

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

10. August 2010

Mitgeteilt den

11. August 2010

Protokoll Nr.

728

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bever** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. November 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurde folgendes Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 12. Oktober 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 1. Dezember 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. November 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 21. Januar 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Bever um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage der Gemeinde Bever bildet eine Totalrevision des Baugesetzes mit revidierten Bestimmungen zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Neben den Kontingentsvorgaben aus dem Regionalen Richtplan „Zweitwohnungsbau“, welcher die Regierung mit Beschluss Nr. 168 am 24. Februar 2009 genehmigte, wurden eine Erstwohnanteilsrege-

lung sowie eine Lenkungsabgabe auf neu geschaffene Zweitwohnungen beschlossen. Ferner wurde das Baugesetz dem Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der entsprechenden Verordnung (KRVO) angepasst und neue Bestimmungen zur Förderung von alternativen Energien sowie umweltfreundlichem Bauen eingeführt.

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 Totalrevision des Baugesetzes mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) samt Zusatz "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung (genehmigt am 15. März 2010) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan „Zweitwohnungsbau“ übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

1. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Art. 31 (Zone für Freiflächen)

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Zonenbezeichnung "Zone für Freiflächen" in Art. 31 nicht mit der Legendenbezeichnung im rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 2005 übereinstimmt, wo sie als "Freihaltezone" vermerkt ist. Mit Schreiben vom 31. Mai 2010 wurde die Gemeinde Bever darüber informiert. Gleichzeitig wurde ihr vorgeschlagen, diesen formellen Mangel zu korrigieren. Mit Schreiben vom 17. Juni 2010 weist die Gemeinde darauf hin, dass Planungsarbeiten im Gang seien und der Zonenplan in noch unbestimmter Zeit angepasst werde, so dass eine Korrektur der „Zone für Freiflächen“ im vorliegenden Baugesetz in eine „Freihaltezone“ nicht nötig sei, da der Widerspruch nur für eine kurze Zeit bestehe.

Eine Revision des Zonenplanes ist weder vorgeprüft noch beschlossen, weshalb auch nicht gesagt werden kann, wie lange der Widerspruch zwischen Baugesetz und Zonenplan bestehen wird. Es wird deshalb eine temporäre direkte Korrektur von Art. 31 „Zone für Freiflächen“ in „Freihaltezone“ entsprechend der Legende des rechtskräftigen Zonenplanes vorgenommen, bis die Revision des Zonenplanes genehmigt wurde. Dabei wird im Einvernehmen mit der Gemeinde ausdrücklich festgestellt, dass es sich dabei nicht um eine Freihaltezone gemäss Art. 35 KRG handelt. Sobald der zu revidierende Zonenplan mit einer „Zone für Freiflächen“ beschlossen und genehmigt wurde, wird ohne weitere Beschlüsse auch in Art. 31 BauG wieder die Zone als „Zone für Freiflächen“ festgelegt.

Art. 61 Abs. 2 (Jahreskontingent der Gemeinde)

Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus im regionalen Richtplan Oberengadin „Zweitwohnungsbau“ vom 26. Juni 2008 haben die Gemeinden jenen Ortsansässigen Priorität bei der Kontingentvergabe einzuräumen, welche eine Zweitwohnung zur Finanzierung eines Eigenheimes erstellen wollen. Die Gemeinde Bever lässt mit der gewählten Formulierung in Art. 61 Abs. 2 jedoch offen, ob sie eine solche Priorität gewährt oder nicht, womit die Bestimmung richtplanwidrig und somit rechtswidrig ist. Die Regierung kann gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG wie erwähnt rechtswidrige Vorschriften ändern. Mit Schreiben vom 31. Mai 2010 wurde die Gemeinde auf diese Rechtswidrigkeit hingewiesen. Die Gemeinde hat dazu am 17. Juni 2010 Stellung genommen und hält darin fest, dass einerseits das Missbrauchspotential zu gross sei und andererseits das Problem der Kontingentsvergabe Jahre im Voraus in der Gemeinde Bever nicht bestünde und so keine Prioritätseinräumung für Ortsansässige nötig sei.

Bei der Umsetzung der Bestimmungen der Vorschriften des regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“ sind die Gemeinden gefordert diese in ihre Baugesetze festzusetzen und damit nicht nur behörden- sondern auch eigentümerverbindlich zu machen. Diese Vorgaben lassen den Gemeinden nur da Spielräume offen, wo dies explizit erwähnt ist, was bei der Priorisierung der Kontingentsvergabe an Ortsansässigen nicht der Fall ist. Die Gemeinden sind somit angehalten, diese Formulierung in ihrem Baugesetz zu übernehmen. Die Regierung nimmt deshalb bei Art. 61 Abs. 2 folgende direkte Korrektur vor:

„Die Gemeinde räumt Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheimes in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen (Einliegerwohnung), bei der Zusicherung eines Kontingentes Priorität ein.“

2. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit dem Beitritt des Kantons Thurgau sind dem Konkordat mittlerweile die erforderlichen sechs Kantone beigetreten, weshalb die IVHB in Kraft treten kann. Es ist geplant, die Umsetzung der IVHB über Anpassungen der kommunalen Baugesetze vorzunehmen. Die Gemeinden werden nächstens durch eine Teilrevision der KRVO einen entsprechenden Auftrag erhalten.

Im Übrigen gibt die am 30. November 2009 beschlossene Totalrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

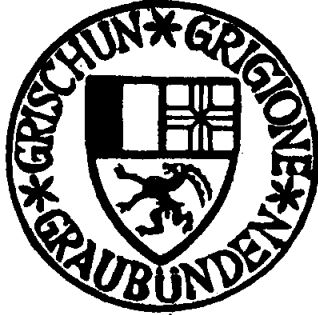
beschliesst die Regierung:

1. Das am 30. November 2009 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) In Art. 31 wird die Zonenbezeichnung „Zone für Freiflächen“ bis zur Genehmigung des zu revidierenden Zonenplans durch den Begriff "Freihaltezone" ersetzt.
 - b) Art. 61 Abs. 2 wird mit folgendem Wortlaut genehmigt:

„Die Gemeinde **räumt** Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheimes in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen (Einliegerwohnung), bei der Zusicherung eines Kontingentes Priorität **ein**.“

2. Der Gemeindevorstand Bever wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. November 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltenen direkten Korrekturen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
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 (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Bever sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen