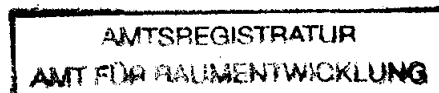


Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. Mai 2015

Mitgeteilt den

06. Mai 2015

Protokoll Nr.

394

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Splügen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. November 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Medels
- Zonenplan 1:10 000 Medels
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Medels
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Medels

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Splügen einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom November 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) eröffnete der Gemeinde Splügen am 27. Mai 2013 einen Vorprüfungsbericht sowie am 10. März 2014 resp. 29. Oktober 2014 jeweils einen Nachtrag zur Festlegung der Regelbauweise innerhalb der Bauzonen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. November 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. November 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Splügen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet die Zusammenführung der Baugesetze der seit dem 1. Januar 2006 fusionierten ehemaligen Gemeinden Splügen und Medels sowie die Aktualisierung aller bisherigen rechtskräftigen Planungsmittel der mit Regierungsbeschluss Nr. 1665 vom 26. Juni 1989 genehmigten Totalrevision der Ortsplanung Medels vom 21. Februar 1989.

Die Gemeinde Splügen hat im Wesentlichen die folgenden Revisionsarbeiten vorgenommen:

- Die Erarbeitung eines neuen Baugesetzes unter Berücksichtigung des KRG und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) 2012;
- die digitale Aufbereitung der bisherigen Ortsplanung von Medels aufgrund der Daten der amtlichen Vermessung (AV93);
- die Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen, der Schutzzonen und der weiteren Zonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung sowie die Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften und der Erschliessungsplanung im ehemaligen Gemeindegebiet Medels.

Die dabei erfolgten Anpassungen der Ortsplanung Medels umfassen unter anderem:

- Die Einzonung einer rund 641 m² umfassenden Teilfläche der Parzelle Nr. 1011 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) für die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen;
- die Einzonung der rund 250 m² umfassenden Restflächen auf den Parzellen Nrn. 1075 und 1076 in die Dorfkernzone;
- die Umzonung der rund 2895 m² messenden überbauten Parzellen Nrn. 1063 und 1068 von der Hotelzone in die Dorfzone;

- die Auszonung der rund 1151 m² umfassenden, mit einem Hochbauverbot belegten Hotelzone auf der Parzelle Nr. 1064 in die Landwirtschaftszone.

Die Neuerungen im Baugesetz betreffen insbesondere die Festlegung einer minimalen Ausnützungsziffer (AZ), die Festlegung von kleinen und grossen Grenzabständen sowie die Aufhebung der Bestimmungen über die Erst- und Zweitwohnungen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu beurteilen, ob die am 14. November 2014 von der Gemeinde Splügen beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan der regioViamala (RRIP Viamala) übereinstimmt.

Gestützt auf die Ausführungen im PMB kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde Splügen hat im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung das neue Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Art. 8 (Bauberatung)

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen Fragen grosszügig beizuziehen. Die Gemeinde Splügen ist geprägt von gestalterisch sensiblen Ortsteilen (insbesondere im Bereich der Dorfkernzonen Splügen und Medels), weshalb ein Beizug von Gestaltungsberatern besonders wichtig ist. Die Gemeinde Splügen wird deshalb ersucht, entsprechende Fachleute grundsätzlich regelmässig beizuziehen.

Im Übrigen gibt das am 14. November 2014 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Medels

1. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des RPG zu, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. Die Übergangsregelung von Art. 38a Abs. 2 RPG bestimmt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung eines an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans „Siedlung“ im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision (1. Mai 2014) mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Wie unter Abschnitt B dargelegt, hat die Gemeinde Splügen die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Medels ausgeschiedenen Bauzonenerweiterungen auf den Parzellen Nrn. 1011, 1075 und 1076 im Halte von rund 891 m² durch die Auszonung von ca. 1151 m² auf der Parzelle Nr. 1064 kompensiert, wobei ein Auszonungsüberschuss von ca. 260 m² resultiert. Unter dem As-

pekt der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung des vorliegenden Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 Medels somit ohne weiteres möglich.

Die Gemeinde Splügen wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erwähnte Teilrevision des RPG weitere Bestimmungen enthält, welche in Zukunft möglicherweise Auswirkungen auf bereits bestehende rechtskräftige Bauzonen haben können. Zu denken ist dabei namentlich an Massnahmen, mit welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), an Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen bestehender Bauzonen, an Massnahmen zur Verdichtung der Siedlungsfläche (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG) sowie an Massnahmen zur Förderung der Baulandverfügbarkeit (vgl. Art. 15a RPG). Der diesbezüglich konkrete Handlungsbedarf wird sich aus dem zurzeit in Bearbeitung befindenden kantonalen Richtplan „Siedlung“ sowie aus der in Angriff genommenen Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes ergeben.

2. Waldfeststellung

Die Waldgrenzen sind korrekt aus den Waldfeststellungsplänen des kantonalen Forstdienstes übernommen worden. Im Bereich der Bauzonen entfalten diese statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

3. Erhaltenswerte Gebäude

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Medels werden u.a. das Gebäude Nr. 1-15 (Parzelle Nr. 1016) und das Gebäude Nr. 1-16 (Parzelle Nr. 1017) als erhaltenswerte Gebäude bezeichnet. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Nr. 1-15 unter Bundesschutz und das Gebäude Nr. 1-16 unter kantonalem Schutz steht. Bei baulichen Änderungen ist die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege im Sinne von Art. 74 Abs. 2 KRG beizuziehen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Medels vom 14. November 2014 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:10 000 Medels

Der Zonenplan 1:10 000 Medels vom 14. November 2014 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Medels

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Medels

Das ARE hat der Gemeinde Splügen im Vorprüfungsbericht empfohlen, auch die Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs in den Generellen Erschliessungsplänen festzulegen. Die Gemeinde ist dieser Empfehlung nicht gefolgt und hat im PMB auf eine entsprechende Begründung verzichtet. Es ist somit nicht klar, ob der Verzicht auf die Festlegungen auf einem Versehen beruht oder bewusst erfolgte. Entsprechend wird der Gemeinde nochmals empfohlen, die Bushaltestellen in den Generellen Erschliessungsplänen festzulegen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Medels und der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Medels, beide vom 14. November 2014, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

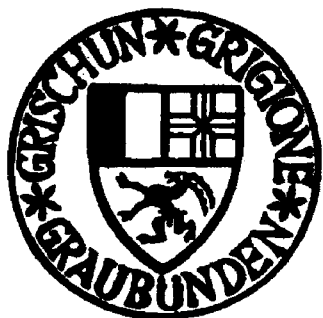
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 14. November 2014 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, bei Baugesuchen für Bauvorhaben in ortsbau-lich sensiblen Gebieten die Bauberatung gemäss Art. 8 BauG regelmässig beizuziehen.

-
- | Number of Years in Relationship | Percentage of Respondents |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1-5 years | 35% |
| 6-10 years | 45% |
| 11-15 years | 55% |
| 16-20 years | 30% |
| 21-25 years | 40% |
| 26-30 years | 15% |
| 31-35 years | 10% |
| 36-40 years | 10% |
| 41-45 years | 5% |

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen