

Kanton Graubünden

Gemeinde Salouf

Teilrevision Ortsplanung

Pulens / Ferienhauszone und Parkierung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

August 2011

Auftraggeber: Gemeinde Salouf.
7462 Salouf

Kontaktperson: Giatgen Peder Fontana
Gemeindepräsident
Tel. +41 81 684 10 59

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter, Planungsleiter
081 257 34 44, s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2010 / März 2011 / August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Revisionsgründe	4
2	Ablauf/Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Vorprüfung Amt für Raumentwicklung	6
2.3	Öffentliche Auflage	6
2.4	Beschlussfassung	6
2.5	Beschwerdeaufgabe	6
3	Planungsmittel	7
3.1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	7
3.1.1	Bodennutzung	7
3.1.2	Baulinie	8
3.1.3	Wald	8
3.2	Einzonungen und Zweitwohnungen / RIP 2000	8
3.2.1	Allgemein	8
3.2.2	Ferienhauszone	9
3.2.3	Parkierungszone	11
3.3	Genereller Erschliessungsplan	13

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 30. März 2009 wurde von der Gemeindeversammlung eine digitalisierte Fassung der Ortsplanung beschlossen, welche inhaltlich hauptsächlich aus dem Jahre 1993 (RB Nr. 1257 vom 17.05.1994) stammt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine eigentliche Revision der Planung. Es wurden primär die bestehenden Planungsmittel technisch aufbereitet d.h. digitalisiert. Das Siedlungsgebiet blieb im Grossen und Ganzen unverändert, die Landschaft wurde mit Festlegungen aus den Inventaren von Bund und Kanton ergänzt. Diese aktualisierte Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai und Ratitsch/Munter 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai und Ratitsch/Munter 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

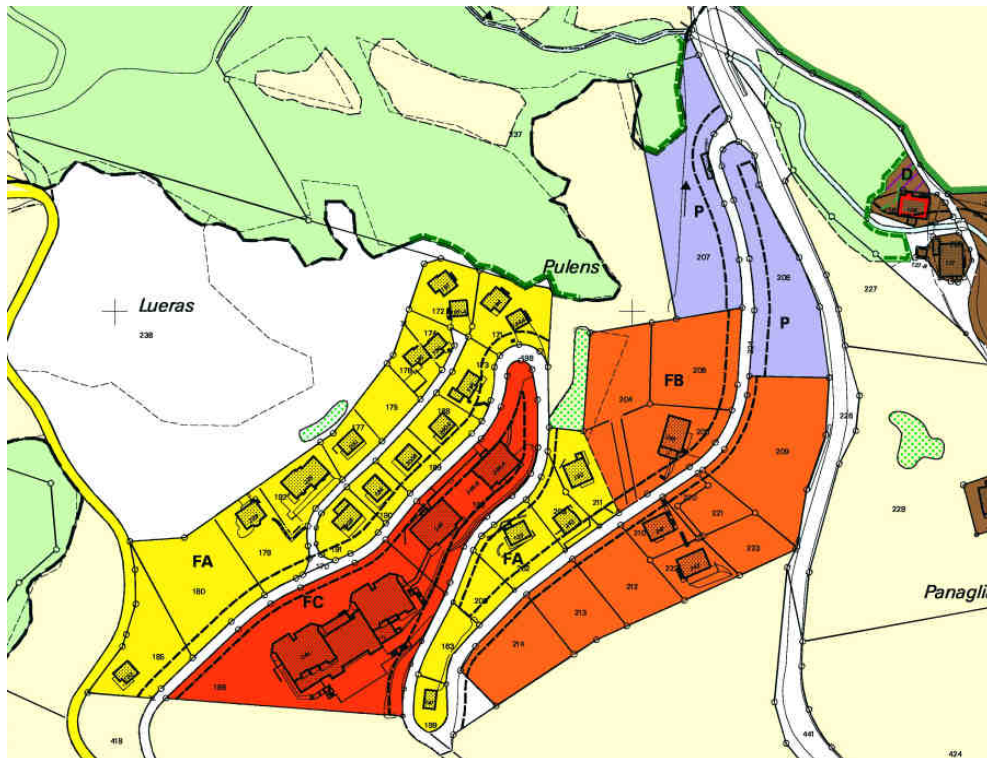
Die Regierung genehmigte diese digitalisierte Version der Ortsplanung am 14. Dezember 2010 mit Beschluss Nr. 1168. Die Genehmigung wurde mit Anweisungen und Auflagen zur Weiterbearbeitung verknüpft.

1.2 Revisionsgründe

Wie unter Kap. 1.1 erwähnt, wurden im Rahmen der Digitalisierung keine grundlegenden Änderungen oder Anpassungen des Siedlungsgebietes vorgenommen. Die beinhalteten Festlegungen der Zonenausscheidung beruhen deshalb noch auf den Bedürfnissen von 1993.

Bei der nun laufenden inhaltlichen Bearbeitung der Nutzungsplanung, musste festgestellt werden, dass im Gebiet Pulens die vorgesehenen Nutzungen sich nicht mit den tatsächlichen Bedürfnissen der Gemeinde decken und ein direkter Handlungsbedarf besteht.

Die festgelegte, umfangreiche Parkplatzzone in Pulens wird nicht in diesem Umfang benötigt. Die im Rahmen der alten Planung vorgesehene autofreie Ferienhaussiedlung konnte nicht wie geplant umgesetzt werden. Tatsächlich erfolgt die Parkierung meistens individuell durch den Grundeigentümer. Die Parkierungszone selbst verblieb am bestehenden Ort gänzlich ungenutzt.



Im Gegensatz dazu verringerte sich die Reserve der Ferienhauszonen stark, da innert kürzester Zeit vier neue Gebäude erstellt wurden. Die vier Neubauten werden zusätzlich eine gemeinsame Parkierung (Einstellhalle) organisieren. Die heutige Parkierungszone liegt für dieses Vorhaben jedoch am falschen Ortsende und muss deshalb verlegt werden. Die Ferienhauszone soll gleichzeitig im Rahmen des Bedarfes angepasst werden.

Aufgrund der geänderten Bedürfnisse in Sachen Parkierung sowie des ausgewiesenen Nachfrage an der Ferienhauszone, sieht sich die Gemeinde Salouf veranlasst, die Ortsplanung im genannten Bereich entsprechend anzupassen.

Die Gemeinde hat die Planungsarbeiten zur inhaltlichen Bearbeitung der Ortsplanung im Sinne des RB Nr. 1168 vom 14. Dezember 2010 bereits in Angriff genommen. Die notwendige Aktualisierung der Gefahrenzonen und der Grundwasser- und Quellschutzzonen wird jedoch noch geraume Zeit in Anspruch nehmen und ist z.T. auch von der Jahreszeit abhängig, d.h. dass gewisse Abklärungen erst vorgenommen werden können, wenn kein Schnee mehr liegt.

Da es sich besonders bei der Parkierung um dringende Anliegen handelt, werden die beiden planerischen Massnahmen der laufenden inhaltlichen Überarbeitung der Ortsplanung, gem. Genehmigungsbeschluss der Regierung, vorgezogen.

2 Ablauf/Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Digitalisierung der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Vorprüfung Amt für Raumentwicklung

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 3. Februar 2011 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 11. Februar 2011 beurteilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Revisionsvorlage.

Das ARE kommt in seinem Bericht zum Schluss, dass das Siedlungsgebiet durch die Umzonung eine Erweiterung des Siedlungsgebietes darstelle, obwohl die Parkierungszone ebenfalls eine Bauzone ist. Im Weiteren müsse die Gemeinde Aussagen zum künftigen Umgang mit unbewirtschafteten Zweitwohnungen machen im Sinne des Regionalen Richtplanes machen. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden aufgrund der Vorprüfung im gegebenen Zusammenhang ergänzt und angepasst.

2.3 Öffentliche Auflage

Die Planungsmittel wurden vom 17. März 2011 bis 15. April 2011 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage diene zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. 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 können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

2.4 Beschlussfassung

An der Gemeindeversammlung vom 29. August 2011 wurden die Teilrevision der Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Salouf angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt anfangs September 2011 (30 Tage).

3 Planungsmittel

3.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

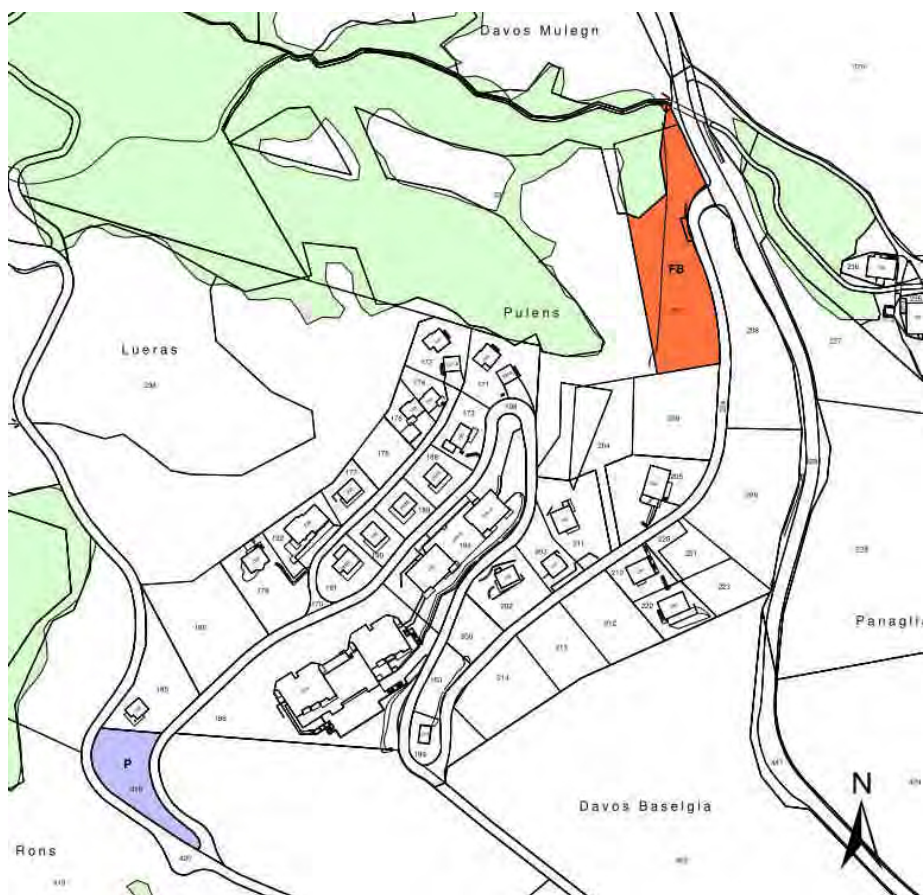
3.1.1 Bodennutzung

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan sind die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet worden.

Die Parkierungszone am nördlichen Siedlungsrand bei Pulens wird nicht wie vorgesehen (autofreie Ferienhauszone) benötigt. Die Parkierung wird meistens durch die einzelnen Grundeigentümer sowie durch gemeinsame Parkieranlagen auf eigenen Parzellen gelöst.

Die Parkierungszone am heutigen Standort ist einseitig an einem Ort konzentriert und verbleibt so ungenutzt. Im bestehenden Umfang entspricht sie somit nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde und der Grundeigentümer. Zentrale Parkierungsflächen müssen besser um die Ferienhauszone verteilt und somit leichter erreichbar gemacht werden. Im oberen Bereich, Parz. Nr. 207, wird die Parkierungszone deshalb aufgehoben und an das südwestlichen Ortsende verschoben, wo heute der tatsächliche Bedarf besteht.

Die betroffene Parzelle Nr. 207 wird im selben Umfang sowie deckungsgleich neu der Ferienhauszone B gemäss Art. 19 des kommunalen Baugesetzes (BauG) zugewiesen. Die Parzelle Nr. 208 zwischen Erschliessungs- und Kantonsstrasse verbleibt in der Parkierungszone.



Im Gebiet Rons wird die Parzelle Nr. 418 von der Landwirtschaftszone in die Parkierungszone im Sinne von Art. 23 BauG umgezont. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Ferienhauszone. Es besteht ein ausgewiesener Bedarf für die vorgesehene Nutzung.

3.1.2 Baulinie

Die bei der Revision 2009 festgelegten Baulinien bei der Parzelle Nr. 207 werden beibehalten.

3.1.3 Wald

Die Waldfeststellung im Bereich der neuen Ferienhauszone B wurde bereits im Zusammenhang mit der Festlegung der Parkierungszone als der Bauzone zugehörig bei der Revision 2009 durchgeführt.

3.2 Einzonungen und Zweitwohnungen / RIP 2000

3.2.1 Allgemein

Es obliegt der Gemeinde aufzuzeigen, wie Revisionen der Ortsplanung die Vorgaben des Richtplanes (RIP 2000) erfüllen. Bei der heutigen Parkierungszone, welche in eine Ferienhauszone umgewandelt wird, handelt es sich um eine bestehende Bauzone im Sinne des RPG und des Richtplanes im weitgehend erschlossenen Siedlungsbereich. Dies bedeutet, dass ein ausführlicher Nachweis auf die Richtplankonformität der Umzonung im Sinne der Ausführungen in Kap. 5.3.1 des RIP2000 eigentlich nicht erforderlich wäre.

Dennoch erweist sich im vorliegenden Falle eine Prüfung der Umzonung in eine Ferienhauszone durchaus als sinnvoll. Das Anliegen wird nochmals einer objektiven Kontrolle unterzogen und wird breiter abgestützt.

Obwohl die Parkierungszone keine Wohn- und Gewerbebauten erlaubt und auch keine Ausnützung besitzt, wird auch in diesem Bereich nachstehend die Einhaltung der geltenden Anforderungen gemäss RIP2000 aufgezeigt.

Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Im Weiteren werden im nachfolgenden Kapitel 3.2.2 (Ferienhauszone) unter dem Gesichtspunkt Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept auch grundlegende Aussagen zum Thema Zweitwohnungen im Sinne von Kap. 5.3.4 RIP 2000 sowie des Regionalen Richtplanes gemacht.

3.2.2 Ferienhauszone

Die vorgenommene Umzonung von der Parkierungszone in eine Ferienhauszone wurde auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Die Gemeinde Salouf besitzt im betroffenen Gebiet Pulens das eigens für Ferienwohnungen vorbehaltene Gebiet Pulens. Es entspricht somit dem kommunalen Zielen der Gemeinde, Bauten für Ferienzwecken auf dieses Gebiet zu konzentrieren und deshalb auch eine moderate, kontrollierte Entwicklung in eben dieser Zone zu erlauben. Die Entwicklung erfolgt innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und dort wo sämtliche Investitionen in die Infrastruktur vorhanden ist.
2. Das Gemeindegebiet Salouf ist gemäss RIP 2000 dem Raumtyp ländlicher Raum sowie dem Tourismusraum zugeordnet. Ein regionales Siedlungskonzept ist in Arbeit, aber noch nicht vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass das eigentlich bestehende Bauzone (Parkierungszone), wo der Nutzungsbedarf im Sinne der Zone nicht mehr vorhanden ist, umgezont (Ferienhauszone) wird, kann auch nicht von einer Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne des Richtplanes gesprochen werden. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die vorliegende Planung ein regionales Siedlungskonzept auch nicht negativ präjudiziert. Es findet keine flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen statt.

Der RIP 2000 behandelt in Kap. 5.3.4 den künftigen Umgang mit Zweitwohnungen. Dadurch, dass die Gemeinde Salouf eine eigens für Zweitwohnungen vorgesehene Zone in einem speziellen Gebiet ausgeschieden hat, treten viele im Richtplan aufgezeigte, negative und wertvernichtende Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus (z.B. Verteuerung der Bodenpreise für Einheimische) nicht oder nur weit abgeschwächt auf. Die Gemeinde Salouf besitzt nicht eine Zone für Einheimische, sondern die Gemeinde ist für Einheimische mit einer Zone für Feriengäste. Gemäss RIP 2000 gehört die Gemeinde Salouf zur Kategorie Zentrumsgemeinden der übrigen Tourismusräume (Savognin) und die Gemeinde ist sich der Problematik von unbewirtschafteten Zweitwohnungen durchaus bewusst. Der im kantonalen Richtplan geforderte regionale Richtplan mit einer allfälligen Kontingentierung der Zweitwohnungen liegt noch nicht vor.

Sobald die Fakten auf regionaler Eben bekannt sind (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), wird die Gemeinde Salouf die damit zusammenhängenden raumplanerischen Arbeiten und allfälligen Anpassungen in Angriff nehmen. Im Rahmen der ebenfalls laufenden gesamtheitlichen Überarbeitung der Ortsplanung im Sinne von RB Nr. 1168 vom 14. Dezember 2010 (siehe Kap. 1.2 hier vor) kann voraussichtlich auch die bis Mitte 2013 geforderte Regelungen im kommunalen Baugesetz zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus gestützt auf den regionalen Richtplanung eingeführt werden.

3. Der Bedarf nach Ferienhauszonen ist offensichtlich ausgewiesen und hat sich nach der Erstellung der letzten Bauten noch zusätzlich erhöht. Die Gemeinde verschafft sich neu die Möglichkeit Bauland dort anzubieten, wo sie selbst auch Grundeigentümerin ist.
4. Da es sich bei der bestehenden Parkierungszone bereits um eine Bauzone handelt, erfolgt die Umzonung in einem bereits voll erschlossenen Bereich. Ein Ausbau oder erneute Investitionen sind nicht notwendig. Nicht nur, dass Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, mit der Umzonung könne bereits getätigte Investitionen in die Infrastruktur stark optimiert werden.
5. Wie bereits erwähnt handelt es sich um bestehende Bauzonen. Die Umzonung wurde dennoch kurz auf überwiegende Interessen geprüft. Die von der Umzonung betroffene Parzellen Nr. 207 tangiert weder Inventare von Bund und Kanton, noch andere überwiegende Interessen wie z.B. Gefahrenzonen, Freihaltbereiche etc..
6. Die von der Umzonung von der Parkierungszone in die Ferienhauszone betroffene Parzelle Nr. 207 befindet sich im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Verfügbarkeit ausreichend gesichert ist.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Salouf fest, dass die Umzonung dort erfolgt, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Revision der Ortsplanung erfüllt gemäss den vorgängigen Erläuterungen die gestellten Anforderungen des RIP2000 und steht somit im Einklang zum Richtplan.

Dieselbe Aussage kann bezüglich der Thematik des Zweitwohnungsbaus gemacht werden. Weitergehende, notwendige Massnahmen, insbesondere die Anpassung des Baugesetzes zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus werden nach vorliegen des entsprechenden Regionalen Richtplanes im Rahmen der laufenden Gesamtanpassung der Ortsplanung vorgenommen.

3.2.3 Parkierungszone

Obwohl die Parkierungszone keine Wohn- und Gewerbebauten erlaubt und auch keine Ausnützung besitzt wird, wird nachstehend die Einhaltung der geltenden Anforderungen gemäss RIP2000 aufgezeigt.

Die vorgenommene Einzonung wurde sodann auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Im Rahmen der Nachbearbeitung der Digitalisierung der Ortsplanung von Salouf wurden die dringenden Bedürfnisse an planerischer Anpassung vorweggenommen. Sodann kann die weitere inhaltliche Bereinigung der Ortsplanung von Salouf ohne weiteren Handlungsdruck bearbeitet werden. Die vorliegenden Umzonungsbegehren beruhen grundsätzlich auf einer vor Jahren entwickelnden Nutzungsabsicht, welche nun geringfügig korrigiert resp. den heutigen Anforderungen angepasst werden soll. Die vorgenommenen Anpassungen entsprechen nach wie vor den kommunalen Zielvorstellungen zur Nutzung des betroffenen Gebietes.
2. Das Gemeindegebiet Salouf ist gemäss RIP 2000 dem Raumtyp ländlicher Raum sowie dem Tourismusraum zugeordnet. Ein regionales Siedlungskonzept ist noch nicht vorhanden. Aufgrund der sehr geringfügigen Siedlungserweiterung (Parkierungszone) kann aber davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung ein regionales Siedlungskonzept nicht negativ präjudiziert.
3. Für den einzuzonenden Bereich besteht ein konkretes Bauprojekt. In der bestehenden Ferienhauszone wurden mehrere Neubauten erstellt. Obwohl das ehemalige Ansinnen einer Verkehrsfreien Ferienhauszone so nicht umgesetzt werden kann, ist die Gemeinde ist nach wie vor der Ansicht, dass möglichst viel Verkehr an den Ortsanfängen abgefangen werden soll. Damit die Parkierungsflächen aber auch als solche genutzt werden, ist aber auch eine bessere Verteilung von Nöten. Im einzuzonenden Gebiet ist die Erstellung einer kleinen Einstellhalle vorgesehen, wobei im besagten Gebiet bereits konkrete Bauabsichten vorhanden sind. Der Bedarf sowie Umfang der geplanten Einzonung leitet sich zum einen daraus ab, dass Nutzungsflächen da zur Verfügung gestellt werden sollen wo auch Bedarf besteht und andererseits somit direkt aus dem Bauprojekt ab. Der Bedarf im Sinne des RIP 2000 kann als ausgewiesen betrachtet werden.
4. Die Gemeinde Salouf formuliert im Baugesetz Art. 23 (Parkierungszone) die mögliche Nutzung der Parkierungszone, welche sich auf Bauten und Anlagen im engeren Sinne der Parkierung beschränkt. Aufgrund dieses Umstandes, der genannten Bauabsicht zur Erstellung einer kleinen Einstellhalle sowie auch der

Parzellenform, welche keinen grossen Spielraum in der Einordnung allfälliger Parkieranlagen (unterirdisch und oberirdisch) kann auf ein Gestaltungskonzept verzichtet werden. Dasselbe gilt für das Erschliessungskonzept, da die eingezonte Parzelle auf der ganzen Parzellenlänge an der Erschliessungsstrasse liegt.

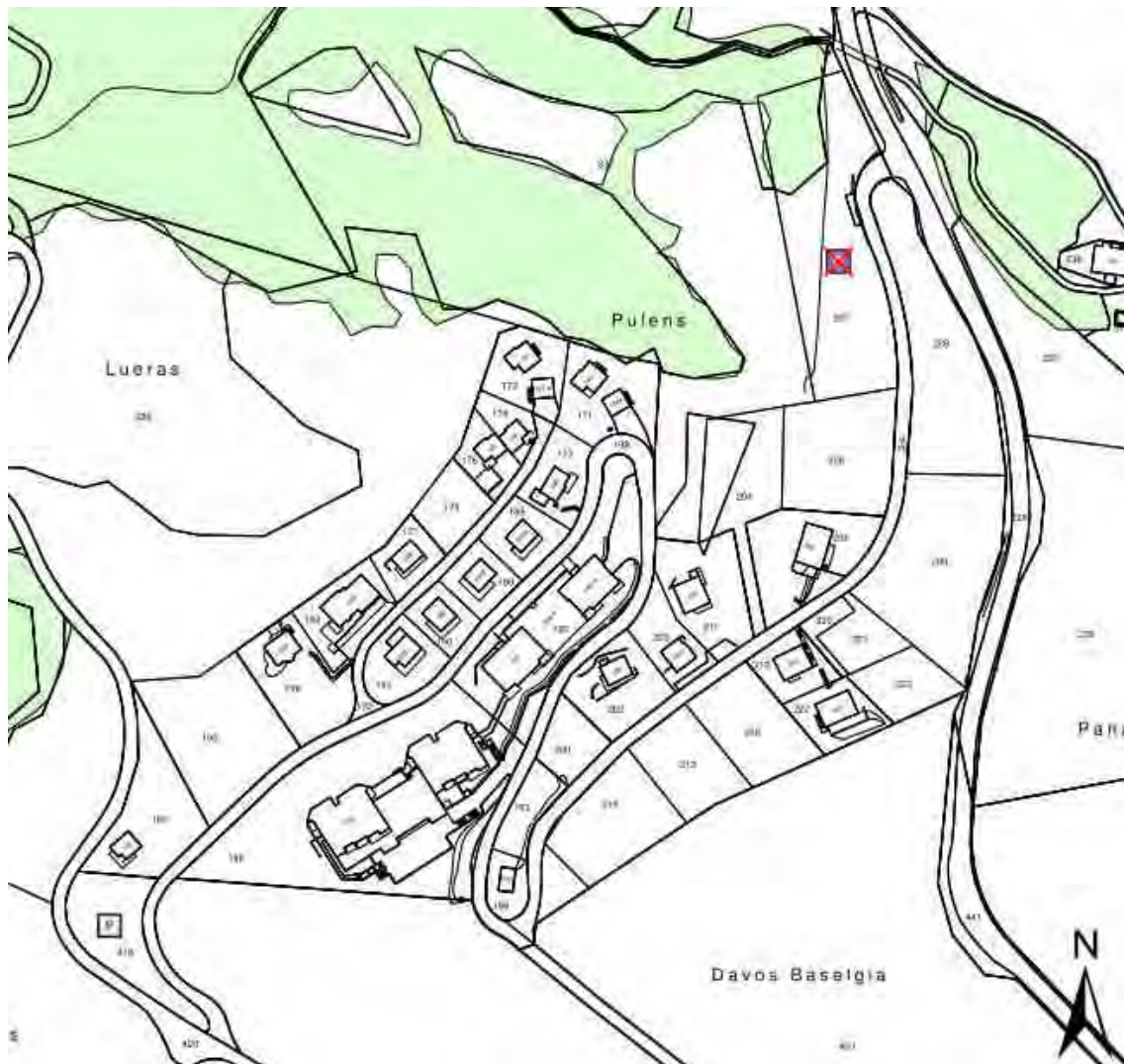
Die bereits getätigten Investitionen in die bestehende Infrastruktur können durch die vorgesehene Anpassung des Siedlungsgebietes optimal genutzt werden. Aufgrund der Erweiterung sind keine Ausbauten der bestehenden Infrastruktur notwendig.

5. Die Einzonung wurde auf überwiegende Interessen hin geprüft. Die betroffene Parzellen Nr. 418 tangiert weder Inventare von Bund und Kanton, noch andere überwiegende Interessen wie z.B. Gefahrenzonen, Freihaltebereiche etc..
6. Die von der Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Parkierungszone betroffene Parzelle Nr. 418 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 ist dadurch ausreichend gesichert.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Salouf fest, dass die Einzonung dort erfolgt wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungssqualität erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Revision der Ortsplanung erfüllt gemäss den vorgängigen Erläuterungen die gestellten Anforderungen des RIP2000 und steht somit im Einklang zum Richtplan.

3.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung enthalten.



Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Festlegung „Parkplatz“ auf der Parzelle Nr. 207 am nördlichen Ortsrand von Pulens aufgehoben. Im Gegenzug wird im Bereich der neuen Parkplatzzone am südlichen Ortsrand im GEP ein neuer Parkplatz als geplant bezeichnet.