

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

10. September 2019

Mitgeteilt den

11. September 2019

Protokoll Nr.

666

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lumnezia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 5. Oktober 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, namentlich ein vereinheitlichtes Baugesetz.

Ein auf den 30. April 2019 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. Februar 2019 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 5. Oktober 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. November 2018. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 30. April 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Lumnezia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Genehmigungsvorlage bildet die Zusammenführung der Baugesetze der heutigen Nachbarschaften Suraua, Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel zu einem einheitlichen gemeinsamen Baugesetz. Das Baugesetz der ebenfalls zur Gemeinde Lumnezia gehörenden Nachbarschaft Vrin wurde vorerst nicht in diese Zusammenführung einbezogen, da das Baugesetz von Vrin einige Besonderheiten enthält, die sich nicht ohne Weiteres in ein Gesamtbaugesetz für die Gemeinde Lumnezia überführen lassen.

C.

Baugesetz

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten zwei formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind:

Art. 10 Abs. 2 BauG weist die Kompetenz für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) der Baubehörde zu. Gemäss Art. 48 Abs. 1 KRG ist dies nicht zulässig. Nach dieser Bestimmung kann die Kompetenz für den GEP nur von den Stimmberechtigten an einen Gemeinderat (Gemeindeparlament) übertragen werden. Eine Kompetenzübertragung an den Gemeindevorstand ist gemäss KRG nicht statthaft. Da die Gemeinde Lumnezia über keinen Gemeinderat (Parlament) verfügt, muss die Kompetenz für den GEP somit bei den Stimmberechtigten (Gemeindeversammlung) verbleiben. Im Übrigen muss der Begriff "Baubehörde" durch "Gemeindevorstand" ersetzt werden (siehe Art. 48 Abs. 2 KRG).

Art. 10 Absätze 1 und 2 werden somit wie folgt genehmigt:

Art. 10 Zuständigkeit

*Absatz 1: Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, **Generellem Erschliessungsplan und Generellem Gestaltungsplan** ist die Gemeindeversammlung.*

Absatz 2: Zuständig für Erlass und Änderung ~~des Generellem Erschliessungsplanes und des Arealplans~~ ist ~~die Baubehörde~~ der Gemeindevorstand.

Mit Schreiben vom 12. August 2019 stimmte die Gemeinde Lumnezia diesen Korrekturen zu.

In den Zonenplänen der Nachbarschaften finden sich unter anderem "Wohnzonen" (W), "Wohnzonen A" (WA), "Wohnzonen B" (WB), "Wohnzonen 2" (W2) und "Wohnzonen 3" (W3). In Art. 25 BauG werden indes nur "Wohnzone", "Wohnzone A" und

"Wohnzone B" geregelt. Mit Schreiben vom 12. August 2019 äussert sich die Gemeinde Lumnezia dahingehend, dass die W2 und W3 unter den Begriff "Wohnzone" fallen würden und daher keiner expliziten Erwähnung im Art. 25 BauG bedürften. Allerdings solle es im Titel zu Art. 25 BauG analog zum Zonenschema "Wohnzone, Wohnzone A und B" (anstatt "Wohnzone, Wohnzonen A und B") heissen.

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in Art. 10 Abs. 1 und 2 BauG sowie im Titel von Art. 25 BauG vorzunehmen.

2. Erneuter Revisionsbedarf im 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). Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden. Dies hat naturgemäss eine (erneute) Überprüfung des neuen (vereinheitlichten) Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen zur Folge. Einer Überarbeitung bedarf insbesondere Art. 3 (Boden- und Baulandpolitik). Bei dieser Gelegenheit sollte die Gemeinde gerade auch prüfen, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich Gebrauch machen will. – Weitere Anpassungen im Baugesetz zufolge der KRG-Revision drängen sich sodann beispielsweise in Art 73 auf (Ersatz des Begriffs Meldeverfahren durch "vereinfachtes Baubewilligungsverfahren"). Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziffer 1 KRG 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 eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) an. Aufgrund dieser RPG-Revision, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, hatten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung zu überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Wegen dieses KRIP-S wird das Zonenschema in Art. 14 des vorliegenden BauG in Bezug auf die baulichen Mindestdichten zu überprüfen sein (Berücksichtigung der im KRIP-S vorgegebenen Mindestdichten für die unterschiedli-

chen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; Sicherstellung, dass diese im Zonenschema festzulegenden Minstdichten bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden).

3. Umsetzung der Empfehlungen aus der Vorprüfung

In der Vorprüfung wurden Ergänzungen des BauG unter anderem zum Ortsbildschutz resp. zur baulichen Gestaltung empfohlen. Diesen Empfehlungen kam die Gemeinde in der vorliegenden Baugesetzesrevision (noch) nicht nach. Die Regierung geht davon aus, dass die Gemeinde diese Anliegen wenigstens in den einzelnen Baubewilligungsverfahren beachtet, um der Bedeutung der vielen schützenswerten Ortsbilder und Objekte hinreichend Rechnung zu tragen.

Im Übrigen gibt das am 5. Oktober 2018 beschlossene (vereinheitlichte) Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Weitere Planung

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde in einer 2. Phase auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) zu überarbeiten haben. Im Vordergrund steht die Überprüfung und Reduktion der Bauzonen. Wie sich dem PMB entnehmen lässt, ist die Gemeinde Lumnezia gewillt, die notwendige Gesamtüberprüfung der Ortsplanung zügig voranzutreiben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 5. Oktober 2018 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden formellen Korrekturen und mit folgenden Hinweisen genehmigt:

- a) Art. 10 Absätze 1 und 2 werden wie folgt genehmigt:

Art. 10 Zuständigkeit

*Absatz 1: Zuständig für Erlass und Änderung von Baugesetz, Zonenplan, **Generellem Erschliessungsplan und Generellem Gestaltungsplan** ist die Gemeindeversammlung.*

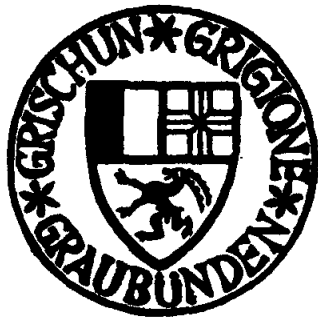
*Absatz 2: Zuständig für Erlass und Änderung ~~des Generellem Erschliessungsplanes~~ und des Arealplans ist ~~die Baubehörde~~ **der Gemeindevorstand**.*

- b) Der Titel des Art. 25 wird wie folgt angepasst: "*Wohnzone, Wohnzone A und B*".
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz im Licht der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 und des KRIP-S vom 20. März 2018 im Rahmen der ohnehin noch vorzunehmenden Gesamtrevision der Nutzungspläne einer erneuten Überprüfung im Sinne der Erwägungen zu unterziehen. Es wird festgestellt, dass die Vorschriften des KRG betreffend Verfahren, Zuständigkeiten, Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile allfälligen widersprechenden Vorschriften im kommunalen Baugesetz vorgehen.
2. Der Gemeindevorstand Lumnezia wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass wegen der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des Richtplans Siedlung vom 20. März 2018 auch die Nutzungspläne zu revidieren sind.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den graphischen Auszügen vorzunehmen.

6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

7. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin