



Kanton Graubünden

Gemeinde Splügen

Teilrevision Ortsplanung

Medels und Baugesetz Gemeinde Splügen

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Splügen
7435 Splügen

Kontaktperson: Thomas Aebli, Gemeindeschreiber
081 664 11 28

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini; Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: November 2012 / Juli 2014 / November 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	6
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsverfahren	6
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	7
3	Grundlagen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Regionaler Richtplan	8
3.3	Wald	8
3.4	Gefahrenzonen	8
3.5	Gewässerraum	9
3.6	Grundwasser- und Quellschutzzonen	9
3.7	Naturschutz- und Trockenstandortflächen	9
3.8	Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)	9
4	Bodennutzung	10
4.1	Bauzonensystematik	10
4.2	Dorfzonen	10
4.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
4.4	Aufhebung Hotelzone	11
4.5	Landwirtschaftszone	11
4.6	Naturschutzzone / Trockenstandortszone	11
4.7	Landschaftsschutzzone	11
4.8	Ruhezone	12
4.9	Wildruhezone	12
4.10	Wintersportzone	12
4.11	Freihaltezone	12
4.12	Abstimmung mit Plänen Fraktion Splügen	12
5	Gestaltung	13
5.1	Wertvolle Bauten und Anlagen	13
6	Erschliessung	13
6.1	Allgemein	13

6.2	Genereller Erschliessungsplan	13
7	Baugesetz	13
7.1	Zusammenführung Baugesetz Splügen und Medels	13
7.2	Verzicht maximale Ausnützungsziffer	13
7.3	Haushälterische Bodennutzung und minimale Ausnützungsziffer	14
7.4	Gebäudemasse und Grenzabstände	14
7.5	Regelung Zweitwohnungen	15
7.6	Verfahrensvorschriften Folgeplanungen	15
7.7	Messweisen und Baubegriffe	15

Anhang 1: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Zusammenfassung)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Seit dem 1. Januar 2006 gehört das Dorf Medels im Rheinwald der Gemeinde Splügen an. Die Ortsplanung der Gemeinde Splügen wurde in den Jahren 2003 / 2004 vollständig überarbeitet und von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2004 beschlossen bzw. am 5. Dezember 2005 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Medels stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1989 und liegt noch nicht digital vor. Sie umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Medels entspricht nicht mehr in allen Belangen der übergeordneten Gesetzgebung und ist nicht auf die Ortsplanung von Splügen abgestimmt.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung für den Ortsteil Medels bewegen, sind folgende:

- Seit dem Erlass der Ortsplanung Medels sind über 20 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen.
- Es sind die aktuellen Natur- und Landschaftselemente gemäss den kantonalen Inventaren sowie dem Vernetzungskonzept in der Nutzungsplanung umzusetzen.
- Die wesentlichen Inhalte des Baugesetzes Medels sind in das Baugesetz Splügen zu integrieren, sodass künftig nur noch ein Baugesetz für die Gemeinde Splügen besteht. Das Baugesetz Splügen ist an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Splügen beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung.

2.2 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis November 2012
Vorprüfung	bis Mitte 2013
Überarbeitung nach der Vorprüfung	bis Mitte 2014
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	August / September 2014
Beschluss Gemeindeversammlung	14. November 2014
Beschwerdeaufgabe	Nov. / Dez. 2014

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 27. Mai 2013 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur vorliegenden Teilrevision. Auf die wesentlichen Punkte der Vorprüfung wird im Anhang 1 eingegangen.

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 12. September bis 11. Oktober 2014. Während der Auflagefrist sind insgesamt sieben Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Anträge geprüft und den jeweiligen Entscheid den Antragstellendem schriftlich mitgeteilt.

Nach der öffentlichen Auflage ergaben sich in den Planungsmitteln folgende inhaltlichen Anpassungen:

Baugesetz:

- Art. 50 (Dächer): Anpassung betreffend zulässigem Dachmaterial in der Dorfkernzone Medels

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Medels 1:2'000:

- Festlegung „erhaltenswertes Gebäude“ bezüglich Gebäude Nr. 1-14 auf Parzelle Nr.1032 aufgehoben
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Parzelle Nr. 1011 ergänzt

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. November 2014 von den Stimmberechtigten beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan RIP2000 ist 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. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Splügen finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

Kapitel 3 „Landschaft“, insbesondere:

- Kapitel 3.2 „Landwirtschaft“, Kapitel 3.3 „Wald“, Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“

Das Gemeindegebiet von Splügen / Medels ist gemäss RIP2000 den Raumtypen „ländlicher Raum“ zugeordnet.

3.2 Regionaler Richtplan

Am 24. November 2009 beschloss die Regionalversammlung die Zusammenführung, Aktualisierung und Ergänzung des Regionalen Richtplans, welcher am 14. Dezember 2010 von der Regierung genehmigt wurde. Die für die Nutzungsplanung relevanten Inhalte wurden in die Planungsmittel aufgenommen.

3.3 Wald

Der Wald wird im Zonenplan Medels nur noch als Hinweis dargestellt. Die dynamischen Waldgrenzen wurden mit Amt für Wald und Naturgefahren überprüft und entsprechend in die Planung übernommen. Das Waldareal entlang des „Schollabaches“ befindet sich teilweise im Bereich von Bauzone. Die Waldabgrenzung im Bereich Bauzone/Wald wurde durch die zuständigen Forstorgane festgestellt und durch den Geometer vermessen.

3.4 Gefahrenzonen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission II überprüft und angepasst. Die Festlegungen des neuen Gefahrenzonenplanes wurden in die Ortsplanung übernommen. Die Gefahrenzonen werden nur noch innerhalb der Erfassungsbereiche festgelegt.

3.5 Gewässerraum

Aufgrund der Mitte 2011 in Kraft getretenen revidierten Gewässerschutzverordnung ist seitens des Kantons bzw. der Gemeinden der Gewässerraum von Fliessgewässern und Seen bis 2018 gestützt auf die neue gesetzliche Grundlage auszuscheiden. Zur konkreten Umsetzung in der Ortsplanung läuft derzeit eine kantonale Vernehmlassung. Von der vorliegenden Teilrevision ist insbesondere ein Abschnitt des Hinterrheins betroffen, wobei sich keine Bauzone im unmittelbaren Bereich des Hinterrheins befindet. Durch die Lage im Wald bzw. innerhalb der Gefahrenzonen besteht kein unmittelbarer Konflikt zwischen Gewässern und Siedlungsgebiet. Aufgrund dieser Ausgangslage verzichtet die Gemeinde vorläufig auf die Ausscheidung des Gewässerraumes. Insbesondere soll die Gewässer-raumausscheidung im Rahmen einer späteren Revision der Ortsplanung für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen werden.

3.6 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden aus der kantonalen Gewässerschutzkarte entnommen (Gewässerschutzbereiche A_u). Auf eine Schutzzonenausscheidung wurde verzichtet.

3.7 Naturschutz- und Trockenstandortflächen

Basierend auf dem Inventar der Natur- und Landschaftsinventar sowie den Flächen im ökologischen Vernetzungskonzept hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) einen Grundlagenplan für die Umsetzung in der Ortsplanung zur Verfügung gestellt. Es wurden grundsätzlich die vorgeschlagenen Perimeter übernommen.

3.8 Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

Inhalt der vorliegenden Revision bildet lediglich die Digitalisierung der Planungsmittel der ehemaligen Gemeinde Medels. Nebst kleineren Anpassungen an die Grundlage der amtlichen Vermessung, Umzonung innerhalb der bestehenden überbauten Bauzone sowie einzelnen Rückzonungen wurden keine Änderungen an der rechtskräftigen Bauzone vorgenommen. Insbesondere erfolgte keine Erweiterung der Siedlungsfläche. Auf eine detaillierte Darstellung der Überbauung, Erschliessung und Baureife wird daher verzichtet.

Derzeit bestehen noch rund fünf bis sechs unüberbaute Bauplätze. Im Ortsteil Medels wurden in den vergangenen 20 Jahren ca. fünf neue Wohngebäude erstellt. Die bestehenden Bauzonenreserven decken somit voraussichtlich den Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

4 Bodennutzung

4.1 Bauzonensystematik

Die rechtskräftige Ortsplanung Medels unterscheidet zwischen Dorfzone, Dorferweiterungszone, Hotelzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Bauzonenbezeichnungen sollen neu auf die Ortsplanung Splügen abgestimmt werden. Daraus ergeben sich folgende Umbenennungen der Zonen:

Medels bisher	Neu (abgestimmt auf Splügen)
Dorfzone	Dorfkernzone
Dorferweiterungszone	Dorfzone
Hotelzone	<i>aufgehoben (vgl. Kap. 4.4)</i>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

4.2 Dorfzonen

Die bisherige Dorfzone und Dorferweiterungszone wurde mit Ausnahme von geringfügigen Anpassungen an die amtliche Vermessung unverändert aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen. Die Zonenbezeichnungen wurden an jene der Ortsplanung Splügen angepasst. Bezüglich der bisherigen Dorferweiterungszone gelten neu die baugesetzlichen Bestimmungen der Dorfzone (Splügen). Damit verbunden ist u.a. eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen.

4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sind bisher lediglich die Kirche Medels im Siedlungsteil „Nühus“ sowie die Abwasserreinigungsanlage im Bereich des Hotels Walserhof zugewiesen.

Aufgrund der Absicht der Gemeinde, das Ökonomiegebäude 1-11 auf Parzelle Nr. 1011 für öffentliche Zwecke umzunutzen (Lagerflächen etc.) sowie auf der angrenzenden Fläche zusätzliche öffentliche Parkplätze zu schaffen, wird die entsprechende Teilfläche der ZöBA zugewiesen. Bei der Zonenabgrenzung wurden die Gefahrenzone sowie die einzuhaltenen Abstände gegenüber der 60 kV- Leitung (NIS-Abstand) berücksichtigt. Der NIS-Abstand beträgt gemäss Abklärungen bei der KHR 21.50 m ab Leitungsachse und tangiert die vorliegende Einzonung nicht.

Durch die Auszonung der bisherigen Hotelzone (siehe Kap. 4.4) mit Hochbauverbot, erfolgt insgesamt keine Vergrösserung der Bauzone (Kompensation). Auf eine Mehrwertabschöpfung wird verzichtet, da die neue geschaffene Bauzone öffentlichen Zwecken dient. Die ZöBA wird voraussichtlich abparzellierte werden und das Eigentum von der Kirchgemeinde Medels in jenes der politischen Gemeinde Splügen übergehen.

4.4 Aufhebung Hotelzone

Das Hotel-Restaurant Walserhof mit angegliedertem Mehrfamilienhaus ist rechtskräftig einer Hotelzone gemäss Art. 19 des Baugesetzes Medels zugewiesen. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines Hotel-Restaurants an dieser Lage sehr schwierig ist. Um künftig mehr Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen und im Sinne einer Anpassung an die tatsächliche Nutzung (Wohnnutzung), wird die bisherige Hotelzone neu der Dorfzone zugewiesen.

Die bisher auf der Parzelle Nr. 1064 mit einem Hochbauverbot belegte Hotelzone wird entsprechend der heutigen Nutzung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.5 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone wurde an die neue Abgrenzung des Waldareals angepasst. Im Übrigen ergeben sich die Landwirtschaftsflächen aufgrund der Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung. In Gebieten wo noch keine Bodenbedeckungsflächen der amtlichen Vermessung bestehen, wurden die rechtskräftigen Abgrenzungen der Landwirtschaftszone gemäss rechtskräftigem Zonenplan übernommen.

4.6 Naturschutzzone / Trockenstandortszone

Auf dem Gemeindegebiet bestehen zahlreiche Flachmoor- und Trockenstandortsflächen. Die Abgrenzungen wurden aus der Grundlagenkarte des ANU entnommen und soweit erforderlich an die angrenzenden Festlegungen des Ortsteils Splügen angepasst.

4.7 Landschaftsschutzzone

Gebirgslandschaft Beverin (regional)

Die Gebirgslandschaft ist in der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Splügen berücksichtigt und grenzt nördlich an die ehemalige Gemeinde Medels an. Die Abgrenzung der inventarisierten Landschaft verläuft exakt auf der ehemaligen Gemeindegrenze entlang des Gebirgskamms Bärenhorn – Schollenhorn.

Im Sinne einer Fortsetzung und Erweiterung dieser Landschaft, wird die in der bisherigen Ortsplanung Medels festgelegte Ruhezone neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Der Zweck der ursprünglichen Zone bleibt damit gewahrt.

Gebirgslandschaft Piz Tambo – Val Curciusa (regional, pendente Landschaft)

Die als „pendent“ inventarisierte Landschaft wurde im Ortsteil Splügen bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt. Die Landschaft wird deshalb auch in Medels als Landschaftsschutzzone fortgesetzt und festgelegt.

4.8 Ruhezone

Die bisherige Ruhezone bezweckt die Freihaltung von touristischen Beförderungsanlagen und eine Einschränkung von Fahrten des motorisierten Verkehrs. Die bisherigen Ruhezone befinden sich innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder grenzen unmittelbar an solche an. Die Ruhezone wird deshalb aufgehoben und durch die Festlegung von Landschaftsschutzzonen ersetzt.

4.9 Wildruhezone

In der rechtskräftigen Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Medels bestehen keine Wildruhezonen. Aufgrund der kantonalen Wildruhezone im Bereich Butznerwald / Äbiwald ergibt sich eine entsprechende Ergänzung in der Ortsplanung. Ebenfalls gemäss kantonomer Festlegung wird die Wildruhezone im Gebiet Tambowald / Stockenawald übernommen. Diese grenzt gleichzeitig an die bereits festgelegte Wildruhezone in Splügen an.

4.10 Wintersportzone

Die Langlaufloipe sowie die Wintersportanlagen des Skigebietes Splügen sind der Wintersportzone zugewiesen. Die Langlaufloipen im Bereich Medels wurden überprüft und den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Die Festlegung der Wintersportzone wurde entsprechend aktualisiert.

4.11 Freihaltezone

Im Gebiet „Steina“, oberhalb der Kirche Medels ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine rechtskräftige Landschaftsschutzzone festgelegt. Da Landschaftsschutzzonen vorwiegend grossflächigere Landschaftsteile umfassen, wird das Gebiet neu einer Freihaltezone zugewiesen. Dies entspricht gleichzeitig einer Anpassung an die Systematik der Ortsplanung Splügen. Der Zweck der ursprünglichen Festlegung bleibt weiterhin gewahrt.

4.12 Abstimmung mit Plänen Fraktion Splügen

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet ausschliesslich der Perimeter der ehemaligen Gemeinde Medels (in Sinne eines Planfensters). Die Anschlüsse an die Pläne von Splügen wurden soweit möglich berücksichtigt. Einzelne Bereinigungen werden im Rahmen einer nächsten Revision der Pläne von Splügen vorzunehmen sein, insbesondere bezüglich Gefahrenzonen, Wintersportzone (Anpassung an tatsächlichen Verlauf der Langlaufloipe) sowie einzelne Fuss- und Wanderwege.

5 Gestaltung

5.1 Wertvolle Bauten und Anlagen

Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan legt wertvolle Bauten, Plätze oder Ortsteile fest. Im Rahmen einer Begehung mit der Denkmalpflege GR wurden insbesondere die Festlegungen bezüglich wertvollen Bauten überprüft. Das Schutzkonzept wurde dabei an jenes von Splügen angepasst. Es wird somit unterschieden zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten sowie erhaltenswerten Mauern.

6 Erschliessung

6.1 Allgemein

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Es werden die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung bezeichnet.

6.2 Genereller Erschliessungsplan

Die Anlagen der Verkehrserschliessung wurden grösstenteils aus der rechtskräftigen Planung übernommen und an die aktuellen Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst.

Die Anlagen der Ver- und Entsorgung wurden aus dem aktuellen Leitungskataster der Gemeinde übernommen. Zusätzlich wird die bestehende Druckleitung des Kleinwasserkraftwerkes Tambobach im Generellen Erschliessungsplan dargestellt. Hoch- und Mittelspannungsleitungen werden lediglich als Hinweis dargestellt.

7 Baugesetz

7.1 Zusammenführung Baugesetz Splügen und Medels

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird das Baugesetz Medels mit jenem von Splügen zusammengeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Abstimmung auf die übergeordnete Gesetzgebung sowie auf die IVHB. Das Baugesetz wurde dabei grundsätzlich gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG12) aufgebaut. Auf die wesentlichen inhaltlichen Änderungen gegenüber den heutigen Bestimmungen wird nachstehend eingegangen.

