



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Chesa Staila**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde La Punt Chamues-ch, CH-7552 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

+41 81 854 13 14

kanzlei@lapunt.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai-Juni; November 2016; Mai 2017

Bearbeitungsstand

3. Mai 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung	5
2.5	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	5
3	Grundlagen	5
3.1	Bed and Breakfast Chesa Staila	5
3.2	Gefahrenzone	5
3.3	Gewässer	6
3.4	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	8
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan Werkhof	8
4.2	Sicherung Baulandverfügbarkeit	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die seit Jahrzehnten bestehende Pension an der Albulastrasse wurde 2015 total erneuert und als «Chesa Staila» wieder eröffnet. Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung liegt die Parzelle Nr. 90, auf welcher sich der Betrieb befindet, in der Wohnzone A (Art. 19 Baugesetz). Hotelbetriebe sind in der Wohnzone zwar zulässig. Allerdings bestehen aufgrund der geltenden sehr niedrigen Ausnützungsziffer von 0.2 keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

Damit in Zukunft notwendige, kleinere Erweiterungen des Betriebs möglich bleiben, soll die betroffene Parzelle der Dorfzone zugewiesen werden, welche über keine Ausnützungsziffer verfügt. Eine Hotelzone kommt hingegen wegen der zu erwartenden Wertminderung der Liegenschaft nicht in Frage.

1.2 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung des Gastwirtschaftsbetriebs Chesa Staila in La Punt Chamues-ch geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde La Punt Chamues-ch wurde im Wesentlichen am 18. Dezember 2007 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 1319 am 7. Oktober 2008 genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini und als Sachbearbeiter M. Zahner eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 31. August 2016 beurteilten die kantonalen Fachstellen das Projekt überwiegend positiv. Im Wesentlichen wurde erwähnt, dass der Gewässer- raum für die Ova d'Alvra im Bereich der Parzelle Nr. 90 neu zu berechnen und – sofern Abweichungen zur momentanen Festlegung des Gewässerraums resultieren – im Zonenplan anzupassen ist. Diese Berechnung wurde durchgeführt, vergleiche dazu Kapitel 3.3.2.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 12. Januar bis 10. Februar 2017 konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. April 2017 beschlossen.

2.5 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 29. April bis 28. Mai 2017.

3 Grundlagen

3.1 Bed and Breakfast Chesa Staila

Das Gebäude wurde bereits seit vielen Jahren als einfache Pension genutzt. Nach der Übernahme durch neue Eigentümer, welche die Unterkunft auch betreiben, wurde die Pension 2015 umfassend renoviert und als Bed and Breakfast «Chesa Staila» neu positioniert. Die Chesa Staila verfügt über acht Doppelzimmer, ein Stübli (Frühstücksraum), eine kleine Bar sowie diverse Nebenräumlichkeiten, welche teilweise in Anbauten untergebracht sind. Ebenfalls befindet sich eine Betriebsleiterwohnung im Gebäude. Der Betrieb hat sich seit der Neueröffnung sehr gut entwickelt und bietet eine wertvolle Ergänzung der übrigen Hotelbetriebe in La Punt Chamues-ch.

3.2 Gefahrenzone

Das Hotel befindet sich vollumfänglich in der Gefahrenzone 2. Daher sind bei Bauvorhaben bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen. Ein Teilbereich der bestehenden Garage (Gebäude Nr. 401-A) liegt innerhalb der Gefahrenzone 1. Diese Bauteile darf, sofern sie dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dient, somit nur erneuert werden.

3.3 Gewässer

3.3.1 Schutzzone

Das Hotel liegt vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Es bestehen daher Einschränkungen für Bauten und Anlagen, wenn sie die Gewässer gefährden könnten, und es bedarf einer kantonalen Bewilligung durch das ANU.

3.3.2 Gewässerabstand

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung von 2007 wurde der Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 90 mittels Gewässerabstandslinien ausgeschieden. Die Ausscheidung erfolgte aufgrund der damals gültigen Grundlagen des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz (GSchG) minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Kanton stellt dafür einen Leitfaden zur Verfügung.

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch wird diesem Auftrag im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung nachkommen. Daher werden mit der vorliegenden Teilrevision keine Gewässerraumzonen ausgeschieden. Im Sinne einer vorläufigen Abschätzung im Bereich der Parzelle Nr. 90 ergeben sich folgende Ausführungen:

Gewässerraum Parzelle Nr. 90

Für die Ova d'Alvra wird im Bereich des Ortsteils La Punt aufgrund der angrenzenden Bauzone ein Gewässerraum auszuscheiden sein. Die effektive Breite des Gewässerraumes wird im vorliegenden Fall aufgrund der ökomorphologischen Kartierung bestimmt. Die Ova d'Alvra liegt im Bereich der Parzelle Nr. 90 in keinem schützenswerten Biotop. Demnach erfolgt die Berechnung nach Art. 41a Abs. 2 GSchV:

- Die Gerinnesohlebreite beträgt rund 3.5 Meter (Daten der amtlichen Vermessung sowie Orthofoto).
- Gemäss Kartierung des ANU (Abschnittsnummer 1) handelt es sich um einen naturfremd künstlichen Abschnitt mit vollständig künstlichen Einschränkungen der Wasserspiegelbreitenvariabilität.
- Gewässerraum: 2.5 x 3.5 Meter (bestehende Gerinnesohlebreite) x 2 (fehlende Wasserspiegelbreitenvariabilität) + 7 Meter = 24.5 Meter.

Der Gewässerraum beträgt somit voraussichtlich etwa 24.5 Meter. Bei einer symmetrischen Ausscheidung liegt die Parzelle Nr. 90 somit grösstenteils innerhalb des Gewässerraumes.

Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GSchV kann der Gewässerraum im dicht bebauten Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Mit der Lage der Parzelle Nr. 90 im Zentrum von La Punt, der Grundnutzung (Kernzone) sowie aufgrund der vorliegenden Bebauungsstruktur und der baulichen Dichte wird das Gebiet als dicht überbaut betrachtet. Das Gebiet liegt zudem ausserhalb der Gefahrenzone 1, demnach ist auch die Hochwassersicherheit gegeben.

Unter Beachtung der existierenden Nutzungen und der Siedlungsstruktur wird die Gewässerraumzone grundsätzlich entlang der Fassadenlinie der Gebäude ausgeschieden. Der gemäss Leitfaden erforderliche Mindestabstand von 5 Metern ab Gewässerrand wird gewährleistet.

Wie Abbildung 1 entnommen werden kann resultieren aufgrund dieser provisorischen Berechnung im Bereich der Parzelle Nr. 90 geringfügige Abweichungen von den geltenden Gewässerabstandslinien.

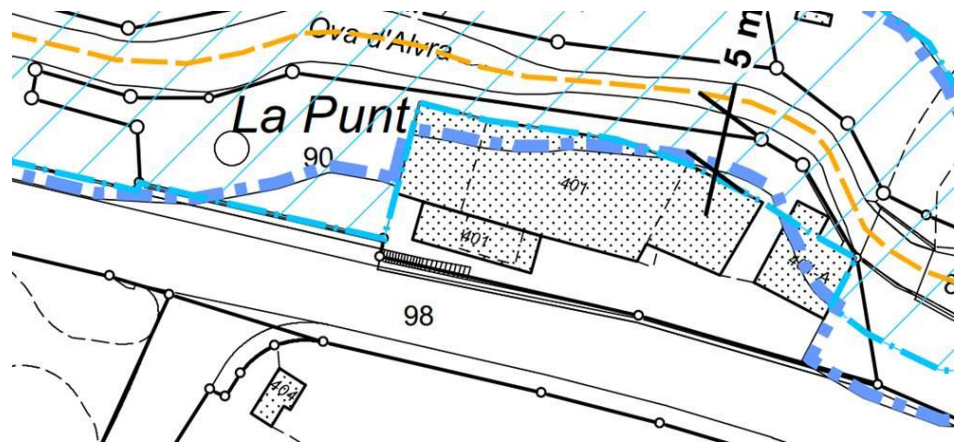


Abbildung 1: Provisorische Berechnung Gewässerraum Ova d'Alvra, Parzelle Nr. 90
(Orange: Mittelachse Gewässer; Dunkelblau: Gewässerraumzone mit Anpassungen; Hellblau: Rechtskräftige Gewässerabstandslinie)

Auf eine Aufhebung der Gewässerabstandslinie und neue Ausscheidung einer Gewässerraumzone wird jedoch verzichtet. Diese Festlegung erfolgt aufgrund folgender Überlegungen in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung:

- Die Ausscheidung über das gesamte Gemeindegebiet ist einer Einzellösung vorzuziehen da dies eine Gesamtinteressenabwägung erleichtert.
- Die Abweichungen sind geringfügig, die Parzelle Nr. 90 ist momentan gegenüber dem Gewässer aufgrund der geltenden Gewässerabstandslinie nicht näher überbaubar. Bauliche Massnahmen sind momentan nur ausserhalb der Gewässerabstandslinie möglich.
- Die Gebäudeteile die zukünftig innerhalb der Gewässerraumzone liegen geniessen eine erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 41c Abs. 2 GSchV sowie Art. 42a Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2014). Gegenüber den jetzigen Baumöglichkeiten ändert sich somit grundsätzlich nichts.

3.4 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Mit der vorliegenden Umzonung wird die Fläche der aus-
geschiedenen Bauzone nicht vergrössert.

Im Zusammenhang mit neuen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten sind nach Art. 5 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zumindest Planungsvorteile, die bei neu der Bauzone zugewiesenem Boden entstehen mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen (Mehrwertabschöpfung). Im vorliegenden Fall wird eine Fläche von 677 m² von der Wohnzone A in die Dorfzone mit gewissen höheren Nutzungsmöglichkeiten umgezont. Es findet somit keine Neueinzonung statt sondern lediglich eine Umzonung mit vermutlich bescheidener Wertsteigerung. Aufgrund der ungünstigen Verhältnisse eines möglichen Abgabetrages zum Erhebungsaufwand (gestützt auf Art. 5 Abs. 1quinquies lit. b RPG) und der Tatsache, dass die Umzonung im öffentlichen Interesse der Tourismusförderung erfolgt, wird im vorliegenden Fall von einer Mehrwertabschöpfung abgesehen.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan Werkhof

Die Bauzone der Parzelle Nr. 90 wird vollumfänglich (677 m²) von der Wohnzone A (Art. 19 BauG) der Dorfzone (Art. 18 BauG) zugewiesen.

4.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die betroffene Parzelle ist vollständig überbaut. Massnahmen zur Mobilisierung des Baulands sind nicht somit nicht erforderlich.

Chur, 5. Mai 2017, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