist, die nicht unmittelbar dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. ▪ Die Gemeinde verfügt über ein Gefahrenschutzdispositiv und muss für die organisatorischen Schutzmassnahmen verantwortlich sein. ▪ Protokoll der Gefahrenkommission, welches bescheinigt, dass der Betrieb der Anlage unter Einhaltung der organisatorischen Massnahmen unter dem Gefahrenaspekt als vertretbar erscheint.	▪ Die allermeisten der im Generellen Erschliessungsplan festgelegten Parkplätze sind bestehende Anlagen. Nur wenige Anlagen sind geplant. ▪ Die nutzungsplanerische Festlegung von „Parkierungsanlagen“ ausserhalb der Bauzone im Generellen Erschliessungsplan dient per Definition nicht der Errichtung von Bauten (im Sinne von Gebäude) sondern nur von offenen Anlagen. Auch ist klar, dass offene Parkierungsanlagen nicht dem unmittelbaren Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Zudem unterliegt die Baubewilligung von derartigen Anlagen ausserhalb der Bauzone der kantonalen BAB-Zustimmung. Somit besteht grundsätzlich kein Anlass zur Sorge, dass die Errichtung solcher Parkierungsanlagen Menschen oder Tiere in Lebensgefahr bringen könnten. ▪ Die Gemeinde Samnau erarbeitet in Zusammenarbeit mit der SLF Davos und mit der Lawinenkommission ein Gefahrenschutzdispositiv wie es bereits für die Strassen besteht und übernimmt die Verantwortung für die organisatorischen Schutzmassnahmen. Sie ist auch dafür besorgt, die entsprechende Bescheinigung der Gefahrenkommission einzuholen.
7.6.2 Fuss- und Wanderwege ▪ Der projektierte Weg „Pezza da Tschlin“ - „Mot d’Amez sura“ betrifft Trockenwiesen	▪ „Pezza da Tschlin“ - „Mot d’Amez sura“: Die Linienführung wird so angepasst und optimiert, dass die Trockenwiesen weniger tangiert werden.

von nationaler Bedeutung. Der Weg ist ausserhalb der Biotope zu führen. ▪ Der projektierte Weg „Mot d'Amez sura“ – „Nörder“ führt durch ein Einstandsgebiet von Rehen und ist zu streichen. ▪ Der projektierte Weg „Chanchaunt Seras“ – „Crapalb / Mot Varvitsch“ führt durch Trockenwiesen von nationaler Bedeutung und ist zu verlegen oder zu streichen.	▪ „Mot d'Amez sura“ – „Nörder“: Der projektierte Weg bildet eine wichtige und attraktive Verbindung für eine Rundwanderung über den Kamm zum „Zandertal“ mit Rückkehr nach „Compatsch“. Es handelt sich dabei um einen Sommerwanderweg, weshalb keine Konflikte mit Wintereinstandsgebieten von Rehen möglich sind. An der Wegverbindung wird festgehalten. ▪ „Chanchaunt Seras“ – „Crapalb / Mot Varvitsch“: Die projektierte Wegverbindung bildet den letzten, noch fehlenden Abschnitt eines für den Sommertourismus wichtigen Höhenwandergs von Samnaun bis Compatsch. An der Wegverbindung wird festgehalten.
7.7 Schneedeponien Die geplanten Schneedeponien sind auf die mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen anlässlich der Begehung vom 14. Februar 2007 als machbar beurteilten Anlagen zu beschränken. Für die übrigen Standorte ist der Bedarf nachzuweisen.	Die Gemeinde ist sowohl quantitativ wie auch räumlich auf alle im Generellen Erschliessungsplan ausgeschiedenen Schneedeponien angewiesen. Im Rahmen einer Begehung vom 24. Januar 2012 hat die Gemeinde den Vertretern des ANU alle Schneedeponiestandorte im Betriebszustand präsentiert. Dabei konnten sich die Anwesenden ein Bild über die anfallenden Schneemengen und somit über den konkreten Bedarf machen (vgl. Beilage 8, Schneedeponien Samnaun - Bewirtschaftungskonzept, 30. Oktober 2012)
8. Baugesetz ▪ Einführung der Bauberatungspflicht in der Dorfzone. ▪ Festlegung einer Ausnützungsziffer in der Dorfzone. ▪ Für die sehr hohen Ausnützungsziffern ist die Verträglichkeit nachzuweisen. ▪ Ausscheidung von Hotelzone für reine Hotelnutzungen. ▪ Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnungen in der Gewerbezone.	▪ In der Dorfzone wird die Bauberatungspflicht eingeführt. ▪ Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer in der Dorfzone wird verzichtet. Die Dorfzone ist weitestgehend überbaut, weshalb der Umgang mit dem Bestand im Vordergrund steht und Neubauten eher die Ausnahme bilden werden. Mit dem formulierten Einordnungsgebot und mit Hilfe der Bauberatung können gestalterische Anliegen gesteuert werden. ▪ Mit der zwingenden Umstellung auf die Ausnützungsziffer nach KRVO müssen die bestehenden Ausnützungsziffern so angepasst werden, dass gegenüber dem heutigen Stand keine wesentlichen Nachteile entstehen. Berechnungen des Bauamts belegen, dass das Nutzungsmass gegenüber dem bisherigen Zustand nicht wesentlich verändert wird (vgl. Anhang, AZ-Berechnungen Gegenüberstellung Baugesetz 1985 und August 2012) ▪ Aufgrund der besonderen Wirtschafts- und Nut-

	zungsstruktur wird seit jeher auf eine strikte Trennung der Nutzungen (Wohnen, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Arbeiten) verzichtet. Anstatt dessen wird bewusst eine gewisse Mischnutzung zugelassen bzw. angestrebt. Entsprechend ist die tatsächliche Nutzungsstruktur stark durchmischt. Demzufolge macht die nachträgliche Bezeichnung von Hotelzonen keinen Sinn. Anstatt dessen werden Hotelbetriebe generell mit Nutzungsprivilegierungen gefördert. ▪ In der Gewerbezone sind Wohnungen nur für den Betriebsinhaber und das im Betrieb angestellte Personal zulässig und nur in Verbindung mit einer Gewerbebaute zulässig.
--	--

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

2.3.1 Einleitende Orientierungsversammlung

Am 16. Januar 2002 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer Orientierungsversammlung über die Ausgangslage, die Ziele und die möglichen Inhalte der Revision orientiert. Anschliessend hatten die Interessierten Gelegenheit, Anliegen beim Gemeindevorstand anzubringen.

2.3.2 Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 30. August bis 28. September 2012 wurde die ordentliche Mitwirkungsaufgabe nach Raumplanungsrecht verbunden mit dem Waldfeststellungsverfahren nach Waldgesetz durchgeführt. Gleichzeitig wurden die erforderlichen Rodungsgesuche zur Information öffentlich aufgelegt.

Während der Mitwirkungsaufgabe wurden zahlreiche Vorschläge und Einwendungen eingereicht. Gegenstand der Eingaben waren im Wesentlichen die folgenden Anliegen:

a. Von der Planungsbehörden grundsätzlich abgewiesene Anliegen:

- Änderungen des Baugesetzes (strengere Fassung der Wohnzone, AZ-Bonus auch für Garnibetriebe, Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen in der Gewerbezone)
- Anpassung der Gefahrenzonen von 1985
- Verzicht auf die Zuweisung der Hotel- und Kurzone zur ES III
- Aufstufung verschiedener Wohnzonen von der ES II in die ES III
- Verzicht auf die projektierte Erschliessungsstrassen Vallaunc
- Generell alle Neueinzonungsgesuche

- Neueinzonungen Gewerbezone
- Umzonung der gemischten Zone Votlas in eine Wohnzone

b. Vor der Planungsbehörde grundsätzlich berücksichtigte Anliegen:

- Änderungen und Präzisierungen des Baugesetzes (Kompetenzen für Änderung des Parkplatzbedarfs)
- Verzicht auf eine Materialablagerungszone im Gebiet Musauna (diese war nicht Gegenstand der Auflage)
- Verzicht auf Aufstufungen von der ES II in die ES III bei lärmvorbelasteten Wohnzonen im Kerngebiet von Samnaun
- Verzicht auf projektierte Erschliessungsstrasse Mutnaida
- Verzicht auf Schutz von historischen Bauten in Plan
- Änderung der Linienführung der Langlaufloipe im Gebiet westlich von Samnaun
- Begehren um Waldfeststellung im Bereich der Parz. Nr. 676 in Compatsch

Der Gemeindevorstand und die Ortsplanungskommission haben alle Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen der Revisionsvorlage beschlossen:

Baugesetz

- *Anpassungen.*
Art. 71 Abs. 9: Die Kompetenz für abweichende Regelungen des Parkplatzbedarfs wird dem Souverän zugewiesen.

Zonenplan

- *Umzonung von lärmvorbelasteten Wohnzonen in die Hotel- und Kurzonen*
Aufgrund der tatsächlichen Nutzung (Läden, Bars, Restaurants, Hotels) sind gewisse Gebiete der Wohnzone im Bereich des funktionalen Kerns von Samnaun deutlich lärmvorbelastet. Auf die ursprünglich in Betracht gezogene Aufstufung dieser Wohnzonen von der ES II in die ES III wird verzichtet. Anstatt dessen werden diese Gebiete in eine Hotel- und Kurzone mit ES III umgezont. Damit werden Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht. Mit Rücksicht auf die Besitzstandsgarantie gelten für diese Flächen nachwievor die Grenzabstandsvorschriften der Wohnzone. Es handelt sich dabei um die Parzellen Nr. 98, 116 und 117 im Osten sowie Nr. 27, 24, 863, 864, 20, 859, 860, 861, 862, 865, 866 im Westen.
- *Waldausscheidung im Gebiet südlich von Compatsch*
Im Bereich südlich der Parzelle Nr. 676 wurde der Wald ausgeschieden und im Bereich der Bauzone festgestellt.

Genereller Gestaltungsplan

- *Schützenwerte Gebäude*

Auf die Bezeichnung von privaten Gebäuden als schützenwerte Objekte wird verzichtet.

Genereller Erschliessungsplan

- *Erschliessungsstrasse Mutnaida*

Die projektierte Erschliessungsstrasse Mutnaida wird gestrichen.

- *Linienführung Langlaufloipe*

Im Gebiet westlich von Samnaun-Dorf wird die Linienführung der Langlaufloipe abgeändert und auf den bestehenden Märchenweg verlegt.

2.3.3 Orientierungsversammlung

Am 20. November 2012 wurden die Bevölkerung und die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsversammlung im Hinblick auf die Urnenabstimmung über die wichtigsten Inhalte der Ortsplanungsrevision sowie über die Resultate des Mitwirkungsverfahrens informiert. Zudem standen der Gemeindevorstand, die Ortsplanungskommission und die beigezogenen Fachberater für Fragen zur Verfügung.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) wie auch der Regionale Richtplan Unterengadin (RRIP-UE) sind für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant

3.1.1 Kantonaler Richtplan (RIP2000)

<i>Richtplanthema</i>	Berücksichtigung in der Ortsplanung
<i>Kap. 2.3 Räumliche Entwicklung in Graubünden</i>	Samnaun ist folgenden Raumtypen zugeordnet: - Tourismusraum - Ländlicher Raum - Naturraum

<i>Kap. 3.6 Landschaftsschutz</i>	Das Landschaftsschutzkonzept wird auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie des RIP2000 überarbeitet und angepasst.
<i>Kap. 3.7 Naturschutz</i>	Das Naturschutzkonzept wird auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie des RIP2000 überarbeitet und angepasst.
<i>Kap. 3.9 Oberflächengewässer und Fischerei</i>	Der Raumbedarf für die Hauptgewässer wird gestützt auf die Vorschläge der Spezialisten mittels Baulinien gesichert.
<i>Kap. 3.10 Naturgefahren</i>	Die Naturgefahren werden grundsätzlich gemäss dem Stand von 1984 belassen bis zur Findung einer gangbaren Lösung mit dem Kanton.
<i>Kap. 4 Tourismus</i>	Die bestehenden und geplanten Wintersportgebiete werden gesichert. Das bestehende und geplante Langlaufloipennetz wird ausgewiesen. Die Netze der Fuss- und Wanderwege, Winterwanderwege und Mountainbikewege werden bezeichnet.
<i>Kap. 5.3 Siedlungsgebiet und Aus- stattung</i>	Gegenüber dem bestehenden Zonenplan werden die Bauzonen mit Ausnahme kleinster Korrekturen grundsätzlich nicht erweitert. Bei einzelnen Erweiterungen handelt es sich ausschliesslich um Land der Gemeinde, das in der Regel öffentlichen Zwecken dient und somit der ZöBA zugewiesen wird (vgl. Ziff. 4.1.1 Siedlungsgebiet, Bauzonenperimeter). Somit erübrigen sich weitere Nachweise.
<i>5.3.4 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherber- gung</i>	Die vorliegende Nutzungsplanung berücksichtigt die Vorgaben des RIP2000. Die vom Schweizer Volk am 11. März 2012 angenommene Zweitwohnungsinitiative wird hingegen (noch) nicht speziell berücksichtigt. Dies weil einerseits noch nicht klar ist, ob Samnaun überhaupt die Grenze von 20 % Zweitwohnungsanteil erreicht oder nicht (Samnaun hat einen Anteil an unbewirtschafteten Zweitwohnungen von unter 5%). Andererseits ist der RIP2000 i. S. Zweitwohnungen bis zum Vorliegen der entsprechenden Gesetzgebung des Bundes nach wie vor massgebend. Und schliesslich greift die neue

	Zweitwohnungsverordnung des Bundes erst ab 1. Januar 2013.
<i>Kap. 5.6 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte</i>	Der Schutz des Ortsbildes (Gebäude, Anlagen, Freiräume, Randgebiete) wird durch entsprechende Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz massvoll verstärkt.

3.1.2 Regionaler Richtplan Unterengadin (RRIP-UE)

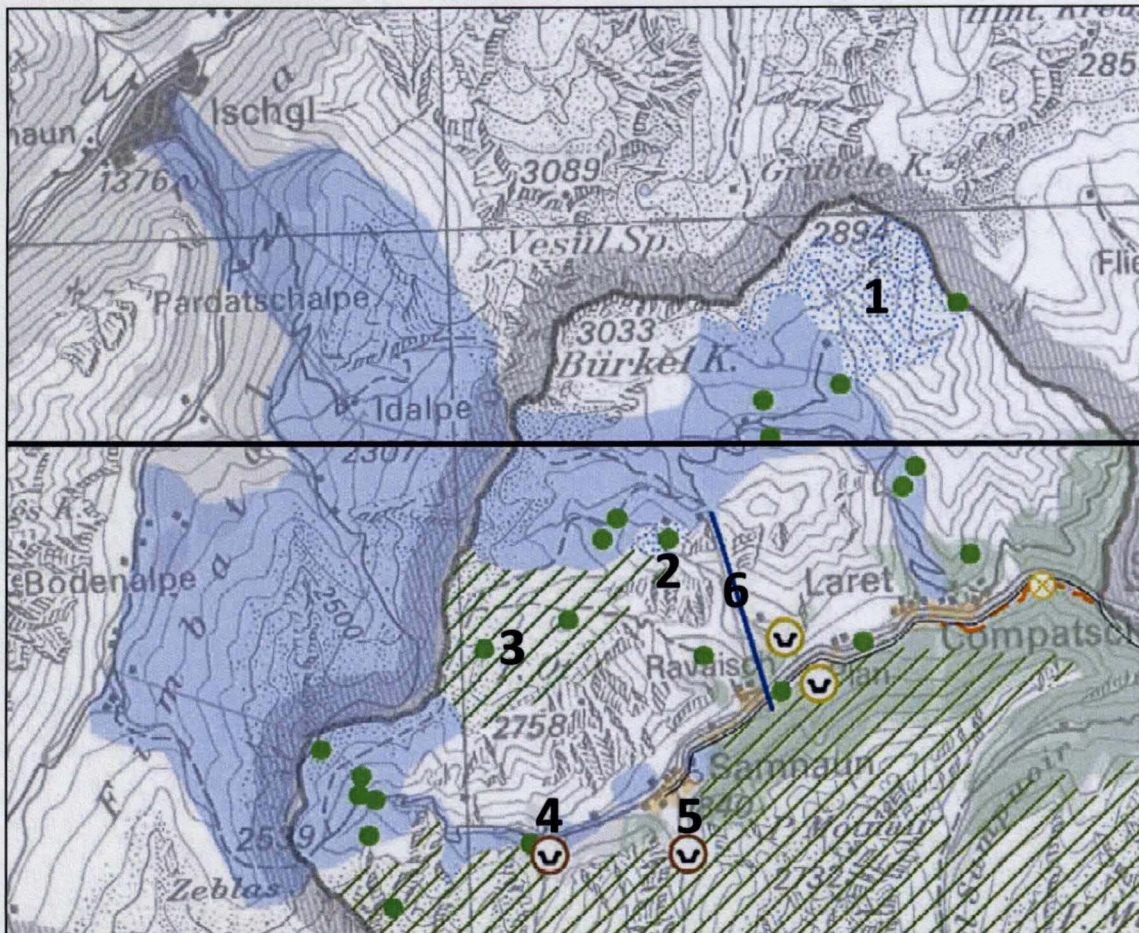
Intensiverholung

Zwei Erweiterungsvorhaben sind im kantonalen Richtplan enthalten (vgl. Ausschnitt Karte KRIP unten):

- Nr. 1: Erweiterung im Gebiet „Grivalea“ (230 ha, Festsetzung)
- Nr. 2: Erweiterung im Gebiet „Sot Craps“ (20 ha, Zwischenergebnis)

Das Gebiet „Ravaischer Salaas“ (vgl. Nr. 3, siehe Ausschnitt KRIP unten) ist als Landschaftsschutzgebiet „Zwischenergebnis“ festgelegt.

Im Rahmen des RRIP-UE „Sofortmassnahmen“ (Entwurf 2009) hat die Region dem Kanton beantragt, das Gebiet „Ravaischer Salaas“ als Erweiterungsfläche im Richtplan festzusetzen. Der Kanton hat diesen Antrag vorläufig wegen unzureichender Grundlagen zurückgewiesen. Für eine mögliche Festsetzung müssen umfassende Grundlagen und ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.



Siedlung

Das regionale Siedlungskonzept wurde im März 2011 vom Kanton vorgeprüft und befindet sich jetzt in Überarbeitung. Gemäss Entwurf RRIP-UE gilt Samnaun als Subzentrum der Region (zusammen mit Zernezz).

Materialablagerung

Der Standort „Val Musauna“ (vgl. Nr. 4) wurde im RRIP-UE neu als Materialablagerung (nur unverschmutztes Material) festgesetzt. Das Geschäft befindet sich zur Zeit in Genehmigung.

Weiter wurden die beiden Gebiete „Plaz Maisas“ (vgl. Nr. 5), bisher Zwischenergebnis, neu Vororientierung sowie „Tschisanader“ (vgl. Nr. 6), neu Vororientierung, als langfristige Materialablagerungs-Varianten festgelegt.

3.2 Bauzonen

3.2.1 Stand der Überbauung

Gemäss Art. 58 KRG haben die Gemeinden Übersichten über den Stand der Erschliessung und der Baureife (UEB) zu erstellen. Diese wurde in Anlehnung an die Wegleitung Nr. 3 des Amtes für Raumentwicklung (ARE) erstellt. Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über den Stand der Überbauung gemäss dem revidierten Zonenplan.

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		total m2	überbaut m2	nicht überbaut m2 überbaut %
Dorfzone		60'498	57'767	2'731 95
Wohnzone		153'190	71'745	81'445 47
Gemischte Zone		39'483	26'823	12'660 68
Hotel- und Kurzone		84'465	67'600	16'865 80
Subtotal 1		337'636	223'935	113'701 66
Gewerbezone		13'573	8'534	5'039 63
Subtotal 2		13'573	8'534	5'039 63
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		57'734	47'683	10'051 83
Subtotal 3		57'734	47'683	10'051 83
Lagerzone		7'075	7'075	0 100
Subtotal 4		7'075	7'075	0 100
Total		416'018	287'227	128'791 69

Unüberbaute Bauzonenflächen, die infolge einer Nutzungsverlegung als genutzt gelten, sind als überbaut ausgewiesen. Ebenso werden unüberbaute jedoch mit Parkplätzen belegte Bauzonenflächen als überbaut ausgewiesen (ca. 1.1 ha).

3.2.2 Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends bzw. des Baulandverbrauchs der letzten Jahre ermittelt. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzone, Wohnzone, Hotel- und Kurzone, gemischte Zone).

Im Jahr 1984 verfügte die Gemeinde über eine Wohnbauzonenreserve von ca. 22.5 ha (vgl. Bericht zur Ortsplanung 1984, Seite 19, Überbauungsstand). Gemäss der aktuellen Übersicht UEB 2010 beträgt die Reserve an Wohnbauzonen noch ca. 11.3 ha. Somit wurden während den letzten 25 Jahren ca. 11 ha Wohnbauland bebaut, was einem jährlichen

Verbrauch von ca. 0.44 ha entspricht. Auf 15 Jahre umgerechnet wären das ca. 6.6 ha. Bei Annahme eines Überbauungsgrads von 70 % (d. h. 30 % der Bauzonenreserve steht nicht für die Überbauung zur Verfügung) kann der mutmassliche **Wohnbauzonenbedarf** für die nächsten 15 Jahre (Trendbedarf) auf **ca. 9.5 ha** beziffert werden. Dem steht eine ausgewiesene Reserve von 11.3 ha gegenüber. Es kann somit festgehalten werden, dass die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven genügend gross bemessen sind.

Bei der Beurteilung der Bauzonengrösse bzw. des Bauzonenbedarfs in der Gemeinde Samnaun sind die folgenden spezifischen Faktoren zu berücksichtigen:

- Bauland ist fast ausschliesslich im Eigentum von einheimischen Familien. Wie die bisherige bauliche Entwicklung zeigt (vgl. dazu Gesetz zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2010), wurden bisher praktisch keine unbewirtschafteten Zweitwohnungen erstellt. So beträgt der Anteil an unbewirtschafteten Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand unter 5 %. Anstatt dessen wird das Bauland sehr sorgfältig und wertschöpfungsorientiert genutzt. Ein eigentlicher Baulandmarkt besteht in Samnaun nicht.
- Seit Jahren erstellt und finanziert die Gemeinde die Erschliessung von Bauland. Die Wohnbauzone der Gemeinde Samnaun ist praktisch vollständig erschlossen.
- Die Gemeinde Samnaun besteht aus fünf Fraktionen. Sie hat für eine ausgeglichene Verteilung der Bauzonen auf die Fraktionen zu achten.
- In Samnaun wird sehr dicht und damit landsparend gebaut. Entsprechend werden die Reserven nur langsam verbraucht.
- Aufgrund der Gefahrensituation ist in Samnaun eine Zersiedelung nicht möglich. Die Gemeinde ist daher gezwungen, mit dem bestehenden Bauland auch längerfristig haushälterisch umzugehen.
- In den letzten Jahren wurde sehr viel Bauvolumen durch Umbau bestehender Bauten realisiert.

3.3 Wald

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen durch Verpflockung und Vermessung festgelegt.

3.4 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Jahre 2004 die Gefahrenzonen überarbeitet und der Gemeinde einen neuen Vorschlag unterbreitet. Dieser Vorschlag weicht in einigen Gebieten von den rechtskräftigen Gefahrenzonen deutlich ab mit der Konsequenz, dass

wesentliche Teile von bestehenden und weitgehend überbauten Bauzonen in Frage gestellt wären.

Aufgrund dieser Sachlage und der Erfahrungen der letzten 25 Jahre hat der Gemeindevorstand beschlossen, grundsätzlich an den rechtskräftigen Gefahrenzonen aus dem Jahre 1984 festzuhalten.

3.5 Raumbedürfnisse für Gewässer

Im Auftrag der Gemeinde hat das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner Vorschläge für die Ausscheidung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet vorgeschlagen (Vgl. Beilage 1, Gewässerraum Samnaun, Juni 2010). Die Vorschläge dienen als Grundlage für die Ausscheidung von Gewässerräumen mittels Gewässerabstandslinien.

3.6 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Im Auftrag der Gemeinde hat der Geologe M. Gilly, Zernez einen Vorschlag für die Generelle Ausscheidung der Schutzzonen für die im öffentlichen Interesse gefassten Quellen erarbeitet (vgl. Beilage 2: Bericht zur summarischen Ausscheidung von Schutzzonen für die Trinkwasserfassungen im Gebiet der Gemeinde Samnaun, Nov. 1999). Weiter hat der Geologe Christian Böhm für einzelne Quellen detaillierte Schutzzonen vorgeschlagen (vgl. Beilage 3, Quellschutzzonen Samnaun, Schutzzonenbericht, 11. Februar 2008). Schliesslich hat der gleiche Geologe detaillierte Quellschutzzonen für die Grundwasserfassung Mutnaida erstellt (vgl. Beilage 4, Grundwasserschutzzonen Pumpwerk Mutnaida, 26. April 2012). Alle diese Grundlagen dienen für die Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen.

