



Sitzung vom

07. Mai 2019

Mitgeteilt den

08. Mai 2019

Protokoll Nr.

345

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Seewis i.P.** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 13, 26 und 65)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Seewis Dorf (Feinerschliessung Kernzone)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Seewis i.P. einen auf den 11. Juni 2018 datierten Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 8. Januar 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juni 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 22. Juni 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Juni 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Seewis i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Seewis i.P. bildet die Anpassung des kommunalen Baugesetzes sowie des Generalen Erschliessungsplans zur Realisierung von Parkierungsmöglichkeiten und Zufahrten im Dorf. Aufgrund einer von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 30. September 2016 angenommenen Initiative betreffend die Förderung

von Parkierungsmöglichkeiten in Seewis Dorf hat die Gemeinde nach vertretbaren Lösungen zur Schaffung von Autoabstellplätzen gesucht. Da aufgrund der historischen Siedlungsstruktur und der bestehenden Platzverhältnisse in Seewis Dorf nur in der Hofraum- und Gartenzone (HGZ) Lösungsansätze in Frage kommen, sollen die Bestimmungen zur HGZ dahingehend gelockert werden, dass bereits bestehende Zufahrten und Abstellplätze legalisiert sowie neue unterirdische Parkierungsmöglichkeiten realisiert werden können. Dazu hat die Gemeinde die bestehenden Zufahrten und Abstellplätze sowie drei neu geplante Unterniveaubauten (Tiefgaragen) im Generellen Erschliessungsplan festgesetzt. Im Baugesetz werden kleine Änderungen am Zonenschema (Art. 13) vorgenommen, und die Bestimmungen zur Hofraum- und Gartenzone (Art. 26) sowie zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge (Art. 65) werden ergänzt.

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 Prättigau übereinstimmt.

a) Kantonaler Richtplan

Der historische Ortskern von Seewis wurde in die Objektliste in Kap. 5.6 schützenswerte Ortsbilder und Objekte des Kantonalen Richtplans aufgenommen. Das Ortsbild von Seewis ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Dementsprechend ist es äusserst wichtig, dass Festlegungen in der Nutzungsplanung mit besonderer Rücksicht auf den Ortsbildschutz erfolgen.

b) Regionaler Richtplan

Der historische Ortskern von Seewis wurde 2010 in einem Bericht des ARE zur Nachführung des KRIP2000 (Richtplan 2000, Überprüfung des Kapitels 5.1.1 Schützenswerte Orte) als ungenügend geschützt beurteilt. Die Gemeinden wurden darauf hingewiesen, dass für schützenswerte Orte verschiedene Massnahmen zu prüfen und, falls nötig, entsprechende Schutzvorkehrungen zu ergreifen seien (Regionaler Richtplan Prättigau, Siedlung und Ausstattung, S. 22). Vorliegend ist somit zu prüfen resp. sicherzustellen, ob resp. dass der Schutz des Ortsbilds nicht weiter beeinträchtigt wird und dass die Inhalte der Ortsplanungsrevision allfälligen Schutzmassnahmen nicht entgegenstehen. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 8. Juni 2018 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 13, 26 und 65) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Seewis Dorf (Feinerschliessung Kernzone)

a) Ortsbildschutz

Die Denkmalpflege hat im Inventarblatt "Seewis Dorf, Wiederaufbaugelände nach dem Brand von 1863" unter anderem folgendes Schutzziel festgehalten: "Erhalt der klaren Siedlungsstruktur, zum einen hinsichtlich der markanten rasterartigen Weglage, zum anderen in Bezug auf die Gliederung der einzelnen Höfe mit ihrem spezifischen Verhältnis von überbauter und unbebauter Fläche." Hinsichtlich der im Inventarblatt erwähnten Gliederung übernimmt insbesondere die HGZ eine wichtige Funktion, wie auch der Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 BauG Seewis i. P. zeigt: "Die Hofraum- und Gartenzone umfasst Flächen, die zur Gliederung der einzelnen Bauelemente der Kernzone dienen. Bäume und Pflanzgärten sind bei Umnutzungen nach Möglichkeit zu erhalten". Die HGZ spielt somit eine wichtige Rolle für das Dorfbild. Die Hofräume und Gärten werden heute als Bungalow, Gemüsegarten oder Lager- resp. Abstellplatz genutzt. Über die Jahre sind in der HGZ aufgrund von Anpassungen in der Parkierungsregelung in Seewis Dorf allerdings auch einige Zufahrten und Autoabstellplätze entstanden.

Durch die Umnutzung der klar definierten Hofräume und Gärten zu Parkplätzen und Zufahrten besteht die Gefahr, dass die meist sehr stimmige Geschlossenheit der Anlagen aufgebrochen wird und die spezifische Gliederung der Bauzone nicht mehr gegeben ist, da die Parkplätze meist direkt von der Strasse einzeln erschlossen werden. Im Bewusstsein um den Ortsbildschutz und die Wichtigkeit der Hofraum- und Gartenzone hat die Gemeinde Seewis i.P. in der vorliegenden Planung denn auch lediglich bestehende Abstellplätze und Zufahrten im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet, sodass keine weitere Beeinträchtigung der Hofräume und Gärten durch Parkplätze/Zufahrten entstehen wird.

Zusätzliche neue Parkierungsmöglichkeiten will die Gemeinde mit drei geplanten Unterniveaubauten ermöglichen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sind allerdings insbesondere diese Festlegungen für geplante Unterniveaubauten kritisch zu betrachten, da die wertvollen Gartenstrukturen und Grünräume durch die erforderliche Einfahrt sowie störende Fassaden stark negativ beeinflusst werden können. Die geplanten Unterniveaubauten auf den Parzellen Nrn. 1, 2, 3, 71 und 1488 können vor allem auch für die untere Ansicht des Ortsbilds problematisch sein. Bei Bauprojekten an diesen Standorten muss daher auf eine besonders sorgfältige Einfügung in das Ortsbild geachtet werden. Das ARE hat in der Vorprüfung denn auch bereits grundsätzlich von der Festlegung von Unterniveaubauten abgeraten. Sofern die Gemeinde entgegen dieser Empfehlung an den Unterniveaubauten festhalten sollte, wurde sie dazu aufgefordert, im Rahmen der weiteren Planung mit geeigneten Mitteln aufzuzeigen, wo und wie die Einfahrten sowie die Einfügung der Unterniveaubauten in das Gelände und in das Ortsbild erfolgen sollen. Da die Gemeinde Seewis i.P. diesen Aufforderungen nicht nachgekommen ist, teilte das ARE der Gemeinde mit Anhörungsschreiben vom 21. Januar 2019 mit, dass ins Auge gefasst werde, für die geplante Unterniveaubaute auf den Parzellen Nrn. 30/31 eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens und für die Unterniveaubauten auf der Parzelle Nr. 1 sowie auf den Parzellen Nrn. 2, 3, 71 und 1488 der Regierung eine Auflage zu beantragen.

Mit Schreiben vom 25. Februar 2019 äusserte sich die Gemeinde Seewis i. P. zum Anhörungsschreiben des ARE. Zudem liess sie dem ARE die entsprechenden Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zukommen. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Parzellen Nrn. 1, 2, 3, 71 und 1488 zeigten sich mit dem Vorgehen gemäss Anhörungsschreiben einverstanden resp. verzichteten auf eine Stellungnahme.

Die anwaltlich vertretene Eigentümerin der Parzellen Nrn. 30 und 31 ersucht im Schreiben vom 21. Februar 2019 den Gemeindevorstand Seewis i.P., der Regierung zu beantragen, den Erschliessungsplan bezüglich der Unterniveaubaute auf den Parzellen Nrn. 30 und 31 ohne Vorbehalte zu genehmigen. Sie begründet diesen Antrag mit einer Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips, der Rechtssicherheit sowie des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Die Gemeinde beantragt in ihrem Schreiben vom 25. Februar 2019, auf eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Festlegungen auf den Parzellen Nrn. 30 und 31 sei zu verzichten. Vielmehr seien auch dort die gleichen Auflagen zu verfügen wie bei den Parzellen Nrn. 1, 2, 3, 71 und 1488. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen sinngemäss aus, eine Sistierung würde eine Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Festlegungen bedeuten und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzen.

Wie erwähnt, ist bei Bauvorhaben auf das Dorfbild von Seewis besonders Rücksicht zu nehmen, was einer fachlichen Begleitung, Unterstützung und Beurteilung bedarf. Dabei ist nicht nur die Bauherrschaft, sondern auch die Gemeinde gefordert, damit schlussendlich gute Resultate verwirklicht werden können. Auch wenn die einzelnen Bauplätze unterschiedlich sind, rechtfertigt es sich vorliegend, für alle drei Festlegungen einer geplanten Unterniveaubaute die gleiche Auflage zu verfügen und auf eine Sistierung des Genehmigungsverfahrens für die Parzellen Nrn. 30 und 31 zu verzichten. Stattdessen werden die Bauherrschaften ersucht, sich möglichst frühzeitig mit der Denkmalpflege in Verbindung zu setzen, damit gute Projekte sichergestellt werden. In diesem Sinne wird die Genehmigung der geplanten drei Unterniveaubauten auf den Parzellen Nr. 1, Nrn. 30 und 31 sowie Nrn. 2, 3, 71 und 1488 mit der Auflage verbunden, dass für geplanten Bauvorhaben frühzeitig die kantonale Denkmalpflege als Bauberaterin gemäss Art. 8 Abs. 1 BauG beizuziehen ist.

b) Verkehrssicherheit

Einige der im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr festgesetzten Zufahrten befinden sich im Bereich der Kantonsstrasse (Parzellen Nrn. 4, 10, 13, 15 und 736). Zufahrten an Kantonsstrassen unterliegen den Vorgaben der übergeordneten kantonalen Strassengesetzgebung. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bestehende Zufahrten in die Kantonsstrasse teilweise nicht den heutigen Ansprüchen an Erschliessungsanlagen entsprechen, dies v.a. wegen mangelhafter Sichtverhältnisse infolge sich behindernder Gebäude und Mauern.

Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamts (Art. 52 Abs. 1 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden, StrG) bedürfen. Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll (Art. 52 Abs. 2 StrG). Sofern es die Verkehrssicherheit erfordert, sind von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eigene Kosten Massnahmen hinsichtlich des Standorts des Anschlusses sowie der Art und Ausgestaltung des Verkehrsknotens zu treffen (Art. 48 Abs. 2 StrG). Zusätzlich wird allgemein empfohlen, aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht rückwärts von einer Zufahrt in eine Strasse einzufahren.

Im Übrigen ergeben sich zum Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Seewis Dorf (Feinerschliessung Kernzone) vom 8. Juni 2018 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Juni 2018 beschlossene Teilrevision des **Baugesetzes** (Art. 13, 26 und 65) wird genehmigt.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr, Seewis Dorf (Feinerschliessung Kernzone)** vom 8. Juni 2018 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt.
 - Im Rahmen der Ausarbeitung der Baugesuchspläne für die Unterniveaubauten auf der Parzelle Nr. 1, auf den Parzellen Nrn. 30 und 31 sowie auf den Parzellen Nrn. 2, 3, 7, 1 und 1488 ist frühzeitig die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
3. Der Gemeindevorstand Seewis i. P. wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juni 2018 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Auflage (Pflicht zum Beizug der Denkmalpflege) innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Seewis i. P., von Salis-Strasse 2, 7212 Seewis Dorf
 - Plan-Idee, Tanja Bischofberger, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Donatsch+Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Rechtsanwalt lic. iur. Benno Burtscher, Hinterm Bach 6, 7001 Chur
 - Edith Tarnutzer-Lötscher, Marierstrasse 51, 7220 Schiers

- Georg Lötscher, Jesuitenweg 33, 3902 Glis
- Ursula und Ernst Gredig, Bergstrasse 186, 8707 Uetikon
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jon Domenic Parolini".

Dr. Jon Domenic Parolini

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Daniel Spadin".

Daniel Spadin