

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
14. August 2012

Mitgeteilt den
15. August 2012

Protokoll Nr.
733

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Casti-Wergenstein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Februar 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 4a, 8, 39a und Anhang)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Teilrevision (Dumagns)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Casti-Wergenstein die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Februar 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Entwurf Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht vom Februar 2012 (vgl. Anhang zum PMB)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. Juli 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Februar 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Februar 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 29. März 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Casti-Wergenstein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Casti-Wergenstein bildet die kommunale Umsetzung des rechtskräftigen Regionalen Richtplans „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) Val Schons: Andeer, Casti-Wergenstein, Lohn, Pignia“, genehmigt von der Regierung mit Beschluss Nr. 470 vom 12. Mai 2009, auf kommunaler Stufe.

Über die Umsetzung der Richtplanvorgaben in die kommunale Nutzungsplanung wird die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft inkl. der vorhandenen landschaftsprägenden Bauten im Gebiet "Dumagns" durch Vorgaben zur Bewirtschaftung und Pflege der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren typischen Landschaftselemente sowie durch Vorgaben zur Gestaltung und Umnutzung funktionslos gewordener landschaftsprägender Bauten eigentümerverbindlich sichergestellt.

Die bisherigen Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000/2000 resp. 1:10 000 der Ortsplanung Casti-Wergenstein, beide beschlossen von der Gemeindeversammlung am 28. März 1992 und von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 368 vom 16. Februar 1993, bleiben, soweit diese inhaltlich nicht von der vorliegenden Ortsplanungsrevision tangiert sind, weiterhin in Rechtskraft.

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 der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala, insbesondere mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) Val Schons: Andeer, Casti-Wergenstein, Lohn, Pignia“, übereinstimmt.

Die vorliegende Ortsplanungsvorlage erweist sich im Wesentlichen als richtplankonform. Sofern erforderlich, wird auf Einzelheiten nachfolgend in gegebenem Zusammenhang eingegangen.

D.

Teilrevision Baugesetz

1. Auswirkungen des neuen Verfassungsartikels über Zweitwohnungen

Die Gemeinde Casti-Wergenstein ist in erster Linie darauf hinzuweisen, dass das Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 in Gutheissung der Zweitwohnungsinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!" die Verfassungsbestimmung von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) und die dazugehörigen Übergangsbestimmungen von Art. 197 Ziff. 8 BV in Kraft gesetzt hat. Art. 75b BV sieht sinngemäss vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Casti-Wergenstein beträgt gestützt auf die Volkszählung 2000 in Bezug auf das Total aller zu Wohnzwecken genutzten Bauten und Anlagen 58 %.

Derzeit ist noch unklar, ob Zweitwohnungen, die aus der Umnutzung von Ökonomiebauten entstehen, welche im Sinne von Art. 39 Abs. 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) resp. im Sinne des Richtplans „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) Val Schons: Andeer, Casti-Wergenstein, Lohn, Pignia“ landschaftsprägend sind, ebenfalls unter das Zweitwohnungsverbot von Art. 75b BV fallen. Der Bundesrat erlässt in Kürze eine Verordnung zur Klärung der dringenden Fragen im Zusammenhang mit den erwähnten Verfassungsbestimmungen. Gemäss dem Verordnungsentwurf, der von der entsprechenden Arbeitsgruppe für eine konferenzielle Anhörung in die Vernehmlassung gesendet wurde, sind Stallumnutzungen im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV vom Zweitwohnungsverbot explizit ausgenommen (Art. 6 Verordnungsentwurf). Ob dies auch in der definitiven Verordnung resp. im späteren Gesetz der Fall sein wird, ist derzeit noch offen. Aus diesem Grunde ist die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes mit dem Hinweis zu verknüpfen, dass die Umnutzung funktionslos gewordener Ökonomiebauten zu Wohnzwecken im Sinne von Art. 39a Abs. 3 des kommunalen Bauge-

setzes nur zulässig sein wird, wenn in der Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV Baubewilligungen nach Art. 39 Abs. 2 RPV vom Zweitwohnungsverbot ausgenommen werden.

2. Art. 39a Abs. 8 BauG – Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Art. 39a Abs. 8 BauG sieht für die Zone landschaftsprägende Bauten bezüglich der Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht vor, dass der Gemeindevorstand die Einzelheiten zur Art und Weise der Bewirtschaftung, zur Zuständigkeit, zur Vorteilsnutzung sowie zu den Kosten und Verteilern in einem noch zu erlassenden Reglement regelt. Ein entsprechender Reglementsentwurf liegt bereits vor (vgl. Anhang im PMB). Die Gemeinde wird ersucht, das angekündigte Reglement zur Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht im Interesse der Rechtssicherheit und zur Vermeidung unnötiger Verwaltungsaufwände unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu erlassen.

Im Übrigen gibt die am 16. Februar 2012 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Dumagns)

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Dumagns) vom 16. Februar 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Weitere Planungen

1. Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht

Um Doppelspurigkeiten und den Erlass unsachgemässer Regelungen zu vermeiden, wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung und Weiterentwicklung des vorliegenden Reglementsentwurfs zur Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht inhalt-

lich betroffene resp. interessierte kantonale Fachstellen wie u.a. das Amt für Wald und Naturgefahren und das Amt für Raumentwicklung entsprechend zu involvieren.

2. Erarbeitung einer zeitgemässen und insbesondere KRG- und IVHB-konformen Ortsplanung

Die Gemeinde Casti-Wergenstein verfügt über eine von der Regierung mit Beschluss Nr. 368 vom 16. Februar 1993 genehmigte, beinahe 20-jährige Ortsplanung. Nach einschlägiger Planungspraxis sind geltende Ortsplanungen nach Ablauf einer Planungsperiode von 15 Jahren auf ihre Zweckdienlichkeit hin zu überprüfen und an die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde anzupassen, sollten diese sich im Vergleich zur rechtskräftigen Ortsplanung erheblich verändert haben. Die Schwerpunkte einer solchen Aktualisierung und Erarbeitung einer zeitgemässen und insbesondere KRG-konformen Ortsplanung umfassen:

- Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung;
- Überprüfung und Anpassung der Schutzzonen sowie weiterer Zonen;
- Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsqualität;
- Überprüfung der Erschliessung über das ganze Gemeindegebiet;
- Anpassung des Baugesetzes an das KRG;
- Aufbereitung der digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93) und der Nutzungsplanung (nach kantonalen Datenmodellen für Nutzungszonen, Erschliessungsanlagen, Gestaltungsobjekte und allgemeine Planungsinhalte).

Im KRG und in der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, sind einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt. Ferner hat die Regierung mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Gemäss dem am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen neuen Art. 36 KRVO sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen. Dabei hat die Anpassung bei der nächsten grösseren Ortspla-

nungsrevision, spätestens jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen (Art. 36 KRVO i.V.m. Art. 107 KRG).

Die Gemeinde Casti-Wergenstein wird vor diesem Hintergrund ersucht, ihre Ortsplanung (Planungsmittel und Baugesetz) im Sinne der vorstehenden Erwägungen gesamthaft zu revidieren.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 16. Februar 2012 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes betreffend die „Zone landschaftsprägende Bauten“ wird mit dem Hinweis verknüpft, dass die Umnutzung funktionslos gewordener Ökonomiebauten zu Wohnzwecken im Sinne von Art. 39a Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes nur zulässig sein wird, wenn in der Ausführungsgesetzgebung zu Art. 75b BV (neuer Zweitwohnungsartikel) Baubewilligungen nach Art. 39 Abs. 2 RPV vom Zweitwohnungsverbot dereinst ausgenommen werden sollten.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, das in Art. 39a Abs. 8 BauG angekündigte Reglement über die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht in der Zone für landschaftsprägende Bauten umgehend zu erlassen.
2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Teilrevision (Dumagns)** vom 16. Februar 2012 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Casti-Wergenstein wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Die Gemeinde wird ersucht, ihre Planung im Sinne der Erwägungen einer gesamthaften Überprüfung zu unterziehen.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Der Gemeindevorstand Casti-Wergenstein 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]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen