

Erläuterungen zur Planungszone vom 11. März 2019

Der Gemeindevorstand hat am 11. März 2019 über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen mit dem Ziel, eine Reduktion der bestehenden Bauzonen zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen. Dem Gemeindevorstand ist es ein Anliegen, der Bevölkerung und insbesondere den Betroffenen diese Planungsmassnahme zu erläutern:

1. Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten, welches die Gemeinwesen dazu verpflichtet, die Bauzonen entsprechend dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechend festzulegen und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 RPG). Ausserdem haben die Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten ihre Richtpläne anzupassen und unter anderem sicherzustellen, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG genügen (Art. 38 a der Übergangsbestimmungen).
2. Am 20. März 2018 hat die Regierung des Kantons Graubünden den kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) erlassen, welcher der Umsetzung dieser Vorgaben dient. Die Genehmigung durch den Bundesrat ist noch ausstehend, sollte aber demnächst erfolgen.
3. Gemäss Objektliste im Kapitel 5.2.2 des KRIP-S vom 20. März 2018 verfügen im Kanton Graubünden 67 Gemeinden mutmasslich über zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Für diese 67 Gemeinden, zu denen auch die Gemeinde St. Moritz gehört, enthält der behördenverbindliche KRIP-S unter Abschnitt C des Kapitels 5.2.2 u.a. folgende Handlungsanweisungen (S. 50/51):
 - Die Gemeinden führen innert fünf Jahren seit Erlass des KRIP-S (20. März 2018) eine Ortsplanungsrevision durch, überprüfen anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nehmen WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor.
 - Die Gemeinden mit mutmasslich zu grossen WMZ beschliessen nach Erlass des KRIP-S (20. März 2018) eine Planungszone zur Sicherung potenzieller Auszonungsflächen.
4. Anfangs Februar 2019 hat der Gemeindevorstand grünes Licht für den Start der Ortsplanungsrevision mit Überprüfung der Bauzonengrösse gegeben und insoweit die Handlungsanweisung im KRIP-S erfüllt. Vom Erlass einer Planungszone hat der Gemeindevorstand bis anhin indessen abgesehen, weil er der Auffassung war, dass das Villengebiet Suvretta vom Kanton zu Unrecht in die Berechnung der WMZ aufgenommen worden sei und deshalb das der Gemeinde abgegebene Datenblatt insoweit korrigiert werden müsste. Diese Auffassung begründet er damit, dass die Regierung des Kantons Graubünden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1999/2000 und auch sonst dem Suvretta-Gebiet stets einen Sonderstatus zugestanden habe. Die zuständigen kantonalen Behörden waren jedoch nicht bereit, in



dieser Phase Suvretta gesondert zu behandeln und hielten an dem Ergebnis des Datenblattes fest mit dem Hinweis, dass dessen Überprüfung durch die Gemeinde innert zwei Jahren nach Erlass des KRIP-S (20. März 2018) zu erfolgen habe.

5. Folgerichtig hat das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) mit Schreiben vom 5. Februar 2019 die Gemeinde St. Moritz dazu angehalten, bis am 20. März 2019 eine Planungszone zu erlassen mit der Androhung, dass sonst eine Ersatzvornahme durch den Kanton erfolgen würde, welche gegebenenfalls strenger ausfallen könnte als die von der Gemeinde erlassene.
6. Der Gemeindevorstand muss somit der Aufforderung im beschriebenen Sinne nachkommen, will er nicht eine restriktivere Regelung durch das DVS riskieren.
7. Was die Auswirkungen dieser Planungszone anbelangt, so schreibt Art. 21 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vor, dass während deren Dauer der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Gemäss dieser Bestimmung dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen.

Dies wirkt sich für die Betroffenen wie folgt aus:

- a) Unter dem Vorbehalt von lit. f und Ziff. 9 nachstehend dürfen ab sofort auf den Grundstücken der WMZ, welche gemäss Datenblatt als unüberbaut gelten (dunkle Farbe) und sich ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden, keine Folgeplanungen mehr durchgeführt und keine Baubewilligungen mehr erteilt werden.
- b) Für Bauvorhaben, welche nicht mindestens 80% der auf der Bauparzelle zur Verfügung stehenden Ausnützung konsumieren, dürfen ebenfalls keine Baubewilligungen mehr erteilt werden, es sei denn, es liegt eine Etappierung vor, welche eine rationelle Nutzung sämtlicher Teile des Grundstücks garantiert. Diese Forderung entspricht der Handlungsanweisung im KRIP-S S. 51.
- c) Potenzielle Auszonungsflächen dürfen während der Dauer der Planungszone nicht neu erschlossen werden.
- d) Auf den im Datenblatt als überbaut bezeichneten Grundstücken der WMZ dürfen Folgeplanungen weiterhin durchgeführt und Baubewilligungen weiterhin erteilt werden.
- e) In allen Bereichen der Bauzone ist die Aufstockung von bestehenden Bauten nach Massgabe der geltenden Nutzungsordnung weiterhin zulässig. Im Rahmen der in Gang befindlichen Ortsplanungsrevision sind keine diesbezüglichen Nutzungsbeschränkungen vorgesehen.



- f) Die Planungszone betrifft die Grundstücke ausserhalb der WMZ nicht. Folgeplanungen dürfen dort weiterhin durchgeführt und Baubewilligungen weiterhin erteilt werden, so insbesondere in den verschiedenen Hotelzonen, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Zone für öffentliche Anlagen sowie in der Sportzone.
8. Aufgrund der regierungsrätlichen Praxis zu den gestützt auf den KRIP-S erlassenen Planungszone wäre es auch möglich gewesen, schon jetzt die zur Erreichung des Redimensionierungsziels erforderlichen Grundstücke konkret zu bezeichnen und nur diese Grundstücke mit einer Planungszone zu belegen. Davon hat der Gemeindevorstand nach reiflicher Überlegung jedoch abgesehen, zum einen, weil die Grundlagen für eine solche Ausscheidung im jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend vorhanden sind und zum andern, weil eine solche Ausscheidung unweigerlich zu einer Flut von Planungsbeschwerden führen würde, wie die Beispiele in anderen Gemeinden (z.B. Ilanz) gezeigt haben. Noch entscheidender ist jedoch die Tatsache, dass der Gemeindevorstand bei einer über das ganze Gemeindegebiet erlassenen Planungszone im Rahmen eines nachfolgenden konkreten Baubewilligungsverfahrens über mehr Spielraum verfügt, um dem Einzelfall gerecht zu werden, als bei einer Planungszone, welche nur die konkret bezeichneten Grundstücke betrifft. Gegebenenfalls kann der Gemeindevorstand dabei auch neue Ergebnisse berücksichtigen, welche der Planungsprozess zeitigt. So ist auch der Vorbehalt des Gemeindevorstands im publizierten Text zu verstehen, die Planungszone jederzeit entsprechend dem jeweils aktuellen Planungsstand zu konkretisieren bzw. an den jeweils aktuellen Planungsstand anzupassen.
9. Sollte sich bei der in Gang befindlichen Überprüfung des Gemeindedatenblatts herausstellen, dass St. Moritz nicht zu den Gemeinden mit mutmasslich zu gross dimensionierter WMZ gehört, so würde der Gemeindevorstand die Planungszone aufheben und damit nicht bis zum Erlass der Ortsplanungsrevision zuwarten. Die Planungszone könnte diesfalls auch vor Ablauf der jetzt anvisierten zwei Jahre beendet werden.

Zusammenfassung

Der Erlass einer Planungszone zur Sicherung einer allenfalls nötigen Redimensionierung der Bauzonen (WMZ) ist unumgänglich.

Wie oben dargelegt, bedeutet die Planungszone jedoch kein absolutes Bauverbot und keine allgemeine Bausperre; bauliche und planerische Massnahmen sind weiterhin möglich, soweit sie mit den Planungszielen nicht in Widerspruch stehen. Ob dies der Fall ist oder nicht, wird im Einzelfall geprüft, vor allem im Rahmen von Baubewilligungsverfahren.



Der Gemeindevorstand behält sich vor, die Planungszone jederzeit entsprechend dem jeweils aktuellen Planungsstand zu konkretisieren bzw. an den aktuellen Planungsstand anzupassen und sie gegebenenfalls ganz aufzuheben, wenn sich herausstellen sollte, dass St. Moritz nicht zu den Gemeinden mit mutmasslich zu gross dimensionierten WMZ gehört.

Der Gemeindevorstand hofft, Ihnen mit diesen Erläuterungen gedient zu haben.

Stets höflich

Gemeindevorstand St. Moritz

Christian Jott Jenny
Gemeindepräsident

Ulrich Rechsteiner
Gemeindeschreiber