



Kanton Graubünden
Gemeinde Zernez

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Nutzungsplanung
Lavin, Parzellen Nr. 3253 und 3251**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Zerne, 7530 Zerne

Kontaktperson

Martina Peretti, Gemeindevorstand

+41 81 851 44 44

zernez@zernez.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2017 / Dezember 2017

Bearbeitungsstand

April 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass zur Teilrevision	4
1.3	Ziele und Inhalt der Teilrevision	5
1.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
1.5	Verhältnis zur Gesamtrevision	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf und Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Gemeindeversammlung	6
2.6	Urnenabstimmung	6
3	Umsetzung in der Ortsplanung	7
3.1	Aufhebung Waldabstandslinie	7
3.2	Rodung / Festlegung Landwirtschaftszone	7
3.3	Gewässerraum	7
4	Planungsmittel	7
4.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3253 in Lavin ist mit einem Wohnhaus und Stallgebäuden überbaut. Der neuzeitliche Grossviehstall samt Umschwung liegt weitgehend in der Landwirtschaftszone und teilweise in der Forstwirtschaftszone. Der Stall konnte nur aufgrund einer eigens dafür im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Waldabstandslinie näher an den Waldrand erstellt werden. Die Zufahrt zur tiefer liegenden Mistlege führt über die Nachbarparzelle Nr. 3251 und teilweise über die Forstwirtschaftszone. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 3251. Diese liegt weitgehend in der Forstwirtschaftszone und teilweise in der Landwirtschaftszone.

Auf der Grundlage einer auf 6 Monate beschränkten, provisorischen Baubewilligung hat der Grundeigentümer einen eingeschossigen Anbau an der Nordwestseite des Grossviehstalls erstellt. Dabei bekundete der Grundeigentümer von vornherein die Absicht, im Falle einer betrieblichen Eignung, die Anbaute durch nachträgliches Baugesuch einer definitiven Bewilligung zuführen zu wollen. Andernfalls wäre die Anbaute nach Ablauf der Frist wieder entfernt worden.



Gemäss Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung Graubünden vom 27. Januar 2016 kann der Anbau im Rahmen eines BAB-Verfahrens nachträglich bewilligt werden, wenn vorgängig die Waldfläche nördlich des Stalls soweit erforderlich gerodet und die Waldabstandslinie im Zonenplan aufgehoben wird. Dazu ist eine Teilrevision der Ortsplanung mit Rodungsgesuch erforderlich.

1.3 Ziele und Inhalt der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die definitive Bewilligung des Stallanbaus auf Parzelle Nr. 3253 geschaffen.

1.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Zerne, Susch und Lavin sind noch nicht zusammengeführt. Massgebend für die vorliegende Teilrevision ist die Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Lavin. Diese wurde im Wesentlichen am 28.03.2000 und 06.11.2001 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 24.04.2001 bzw. 22. 01.2002 von der Regierung genehmigt.

1.5 Verhältnis zur Gesamtrevision

Zwecks Zusammenführung und Vereinheitlichung der Ortsplanungen Zerne, Susch und Lavin hat die Gemeinde Zerne anfangs 2017 eine Gesamtrevision der Ortsplanung angestossen. Diese wird auch die neuen Anforderungen hinsichtlich des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1) bzw. des in Überarbeitung befindlichen kantonalen Richtplans Siedlung zu erfüllen haben. Aufgrund der umfangreichen Inhalte wird die Gesamtrevision noch geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Die vorliegende Teilrevision betrifft ein konkretes Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Die Anpassung in der Nutzungsplanung ist geringfügig und präjudiziert die Gesamtrevision nicht. Sie wird daher der Gesamtrevision vorgezogen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Zerne beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurden Orlando Menghini als Projektleiter und Dominik Rüegg als Sachbearbeiter eingesetzt.

2.2 Ablauf und Termine

Auftragserteilung	Ende Mai 2017
Entwurf Planungsmittel	Ende Juni 2017
Kantonale Vorprüfung	Juli/September 2017
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	31. Okt. - 30. Nov. 2017
Verabschiedung Gemeindeversammlung	12. Dezember 2017
Urnenabstimmung	4. März 2018
Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	Frühling 2018

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingebracht. Mit Bericht vom 25. September 2017 wurde die Revisionsvorlage positiv beurteilt.

2.4 Öffentliche 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 können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 31. Oktober bis 30. November 2017. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2017 zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

2.6 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 4. März 2018 beschlossen.

3 Umsetzung in der Ortsplanung

3.1 Aufhebung Waldabstandslinie

Der Anbau liegt vollständig innerhalb des Abstandsbereichs der geltenden Waldabstandslinie und unterschreitet somit den vorgeschriebenen Waldabstand. Die Waldabstandslinie führt entlang der Fassade des Grossviehstalles. Der ursprüngliche Zweck der Waldabstandslinie (Reduktion des Waldabstandes für den Neubau des Grossviehstalls) ist zwischenzeitlich erfüllt. Für den realisierten Stall gilt die Bestandesgarantie.

Die Waldabstandslinie wird daher ersatzlos aufgehoben. Damit gilt gegenüber dem Waldareal der gesetzliche Waldabstand für Bauten und Anlagen von 10 m. Dieser kann vom Anbau gegenüber dem gerodeten Wald eingehalten werden.

3.2 Rodung / Festlegung Landwirtschaftszone

Der Zufahrtsweg zur Mistlege führt durch die Forstwirtschaftszone bzw. durch Waldareal. Entsprechend der Stellungnahme des ARE vom 27. Januar 2016 wird der Wald soweit gerodet, dass der Weg ausserhalb des Waldareals zu liegen kommt. Gemäss Rücksprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur kann für die Rodung von der Forstwirtschaftszone gemäss Zonenplan ausgegangen werden. Die Rodungsfläche beträgt 263 m². Gegenüber der neuen Waldgrenze hält der vorgesehene Anbau den gesetzlichen Waldabstand von 10 m ein.

Das erforderliche Rodungsgesuch liegt der vorliegenden Teilrevision bei. Als Ersatz für die Rodung sind Massnahmen zu Gunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Gebiet „Planturen/Prà Grond“ vorgesehen.

Die gerodete Fläche wird im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.3 Gewässerraum

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Natur und Umwelt vom 4. Dezember 2015 kann dem Vorhaben aus gewässerschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

4 Planungsmittel

4.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan werden folgende Festlegungen getroffen:

- Aufhebung der Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 3253.
- Zuweisung der gerodeten Waldfläche zur Landwirtschaftszone.

Chur, April 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung