

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

26. Januar 2010

27. Januar 2010

55

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Celerina/Schlarigna** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2009 eine Ortsplanungsrevision, umfassend eine Teilrevision des rechtskräftigen Baugesetzes (Aufhebung von Art. 1 Abs. 2 und Art. 43.2 - 4.5; neuer Art. 1.1, Art. 43.2 - 43.10 und Art. 48 Abs. 2).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt nicht vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. Oktober 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 5. November 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. November 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Celerina/Schlarigna bildet einerseits eine differenziertere Regelung über den Besitzstand. Andererseits werden die geltenden Bestimmungen über die Kontingentierung des Wohnungsbaus aufgehoben und durch neue, dem Regionalen Richtplan

„Zweitwohnungsbau“ vom 26. Juni 2008 (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 168 vom 24. Februar 2009) angepasste Regelungen ersetzt. Schliesslich wird der Baugesetzesartikel über die Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau mit einem Absatz über die Ausnahmeregelung zur Umnutzung von Erstwohnungen ergänzt.

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 Revision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin (RRIP) übereinstimmt.

Es ist festzustellen, dass die Vorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

Art. 43.3 Begriffe

Die Gemeinde Celerina/Schlarigna führte mit der am 29. März 2004 beschlossenen Teilrevision des Baugesetzes (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 916 vom 22. Juni 2004) Bestimmungen zur Kontingentierung des Wohnungsbaus ein. Danach unterlag neu jedes Bauvorhaben mit Wohnraum von mehr als 200 m² Bruttogeschossfläche ausserhalb der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Gewerbezone der Kontingentierung.

Gemäss Art. 2 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus des Regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ werden altrechtliche Wohnungen definiert als „...jene Wohnflächen, welche vor dem Erlass von kommunalen Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in der betreffenden Gemeinde bewilligt worden sind.“

Im vorgelegten Art. 43.3 Abs. 2 BauG werden altrechtliche Wohnungen definiert als „...jene Wohnflächen, welche vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes von der Gemeinde bewilligt worden sind.“ Das bedeutet, dass Wohnflächen, welche zwischen dem 22. Juni 2004 und dem Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes bewilligt wurden, als altrechtlich gelten und somit deren Zuführung zur Zweitwohnungsnutzung gemäss Art. 43.4 BauG von der Kontingentierung befreit sind.

Die Baugesetzesbestimmungen vom 22. Juni 2004 schränkten den Wohnungsbau grundsätzlich und nicht nur den Zweitwohnungsbau ein, wodurch keine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen vorgenommen werden musste. Somit widerspricht die vorliegende Definition von altrechtlichen Wohnungen in Art. 43.3 BauG den Vorschriften des Regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ nicht.

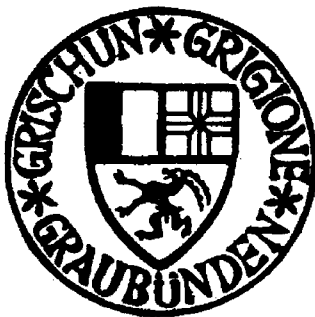
Im Übrigen gibt die am 26. Oktober 2009 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. Oktober 2009 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Ortsplanungsrevisionen in Zukunft dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen sind (Art. 12 KRVO).

- 7. Mitteilung an:**

[illegible]

Der Präsident:

Claudio Farol

Der Kanzleidirektor:

Kieren

Dr. C. Riesen