



Sitzung vom

16. März 2021

Mitgeteilt den

18. März 2021

Protokoll Nr.

256/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **S-chanf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. August 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:1000 / 1:2000 Grischuns / Davous Chesas

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde S-chanf einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. September 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 14. Juli 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. August 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 24. September 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. November 2020 ersuchte der Gemeindevorstand S-chanf um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde S-chanf bildet einerseits der Zonenplan mit der Anpassung der Gefahrenzonen im Gebiet "Grischuns" sowie der Aufhebung der Quartierplanpflicht im Gebiet "Davous Chesas". Andererseits werden in der Teilrevision des Baugesetzes (BauG) verschiedene Bestimmungen gestützt auf den Genehmigungsbeschluss für die Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 2013 (vgl. Regierungsbeschluss vom 29. April 2014, Prot. Nr. 420) sowie gestützt auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts angepasst. Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen beschlossen:

- Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern werden neu gemäss Art. 37a Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110) berechnet. Zu diesem Zweck wird das Zonenschema (Art. 12 BauG) entsprechend überarbeitet und der bestehende Art. 13 BauG (Ausnützungsziffer) im Sinne einer Übernahme der Berechnungsmethodik gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit einem Absatz 3 ergänzt.
- Art. 24 BauG und Art. 24bis BauG werden aufgrund der Aufhebung der entsprechenden Hotelzonen durch das Verwaltungsgericht (Entscheide R 15 30 sowie R 15 31, beide vom 16. Dezember 2015) und somit wegen der fehlenden Grundlage (keine entsprechende Zone im Zonenplan) ersatzlos gestrichen.
- Die veralteten Bestimmungen zu den Trockenstandorten (Art. 27 BauG) und der Abwasserentsorgung (Art. 41 BauG) werden unter Berücksichtigung des Musterbaugesetzes (MBauG) neu formuliert.
- Art. 38 Abs. 4 BauG wird gemäss den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses zur Gesamtrevision überarbeitet.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Im Genehmigungsbeschluss vom 29. April 2014 (Prot. Nr. 420) zur Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahr 2013 wurde das Genehmigungsverfahren für Art. 38 Abs. 4 BauG mit Rücksicht auf das angeordnete Anhörungsverfahren sistiert. Gleichzeitig wurde die Auflage verfügt, dass die Gemeinde in den Gebieten "Suot Chesas" und "Sur Chesas" in S-chanf sowie im Gebiet "Curtins" in Cinuos-chel keine Baubewilligungen erteilen darf. Die vorliegend vorgenommenen Anpassungen beziehungsweise Präzisierungen von Art. 38 Abs. 4 BauG stehen im Einklang mit den kantonalen Vorgaben zum Ortsbildschutz und können somit unter gleichzeitiger Aufhebung der erwähnten Sistierung genehmigt werden.

Im Übrigen gibt die am 26. August 2020 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1000 / 1:2000 Grischuns / Davous Chesas

Der Zonenplan 1:1000 / 1:2000 Grischuns / Davous Chesas vom 26. August 2020 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

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. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 MBauG). Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 86 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichtezielfern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichtezielfern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohnbauzonen (gemäss KRIP-S verfügt S-chanf mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevision der Ortsplanung die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die erneute Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde S-chanf wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. August 2020 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 12, Art. 13, Art. 24, Art. 24bis, Art. 27, Art. 38 und Art. 41) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 / 1:2000 Grischuns / Davous Chesas** vom 26. August 2020 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand S-chanf wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand S-chanf, Chauntaluf 51, 7525 S-chanf
 - Planungsbüro Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Rhätische Bahn AG, Bahnhofstrasse 25, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege Graubünden
 - Tiefbauamt
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin