

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
28. August 2012

Mitgeteilt den
29. August 2012

Protokoll Nr.
836

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Hinterrhein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 23^{bis} und Art. 59)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Hinterrhein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Dezember 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Richtprojekt Raststätte Grossmatta, M&G Contract SA, Mendrisio (vgl. Anhang zum PMB)
- Technischer und wirtschaftlicher Bericht Raststätte Grossmatta, M&G Contract SA, Mendrisio (vgl. Anhang zum PMB)
- Nachhaltiges Bauen Raststätte Grossmatta vom 18. November 2011, Deplazes und Partner, Chur (vgl. Anhang zum PMB)
- Technische Unterlagen der Abwasserreinigung Raststätte Hinterrhein vom 12. Juni 2012, M&G Contract SA, Mendrisio

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. Juli 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Dezember 2011 gemäss Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 15. Dezember 2011. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Hinterrhein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Hinterrhein bildet eine Einzonung im Gebiet „Grossmatta“ im Bereich des heute stillgelegten Restaurants beim Nordportal des San Bernardino-Tunnels an der Nationalstrasse A13. Die vorliegende, auf einem sog. Richtprojekt basierende Planung sieht die Einzonung des südlichen Bereichs der Parzelle Nr. 574 sowie des westlichen Teils der Parzelle Nr. 862 im Umfang von 2547 m² resp. 84 m² vor. Die Gesamtfläche von 2631 m² soll vom übrigen Gemeindegebiet in die neugeschaffene Raststättezone eingezont werden. Mit dieser planerischen Massnahme wird die nutzungsplanerische Basis für den Bau einer neuen, den heutigen Ansprüchen genügende Raststätte gelegt.

Beabsichtigt ist der Bau einer Raststätte mit bewirtschafteten (sogenannt warmen) Betten im Sinne eines Motels und den zugehörigen Infrastrukturen wie Tankstelle, Versorgungs- und Verpflegungsbetriebe sowie Parkplätze. Konkret geplant sind 44 Motelzimmer, ein Restaurant mit Bar, ein Kiosk mit Markt sowie eine Tankstelle mit bis zu acht Pumpstationen. Im Untergeschoss sollen 44 sowie oberirdisch ca. 14 weitere Autoabstellplätze resp. Parkplätze entstehen. Im Weiteren soll der bestehende Parkplatz für Lastwagen und Personenwagen des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse auf der Parzelle Nr. 588 in das Angebot der geplanten Raststätte über einen unterirdischen Zugang einbezogen werden.

Initiiert wurde die Festlegung einer neuen Raststättezone von einem privaten Investor, welcher mit der Gemeinde Hinterrhein im April 2011 eine Vereinbarung zur Durchführung einer kooperativen Planung „Public Privat Partnership“ im Sinne von Art. 4 KRG abschloss. Das ARE nahm diese Vereinbarung am 16. Mai 2011 zur Kenntnis. Die Vereinbarung definiert im Sinne eines Rahmenvertrags die Zusammenarbeit und die jeweiligen Ziele und Pflichten der Vertragspartner, beschreibt die Anforderungen an die projektbezogene Nutzungsplanung, insbesondere diejenigen bezüglich der vorgesehenen Einzonung, und regelt den inhaltlichen und zeitlichen Projektablauf. Sie ist letztlich ergänzt durch verbindliche Modulvereinbarungen zu den einzelnen Projektschritten sowie besonderen Inhalten wie z. B. Kostenverteiler für die Erschliessung etc.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend.

D.

Teilrevision Baugesetz

1. Art. 23^{bis}

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Hinterrhein beträgt gemäss Volkszählung 2000 ca. 39.3 %. Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % fallen unter die von Volk und Ständen am 11. März 2012 gutgeheissene Zweitwohnungsinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“. Für die Gemeinde Hinterrhein gilt demnach Art. 75b der Bundesverfassung (BV) und die dazugehörige Übergangsbestimmung von Art. 197 Ziff. 8 BV. Unter diesen Umständen ist die Ge-

genehmigung des Art. 23^{bis} BauG respektive der neuen Raststättezone mit dem Vorbehalt zu verbinden, dass in dieser Zone keine Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen, die unter das Zweitwohnungsverbot von Art. 75b BV respektive der entsprechenden Ausführungsverordnung des Bundesrates (VBZ) und der entsprechenden (späteren) Ausführungsgesetzgebung des Gesetzgebers fallen. Aufgrund des Wortlautes von Art. 23^{bis} BauG kann davon ausgegangen werden, dass in dieser Zone tatsächlich nur bewirtschaftete Betten entstehen werden, also Wohnraum, der gemäss Art. 4 lit. b der vom Bundesrat am 22. August 2012 erlassenen Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen (VBZ) grundsätzlich zulässig ist. Die abschliessende Prüfung, ob das definitive Baueingabegesuch vor der VBZ standzuhalten vermag, obliegt der Baubehörde der Gemeinde Hinterrhein, welche in der Baubewilligung entsprechende Auflagen zu verfügen und diese in der Folge zu überwachen haben wird.

2. Art. 59 (Zonenschema)

Das Zonenschema wird mit Festlegungen zur neuen Raststättezone ergänzt. Ausser bei der Empfindlichkeitsstufe wird bei allen Festlegungen über eine Ziff. 7 auf das Richtprojekt der M&G Contract SA, Mendrisio verwiesen. Die Ziffer 7 erlaubt eine Abweichung vom genannten Richtprojekt im Falle von nachweislich gleich- oder höherwertigen Bauprojekten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben aus dem Generellen Gestaltungsplan selbstverständlich auch bei allfälligen Abweichungen vom Richtprojekt einzuhalten sind.

Im Übrigen gibt die am 9. Dezember 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)

1. Voraussetzungen gemäss RIP 2000

Bei der vorliegenden Planung ist die Übereinstimmung der zur Diskussion stehenden neuen Raststättezone mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des Richtplanka-

pitels 5.3 „Siedlung und Ausstattung“ von Bedeutung. Gemäss richtplanerischer Vorgabe sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten wird und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Dabei ist die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering zu halten. Es sind dabei die folgenden sechs Anforderungen einzuhalten:

1. Leitbild/Zielvorstellungen
2. Regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen
6. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Die Prüfung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die vorgesehene Raststättezone Grossmatta den vorstehend erwähnten Anforderungen grundsätzlich entspricht. Zu den überwiegenden Interessen ist zu bemerken, dass das ganze Gebiet „Grossmatta“ im Bereich mit möglichen Lawinengefahren liegt. Die Gefahrenbereiche wurden von der Gefahrenkommission beurteilt, und die Gefahrenzonen sind korrekt in den Zonenplan übertragen worden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Prüfingenieur und dem Amt für Wald und Naturgefahren neben den notwendigen baulichen Massnahmen auch ein Konzept zur Ergreifung von organisatorischen Massnahmen im Falle von grossen Lawinengefahren zu erarbeiten.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta) vom 9. Dezember 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)

Der vorliegende Generelle Erschliessungsplan 1:1000 enthält keine Festlegung hinsichtlich einer erforderlichen Abwasserentsorgung. Aufgrund der projektbezogenen

Planung reichte die Gemeinde Hinterrhein in Ergänzung zum vorliegenden Generellen Erschliessungsplan das Abwasserkonzept des bereits erarbeiteten Baueingabeprojekt nach, da kein Anschluss an das kommunale Abwassernetz in diesem Gebiet besteht oder geplant ist. Das vorliegende Abwasserkonzept entspricht mit Ausnahme der geplanten Kläreinheit grundsätzlich den Anforderungen im Zusammenhang mit den zu erstellenden Bauten. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Dimensionierung der Kläreinheit, d.h. der privaten Abwasserreinigungsanlage, unzureichend ist und somit nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Ferner ist das mineralölverschmutzte Abwasser aus dem Bereich des Tankstellenplatzes (Umschlag- und Betankungsplatz) über eine genügend gross dimensionierte Vorbehandlungsanlage (Schlammfang, Mineralölabscheider mit selbstständigem Abschluss, Ölrückhaltebecken) zu führen und nach erfolgter Reinigung in einen Vorfluter zu leiten oder oberflächlich versickern zu lassen. Die unbehandelte Versickerung oder ein Anschluss an die geplante Kläreinheit ist aufgrund des Biochemismus (kein Mineralölabbau) nicht möglich.

Die Gemeinde Hinterrhein wird deshalb angewiesen, sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Abwasserentsorgung mitsamt dem vom Bauherrn zu stellenden Gesuch für die Bewilligung zur Ableitung von Industrie- und Gewerbeabwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Bewilligung nach Art. 7 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) zuzustellen. Ohne die erforderlichen Zusatzbewilligungen des ANU zur Abwasserentsorgung kann die Gemeinde Hinterrhein keine Baubewilligung erteilen. Letztlich wird die Gemeinde Hinterrhein darauf hingewiesen, dass der Generelle Erschliessungsplan bei der nächsten OP-Revision nachzuführen ist.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta) vom 9. Dezember 2011 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 9. Dezember 2011 beschlossene Teilrevision des **Baugesetzes** (Art. 23^{bis} und 59) wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Genehmigung von Art. 23^{bis} BauG und der neuen Raststättezone erfolgt unter dem Vorbehalt, dass in der neuen Raststättezone keine Wohnungen, Wohnräume oder Zimmer bewilligt werden dürfen, die dem Ausführungsrecht zu Art. 75b BV betreffend Zweitwohnungsstopp widersprechen. Die entsprechende Prüfung obliegt der kommunalen Baubehörde im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens.
 - b) Die Vorgaben aus dem Generellen Gestaltungsplan sind auch im Falle einer zulässigen Abweichung vom Richtprojekt einzuhalten.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)** vom 9. Dezember 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - Im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens ist in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Prüfenieur und dem Amt für Wald und Naturgefahren - neben den notwendigen baulichen Massnahmen - ein Konzept zur Ergreifung von organisatorischen Massnahmen im Falle von grosser Lawinengefahr zu erarbeiten.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision (Raststätte Grossmatta)** vom 9. Dezember 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die Gemeinde Hinterrhein wird angewiesen, sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Abwasserentsorgung mitsamt dem von der Bauherrschaft zu stellenden Gesuch für die Bewilligung zur Ableitung von Industrie- und Gewerbeabwasser im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Bewilligung einzureichen.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Generelle Erschliessungsplan bei der nächsten OP-Revision nachzuführen ist.
4. Der Gemeindevorstand Hinterrhein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Dezember 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Der Gemeindevorstand Hinterrhein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen