



Kanton Graubünden

Gemeinde Casti - Wergenstein

Teilrevision Ortsplanung

Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB), Dumagns

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Casti - Wergenstein

Kontaktperson: Herr Marco Dolf, Gemeindepräsident

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Silvio Sauter
081 / 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch
Dominik Rüegg
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Mai 2011 / Oktober 2011/ Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	2
2	Verfahren	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkungsverfahren	4
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Kantonaler Richtplan RIP2000	5
3.2	Regionaler Richtplan LPB	5
3.3	Gebäudeinventar und Kulturlandschaftsbeschreibung	6
3.4	Inventare Natur und Landschaft	6
4	Bodennutzung	7
4.1	Zone landschaftsprägende Bauten (LPB)	7
4.2	Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet	7
5	Gestaltung	7
5.1	Bauten innerhalb der Zone landschaftsprägende Bauten	7
5.2	Zu erhaltende Weidemauern und –zäune	8
5.3	Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht	8
6	Gesetzliche Grundlagen	9
6.1	Baugesetz	9
6.2	Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht (Entwurf)	9

Anhang: Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht (Entwurf)

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Casti-Wergenstein wurde am 28. März 1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 368 vom 16. Februar 1993 genehmigt. Mit Beschluss Nr. 139 vom 8. Februar 2006 genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung.

Mit Beschluss Nr. 470 genehmigte die Regierung am 12.05.2009 den regionalen Richtplan „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten (LPB)“. Der Richtplan bezeichnet Kulturlandschaften, in denen die traditionelle Bewirtschaftungsform und das Zusammenwirken von traditionellen Bauten mit der landschaftlichen Umgebung noch ablesbar ist. Landschaft und Bauten können im Sinne der Erhaltung von Zeugen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform in ihrer Gesamtheit im öffentlichen Interesse geschützt werden. Schützenswerte Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten können nur erhalten werden wenn sowohl die Landschaft als auch die Bauten in ihrem Charakter geschützt und gepflegt werden.

Der Regionale Richtplan legt das Gebiet Dumagns in der Gemeinde Casti-Wergenstein als solche Kulturlandschaft fest. Die im Regionalen Richtplan formulierten Ziele und Grundsätze betreffend LPB sind auf Stufe Nutzungsplanung umzusetzen.



Abb.) Ansicht Gebiet „Dumagns“ Richtung Norden.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die im Regionalen Richtplan formulierten Ziele und Grundsätze im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt. Es wird insbesondere sichergestellt, dass traditionelle Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum durch Bewirtschaftung und Pflege des Umlandes sowie durch Umnutzungen funktionsloser Bauten erhalten bleiben. Folgende Ziele werden angestrebt:

- Umsetzung Regionaler Richtplan LPB
- Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaften mit dazugehörigen Bauten
- Erhaltung der typischen Landschaftselemente
- Schaffen der nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Umnutzung von funktionslos gewordenen Ökonomiebauten.

Folgende Planungsmittel werden zu diesem Zweck teilrevidiert:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Die Gemeinde nimmt somit den im Abschnitt C des Regionalen Richtplanes formulierten Verantwortungsbereich wahr und setzt die Richtplanvorgaben entsprechend um.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende Februar 2011
Vorprüfung	Mai bis Ende Juli 2011
Überarbeitung	Aug. / Sept. 2011
Öffentliche Auflage	6. Okt. bis 4. Nov. 2011
Gemeindeversammlung (Beschluss)	16. Februar 2012
Beschwerdeaufgabe	23. Feb. bis 23. März 2012
Genehmigung Regierung	Sommer 2012

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden Mitte Mai 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Bericht vom 25. Juli 2011 beurteilte der Kanton die Revisionsvorlage überwiegend positiv. Zu einzelnen Inhalten wurden Hinweise und Bemerkungen angebracht. Die Planungsmittel sowie der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung soweit erforderlich überarbeitet. Auf die wesentlichen Anträge des Kantons wird im Folgenden kurz eingegangen:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Art. 4a; Boden- und Baulandpolitik, Vorteilsausgleich:</i> Die Abschöpfung des Mehrwertes sei als Voraussetzung für Ein- und Aufzonungen im Baugesetz verbindlich zu regeln.	Das Ziel der vorliegenden Teilrevision besteht in der Umsetzung der Zone landschaftsprägende Bauten. Weitergehende Festlegungen betreffend Massnahmen bei Einzonungen werden deshalb nicht in die Planung aufgenommen. Diese wären ggf. in einer separaten Vorlage zu behandeln.
<i>Art. 39a (Zone landschaftsprägende Bauten), Ziffer 3</i> Sollten keine Landwirtschaftsbauten mehr für die Bewirtschaftung notwendig sein, sei Ziffer 3 entsprechend anzupassen.	Da keine Bauten als „landwirtschaftlich benötigt“ bezeichnet werden, wurde der Baugesetzartikel entsprechend angepasst.
<i>Art. 39a (Zone landschaftsprägende Bauten), Ziffer 5</i> Es wird empfohlen, ergänzende Gestaltungsanforderungen bezüglich Wasserrinnen und Fallrohre ins Baugesetz aufzunehmen.	Die vorgeschlagenen Gestaltungsanforderungen weisen einen hohen Detaillierungsgrad auf. Um den Baugesetzartikel möglichst kompakt zu halten, werden die Anforderungen an Wasserrinnen und Fallrohre im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und deshalb nicht ins Baugesetz aufgenommen.
<i>Art. 39a (Zone landschaftsprägende Bauten), Ziffer 8</i> Es sei zwingend erforderlich, die Anforderungen und Bedingungen zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht reglementarisch festzuhalten. Das Reglement habe vor Beschlussfassung der Revision durch den Souverän vorzuliegen.	Es wurde ein Entwurf für ein entsprechendes Reglement ausgearbeitet (siehe Anhang und Erläuterungen Kap. 6).
<i>Lärm</i> Der Zone landschaftsprägende Bauten sei eine Empfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.	Da es sich bei der Zone landschaftsprägende Bauten um eine überlagerte Zone handelt, gilt die ES der Grundnutzung (Landwirtschaftszone, ES III).

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 6. Oktober bis 4. November 2011. Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen

Änderungen. Zusätzlich fand während der Auflagefrist eine Orientierung der betroffenen Grundeigentümer durch die Gemeinde und die beauftragten Planer statt. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der öffentlichen Auflage ist ein Änderungsantrag betreffend der abparzellierbaren Fläche eingegangen. In der Folge wurde die abparzellierbare Fläche auf die projizierte Dachfläche plus 1.5 Meter (statt 1.0 Meter) erhöht (siehe Anhang zum Baugesetz)..

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 16. Februar 2012 von der Gemeindeversammlung angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan RIP2000

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Casti - Wergenstein finden sich im RIP2000 im Kapitel 3.5.2, Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten. Der kantonale Richtplan weist die Regionen an, die Ausscheidung solcher Kulturlandschaften vorzunehmen (siehe Kapitel 3.2). Dabei sind die im RIP2000 formulierten Grundsätze und Anforderungen zur Bestimmung von Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten zu berücksichtigen.

3.2 Regionaler Richtplan LPB

Gestützt auf den RIP2000 wurden im regionalen Richtplan „Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten (LPB)“ Val Schons (von der Regierung genehmigt am 12. Mai 2009) entsprechende Gebiete ausgeschieden sowie spezifische Ziele und Grundsätze zu deren Schutz und Pflege formuliert. Konkret handelt es sich um folgende Grundsätze:

- a. Die Kulturlandschaft ist möglichst offen zu halten: durch mähen, beweiden oder landschaftspflegerische Massnahmen.
- b. Die charakteristischen Landschaftselemente (alte Wege, Mauern / Zäune zur Unterteilung von Wiesen und Weiden) sind zu erhalten.
- c. Bauten (Hütten und Stall-Scheunen) sind entsprechend ihrer Typologie zu erhalten. Bei Stall-Scheunen sind die bestehenden Öffnungen zu verwenden. Neue Fenster- und Türöffnungen dürfen den Charakter der Bauten nicht verändern. Für Umbauten ist eine Bauberatungspflicht zu verankern.

- d. Bestehende, schlecht umgebaute oder veränderte Bauten sind bei einem Umbau zu sanieren (Rückbau).
- e. Die Umgebung der Hütten und Ställe darf nicht verändert werden (keine Einzäunung, keine Gartengestaltung, keine feste Grillanlagen, u.a).
- f. Die Erschliessung darf bei einer Umnutzung nicht verändert werden, ausgenommen geordnete Parkierung an einem geeigneten Ort. Wasser darf nicht in die Bauten eingeführt werden. WC sind auf moderne Art zu lösen (z.B. Trocken-WC).
- g. Energieanlagen sind zurückhaltend anzubringen und in Baugruppen oder in Landschaftskammern einheitlich zu gestalten
- h. Bei der Umnutzung von Stall-Scheunen hat der Grundeigentümer den Nachweis für die Pflege des Kulturlandes und den Unterhalt der bezeichneten Landschaftselemente zu erbringen.

Der Regionale Richtplan stützt sich dabei insbesondere auf Art. 39 RPV, welcher Festlegungen betreffend landschaftsprägenden Bauten vorsieht sowie den kantonalen Richtplan 2000, welcher Grundsätze und Anforderungen zur Ausscheidung von Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten festhält.

3.3 Gebäudeinventar und Kulturlandschaftsbeschreibung (Inventar zum Regionalen Richtplan)

Eine wichtige Grundlage für den regionalen Richtplan und für die Umsetzung dessen auf kommunaler Ebene bildet das detaillierte Gebäude- und Landschaftsinventar. Zu jeder Baute liegt eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit, der aktuellen Nutzung, der Eignung zur Umnutzung sowie Hinweise auf störende Elemente vor. Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (siehe Kapitel 5) stützen sich auf dieses Inventar.

Nebst der Inventarisierung der Gebäude wurde auch eine Beurteilung der Kulturlandschaft vorgenommen. Im Gebiet „Dumagns“ sind vor allem die charakteristischen Landschaftselemente Weidemauer und Weidezaun (vgl. Kapitel 5.2).

3.4 Inventare Natur und Landschaft

Im Gebiet „Dumagns“ befinden sich Trockenstandorte von nationaler Bedeutung. Diese sind im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung festzulegen, zusammen mit den übrigen Trockenstandorten auf dem Gemeindegebiet. In der vorliegenden Teilrevision wird deshalb auf eine Ausscheidung verzichtet.

4 Bodennutzung

4.1 Zone landschaftsprägende Bauten (LPB)

Die Zone landschaftsprägende Bauten dient dem Erhalt traditioneller Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum, die durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung noch intakt und deshalb besonders wertvoll sind. Das Gebiet Dumagns wurde im regionalen Richtplan ausgeschieden und wird nun mit der Zone landschaftsprägende Bauten überlagert. Die Abgrenzung orientiert sich hauptsächlich an den bestehenden Waldgrenzen. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Abgrenzung entlang charakteristischer Landschaftselemente (Zäune, Mauern, Wege) sowie den topografischen Gegebenheiten.

Das Gebiet „Clops“, welches nördlich unmittelbar an „Dumagns“ grenzt, beinhaltet eine isolierte Baugruppe von vier Gebäuden. Diese weisen dennoch einen landschaftlichen Zusammenhang mit der übrigen Kulturlandschaft in „Dumagns“ auf und werden deshalb in die Zone landschaftsprägende Bauten eingebunden.

4.2 Landwirtschaftszone / Übriges Gemeindegebiet

Der überwiegende Teil der Bauten innerhalb der vorgesehenen Zone LPB befinden sich im Übrigen Gemeindegebiet. Für diese Gebiete war ursprünglich (bei der Erarbeitung des heute gültigen Zonenplans von 1993) die Festlegung einer Erhaltungszone vorgesehen. Aufgrund des damaligen kantonalen Vorprüfungsberichtes vom Mai 1991 wurde schliesslich auf eine Erhaltungszone verzichtet.

Da mit der vorliegenden Teilrevision bzw. der Zone für landschaftsprägende Bauten die Rahmenbedingungen für Umnutzungen sehr umfangreich festgelegt werden, ist die Zuweisung einzelner Bauten zum Übrigen Gemeindegebiet nicht mehr zweckmässig. Aus diesem Grund werden neu sämtliche Bauten innerhalb der Zone LPB der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5 Gestaltung

5.1 Bauten innerhalb der Zone landschaftsprägende Bauten

Wie bereits erwähnt wurde im Rahmen der Richtplanerarbeitung LPB Val Schons eine Inventarisierung der Bauten innerhalb der schutzwürdigen Kulturlandschaften durchgeführt. Die Gebäude wurden auf ihre Stellung in der Siedlung, die architektonische Qualität sowie die Bausubstanz hin untersucht und bewertet. Daraus ergab sich eine Einstufung der Gebäude von „Sehr hohem Erhaltungsgrad“ bis „Geringer Erhaltungsgrad“. Aufgrund dieses Inventars wird im Generellen Gestaltungsplan eine Einzelbetrachtung sämtlicher Bauten innerhalb der Zone LPB vorgenommen, was massgeblich die Umnutzungsmöglichkeiten bestimmt:

Geschützte Bauten

Diese umfassen sämtliche Bauten, welche im Inventar als Bauten mit sehr hohem / hohem und mittlerem Erhaltungsgrad eingestuft wurden. Die traditionelle Erscheinung der Bauten ist gut erhalten und es bestehen keine stark störenden Eingriffe baulicher oder gestalterischer Art. Umnutzungen von funktionslos gewordenen Ökonomiebauten zu Wohnzwecken sind unter Berücksichtigung von Art. 84 KRG sowie Art. 39a BauG möglich.

Bauten mit Anpassungsbedarf

Bauten, welche im Inventar mit geringem Erhaltungsgrad und stark störenden Elementen (z.B. unpassende Anbauten, übergrösse Öffnungen etc.) ausgewiesen wurden, weisen einen Anpassungsbedarf an die ortsübliche Bauweise, Gestaltung oder Materialisierung auf. Anpassungsbedarf weisen auch neuere Bauten (erbaut nach 1950) mit ortsuntypischer Bauweise auf. Die Zonenbestimmungen stellen die Umsetzung von entsprechenden Verbesserungen bei künftigen, baubewilligungspflichtigen Massnahmen sicher.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Nach wie vor der Landwirtschaft dienende Ökonomiebauten sind im Sinne der Zonenbestimmung nicht funktionslos und deshalb nicht umnutzbar. Der Erhalt der Bauten ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Des Weiteren soll verhindert werden, dass durch die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Ökonomiebauten ein Bedarf an entsprechenden Ersatzneubauten in der näheren Umgebung generiert wird. Abklärungen der Gemeinde haben ergeben, dass der überwiegende Teil dieser Bauten nur noch sporadisch landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine der Bauten noch für die Landwirtschaft benötigt wird. Eine Umnutzung würde entsprechend keine landwirtschaftlichen Neu- bzw. Ersatzbauten zur Folge haben. Eine Bezeichnung der Bauten ist somit hinfällig.

5.2 Zu erhaltende Weidemauern und –zäune

Im Gebiet „Dumagns“ wird das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft massgeblich durch die noch erhaltenen und traditionellen Weidemauern und –zäune geprägt. Im Sinne einer gesamtheitlichen Erhaltung von Bauten und Landschaft, werden diese Abgrenzungen im Generalen Gestaltungsplan bezeichnet. Im Baugesetz wird der Umgang mit den erhaltenswerten Mauern näher umschrieben (Art. 39a, neu).

5.3 Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Nebst den Bauten und Anlagen innerhalb von traditionellen Kulturlandschaften, bilden auch die Umgebungsflächen einen wesentlichen Aspekt des Erscheinungsbildes der Landschaft. Um eine Vernachlässigung dieser Flächen zu vermeiden, gilt in der Zone landschaftsprägende Bauten eine Pflege – und Bewirtschaftungspflicht für die Umgebungsflächen. Der Erhalt des ursprünglichen Zusammenspiels von Bauten und Anlagen mit deren unmittelbarer Umgebung kann somit sichergestellt werden.

6 Gesetzliche Grundlagen

6.1 Baugesetz

Im Baugesetz der Gemeinde Casti – Wergenstein wird neu der Artikel Nr. 39a, Zone landschaftsprägende Bauten sowie der Anhang 2 mit ergänzenden Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen aufgenommen. Der neue Artikel umschreibt hauptsächlich die Umnutzungsmöglichkeiten, Erfordernisse an die Gestaltung sowie die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht. Die Richtlinien und Skizzen im Anhang 2 entsprechen weitgehend denjenigen im regionalen Richtplan LPB und werden nun als integrierender Bestandteil des Baugesetzes grundeigentümerverbindlich. Es werden damit die Voraussetzungen geschaffen, um geschützte Bauten nach Art. 39 Abs. 2 bis 3 RPV, bzw. Art. 84 KRG umnutzen zu können.

Als gesetzliche Grundlage zur Abschöpfung des Mehrwertes, welche durch planerische Massnahmen entstehen, wird neu der Grundsatzartikel 4a (neu) ins Baugesetz aufgenommen.

6.2 Reglement zur Pflege- und Bewirtschaftungspflicht (Entwurf)

Ausgangslage

Die Schaffung der Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) ermöglicht es den Grundeigentümern, nicht mehr benötigte Ökonomiebauten zu Wohnzwecken auszubauen. In der Landwirtschaftszone war dies bisher nicht möglich. Grundstücke mit umnutzbaren Objekten erfahren dadurch eine Wertsteigerung, da anstelle der reinen landwirtschaftlichen Nutzung nun auch eine Wohnnutzung im Umfang von max. 50 m² pro Objekt zulässig ist.

Die Zone LPB hat zum Ziel, intakte, traditionelle Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum zu erhalten. Diese Landschaften definieren sich hauptsächlich durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung. Die Pflege und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bildet somit einen zentralen Bestandteil der Zone LPB.

Ziele und Zweck des Reglements

Das Reglement regelt die Einzelheiten bezüglich der Pflege und Bewirtschaftung des Kulturlandes. Mit dem Reglement wird der langfristige Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Kulturlandschaft sichergestellt.

Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln:

Art. 1, Geltungsbereich und Zweck

Das Reglement gilt ausschliesslich innerhalb der Zone LPB. Es ist vorgesehen, dass die Bestimmungen zum Vorteilsausgleich erst in Kraft treten, sobald die Pflege und Bewirtschaftung für einen massgeblichen Anteil (20%) an der Kulturlandschaft nicht mehr sichergestellt ist. Der Gemeindevorstand würde den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bestimmen.

Art. 2, Art und Weise der Pflege und Bewirtschaftung

Konkretisiert die Anforderungen an die Pflege- und Bewirtschaftung des Kulturlandes.

Art. 3, Zuständigkeit

Um die langfristige Bewirtschaftung der reinen Pflege- und Bewirtschaftungsparzellen (Parzellen ohne Bauten) sicherzustellen, werden den Gebäudeparzellen (Parzellen mit Bauten) die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung demselben Eigentümer gehörenden Pflege- und Bewirtschaftungsparzellen zugewiesen. Bei einem allfälligen späteren Verkauf der Bewirtschaftungsparzelle obliegt die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht weiterhin der entsprechenden Gebäudeparzelle.

Art. 4, Säumnis der Pflege- und Bewirtschaftungspflicht

Sollte widererwarten die Pflege- und Bewirtschaftungspflichten vereinzelt nicht oder ungenügend erfüllt werden, würden die notwendigen Massnahmen auf Kosten des zuständigen Grundeigentümers durch die Gemeinde vorgenommen werden. Könnten die Kosten sodann von den Säumigen nicht eingefordert werden, würden die Grundeigentümer innerhalb der LPB solidarisch haften. Da Eigentümer mit unnutzbaren Bauten den grössten Vorteilsnutzen aus der Zone LPB ziehen, hätten sie sich anteilmässig am meisten zu beteiligen (100% je Baute). Nicht unnutzbare Bauten würden entsprechend weniger (50% je Baute) belastet. Reine Bewirtschaftungsparzellen würden gar nicht belastet.

Art. 5, Vorteilsausgleich

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Zone LPB sind zu pflegen und zu bewirtschaften. Diese Pflicht ist von den betroffenen Grundeigentümern zu erbringen (vgl. Baugesetz).

Der Vorteil, welcher den Grundeigentümern aus der Zone LPB erwächst, besteht in der Möglichkeit zur Umnutzung von Ökonomiebauten zur Wohnnutzung. Eigentümer bestehender Ferienhäuser nutzen den Raum zu Erholungszwecken bisher am intensivsten und profitieren somit auch zukünftig vom langfristigen Erhalt der wertvollen intakten Kulturlandschaft. Um diesen Vorteil auszugleichen, haben sich die Grundeigentümer entsprechend der in ihrem Besitz befindlichen Bauten anteilmässig an der Pflege und Bewirtschaftung zu beteiligen. D. h. je mehr Bauten ein Grundeigentümer besitzt, desto grösser ist die durch ihn zu bewirtschaftende Fläche (Prozentsatz an Gesamtfläche der Zone LPB).

Die Summe der Flächen der Gebäude- und Bewirtschaftungsparzellen ergibt die tatsächliche Beteiligung je Grundeigentümer bzw. Parzelle an der Pflege – und Bewirtschaftung. Die Mehr- oder Minderbeteiligung an der Pflege und Bewirtschaftung wird mit einer jährlichen Ausgleichszahlung unter den Grundeigentümern ausgeglichen. Der Vorteilsnutzen von Grundeigentümern mit Bauten innerhalb der Zone LPB kann so angemessen ausgeglichen und die Pflege und Bewirtschaftung gleichzeitig sichergestellt werden.

Erläuterungen zur Tabelle im Anhang des Reglements

Die Tabelle zeigt die Zusammengehörigkeit von Gebäudeparzellen und Bewirtschaftungsparzellen sowie die jährlichen Ausgleichszahlungen je Gebäudeparzelle.

Spaltenbezeichnung	Erläuterung
Gebäudeparzelle Nr.	Parzellen mit umnutzbaren / nicht umnutzbaren Bauten innerhalb Zone LPB
Bauten umnutzbar (1.0) / nicht umnutzbar (0.5)	Umnutzbare Bauten (Ökonomiebauten) haben sich anteilmässig mit 100% (1.0) an der Pflege und Bewirtschaftung zu beteiligen, da sie den grössten Vorteil aus der Zone LPB ziehen (Umnutzung). Nicht umnutzbare Bauten (Ferienhäuser etc.) können nicht weiter umgenutzt werden, nutzen aber den Raum am intensivsten und profitieren vom langfristigen Erhalt der Kulturlandschaft (Erholung). Sie werden anteilmässig mit 50% (0.5) belastet.
Massgebender Anteil (an Fläche)	Ist eine Bewirtschaftungsparzelle mehreren Gebäudeparzellen zugewiesen (weil gleicher Eigentümer) wird die Fläche der Parzelle gleichmässig auf die Gebäudeparzellen aufgeteilt
Soll-Beteiligung an Bewirtschaftung in %	Dies entspricht dem Prozentsatz der Gesamtfläche der Zone LPB, welcher von der jeweiligen Gebäudeparzelle zu pflegen und zu bewirtschaften ist. Er leitet sich aus der Anzahl umnutzbarer (je 2.3%) und nicht umnutzbarer (je 1.15%) Bauten ab.
Soll-Beteiligung an Bewirtschaftung in Fr.	Ausgehend von einer Abgeltung von CHF 1'000.-/ha für die Bewirtschaftung von Privatland, resp. CHF 250.-/ha für Gemeinde- und Korporationsland wird die %-Beteiligung in CHF umgerechnet.
IST-Beteiligung an Bewirtschaftung	Die Summe der Fläche der Gebäudeparzelle mit zugehörigen Bewirtschaftungsparzellen ergibt die tatsächliche Beteiligung an der Pflege und Bewirtschaftung.
Differenz (Ausgleichszahlung)	Die Differenz aus der tatsächlich bewirtschafteten Fläche und der aufgrund der Bauten auf der Gebäudeparzelle ermittelten prozentualen Zuteilung, ergibt sich eine Mehr- oder Minderbeteiligung, welche mittels diesem jährlichen Beitrag ausgeglichen wird.

Chur, Februar 2012, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa