

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

05. November 2019

Mitgeteilt den

06. November 2019

Protokoll Nr.

814

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Rheinwald** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Gesetz über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Splügen
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Medels

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 22. Mai 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung
- Bestandesaufnahme "Ortsbildprägende Bauten" Splügen und Medels (Juni bis August 2017, Bearbeitungsstand 22. Mai 2019), nachstehend: Bestandesaufnahme 2017

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 23. Mai 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 10. Mai 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Mai 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2019 ersuchte die Gemeinde Rheinwald um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % unterliegt die Gemeinde Rheinwald der Zweitwohnungsgesetzgebung. Um Planungs- und Rechtssicherheit für Projekte und Bauvorhaben zu schaffen, will die Gemeinde sämtliche Aspekte der Zweitwohnungsgesetzgebung regeln, soweit sie dafür zuständig ist. Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen ergeben sich für die Gemeinde Rheinwald folgende Ziele und Aufgaben:

- Schaffung von klaren Verhältnissen bezüglich Umgang mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen);
- Erlass von kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen in Ergänzung zu den Vorschriften von Bund und Kanton;
- Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten auf Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild.

Zur Erfüllung dieser Ziele und Aufgaben hat die Gemeinde Rheinwald am 10. Mai 2019 ein kommunales Zweitwohnungsgesetz erlassen sowie zwei Generelle Gestaltungspläne für die Fraktionen Splügen und Medels beschlossen. In Letzteren wurden ortsbildprägende Bauten bezeichnet.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung 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 Viamala übereinstimmt. Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Kommunales Zweitwohnungsgesetz****1. Allgemeine Bemerkungen**

Inhalt der Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Rheinwald bildet u. a. der Erlass eines kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG). Dieses kZWG stützt sich auf die am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen (ZWG und ZWV) sowie auf die kantonalen Ausführungsbestimmungen in der Raumplanungsverordnung (Art. 22a KRG und Art. 35a – 35d der kantonalen Raumplanungsverordnung, KRVO).

Mit dem kZWG will die Gemeinde Rheinwald einerseits von der Möglichkeit Gebrauch machen, einzelne Bestimmungen des ZWG im Hinblick auf die in der Gemeinde Rheinwald herrschenden Gegebenheiten im Rahmen der den Gemeinden aufgrund von Art. 22a KRG zugestandenen Kompetenz zu verschärfen. Andererseits enthält das kZWG eine Regelung für die in den Generellen Gestaltungsplänen als "geschützt" oder "ortsbildprägend" bezeichneten Bauten. Ausschlaggebend für diese Regelung ist Art. 9 Abs. 1 ZWG, wonach unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, in Bauten, welche als "geschützt" oder als "ortsbildprägend" bezeichnet sind, Zweitwohnungen einzubauen.

2. Bemerkung zu Art. 11 (Mehrwertabgabe)

Die Gemeinde sieht in Art. 11 Abs. 1 und 2 kZWG vor, dass auf neue Zweitwohnungen, welche gestützt auf Art. 8 Abs. 4 ZWG (Umnutzungen von altrechtlichen strukturierten Beherbergungsbetrieben zu Wohnungen im Umfang von 50 %) oder Art. 9 Abs. 1 ZWG (neue Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten) bewilligt werden, eine Mehrwertabgabe von Fr. 120.– pro m² neu geschaffene Zweitwohnungsfläche (Hauptnutzfläche) zu bezahlen ist. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe sollen dabei zweckgebunden, d. h. zum Erhalt und zur Aufwertung des Ortsbilds, eingesetzt werden (Art. 11 Abs. 3 kZWG).

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision

bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG), welche den kommunalen Regelungen vorgehen. Gemäss Art. 19j Abs. 2 KRG können die Gemeinden im Rahmen ihrer Baugesetzgebung zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen (als Ergänzung zu den mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG). Mit Art. 11 kZWG zur Mehrwertabgabe auf neue Zweitwohnungen macht die Gemeinde von dieser Kompetenz Gebrauch und handelt im Sinne von Art. 35i KRVO, wonach die Gemeinden bei zusätzlichen Abgabetatbeständen gemäss Art. 19j Abs. 2 KRG in der Bemessung und Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung frei sind.

Im Übrigen gibt das am 10. Mai 2019 beschlossene kommunale Zweitwohnungsgesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Splügen Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Ortsbildprägende Bauten – Medels

1. Allgemeine Bemerkungen

Im Auftrag des ARE sowie der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung wurde die Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten, Nutzungsplanung" vom 22. Oktober 2018 erarbeitet. Diese Wegleitung bezweckt eine klare, einheitliche und mit dem ZWG kompatible Praxis bei der Bezeichnung ortsbildprägender Bauten in der Ortsplanung.

Als "ortsbildprägend" können Gebäude innerhalb der Bauzone bezeichnet werden, die aufgrund ihrer Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbilds und zur Identität des Orts beitragen (Art. 6 Abs. 1 ZWV). Gemäss Art. 35a KRVO hat die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren zu erfolgen, d. h. die Bezeichnung einer Baute als ortsbildprägend hat in den Generellen Gestaltungsplänen zu erfolgen. Zwingende Grundlage für die Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend bildet ein Gesamtkonzept über das

Ortsbild, welches auch eine Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte umfasst. Ein solches Gesamtkonzept sollte einheitliche Kriterien verwenden und Schwerpunkte der Erhaltung sowie die langfristige Perspektive für das Ortsbild aufzeigen. Für die Erstellung des Konzepts ist die Gemeinde zuständig. Die Erarbeitung des Gesamtkonzepts sollte in mehreren Schritten erfolgen: In einer umfassenden Siedlungsanalyse sind zunächst anhand der vorhandenen Grundlagen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des bestehenden Siedlungsgefüges zu prüfen. Aus der Analyse können dann die notwendigen oder gewünschten Ziele und schliesslich Massnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes abgeleitet und formuliert werden.

2. Vorgehen der Gemeinde Rheinwald

Die Gemeinde Rheinwald hat zunächst die Perimeter der historischen Ortskerne von Splügen und Medels definiert. Alsdann wurden innerhalb dieser Perimeter diejenigen Gebäude bezeichnet, welche aufgrund ihrer Lage und Gestalt möglicherweise zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes von Splügen resp. Medels beitragen. Schliesslich wurden die Bauten in der Bestandesaufnahme 2017 nach einheitlichen Kriterien bewertet.

Eine tabellarische Übersicht im PMB zeigt die bestehenden Schutzkonzepte der ehemaligen Gemeinde Splügen (zusammen mit Medels), welche mit der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht geändert, sondern lediglich mit einer zusätzlichen Gebäudeschutzkategorie "ortsbildprägende Bauten" ergänzt werden. Die vorgezogene Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten präjudiziert daher eine spätere Zusammenführung der Ortsbildschutzplanungen aller der Gemeinde zugehörigen Fraktionen (Splügen, Medels, Nufenen und Hinterrhein) in diesem Bereich nicht, so die Haltung der Gemeinde. Sowohl die baugesetzlichen Bestimmungen als auch die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan betreffend ortsbildprägende Bauten könnten später unverändert in die neue Gestaltungsplanung überführt werden. Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Ortsbildschutzplanungen zusammenzuführen und zu vereinheitlichen. Wegen der mehrheitlich noch jungen sowie qualitativ guten Gestaltungsplanungen der Fraktionen sowie wegen der ohnehin anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Fusionsgemeinde Rheinwald ist die Haltung der Gemeinde, erst im

Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen umfassende Änderungen der Ortsbildschutzplanung zu prüfen und vorzunehmen, nachvollziehbar.

3. Hinweise auf die Strassengesetzgebung

a) Näherbaurechte

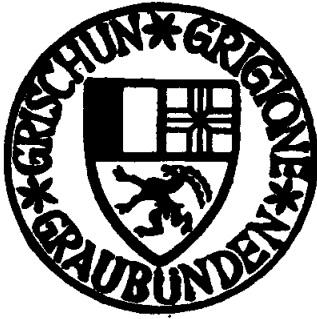
Die Gebäude Assek.-Nm. 50 und 50A auf den Parzellen Nm. 137 resp. 138 befinden sich direkt an der Kantonsstrasse (Italienische Strasse) und somit innerhalb der Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. Für wesentliche Umbauten und/oder Umnutzungen ist eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen im Strassenabstandsbereich des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartements erforderlich (Art. 47 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG). Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, kann eine Ausnahmegewilligung in Ortschaften mit geschlossener Bauweise, zur Erhaltung wertvoller Ortsbilder oder beim Vorliegen von anderen besonderen Verhältnissen resp. Härtefällen erteilt werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ein allfälliges Bauprojekt vorgängig dem Tiefbauamt (TBA) zur Vorprüfung einzureichen ist (Art. 52 Abs. 2 KRVO).

b) Anschlüsse an Kantonsstrassen

Wird ein bestehender Anschluss an die Kantonsstrasse durch Neubauten oder Nutzungsänderungen wesentlich mehr belastet, kann von der betroffenen Grundeigentümerschaft verlangt werden, den Verkehrsknoten auf eigene Kosten an die geänderten Verhältnisse anzupassen (Art. 43 StrG). In einem solchen Fall ist eine Bewilligung von Strassenanschlüssen nach Art. 52 StrG des TBA erforderlich. Betroffen davon sind u. U. in Medels die bestehenden Anschlüsse an die Kantonsstrasse "Nühus" und "Dörfliwäg" sowie in Splügen die Zufahrten der Parzellen Nm. 137 und 138 im Bereich der Kreuzung "Italienische Strasse-Sustaweg", der Parzellen Nm. 258, 259 und 268 im Bereich "Pratischana" sowie der Parzelle Nr. 452 im Bereich "Underem Turra". Bei einem allfälligen Umbauvorhaben ist auch hier das Bauprojekt vorgängig dem TBA zur Vorprüfung einzureichen.

Im Übrigen geben die zwei Generellen Gestaltungspläne 1:1000 Ortsbildprägende Bauten (Splügen und Medels), beide vom 10. Mai 2019, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Jon Domenic Parolini

Daniel Spadin