7.2 Verzicht maximale Ausnützungsziffer

Das Baugesetz Splügen legt bisher für die meisten Bauzonen eine maximale Ausnützungsziffer fest, das Baugesetz Medels kennt keine Ausnützungsziffer. Um eine möglichst

optimale Bodennutzung innerhalb der bestehenden Bauzone zu ermöglichen, wird auf die Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer im neuen Baugesetz verzichtet. Die maximal zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks wird somit durch die Gebäudeabmessungen und die einzuhaltenden Abstände bestimmt (siehe Kap. 7.4). Im Rheinwald verzichten bereits heute weitere Gemeinden (z.B. Hinterrhein, Nufenen) auf eine maximale Ausnützungsziffer.

7.3 Haushälterische Bodennutzung und minimale Ausnützungsziffer

Die Gemeinde beabsichtigt im Baugesetz die Voraussetzungen zur Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung, insbesondere bei Bauvorhaben, zu schaffen. Dies entspricht auch der Zielsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014, welches unter anderem eine bodensparende Nutzung der Bauzone anstrebt. Zu diesem Zweck wird in Art. 14 des neuen Baugesetzes Anforderungen an eine optimale Bodennutzung bei Bauvorhaben vorgeschrieben. In der Regel hat ein Bauvorhaben mindestens die minimale Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Erfüllt ein Bauvorhaben diese Anforderungen nicht, kann die Baubehörde geeignete Massnahmen zur Sicherstellung einer optimalen Bodennutzung treffen:

- Auflagen in der Baubewilligung (z.B. betreffend Erschliessung oder Nutzung von Restflächen)
- Zurückweisung des Baugesuchs zur Überarbeitung
- Erlass einer Planungszone nach Art. 21 KRG
- Einleitung einer Folgeplanung

Eine etappenweise Überbauung grösserer Grundstücke ist möglich. Die Gemeinde kann in diesem Fall eine Folgeplanung (z.B. Quartierplan) verlangen.

7.4 Gebäudemasse und Grenzabstände

Das Nutzungsmass von Grundstücken innerhalb der Bauzone wird durch die zulässigen Gebäudemasse, die einzuhalten Abstände und oft durch eine maximale Nutzungsziffer definiert. Da im neuen Baugesetz keine maximale Ausnützungsziffer vorgesehen ist, werden die Gebäudemasse und Grenzabstände präziser festgelegt. Insbesondere wird neu eine Gebäudebreite definiert. Nebst dem kleinen Grenzabstand wird neu auch ein grosser Grenzabstand eingeführt. Die maximalen Masse der Gebäudelängen und Gebäudebreiten in den sind so definiert, dass eine zonenkonforme Bebauung gewährleistet ist.

7.5 Regelung Zweitwohnungen

Seit Erlass der Bestimmungen betreffend Erst- und Zweitwohnungen durch die Gemeinde Splügen am 10. November 2011 ist die Zweitwohnungsinitiative angenommen worden. Massgeblich bei Bauvorhaben mit Zweitwohnungen ist die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, welche der Bundesrat per 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt hat. Diese Verordnung gilt bis zum Inkrafttreten der (beim Bund in Erarbeitung befindlichen) Ausführungsgesetzgebung über Zweitwohnungen.

Die bisherige kommunale Regelung der Gemeinde Splügen erweist sich aufgrund dieser Ausgangslage als obsolet, da ausschliesslich die übergeordnete Gesetzgebung massgebend ist. Die bisherigen Bestimmungen über Erst- und Zweitwohnungen der Gemeinde Splügen werden daher nicht ins neue Baugesetz aufgenommen bzw. aufgehoben. Ob sich aufgrund der künftigen Ausführungsgesetzgebung ein zusätzlicher Regelungsbedarf auf kommunaler Stufe ergeben wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

7.6 Verfahrensvorschriften Folgeplanungen

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Die entsprechenden Bestimmungen entfallen deshalb aus dem kommunalen Baugesetz.

7.7 Messweisen und Baubegriffe

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Gemeinden sind verpflichtet, die kommunalen Baugesetze auf die Begriffe und Messweisen der IVHB anzupassen (Art. 36 KRVO).

Anhang 1

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Zusammenfassung)

Kapitel in VP-Bericht	Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
3. b) Baugesetz		
Art. 3 Boden- und Baupolitik	Es sei ein Mehrwertabgabesystem mit zusätzlichen Regelungen zu prüfen.	Gemäss revidiertem RPG vom 1. Mai 2014 gilt eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 20%. Auf ergänzende Bestimmungen wird verzichtet.
Art. 13 Zonenschema	Anstelle der bisherigen Störungsgrade seien konkrete, zonenspezifische Festlegungen zu prüfen.	Für die Wohnzone wurden entsprechende Bestimmungen bereits aufgenommen. Für die übrigen Zonen genügen soweit ersichtlich die Empfindlichkeitsstufen.
Art. 14 Ausnützungsziffer	Es sei zusätzlich die Festlegung einer Mindest-Ausnützungsziffer zu prüfen.	Die Gemeinde hat eine Bestimmung betreffend haushälterische Bodennutzung bei Bauvorhaben eingeführt. In der Regel ist dabei die minimale Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema zu realisieren. Auf eine maximale Ausnützungsziffer wird demgegenüber verzichtet. In Abs. 2 wird das Wort „grundsätzlich“ beibehalten, um auf mögliche Ausnahmesituationen (z.B. steiles Gelände) reagieren zu können.
Art. 18, Masse IVHB	Es seien sämtliche für die Anwendung des Baugesetzes erforderlichen Masse festzulegen.	Die für die Anwendung des Baugesetzes Splügen erforderlichen Masse wurden festgelegt.
Art. 19 Dorfkernzone	Die Regelung, wonach Fassaden- und Baufluchten gegenüber Strassen und Gassen die Lage der Gebäude definieren, könne zu Konflikten mit Strassen- und Grenzabständen führen.	Die Bestimmung wurde dahingehend abgepasst, dass die Lage der Bauten <u>nach Möglichkeit</u> durch bestehende Fassaden- und Baufluchten definiert wird.

Kapitel in VP-Bericht	Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
Art. 25 Tourismuszone	Anpassung betr. Erstellung Truppenunterkunft ist zu prüfen.	Der Passus „Erstellung Truppenunterkunft“ wurde aus dem Baugesetz gelöscht.
Art. 28, Wildruhezone	Es sei eine Bussenregelung zu ergänzen.	Bussen werden voraussichtlich in einem separaten Gesetz über Wildruhezonen geregelt.
Art. 45 Baugesuch	Es sei ein Lärnmachweis betreffend Wärmepumpen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.	Es besteht derzeit kein Bedarf zur Regelung von Lärmemissionen von Wärmepumpen.
Art. X Siloballen	Es seine Bestimmungen betreffend Lagerung von Siloballen zu prüfen.	Eine entsprechende Bestimmung wurde im Baugesetz ergänzt.
Art. 52 Energieanlagen	Es sei zu unterscheiden zwischen Warmwasseraufbereitung und Photovoltaik	Auf eine explizite Unterscheidung im Baugesetz wird verzichtet.
4.a) Zonenplan Medels		
Naturschutzzone	Abgrenzung der Zone im Riedboden sei durch das ANU noch nicht abgeschlossen und müsse zu gegebener Zeit umgesetzt werden.	Die bereinigte Abgrenzung wurde in Absprache mit dem ANU in den Zonenplan übernommen.

Kapitel in VP-Bericht	Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
Grundwasser- und Quellschutzzone	Es sei eine summarische Schutzzonenausscheidung für die im öffentlichen Interesse stehenden Quellen durchzuführen (spätestens bei nächster Gelegenheit)	Eine generelle Schutzzonenausscheidung wird bei nächster Gelegenheit vorgenommen und in einer nächsten Ortsplanungsrevision umgesetzt.
Trockenstandortszone	Dem ANU sei bei der Kartierung ein Fehler unterlaufen. Die Trockenstandortszone sei gemäss Inventar anzupassen.	Die Abgrenzung wurde im Zonenplan angepasst.
Gefahrenzone	Es wird empfohlen, die Gefahrenzone auch für die Fraktion Splügen in den Zonenplänen anzupassen.	Der Zonenplan Splügen bildet nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Umsetzung der Gefahrenzonen erfolgt bei nächster Gelegenheit.
Schützens- und erhaltenswerte Gebäude	Gebäude Nr. 1-15 und 1-16 stehen unter Bundesschutz. Es wird die Einstufung ‚schützenswert‘ empfohlen.	Die Einstufung in der Ortsplanung wird belassen. Der Bundesschutz gilt unabhängig der Festlegung im Generellen Gestaltungsplan.
4. b) Genereller Erschliessungsplan		
Festlegungen im Bereich Gadastatt	Es seien die Druckleitung und Abwasserpumpwerk in Gadastatt zu ergänzen.	Die entsprechenden Anlagen wurden ergänzt.