3.7 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss dem erläuternden Bericht zur NISV müssen Anlagegrenzwerte nur an den Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV Räume in Gebäude, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten.

Die Grenzwerte der NIS-Verordnung sind nur bei Neueinzonungen zu berücksichtigen. Bereiche der Bauzone, die von nichtionisierender Strahlung betroffen sein könnten, sind nicht festgestellt worden.

3.8 Digitalisierung der Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne werden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne werden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

4 Inhalt der Planung

4.1 Zonenplan 1:2000 / 1:10000

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das ganze Gemeindegebiet. Er legt die Bauzonen, die Schutzzonen und weitere Zonen fest.

4.1.1 Siedlungsgebiet

Bauzonenperimeter

Am bisherigen Perimeter der Bauzonen wird in den Grundzügen festgehalten. Allerdings werden zahlreiche Korrekturen vorgenommen auch mit kleineren Ein- und Auszonungen. Diese sind in einem separaten Differenzplan als Orientierungshilfe dargestellt (vgl. Beilage 5, Differenzplan 1:2000).

Gegenüber dem Stand von 1984 wird die Bauzonenfläche von 40.8 ha (vgl. Bericht zur Ortsplanung 1984, Seite 19, Überbauungsstand) um 0.8 ha bzw. um 2 % auf 41.6 ha erweitert. Allerdings betreffen die meisten Einzonungen ZöBA bzw. bereits überbaute oder genutzte Areale.

Die wichtigsten Neueinzonungen betreffen die nachfolgenden Objekte:

- Samnaun, östlich Hotel Bristol: Ein-/Auszonung gemischte Zone. Es handelt sich um Land im Eigentum der Gemeinde. Der Bauzonenrand wird logisch abgegrenzt.
- Clis d'Ravaisch: Neue ZöBA für Schneedeponie verbunden mit einer Rodung von ca. 977 m² Waldareal.
- Ravaisch: Neue ZöBA für die bestehende Talstation der Bergbahnen mit Parkplatz verbunden mit einer Rodung von ca. 5144 m² Waldareal.

- Laret, Plan da la Resia: Die bestehende Lagerzone (Mistlege) wird aufgrund der neuen Waldabgrenzung angepasst.
- Compatsch, Pra Pitschen: Ausscheidung einer ZöBA für öffentliche Parkplätze.
- Spissermühle: Ausscheidung einer ZöBA für bestehenden Parkplatz.

Es werden aber auch Auszonungen vorgeschlagen. Hier die wichtigsten:

- Samnaun, östlich Hotel Bristol: Auszonung in Verbindung mit Einzonung.
- Plan, Clis (Süd): Auszonung infolge Waldfeststellung.
- Laret, Plan da la Resia: Reduktion der bestehenden Lagerzone infolge Waldfeststellung, Gewässerraum und Optimierung der Erschliessung.
- Compatsch, Clis/Säge: Auszonung infolge Waldfeststellung und Steilhang.
- Compatsch, Beim Kreuz: Flächengleiche Ein-/Auszonung.
- Compatsch, Champ Cultira: Flächengleiche Ein-/Auszonung.

Bauzonenstruktur

Auch die bisherige Bauzonenstruktur wird in den Grundzügen weitgehend beibehalten. Lediglich in folgenden Gebieten werden wesentliche Umzonungen vorgeschlagen:

- Samnaun Dorf: Umzonung von Wohnzone in Hotel- und Kurzzone im Bereich der Hauptstrasse
- Laret, Sot la Via Gronda: Umzonung Wohnzone in gemischte Zone.
- Compatsch: Umzonung Wohnzone zu ZöBA bzw. ZöBA zu Wohnzone. Es handelt sich im Wesentlichen um Anpassungen an die tatsächliche Nutzung.
- Ravaisch, Laret, Compatsch: Verschiedene Umzonungen von Wohnzone zu Dorfzone. Es handelt sich um Bereinigungen der Zonenabgrenzungen aufgrund der vorherrschenden Nutzung und Bebauung.
- Compatsch/Laret: Umzonungen von Wohnzone zu Hotelzone und umgekehrt. Bereinigungen der Zonenabgrenzungen aufgrund der vorherrschenden Nutzung und Bebauung.

4.1.2 Bauzonen

Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die noch erhaltenen historischen Dorfkerne Ravaisch, Plan, Laret und Compatsch. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs-, Gastgewerbebetriebe und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten. Bei Bauvorhaben legt die Baubehörde die erforderlichen Schutzanordnungen fest.

Wohnzone

Die Wohnzone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gastgewerbebetriebe bestimmt. Sie umfasst die Wohnlagen abseits der Hauptverkehrsachsen an Hang-, Sonnen- oder Aussichtslagen.

Hotel- und Kurzone

Die Hotel- und Kurzone ist für „*gastgewerbliche Betriebe, Wohnbauten, Dienstleistungsbetriebe, Läden und Gewerbebetriebe*“ bestimmt. Es gilt eine hohe Ausnützungsziffer von 1.05. Es handelt sich somit eine klassische „Mischzone“. Sie umfasst die dazu geeigneten zentralen Lagen mit guter Erreichbarkeit der Wintersportanlagen in Samnaun, Ravaisch, Laret und Compatsch.

Die Hotel- und Kurzone wurde neu der ES III zugewiesen. Im Ortskern von Samnaun wurden zudem bisherige Wohnzonen in die Hotel- und Kurzone umgezont. Insbesondere der Ortskern von Samnaun ist von einer vergleichsweise sehr intensiven gastgewerblichen und kommerziellen Nutzung mit Hotels, Restaurants, Bars und Läden aller Art geprägt. Die hohe Attraktivität des gastgewerblichen und kommerziellen Angebots auf engstem Raum erzeugt sehr hohe Frequenzen an Feriengästen, Einkaufstouristen und Verkehrsaufkommen (Kunden, Anlieferung, Umschlag usw.). Diese hohen Frequenzen verursachen schliesslich unweigerlich Lärmimmissionen. Die Art und die Intensität der Nutzung im Ortskern von Samnaun sowie die damit verbundenen Immissionen können ohne weiteres mit derjenigen von gewöhnlichen funktionalen Ortszentren in mittelgrossen bis grossen Orten bzw. Tourismusorten verglichen werden. Die Zuweisung eines derart intensiv genutzten Ortskerns zur Lärmempfindlichkeitsstufe II (diese wird grundsätzlich nur für reine Wohnzonen oder für Zonen mit erhöhtem Ruhebedürfnis angewendet) ist nicht mehr haltbar und würde dem wichtigen raumplanerischen Grundsatz nicht genügen, wonach Wirklichkeit und Planung in Übereinstimmung gebracht werden sollen. Die Zuordnung der Hotel- und Kurzone zur Empfindlichkeitsstufe III ist daher geboten.

Gemischte Zone

Die gemischte Zone ist für Wohnbauten sowie für Dienstleistungsbetriebe, Läden, gewerbliche und gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Sie liegt vorwiegend an der Talachse an guter Passanten- und Geschäftslage.

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Wohnungen sind zulässig für den Betriebsinhaber und das im Betrieb angestellte Personal. Sie beschränkt sich auf zwei Gebiete an der Talachse in Clis d'Ravaisch (nördlich der Kantonsstrasse) und Spissermühle.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Sie umfasst wie bisher Kirchenareale, Schulareale, Sportplätze, Talstation der Bergbahnen und Parkplätze.

Die wichtigsten Veränderungen umfassen die Zuweisung des gesamten Areals der Talsta-

tion der Bergbahnen in Ravaisch inkl. Parkplätze sowie die Schaffung einer Fläche für Schneedeponien im Gebiet Clis d'Ravaisch.

Lagerzone

Die Lagerzone ist für die Lagerung von Waren und Materialien in geschlossenen Lagerbauten bestimmt. Offene Lager sind nicht gestattet.

Die Lagerzone umfasst wie bisher das Gebiet Plan da la Resia / Clis am rechten Ufer des Schergenbachs. Ihre Abgrenzung wurde an die Waldausscheidung angepasst. Die Lagerzone Plan da la Resia liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan weitgehend in der Gefahrenzone 1 (dasselbe gilt auch gemäss der neuen Gefahrenkarte). Die Gemeinde hat dringend Bedarf nach Lagerplätzen. Aufgrund der exponierten Lage im Bereich von bewohnten Siedlungen hat die Lagerung von Materialien in geschlossenen Gebäuden zu erfolgen. Allerdings ist in solchen Bauten der Aufenthalt von Menschen oder Tieren nicht gestattet.

4.1.3 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen.

Im Gebiet Plan God verfügt die Gemeinde über eigenes Land, welches sie für den Bau von Ställen zur Verfügung stellt. Bisher wurden bereits drei Ställe realisiert. Für die Erweiterung der bestehenden und allenfalls die Ansiedlung zusätzlicher Ställe braucht die Gemeinde dringend mehr Umschwungsfläche (vgl. Beilage 7, Landwirtschaftliche Planung Samnaun, Bericht Plantahof, 28. August 2012). Aufgrund der topografischen Situation und der Anordnung der bestehenden Betriebe kommt einzig eine massvolle Erweiterung der Landwirtschaftszone in Richtung Westen zu Lasten des Waldareals in Frage. Zu diesem Zweck muss eine Fläche von ca. 1370 m² gerodet werden.

4.1.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf generelle Ausscheidungen (vgl. Beilage 2, Bericht zur summarischen Ausscheidung von Schutzzonen für die Trinkwasserefassungen im Gebiet der Gemeinde Samnaun, Nov. 1999) sowie auf detaillierte Ausscheidungen (vgl. Beilage 3, Quellschutzzonen Samnaun, Schutzzonenbericht, 11. Februar 2008 / Beilage 4, Grundwasserschutzzonen Pumpwerk Mutnaida, 26. April 2012).

4.1.5 Naturschutzzonen

Die Naturschutzzone umfasst naturnahe Lebensräume (Biotope) oder weitere Lebensgemeinschaften und Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope). Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Grundlage für die Ausscheidung von Naturschutzzonen bilden der Kantonale und Regionale Richtplan sowie die Inventare von Bund und Kanton. Die naturkundlich wertvollen Gebiete werden wie folgt behandelt bzw. in der Ortsplanung umgesetzt:

Flachmoore

Flachmoore sind Feuchtgebiete, die Lebensraum für seltene Flora und Fauna umfassen.

Folgende Flachmoorgebiete werden der Naturschutzzone zugewiesen:

- Mösla
- Alp Bella
- Malfrag
- Alp Trida
- Spatlas / Salaas
- Seblaswiesen
- Val Musauna West
- Ravaischa
- Unter Valfrag (lokal)
- Alp Bella (lokal)
- Af die Ecker (lokal)
- Guad Spess (lokal)

Nicht aufgenommen werden zwei kleine Flachmoore im Gebiet Val Musauna im Hinblick auf die ev. künftige Ausscheidung einer Matriallagerungszone.

Auen

Auen umfassen Überschwemmungsgebiete mit seltenen Lebensräumen für Flora und Fauna. Folgende Gebiete werden als Naturschutzzone bezeichnet.

- Poz (Schergenbach)
- Schergenbachaue
- Val Marcha (Schergenbach)
- Musauna (Seblaser Bach)

Weitere Naturschutzflächen

Folgende weitere Naturobjekte werden der Naturschutzzone zugeteilt:

- Töller (Blaugrashalden mit zahlreichen Arten)
- Ganda (Moränenhügel mit artenreicher Vegetation)
- Chantater Eck (Arktisch-alpine Riesenfluren auf sandigen Alluvionen)
- Ravaischer Salaas (Dolinen in Gipsstein)

- Chavrà, Zeblas (Kalkfelsgruppe mit artenreicher Vegetation)
- Blockgletscher Sulnerferner
- Pragronder Wald (Lärchen-Arvenwald mit artenreichen Grünerlen und Hochstaudenbeständen)
- Gipsdolinen Ravaischer Salaas

Nicht aufgenommen werden die nachfolgenden Objekte:

- Paulinerkopf (Schieferschutthalde mit Pioniervegetation): Das Gebiet ist mit einem Skiweg und Lawinsprengmasten belastet. In diesem Gebiet ist die Entwicklung des Wintersportgebiets Zeblas mit Wintersportanlagen geplant. Die öffentlichen Interessen an der Weiterentwicklung des Wintersportgebiets werden von der Gemeinde höher eingestuft als die integrale Erhaltung dieses Naturobjektes.
- Musella und Cundeas (Artenreiche Weidegebüsche): Es handelt sich um Objekte von lediglich lokaler Bedeutung in einem intensiv genutzten Wintersportgebiet.

4.1.6 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind.

Grundlage für die Ausscheidung von Landschaftsschutzzonen bilden der Kantonale und Regionale Richtplan sowie die Inventare von Bund und Kanton. Die Objekte werden wie folgt behandelt bzw. in der Ortsplanung als Landschaftsschutzzone umgesetzt:

- Piz Mundin – Muttler – Piz Roz (Alpine Gebirgslandschaft mit Lärchen- und Arvenwäldern)
- Bürkelkopf Ostseite (Unberührte Gebirgslandschaft; Talkessel, dahinter schroffe Bergspitzen aus Ophiolith mit zahlreichen, malerischen Bergseen)

Nicht berücksichtigt wird das Objekt Ravaischer Salaas (Beckenlandschaft mit Gipsdolinen). Dieses Gebiet ist im Regionalen Richtplan als „Konfliktgebiet Landschaft – Skigebiet KO-01“ bezeichnet. Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Zwischenergebnis Landschaftsschutzgebiet mit dem Hinweis „Langfristig offen gehaltene Erweiterung des Intensivholungsgebiets 09.FS.20“ eingestuft.

Schliesslich geht es darum, zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und denjenigen des Wintersports abzuwägen. Die Gemeinde Samnaun verfügt über ein hervorragendes Skigebiet, welches in Verbindung mit dem angrenzenden Skigebiet von Ischgl bezüglich Grösse, Vielfältigkeit und Attraktivität als einzigartig in den Alpen bezeichnet werden kann und über ein grosses Entwicklungspotential verfügt. Gemäss ihrem räumlichen Konzept beabsichtigt die Gemeinde in Zukunft das hervorragend geeignete Hochplateau zwischen Malfrag und Seblas als Wintersportgebiet zu erschliessen und zu nutzen. Dabei

strebt die Gemeinde eine optimale Verbindung und Vernetzung mit dem bereits voll erschlossenen Skigebiet von Ischgl an.

Zur Realisierung ihres räumlichen Konzeptes will die Gemeinde das bestehende Skigebiet Richtung Seblas erweitern und schliesslich mit den Ischgl Bergbahnen im Bereich des Paliner Kopfs verbinden. Die Gemeinde stuft das öffentliche Interesse an der Weiterentwicklung des Wintersportgebiets weit höher ein als die integrale Erhaltung der genannten Landschaft. Die Gemeinde ist jedoch gewillt die Kerngebiete (Dolinen) mittels Naturschutz-zonen zu schützen. Sie ist zudem überzeugt, dass bei einer geeigneten Wahl der Linienführung und Ausführung der geplanten Transportanlagen, die Landschaft ausreichend geschont werden kann.

Gemäss ihrem räumlichen Konzept ist die Gemeinde im Gegenzug bereit, den Grossteil der südlichen Talflanke zwischen Spissermühle und Piz Rots von jeglicher touristischer Erschliessung frei zu halten (Landschaftsschutzzone).

4.1.7 Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle, wärmeliebende Vegetation auf. Sie bilden auch Lebensraum für bestimmte Insekten und andere Kleintiere. Das wiederum bildet die Nahrungsgrundlage und Lebensraum für verschiedene, zum Teil seltene Vögel.

Die bezeichneten Trockenwiesen befinden sich alle an den steilen Sonnenhängen zwischen Seblas und Vanal. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden. Für die Bewirtschaftung schliesst der Kanton mit den Bewirtschaftern Verträge ab.

4.1.8 Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst wichtige Wildeinstandsgebiete. Sie dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate.

Der Wald- und Wildschonzone wird das Gebiet an der südlichen Talflanke zwischen Val da Chierns und Gemeindegrenze God Grond zugewiesen.

4.1.9 Gefahrenzonen

Die von der zuständigen Gefahrenkommission im Jahre 2004 vorgeschlagenen neuen Gefahrenzonen würden einzelne Teile des Siedlungsgebiets entlasten, so dass zusätzlicher Spielraum für die Siedlungsentwicklung bestünde. Andererseits würden aber andere, voll oder teilerschlossene und ganz oder teilweise überbaute Bauzonen in Samnaun Nord, Ravaisch West und Nord, Laret West und Nord (Lawinengefahr) sowie Laret Talboden und

Plan da la Resia und Spissermühle (Hochwassergefahr) der Gefahrenzone 1 zugeteilt. Das hätte zur Konsequenz, dass die betroffenen Bauzonen in Frage gestellt werden müssten.

Die Gemeinde schützt ihre Siedlungen seit Jahrzehnten vor Schneelawinen durch den Abschuss mit Granatwerfern. In den letzten 10 Jahren hat die Gemeinde zudem 30 Lawinensprengmasten erstellt, die viel effizienter, genauer und zuverlässiger sind und bei jeder Witterung eingesetzt werden können. Dabei wird der anfallende Schnee ab einer gewissen Mächtigkeit fortlaufend durch gezielte Sprengungen zu Tal gefördert. Die von der Gemeinde im letzten Jahrzehnt gesammelten Erfahrungen sind durchgehend positiv. Insbesondere konnte festgestellt werden, dass Sprengmasten absolut zuverlässig, sicher und hocheffizient sind.

Die Gefahrenkommission hat die Existenz dieser Sprengmasten bei ihrer Beurteilung der Gefahrensituation in keiner Weise berücksichtigt. Anstatt dessen hat sie die Erstellung von verschiedenen Lawinen- und Steinschlagschutzanlagen vorgeschlagen. Am 31. August 2008 hat die Urnenversammlung ein entsprechendes Projekt (ohne Samnaun) mit Baukredit abgelehnt. Die Stimmbürger konnten insbesondere nicht einsehen, für welchen Zweck teure Lawinenschutzanlagen erstellt werden sollten, wenn die Sicherheit bereits durch die Lawinensprengmasten in optimaler Weise gewährleistet ist.

Für Samnaun Dorf hätte ein gigantischer Lawinenschutzdamm erstellt werden sollen. Nach ersten Studien und der Erkenntnis, dass ein solcher Bau dem Image des Dorfs und des Tals nur Schaden gebracht hätte und von der Bevölkerung kaum akzeptiert worden wäre, hat der Gemeindevorstand die Planungsarbeiten eingestellt.

Aufgrund dieser Sachlage hat der Gemeindevorstand beschlossen, grundsätzlich an den rechtskräftigen Gefahrenzonen aus dem Jahre 1984 festzuhalten. Lediglich in den nachfolgenden Bereichen, wo die neue Gefahrenzonenausscheidung von 2004 keine Gefährdungssituation vorsieht, werden die bestehenden Gefahrenzonen geringfügig angepasst, dies im Interesse einer zweckmässigen Abgrenzung einzelner Bauzonen (vgl. Beilage 4, Differenzplan 1:2000):

- Plan / Clis, Parz. 841
- Laret / Plaz, Parz. 554
- Compatsch / Beim Kreuz, Parz. 3193
- Compatsch / Mezpra, Parz. 598
- Compatsch, Pra Pitschen, Parz. 658, 670, 710
- Compatsch Süd, Parz 744, 746
- Compatsch Ost, Parz. 722

4.1.10 Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das bestehende und geplante Skigebiet gemäss dem räumlichen Konzept der Gemeinde, d. h.:

- Bestehendes Skigebiet am Berg (Salaas, Alp Trida, Alp Bella) inklusive Talabfahrten.
- Bestehende Skigebiete im Tal (Mutals-Musella und Mutnaida) inkl. Verbindungspisten im Talboden.
- Geplante Skigebietserweiterung im Bereich Ravaischer Salaas – Seblas.

Innerhalb der Wintersportzone werden zudem drei spezielle Bereiche für Sport- und Freizeitanlagen bezeichnet und zwar in den Gebieten Mutals-Musella und Mutnaida bei Samnaun Dorf sowie im Bereich zwischen der Bergstation der Pendelbahn Ravaisch-Salaas und der Talstation Alp Trida. Innerhalb dieser Bereiche können Sport- und Freizeitanlagen erstellt werden, die nicht unmittelbar dem Wintersport dienen jedoch in einem direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot stehen.

4.1.11 Materialablagerungszone

Die Gemeinde verfügt zur Zeit über eine rechtskräftige Materialablagerungszone für unverschmutztes Material im Gebiet Jazun. Diese Anlage ist bald erschöpft und kann auch aus statischen Gründen nicht erweitert werden.

Im Rahmen der Regionalen Richtplanung wurden in den letzten Jahren Ersatzstandorte evaluiert. Dabei wurde schliesslich das Gebiet „Val Musauna“ als Festsetzung beschlossen. Die regierungsrätliche Genehmigung ist noch im Gange.

Nach Vorliegen der Genehmigung des Richtplans wird der Gemeindevorstand prüfen, ob dieses Projekt noch weiter verfolgt wird oder nicht. Gegebenenfalls wird eine separate projektbezogene Nutzungsplanung erarbeitet und diese dem Volk zur Vernehmlassung und Beschluss vorgelegt.

4.1.12 Deponiezone

Die rechtskräftige Deponiezone Planer Tal wird unverändert vom bestehenden Zonenplan übernommen.

4.1.13 Lagerplatzzone

In der Gemeinde Samnaun besteht dringender Bedarf nach Lagerplätzen für die Lagerung von Waren, Materialien und Geräten von Bauunternehmungen und ähnliches. Solche Lagerplätze müssen über eine genügende Zufahrt verfügen und dürfen nicht an exponierten und gut einsehbaren Standorten liegen (Landschaft, Ortsbild, Tourismus).

Die Gemeinde verfügt über drei rechtskräftige, kleinere Lagerzonen. Eine befindet sich in Clis d'Ravaisch (Kieswerk) und zwei in Plan da la Resia (Clis / Säge) am rechten Ufer des Schergenbachs. Diese Zonen sind weitgehend überbaut oder genutzt. Erweiterungen sind kaum möglich (Wald, Flussraum, Gefahrenzonen, Hang).

Die wenigen bestehenden Gewerbezonon sind ebenfalls weitgehend überbaut und/oder stehen nicht für die Errichtung von Lagerplätzen zur Verfügung.

Im Juli 2008 hat die Gemeinde dem ARE ein Konzept für die Optimierung bestehender und die Schaffung neuer Lagerplätze unterbreitet. Mit Bericht vom 21. Dezember 2008 hat sich das ARE dazu geäußert. Dabei wird im Wesentlichen festgehalten, dass bei Nachweis des Bedarfs eine zusätzliche Lagerplatzfläche im Gebiet Foppa/Plan in Betracht gezogen werden könnte.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde folgendes Konzept entwickelt:

- Es werden zwei Arten von Zonen für die Lagerung von Waren und Materialien geschaffen:
 - a. Die Lagerzone: Sie ist für die Lagerung von Waren und Materialien in geschlossenen Lagerbauten bestimmt. Offene Lager sind nicht gestattet. Es handelt sich um eine Bauzone.
 - b. Die Lagerplatzzone: Sie ist für die offene Lagerung von Waren und Materialien bestimmt. Zur besseren landschaftlichen Einordnung sind höchstens offene Überdachungen zulässig. Die Zone gilt als überlagerte Nichtbauzone.
- Die bestehenden, siedlungsnahen Lagerzonen im Gebiet Plan da la Resia (Clis / Säge) werden aufgrund der Waldausscheidung in ihrer Ausdehnung und Anordnung optimiert und der Lagerzone zugewiesen.
- Die bestehende Lagerzone im Gebiet Clis d'Ravaisch wird als überlagerte Lagerplatzzone ausgeschieden und erweitert. Sie dient dem Kieswerk und darf nur für offene Kieslager genutzt werden.
- Im Gebiet Foppa Plan, in unmittelbarer Nähe der Deponie Planer Tal, werden drei überlagerte Lagerplatzzonen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2075 m² (inkl. Zufahrt) ausgeschieden. Der Standort ist gut erschlossen und in keiner Weise einsehbar. Die ausgeschiedenen Lagerplatzzonen liegen allerdings vollständig im Waldareal und bedürfen einer Rodungsbewilligung.
- Im Gebiet Alp Trida wird ein bestehender Lagerplatz der Bergbahnen der Lagerplatzzone zugewiesen.

4.1.14 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Dazu gehören Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Ödland, Gewässer und kleinere Restflächen, welche nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

4.1.15 Weitere Planinhalte

Quartierplanpflicht

Die Gemeinde hat in den letzten 25 Jahren zahlreiche Quartierplanungen erarbeitet und die entsprechenden Erschliessungen ausgeführt. Die Gebiete mit rechtskräftigen Quartierplanungen werden im Zonenplan nicht dargestellt.

Im Gebiet Mezpra (westlich von Compatsch) beabsichtigt die Gemeinde ein noch nicht erschlossenes Teilgebiet mittels Quartierplanung zu erschliessen sowie auch eine landwirtschaftliche Erschliessung zu realisieren, die gleichzeitig auch als Skipiste und Langlaufloipe dient. Zu diesem Zweck wird dieses Gebiet mit einer Quartierplanpflicht belegt.

Gewässerabstandslinie

Vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 3.5 (Raumbedürfnisse für Gewässer).

Bereich für Sport- und Freizeitanlagen

Vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 4.1.10 (Wintersportzonen)

Statische Waldgrenzen

Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch die zuständigen Forstorgane im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen statische Funktion.

Hotel- und Kurzone, Empfindlichkeitsstufe III

Aufgrund der in dieser Zone zulässigen und auch tatsächlich bereits mehrfach realisierten Nutzungen (Gastgewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gewerbebetriebe) wird dieser eigentlichen Mischzone die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

4.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlungen. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Bausubstanz. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Anordnungen:

Schützenswerte Gebäude

Das Talmuseum in „Plan“ sowie die Kirchen in den einzelnen Fraktionen werden als schüt-

zenswerte Gebäude bezeichnet. Diese Bauten sind zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden.

Naturobjekte

Die nachfolgenden drei besonderen Naturobjekte werden als schützenswerte Elemente bezeichnet:

- Plan da la Resia: Feldblock
- Unteralp / Alp Bella: Erratiker
- Ban roata Seali: rot blühender Kleinsee

Hecken / Feldgehölze

Einzelne bestockte Flächen, die gemäss der Beurteilung der Forstorgane nicht mehr zum Waldareal gehören jedoch aus landschaftlicher und ökologischer Sicht wertvoll sind, werden als erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze bezeichnet. Es handelt sich um eine Bestockung im Gebiet Plan da Purschès sowie zwei Bestockungen im Gebiet Votlas, beide in Samnaun Dorf.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet. Weiter sind die Linienführungen der Mountainbikewege, der Winterwanderwege, der Schlittelwege, der Langlaufloipen, der Skikorridore und der Schneeschuhwanderungen festgehalten. Schliesslich sind die Standorte der Schneedeponien, die touristischen Transportanlagen, die Beschneiungsanlagen inkl. Beschneiungsflächen und die Skitourenrouten bezeichnet.

Besonders erwähnenswerte ist die geplante Langlaufloipe als zusammenhängende Anlage, welche die einzelnen Fraktionen verbindet.

4.4 Baugesetz

4.4.1 Allgemeines

Das geltende Baugesetz wurde im Wesentlichen von der Gemeindeversammlung am 18.11.1984 verabschiedet und am 15.07.1985 von der Regierung genehmigt. In den Jahren 1986, 1992, 1995 und 1998 wurde das Baugesetz im Rahmen von Teilrevisionen geringfügig geändert.

Ursprünglich wollte die Gemeinde die Revision des Baugesetzes vorziehen und separat darüber abstimmen lassen. Das revidierte Baugesetz wurde dann auch in der Zeit vom

15.3.2012 - 14.4.2012 zur Mitwirkung aufgelegt. Von der Möglichkeit der Mitwirkung machten verschiedene Personen Gebrauch. Dabei wurde unter anderem auch geltend gemacht, die Nutzungsplanung bilde zwingend eine Einheit, weshalb es nicht zulässig wäre, das Baugesetz den Stimmbürgern separat vorzulegen. In Anbetracht der Tatsache, dass mittlerweile auch die Pläne der Grundordnung nahezu fertiggestellt waren und zur Vermeidung von langwierigen Streitigkeiten um diese formelle Frage, entschieden sich Gemeindevorstand und Ortsplanungskommission (OPK) schliesslich, von der Separierung des Baugesetzes abzusehen und dieses zusammen mit den Plänen der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) nochmals öffentlich aufzulegen. Gleichwohl nahm der Gemeindevorstand zu den im Mitwirkungsverfahren zu den einzelnen Baugesetzartikeln detaillierte Stellung. Die Wünsche und Anträge aus dem Mitwirkungsverfahren sind im nunmehr überarbeiteten Baugesetz berücksichtigt, soweit es von der Sache her als gerechtfertigt erscheint.

4.4.2 Gründe für die Revision

Der Umstand, dass das jetzige Baugesetz im Wesentlichen vor mehr als 25 Jahren erlassen worden ist, bringt es mit sich, dass verschiedene Teile nicht mehr im Einklang mit dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht stehen. In diesem Zusammenhang sind auf Bundesebene insbesondere die verschiedenen Revisionen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der dazugehörigen Verordnung (RPV) sowie das neue Umweltschutzgesetz zu erwähnen. Der grösste Anpassungsbedarf ist jedoch durch das am 01.11.2005 in Kraft gesetzte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und die dazugehörige Verordnung (KRVO) entstanden, welche sowohl in formeller wie materieller Hinsicht wesentliche Änderungen gegenüber dem KRG 1974 gebracht haben. Gemäss Art. 107 Abs. 1 KRG sind die Gemeinden nun gehalten, die bestehenden Ortsplanungen spätestens innert 15 Jahren an das total revidierte KRG anzupassen.

Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus dem Regierungsbeschluss vom 23.05.2006, mit welchem der Kanton Graubünden den Beitritt zur sogenannten interkantonalen Vereinbarung für die Vereinheitlichung der Begriffe (IVHB) beschlossen hat. Letztes Jahr ist diese IVHB in Kraft getreten. Ihre Umsetzung soll über die Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mittels einer vor kurzem von der Regierung beschlossenen Revision der KRVO sind die Gemeinden nun gehalten, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen, wobei hierfür sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG gelten.

Im Dezember 2010 hatte die Gemeinde die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung i.S.v. Art. 12 KRVO unterbreitet, so unter anderem ein Baugesetzesentwurf. In diesem Gesetzesentwurf waren zwar alle Änderungen des übergeordneten Rechts, so insbesondere auch jene des KRG berücksichtigt, jedoch verzichteten der Gemeindevorstand und die OPK damals darauf, die Begriffe an die IVHB anzupassen, dies nicht zuletzt auch deshalb, weil diese Anpassung mit etwelchem Aufwand verbunden ist und zum Teil auch einen Systemwechsel bedeutet. Zu diesem Zeit-

punkt waren die Gemeinden denn auch noch nicht verpflichtet, dieses Regelwerk zu übernehmen. Im Jahre 2011 hat sich diese Situation jedoch geändert, was dann auch dazu geführt hat, dass im Vorprüfungsbericht vom 22.12.2011 die Gemeinde Samnaun dazu angehalten wird, bei der jetzigen Baugesetzrevision auch die IVHB zu berücksichtigen. Dieser Aufforderung sind der Gemeindevorstand und die OPK mit dem nunmehr vorliegenden Gesetzesentwurf nachgekommen.

4.4.3 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

Erwähnenswert ist die hier geschaffene Kompetenz des Gemeinderats, die von den Berufsorganisationen aufgestellten Normen im Rahmen von Ausführungsbestimmungen als richtungsweisend zu erklären. Auf diese Weise lassen sich komplizierte Umschreibungen im vorliegenden Gesetz vermeiden.

Art. 3 Boden und Baulandpolitik

Hier geht es vor allem um eine Konkretisierung von Art. 19 KRG.

Art. 4 Förderung

Was die in Abs. 1 erwähnte Schaffung und Erhaltung von Erstwohnungen sowie von bewirtschafteten Zweitwohnungen anbelangt, so kann auf das „Gesetz zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus“ verwiesen werden, welches die Stimmbürger am 13.06.2010 verabschiedet haben und am 17.05.2011 von der Regierung genehmigt worden ist.

Art. 5 Baubehörde / Art. 6 Baukommission / Art. 7 Bauamt

Hier sind im Wesentlichen die Regelungen aus dem bestehenden Gesetz beibehalten worden.

Art. 8 Bauberatung

Vonseiten des ARE ist unter anderem kritisiert worden, dass für die Dorfzone keine maximale AZ definiert worden sei und dass in Folge der fehlenden gestalterischen Vorgaben befürchtet werden müsste, dass die Substanz der wertvollen Gebäude durch bauliche Massnahmen beeinträchtigt würde. Gemeindevorstand und OPK haben diese Bedenken zwar zur Kenntnis genommen, sind jedoch der Meinung, dass diesen durch eine Bauberatungspflicht im Bereich der Dorfzone begegnet werden kann.

Art. 11 Verfahren / Zuständigkeit

Da das beim Erlass der Grundordnung zu beachtende Verfahren im KRG und KRVO abschliessend geregelt ist, erübrigen sich an dieser Stelle weitergehende Regelungen.

Art. 12 Festlegungen

Gegenüber dem jetzigen Baugesetz hat sich bezüglich Zonenarten praktisch nichts geändert ausser dass neu eine Steinabbauzone eingeführt wurde.

Art. 13 Regelbauweise

Wie bereits oben erwähnt, ist die Gemeinde bei der jetzigen Totalrevision des Baugesetzes verpflichtet, die Begriffsbestimmungen der IVHB zu übernehmen, was insbesondere für Art. 18 Fassaden- und Gesamthöhe sowie Art. 19 Gebäudelänge gilt. Was das Nutzungsmass betrifft, so haben Gemeindevorstand und OPK darauf verzichtet, die entsprechenden Begriffe aus dem IVHB zu übernehmen und es stattdessen bei der AZ belassen. Dies ist zulässig. Voraussetzung ist allerdings, dass die Gemeinde sich bei der Umschreibung der AZ an die Begriffe von Art. 37 KRVO hält, welche ihrerseits auf der Definition der SIA-Norm 421 gründet.

Art. 14 Zonenschema

Die neuen Umschreibungen von AZ, Gebäudeabmessungen und Grenzabstände bringen es mit sich, dass im Zonenschema die einzelnen Werte angepasst werden müssen, und zwar so, dass auch mit dem neuen Recht mindestens die gleichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen wie bisher.

Allerdings hat das ARE in seinem Vorprüfungsbericht zum Ausdruck gebracht, dass es keine Erhöhung des Nutzungsmasses tolerieren würde, jedenfalls nicht ohne zureichende Begründung. Eine solche ist zweifellos darin zu erblicken, dass neu mehr Räume anrechenbar sind als bisher (vgl. Art. 38a BauG betreffend Hallenbäder, Sport- und Saunaanlagen). Das Bauamt hat die alte und neue Regelung bezüglich AZ tabellarisch miteinander verglichen (vgl. Anhang, AZ-Berechnungen Gegenüberstellung Baugesetz 1985 und August 2012). Daraus kann man entnehmen, dass mit der neuen Regelung das Mass der Nutzung nur unwesentlich ändert.

Art. 14a Sonderregelung für Hotels

Die Hotels sollen einen AZ-Bonus von 20% erhalten, und zwar mit dem Ziel, ihre Stellung in der Branche sowohl national wie international zu sichern. In diesem Lichte ist auch die neu eingefügte Bestimmung zu verstehen, wonach hotelmässig genutzte eingeschossige Gebäudeteile bis 3.5 m Höhe in ihren Abmessungen nicht beschränkt sind und nur die minimalen Abstände gemäss KRG (2.5 m) einzuhalten haben. Damit sollen die Betriebe in Samnaun gegenüber jenen im benachbarten Ausland konkurrenzfähig bleiben, ohne dass damit die Nachbarschaft übermässig beeinträchtigt wird. Damit wird auch einem Anliegen im Mitwirkungsverfahren entsprochen.

Art. 16 Ausnützungsziffer

Im Mitwirkungsverfahren ist angeregt worden, die AZ generell abzuschaffen. Der Gemeindevorstand und die OPK haben dieses Anliegen geprüft und sind zum Schlusse gelangt, dass die Festlegung eines Nutzungsmasses für eine geordnete Überbauung in Samnaun unerlässlich ist. Abgesehen davon hat die Bündner Regierung in einem die Gemeinde Klosters betreffenden Grundsatzentscheid klargestellt, dass abgesehen von althergebrachten Siedlungsbereichen die Festlegung eines Nutzungsmasses unabdinglich ist. Nachdem die Gemeinde Samnaun schon im bisherigen Baugesetz über eine AZ verfügt hat, liegt es auf der Hand, die in Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung vorgegebene Um-

schreibung der Ausnützungsziffer zu übernehmen. Aus Gründen der Vereinheitlichung der Begriffe würde eine AZ-Umschreibung nach bisherigem Baugesetz von der Regierung nicht mehr genehmigt.

Art. 20 Grenz- und Gebäudeabstände

Mit dem neuen KRG sind auch detaillierte Abstandsregelungen getroffen worden, welche die bisherige kommunale Regelung ersetzt. Inhaltlich hat sich jedoch kaum etwas geändert.

Art. 23 Dorfzone

Um den bereits erwähnten Bedenken des ARE Rechnung zu tragen, sind die gestalterischen Vorgaben für diese Zone noch etwas griffiger gefasst worden.

Art. 35 Lagerplatzzone

In diesem Artikel ist eine Ergänzung des bisherigen Texts vorgenommen worden. Danach kann die Baubehörde in der Lagerplatzzone Alp Trida zum Zweck der landschaftlichen Einordnung die Überdachung mit offenen Unterständen anordnen, dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Behörden (BAB-Verfahren).

Art. 36 Steinabbauzone

Der Zonenplan ist mit einer Steinabbauzone ergänzt worden, weshalb eine entsprechende Zonenvorschrift neu eingefügt worden ist.

Art. 50 Folgeplanung

Die sogenannten Folgeplanungen, zu welchen auch die Quartierplanungen gehören, sind nun abschliessend im KRG bzw. in der KRVO geregelt, sodass sich Vorschriften, wie sie in Art. 61 ff. des alten Baugesetzes enthalten sind, erübrigen. Klargestellt werden muss in diesem Zusammenhang lediglich, inwieweit Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise zulässig sein sollen. Dies ist im nachfolgenden Art. 51 klar umschrieben.

Art. 64 Allgemein

Im Hinblick auf die Förderung der erneuerbaren Energien ist in Abs. 3 ein neuer Passus eingefügt worden, wonach Solaranlagen in der Breite nicht beschränkt sind und den Dachfirst bis maximal 0.5 m überschreiten dürfen.

Art. 65 Einfriedungen

Wie die Abstände sind auch die Einfriedungen im KRG umfassend geregelt, sodass an dieser Stelle nurmehr jene Vorschriften aus dem alten Baugesetz beizubehalten sind, welche eine Verschärfung gegenüber den Vorgaben des kantonale Rechts bedeuten.

Art. 71 Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge

Im Gegensatz zum alten Baugesetz (dort Art. 59) ist die Regelung bezüglich Pflichtparkplätze im Baugesetz umfassend geregelt, sodass sich ein Verweis auf das Erschliessungsreglement erübrigt.

Art. 82 Besitzstand

Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderungen an rechtmässig erstellten Bauten

und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, sind in Art. 81 Abs. 2 KRG abschliessend geregelt.

Gemäss dem erwähnten Artikel können die Gemeinden indessen nach wie vor den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht), vorausgesetzt dass die öffentlichen und nachbarlichen Interessen berücksichtigt werden. Von dieser Möglichkeit ist nun im vorliegenden Art. 82 Gebrauch gemacht worden, und zwar unter Anlehnung an den bisherigen Art. 6 sowie unter Berücksichtigung der mit diesem Artikel gemachten Erfahrungen.

Art. 84 Allgemeines

Wie bei den Folgeplanungen hat der Kanton im KRG und in der KRVO umfassende Vorschriften für das formelle Baurecht erlassen, so insbesondere für das Baubewilligungsverfahren. Unter diesen Umständen erübrigen sich weitergehende Verfahrensvorschriften, wie sie in Art. 74 des alten Baugesetzes noch enthalten sind.

Art. 86 Meldeverfahren

Gemäss Art. 40 KRVO dürfen Gemeinden die nach kantonalem Recht nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben dem Meldeverfahren unterstellen, welches eine Art vereinfachtes Baubewilligungsverfahren darstellt. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht, und zwar im Sinne der Regelung, welche der Gemeindevorstand bereits früher als vorläufige Massnahme erlassen hat.

Die übrigen Artikel sind selbsterklärend und bedürfen keiner besonderen Kommentierung.