

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

19. März 2019

Mitgeteilt den

21. März 2019

Protokoll Nr.

180

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bever** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. Juli 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche ein neues Baugesetz (BauG) umfasst.

Ein auf den 17. September 2018 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. September 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. Juli 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. September 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. November 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Bever um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Revisionsvorlage bildet ein totalrevidiertes, neues Baugesetz. Mit dem neuen Gesetz erfolgt einerseits die Berücksichtigung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Andererseits sind die erforderlichen Anpassungen an die übergeordneten Gesetzgebungen, namentlich an die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sowie an das KRG und die dazugehörige Raumplanungsverord-

nung (KRVO), vorgenommen worden. Ferner sind Anpassungen der geltenden Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus im Licht des neuen Zweitwohnungsgesetzes des Bundes (ZWG) beschlossen worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob das vorliegende totalrevidierte BauG mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Die vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Das totalrevidierte neue Baugesetz der Gemeinde Bever ist korrekt auf das KRG sowie auf die KRVO abgestimmt worden und berücksichtigt auch die IVHB. Zudem bewegt sich das neue Baugesetz im Rahmen des ZWG und nimmt in diesem Bereich auf die Gegebenheiten, Besonderheiten und Herausforderungen in Bever sowie auf den Vorprüfungsbericht des ARE vom 15. September 2017 in sachgerechter Weise Rücksicht. Somit verfügt die Gemeinde Bever insoweit über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Baugesetz ein formeller Fehler festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 18. Februar 2019 wurde die Gemeinde Bever darüber informiert. Der Gemeindevorstand Bever stimmte mit Schreiben vom 26. Februar 2019 der Behebung des formellen Fehlers im Baugesetz der Gemeinde Bever zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur im Baugesetz (Art. 62 Abs. 3) vorzunehmen.

3. Materielles

a) Erneuter Revisionsbedarf im Baugesetz

In der Zwischenzeit, nämlich am 25. Oktober 2018, hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen. Schwerpunkte dieser spätestens am 1. Mai 2019 in Kraft tretenden KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19 – 19h) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w). Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden. Dies hat naturgemäss eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen zur Folge. In diesem Sinne wird die Gemeinde angewiesen, insbesondere Art. 3 (Boden- und Baulandpolitik) und Art. 4 (Vorteils- und Nachteilsausgleich) ihres Baugesetzes zu überarbeiten und bei dieser Gelegenheit gerade zu prüfen, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich Gebrauch machen will.

Weitere Anpassungen im Baugesetz drängen sich sodann beispielweise in folgenden Baugesetzartikeln auf:

- Art. 51 (Baubewilligung): Ersatz des Begriffs Meldeverfahren durch vereinfachtes Baubewilligungsverfahren;
- Art. 54 (Verfahrenskosten): Anpassung wegen des revidierten Art. 96 Abs. 2 KRG betreffend "Gratiseinsprachen".

Wegen des KRIP-S wird überdies das Zonenschema in Art. 15 betreffend Minstdichten (Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen minimalen Ausnützungsziffern; Sicherstellung, dass diese zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden) zu überprüfen sein.

b) Art. 40 Erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen

Gemäss der Vorprüfungsvorlage war in Art. 40 Abs. 1 BauG noch vorgesehen, dass Bäume innerhalb der Ortsbildschutzzone zu erhalten sind und nicht gefällt bzw. gerodet werden dürfen. Art. 40 Abs. 2 führte weiter aus, dass die Baubehörde die Entfernung von Bäumen bewilligen kann, wenn sie krank sind oder Personen, Tiere oder Bauten resp. Anlagen gefährden bzw. beeinträchtigen. Die gefällten Bäume seien zudem durch neue, mindestens 1 m hohe Bäume einheimischer Art zu ersetzen.

In der beschlossenen und vorliegend zu genehmigenden Vorlage wurden nun die Absätze 1 und 2 von Art. 40 gestrichen, dies mit der Begründung, dass einzelne Bäume die Belichtung einiger Liegenschaften merklich einschränken und diese Regelung überdies von der Gemeinde als unnötig streng empfunden wird. Somit sind jetzt nur noch diejenigen Bäume bzw. Baumgruppen geschützt, welche im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Bever als "erhaltenswert" bezeichnet sind. Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind keine Bäume/Baumgruppen im Generellen Gestaltungsplan eingetragen.

Der Kantonale Richtplan (KRIP) hat das Ortsbild von Bever unter Kap. 5.6 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" in die Objektliste aufgenommen. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt Bever ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Entsprechend ist insbesondere innerhalb der Ortsbildschutzzone grossen Wert auf den Erhalt der ortstypischen Gegebenheiten zu legen. Zu diesen ortstypischen Gegebenheiten gehören nebst den einzelnen Bauten und Baumgruppen auch die dazugehörenden Aussenanlagen wie beispielsweise wertvolle Gärten. Da bestimmte Einzelbäume bzw. Baumgruppen innerhalb dieser Gärten unter Umständen aus Ortsbildschutzgründen oder aus ökologischen Gründen besonders wertvoll sein könnten, wird die Gemeinde ersucht, bei der nächsten Anpassung ihrer Ortsplanung den Bestand der im Generellen Gestaltungsplan definierten erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen unter Beizug einer fachkundigen Person zu

überprüfen und allenfalls mit weiteren Objekten (insbesondere innerhalb der Ortsbildschutzzone) zu ergänzen.

c) Art. 72 Dächer

Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wird in der von der Gemeindeversammlung beschlossenen und vorliegend zu genehmigenden Baugesetzesfassung in Art. 72 Abs. 1 BauG der Baubehörde neu die Möglichkeit eingeräumt, in allen Zonen auch Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer (Zernezer Dach) zu bewilligen.

Insbesondere in der Ortsbildschutzzone können Flachdächer und flach geneigte Satteldächer die für Bever (Ortsbild von nationaler Bedeutung) bedeutende ortstypische Dachlandschaft negativ beeinflussen. Angesichts der in Art. 32 Abs. 2 BauG vorgesehenen obligatorischen Begutachtung aller Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone durch die kantonale Denkmalpflege bzw. durch die Bauberatung kann die erwähnte Ausnahmeregelung im Bereich der Dächer trotz des erwähnten Risikos genehmigt werden.

Im Übrigen gibt das am 5. Juli 2018 beschlossene neue Baugesetz der Gemeinde Bever zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Weitere Planung

Gemäss PMB (vgl. Ziff. 1.3, S. 5) nimmt die Gemeinde Bever die notwendige grundlegende Überprüfung der Ortsplanung im Lichte der Vorgaben der 1. Etappe der RPG-Revision (RPG1) und des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) erst im Anschluss an die Totalrevision des Baugesetzes an die Hand. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde Bever denn auch bereits die vom Richtplan geforderte kommunale Planungszone zur Sicherung der Bauzonenreduktionsplanung und der planerischen Massnahmen zur Siedlungsverdichtung (Baulandmobilisierung etc.) erlassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 19. Juni 2015 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit der folgenden formellen Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgender Anweisung und Empfehlung genehmigt:
 - a) In Art. 62 Abs. 3 BauG wird im zweiten Satz die Wortfolge "*Differenz zur ordentlichen*" im Einvernehmen mit der Gemeinde gestrichen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz im Rahmen der ohnehin durchzuführenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgrund der vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossenen KRG-Revision sowie der von der Regierung am 20. März 2018 beschlossenen Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP-Siedlung) im Sinne der Erwägungen erneut zu überprüfen und anzupassen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, ihre Planung in Bezug auf die erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen unter Beizug einer fachkundigen Person zu überprüfen und den Generellen Gestaltungsplan entsprechend zu ergänzen.
2. Der Gemeindevorstand Bever wird ersucht, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im graphischen Exemplar des BauG vorzunehmen.
4. Der Gemeindevorstand Bever sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin