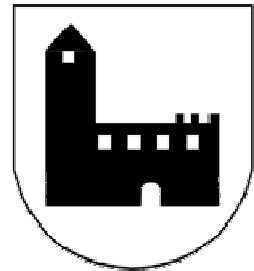


Kanton Graubünden

Gemeinde Riom-Parsonz



Teilrevision Ortsplanung Einzonung Dual

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 10. Dezember 2013

Objekt: 21058

Status: Genehmigung

Impressum

Teilrevision Ortsplanung Einzonung Dual / Gemeinde Riom-Parsonz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

10. Dezember 2013

Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Riom-Parsonz

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Anna Fässler, Christoph Zindel, J.G. Werro)

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Stand der Ortsplanung	4
1.2	Anlass für die Teilrevision der Ortsplanung	4
2.	Grundlagen / Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	5
2.1	Übereinstimmung mit der Richtplanung	5
2.2	Fazit	6
3.	Bauzonengrösse	6
3.1	Baulandverbrauch	6
3.2	Bauzonen in der Gemeinde Riom-Parsonz	7
3.3	Fraktionierung und Verteilung der Wohnbauzonenreserven	8
4.	Ablauf der Planung	12
4.1	Begehung vor Ort	12
4.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	12
4.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	13
4.4	Beschluss der Stimmbürger	13
4.5	Beschwerdeauflage und Genehmigungsverfahren	13
5.	Zonenplanänderung (Änderung der Planungsmittel)	14
5.1	Einzonung Teilparzelle Nr. 1268 und Teilparzelle Nr. 23	14
5.2	Überbaubarkeit	16
5.3	Gestaltung	19
5.4	Umzonung der Teilparzellen Nr. 23 und 24 in die Grünzone	19
6.	Sicherung der Baulandverfügbarkeit und aktive Bodenpolitik	20
7.	Sicherung der Nutzung als Erstwohnung	21
8.	Formelle Anpassung: Abkürzung Zonenbezeichnung	21
9.	Anhang	22
9.1	Anhang 1: Begehung vom 18. Juni 2011	22
9.3	Anhang 2: Vorkaufrechtsverträge	23

1. Ausgangslage

1.1 Stand der Ortsplanung

Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Riom-Parsonz stammt aus dem Jahr 1992. Seither wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen. Die Teilrevisionen beschränkten sich auf die Fraktionen Talvargas, Tigignas und Rodas, den Generellen Erschliessungsplan sowie die Erhaltungszonen und das Skigebiet.

1.2 Anlass für die Teilrevision der Ortsplanung

Die Bauzonen in den beiden Hauptfraktionen der Gemeinde, Riom und Parsonz wurden seit der letzten Totalrevision von 1992 nicht verändert. In diesen beiden Fraktionen sind die Erstwohnungen der Gemeinde hauptsächlich lokalisiert. In den letzten Jahren hat die Gemeinde festgestellt, dass in der Fraktion Riom nur noch ein wenig attraktives Angebot an günstigem und verfügbarem Wohnbauland vorhanden ist. Die wenigen unüberbauten Flächen werden heute teilweise als Garten oder Parkplatz genutzt. Zwei mögliche Bauplätze sind heute effektiv ungenutzt. Mit dieser Teilrevision kann die Gemeinde in angemessenem Ausmass und an geeigneter Lage Bauzonen für Erstwohnungen schaffen.

2. Grundlagen / Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Ausschlaggebend für die Einzonung ist der Mangel an wettbewerbsfähigem und verfügbarem Wohnbauland für Erstwohnungen in der Fraktion Riom.

2.1 Übereinstimmung mit der Richtplanung

Der Regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung der Region Mittelbünden ist seit dem 31. Januar 2013 beim Kanton zur Genehmigung. Der Richtplan sieht die Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Entwicklungsschwerpunkte vor. Das Dorfgebiet Riom wird als Entwicklungsschwerpunkt mit dem Ziel der Förderung des Kulturangebots sowie der Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Origen bezeichnet. Die gesamte Gemeinde Riom-Parsonz wird als „Tourismusgemeinde mit abnehmenden Bauzonenreserven und teilweise grossem Baudruck“ beschrieben. Merkmale dieser Gemeinden sind:

- Sinkende Baulandreserven
- leicht steigende Bevölkerungszahl
- Zweitwohnungsanteil von 60 bis 80%, der eher rückläufig ist.

Diese Gemeinden sollen in Bezug auf ihre Siedlungsentwicklung folgende Nachweise erbringen:

- Nachweis der fehlenden Baulandreserven für den Zielbedarf.
- Massnahmen für die Mobilisierung der inneren Reserven.
- Massnahmen zur Förderung von bewirtschafteten Zweitwohnungen und Beherbergungsbetrieben.
- Nachweis eines genügenden und attraktiven Angebots an günstigem und verfügbarem Bauland für Einheimische.

2.2 Fazit

Im Regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung der Region Mittelbünden wird die Gemeinde Riom-Parsonz als Tourismusgemeinde mit abnehmenden Baulandreserven und teilweise grossem Baudruck eingestuft. Tourismusgemeinden dieses Typs werden im Richtplan unter anderem dazu angehalten, ein genügendes und attraktives Angebot an günstigem und verfügbarem Bauland für Einheimische zur Verfügung zu stellen. Mit der Einzonung in der Fraktion Riom kommt die Gemeinde diesem Auftrag nach.

Die Zonenplananpassungen können kantonal und regional als richtplan-konform bezeichnet werden. Es sind keine Inventare nach Natur- und Heimatschutz, keine Naturgefahren, kein Waldareal und keine Fruchtfol-geflächen betroffen.

3. Bauzonengrösse

3.1 Baulandverbrauch

Für die Gemeinde Riom-Parsonz liegen Zahlen für die Wohnbauzonen aus den Jahren 1992, 2008 und 2013 vor:

Jahr	1992	2008	2013
Wohnbauzonen Reserven	51'000m ²	25'480m ²	16'429m ²
Wohnbauzonen Verbrauch	1992-2008		2008-2013
	25'520m ²		9'051m ²
Ø jährlicher Verbrauch	1571m ²		
Ø jährlicher Verbrauch (zweitwohnungsbereinigt*)	314m ²		
Hochrechnung auf 15 Jahre (mit Zweitwohnungen)	23'571m ²		
Hochrechnung auf 15 Jahre (ohne Zweitwohnungen)	4'714m ²		

* Anteil Zweitwohnungen wird auf 80% geschätzt

Nach dem in Genehmigung befindlichen Richtplan Siedlung und Ausstattung der Region Mittelbünden liegt der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Riom-Parsonz bei ca. 60%. Die Erhebungen der Bautätigkeit in der

Gemeinde lassen jedoch vermuten, dass der Zweitwohnungsanteil an der Bautätigkeit in den letzten Jahren höher liegt. Nach Schätzungen der diesbezüglich nicht eindeutigen Baustatistik der Gemeinde, wird der Zweitwohnungsanteil auf ca. 80% geschätzt. Mit diesen Daten errechnet sich ein 15-Jahres-Bedarf an Wohnbauzonen für Erstwohnungen von 4'714 m² für die Gemeinde Riom-Parsonz.

3.2 Bauzonen in der Gemeinde Riom-Parsonz

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife in der Gemeinde zeigt im Jahr 2013 folgendes Bild:

Grundnutzungszone	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren baureif			Innert 5-15 Jahren baureif		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
Dorfzone Riom	35'833	3.58	34'969	3.50	98	864	0.09	2	864	0.09	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Dorfzone Parsonz	30'339	3.03	26'293	2.63	87	4'045	0.40	13	4'045	0.40	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone 1	8'476	0.85	8'476	0.85	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone für Einheimische	4'285	0.43	2'315	0.23	54	1'969	0.20	46	1'969	0.20	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone 2	91'053	9.11	81'502	8.15	90	9'550	0.96	10	9'550	0.96	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohn- Gewerbezone	3'925	0.39	3'925	0.39	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	173'910	17.39	157'481	15.75	91	16'429	1.64	9	16'429	1.64	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Gewerbezone	9'083	0.91	0	0.00	0	9'083	0.91	100	9'083	0.91	100	0	0.00	0	0	0.00	0
GEWERBEZONEN	9'083	0.91	0	0.00	0	9'083	0.91	100	9'083	0.91	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone öffentl. Bauten und Anlagen	11'886	1.19	7'863	0.79	66	4'024	0.40	34	4'024	0.40	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone öffentl. Anlagen	4'436	0.44	242	0.02	5	4'194	0.42	95	4'194	0.42	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	16'323	1.63	8'105	0.81	50	8'218	0.82	50	8'218	0.82	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Grünzone	9'395	0.94	9'395	0.94	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	30'694	3.07	30'694	3.07	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkplatzzone	7'776	0.78	7'776	0.78	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkplatzzone nur in der Sommersaison benutzbar	526	0.05	526	0.05	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	48'391	4.84	48'391	4.84	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	247'707	24.77	213'977	21.40	86	33'730	3.37	13.62	33'730	3.37	100	0	0.00	0	0	0.00	0

Tab. Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife, Oktober 2013

Die Wohnbauzonen der Gemeinde Riom-Parsonz sind zu 91% überbaut. Die verbleibenden 9% an Wohnbaulandreserven belaufen sich im Jahr 2013 auf rund 16'429 m² (1.64 ha). Diese Reserven sind allesamt baureif. Wenn man die Reserven dem Baulandbedarf für Erstwohnungen von 4'714 m² gegenüberstellt, entsteht trotz hohem Überbauungsgrad, der Eindruck massiv überdimensionierter Bauzonen. Die nachfolgenden Ausführungen zur Fraktionierung und Verteilung der Wohnbauzonenreserven relativieren diese Zahlen.

3.3 Fraktionierung und Verteilung der Wohnbauzonenreserven

Die Gemeinde Riom-Parsonz ist stark fraktioniert. Die Erstwohnungen liegen vorwiegend in den Fraktionen Riom und Parsonz. Die weiteren Fraktionen, wie Tignas, Radons, Rodas liegen weiter entfernt vom Talboden. In der Vergangenheit fand dort die Entwicklung zum grössten Teil im Bereich der Zweitwohnungen statt. Aufgrund deren abgelegenen Lage ist, trotz der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes nicht abzusehen, dass sich diese Entwicklung in näherer Zukunft ändern wird. Aus den nachfolgenden Tabellen wird ersichtlich, dass die grössten Wohnbauzonenreserven (9'550 m²) in ebendiesen „Zweitwohnungsfractionen“ liegen.

Parsonz	Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif		
		m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
	Dorfzone Riom	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Dorfzone Parsonz	30'339	3.03	26'293	2.63	87	4'045	0.40	13	4'045	0.40	100
	Wohnzone 1	630	0.06	630	0.06	100	0	0.00	0	0	0.00	0
	Zone für Einheimische	1'599	0.16	655	0.07	41	944	0.09	59	944	0.09	100
	Wohnzone 2	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Wohn- Gewerbezone	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	WOHNBAUZONEN	32'567	3.26	27'579	2.76	85	4'989	0.50	15	4'989	0.50	100

Riom	Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif		
		m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
	Dorfzone Riom	35'833	3.58	34'969	3.50	98	864	0.09	2	864	0.09	100
	Dorfzone Parsonz	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Wohnzone 1	7'846	0.78	7'846	0.78	100	0	0.00	0	0	0.00	0
	Zone für Einheimische	2'686	0.27	1'660	0.17	62	1'026	0.10	38	1'026	0.10	100
	Wohnzone 2	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Wohn- Gewerbezone	3'925	0.39	3'925	0.39	100	0	0.00	0	0	0.00	0
	WOHNBAUZONEN	50'290	5.03	48'400	4.84	96	1'890	0.19	4	1'890	0.19	100

Talvangas Tignas Rodas	Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif		
		m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
	Dorfzone Riom	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Dorfzone Parsonz	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Wohnzone 1	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Zone für Einheimische	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	Wohnzone 2	91'053	9.11	81'502	8.15	90	9'550	0.96	10	9'550	0.96	100
	Wohn- Gewerbezone	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
	WOHNBAUZONEN	91'053	9.11	81'502	8.15	90	9'550	0.96	10	9'550	0.96	100

Tab. Wohnbauzonenreserven in den Fraktionen, Stand Oktober 2013

Talvargas, Tigognas, Rodas:

Die Wohnbauzonenreserven in den Fraktionen Talvargas, Tigognas und Rodas können nicht als Reserven für den Erstwohnungsbau gerechnet werden. Der Umgang mit dem Bauland in diesen Fraktionen wird nach Abschluss der Zweitwohnungsgesetzgebung bestimmt werden müssen. Bis allerdings keine Rechtssicherheit geschaffen ist, will die Gemeinde keine weiteren Schritte unternehmen.

Parsonz:

Die Fraktion Parsonz verfügt mit 4'989 m² über genügende Wohnbauzonenreserven. Diese sind allerdings aufgrund der Lage von geringer Attraktivität und können nicht als Ersatz für Wohnbauzonen in der Fraktion Riom gewertet werden. Eine Auszonung kommt aufgrund der Lage (Teil des weitgehend überbauten Gebiets) im Siedlungskörper nicht in Frage.

Riom:

Nach Angaben der Gemeinde ist das Dorfleben in der Fraktion Riom intakt. Hier befinden sich der Dorfladen, die Schule mit Sportplatz und das Gemeindehaus. Zudem hat das Dorf Riom mit der Tätigkeit von Origen einen gewissen Status als Kulturzentrum der Region, liegt in der Gemeinde am nächsten bei der Talstrasse und weist damit die beste Erreichbarkeit aller Fraktionen auf. Die Attraktivität als Wohnstandort ist, insbesondere für potenzielle auswärtige Neuzuzüger, klar höher, als jene in der Fraktion Parsonz. Will die Gemeinde künftig eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl erreichen, ist es daher für die Gemeinde von grosser Bedeutung, in der Fraktion Riom attraktives Bauland verfügbar zu machen.

In der Fraktion Riom belaufen sich die Wohnbaulandreserven im Oktober 2013 auf 1'890 m². Der Überbauungsgrad der Wohnzonen in der Fraktion Riom liegt derzeit bei 96%. Lediglich 4% der Bauzonenparzellen sind unüberbaut (vgl. Abbildung unten). Diese Reserven sind allerdings nicht alle attraktiv und verfügbar.

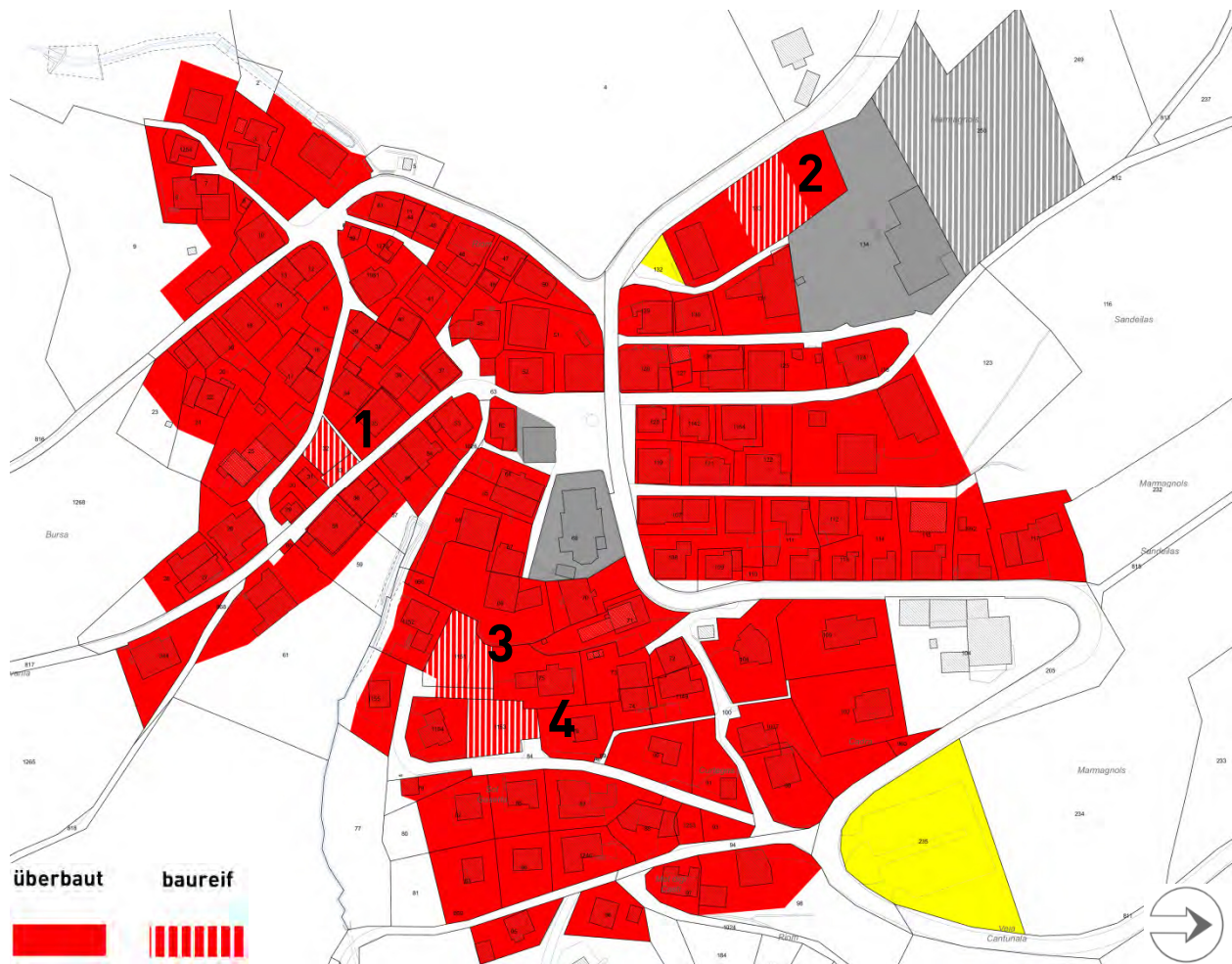


Abb. UEB Dorf Riom, Stand Oktober 2013

Nachfolgende Ausführungen weisen nach, dass die Verfügbarkeit der Parzellen nicht in allen Fällen gegeben ist.

1. Die Parzellen Nr. 32 und 33 gehören zwei verschiedenen Grundeigentümern, werden von diesen als Garten genutzt und sind in absehbarer Zeit nicht verfügbar.
2. Die Parzelle Nr. 133 liegt an einer unattraktiven Lage an der Durchfahrtsstrasse nach Parsonz, direkt neben der Schule mit Sportplatz und dem Restaurant. Grundeigentümerin der Parzelle ist die Gemeinde. Zudem hat Gemeinde das Grundstück seit einigen Jahren an den Pferdepensionsbetrieb verpachtet, welcher auf der Parzelle Nr. 131 östlich auf der gegenüberliegenden Strassenseite angesiedelt ist. Die Gemeinde wäre zu einem Verkauf bereit. Möchte aber dem Pferde-

pensionsbetrieb ungern das Nutzungsrecht entziehen und sucht daher eher nach anderen Alternativen.

3. Die Parzelle Nr. 1151 ist vor rund zwei Jahren aufgeteilt und an die privaten Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen Nrn. 1152 und 75 verkauft worden. Im UEB ist die Aufteilung mit einem feinen Strich erkennbar. In den AV-Daten wurde die Aufteilung noch nicht nachgetragen. Die Parzelle ist folglich nicht verfügbar.
4. Die Parzelle Nr. 1153 ist ebenfalls im Besitz einer Privatperson. Es handelt sich dabei faktisch um die einzige Parzelle in der Fraktion Riom, die sofort verfügbar ist. Von der Parzelle 1153 ist bekannt, dass sie in den letzten Jahren von einigen Interessenten besichtigt wurde, jedoch unter anderem wegen der Form (gekappte Ecken im Norden) und der Lage nicht verkauft werden konnte.

Aus dieser vertieften Betrachtung der Bauzonenreserven wird klar, dass die Fraktion Riom über nahezu kein attraktives und verfügbares Wohnbauland verfügt. Die Wohnbauzonenreserven in der Fraktion Parsonz können aus oben genannten Gründen nicht als „Ersatz“ für Wohnbauland im Dorf Riom gewertet werden.

4. Ablauf der Planung

4.1 Begehung vor Ort

Am 18. Juni 2011 hat die Gemeinde zusammen mit der STW AG für Raumplanung verschiedene Parzellen, welche für eine Einzonung theoretisch in Frage kommen könnten, besichtigt (s. Anhang 9).

An der Begehung mussten einige Flächen bereits ausgeschieden werden. Es zeigte sich, dass in einigen Fällen der Standort nur wenig attraktives Wohnbauland ergeben würde. An einem Standort war das Gelände ungeeignet (steil), so dass eine Erschliessung und Bebauung sehr kostenintensiv werden würde.

Anschliessend an die Begehung hat die Gemeinde den Kontakt zu allfällig betroffenen Grundeigentümern aufgenommen. Erst im Mai 2013 konnte sich die Gemeinde mit dem Grundeigentümer von Parzelle Nr. 1268 über eine mögliche Einzonung einig werden.

Auf der Parzelle Nr. 1268 soll im Rahmen dieser Teilrevision Land für 3-4 Bauplätze eingezont werden.

4.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Die Teilrevision wurde am 30. Mai 2013 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden wurde mit dem Bericht vom 17. September 2013 abgeschlossen. Der Vorprüfungsbericht und das weitere Vorgehen wurden an der Sitzung vom 18. Oktober 2013 mit dem Amt für Raumentwicklung, der Gemeinde und der STW AG für Raumplanung besprochen. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Aktualisierung UEB auf den Stand Oktober 2013
- Ergänzung Bezug zur Regionalen Richtplanung
- Konkretisierung der Bedarfsbegründung
- Erschliessungs- und Überbauungsstudie des Einzonungsgebiets

4.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde im Rahmen des offiziellen Mitwirkungsverfahrens in den Planungsprozess einbezogen. Die öffentliche Auflage der Teilrevision gemäss Art. 13 KRVO¹ vom 8. November 2013 bis zum 9. Dezember 2013. Während dieser Frist sind keine Einwände oder Änderungsvorschläge eingegangen.

4.4 Beschluss der Stimmbürger

An der Gemeindeversammlung vom 19. Dezember 2013 wurde die vorliegende Teilrevision von den Stimmbürgern beschlossen und anschliessend zur Genehmigung durch die Regierung eingereicht.

4.5 Beschwerdeauflage und Genehmigungsverfahren

In Anwendung von Art. 48 Abs. 4 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) fand die Beschwerdeauflage der Teilrevision der Ortsplanung vom ... bis zum ... statt. Parallel dazu wurden die Unterlagen zur Genehmigung eingereicht.

¹ KRVO: Kantonale Raumplanungsverordnung

5. Zonenplanänderung (Änderung der Planungsmittel)

5.1 Einzonung Teilparzelle Nr. 1268 und Teilparzelle Nr. 23

5.1.1 Situation

Auf der Parzelle Nr. 1268 am Südrand des Dorfes Riom werden rund 2'000 m² Landwirtschaftszone in die Wohnzone 1 (Riom) eingezont.

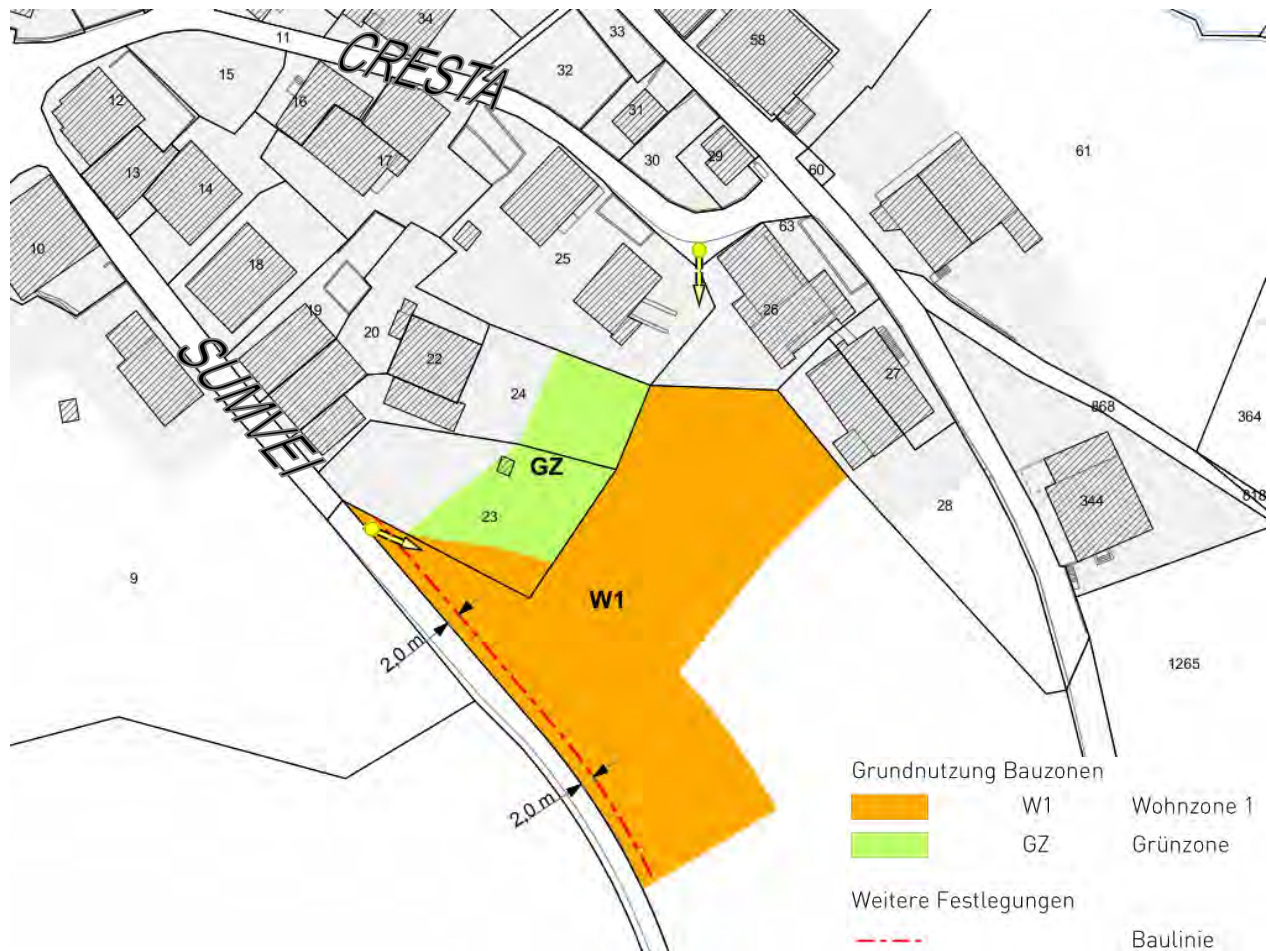


Abb. Einzonung der Teilparzelle 1268 in Dual und Teilparzelle 23

Vorgesehen ist die Ausscheidung von vier Parzellen. Zwei etwas kleinere Parzellen entlang der bestehenden Strasse „Sumvei“ und zwei etwas grössere Parzellen unterhalb und östlich der anderen zwei Parzellen. Die vorgesehene neu zu erstellende Erschliessungsstrasse wird erst ausparzelliert und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, wenn die Überbauung der Parzellen definiert ist. Damit können eine optimale

Linienführung der Strasse und Form der Parzellen über die Projektierung gewährleistet werden.

5.1.2 Erschliessung

Die Erschliessung der an der Strasse „Sumvei“ direkt angrenzenden Parzellen ist von der Strasse „Sumvei“ her möglich. Die Parzellen können aber auch über die neu vorgesehene Erschliessungsstrasse erfolgen.

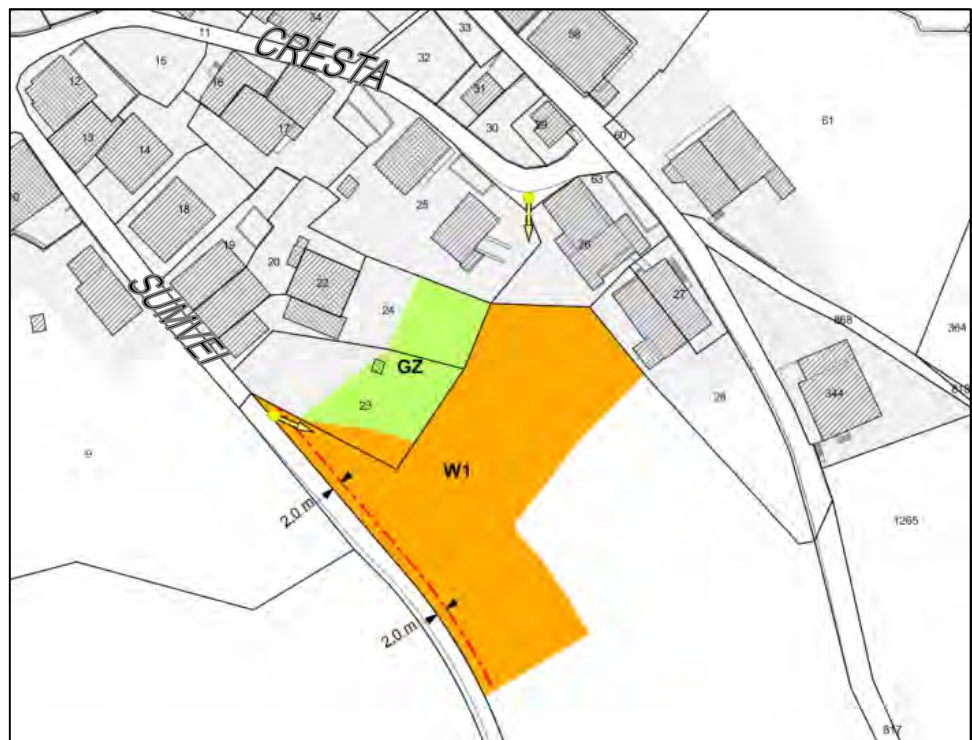


Abb. Mögliche Erschliessung der Einzonung Dual

An beiden Stellen ist im Zonenplan ein möglicher Anschlusspunkt für die Erschliessungsstrasse festgesetzt.

Erschliessung „Sumvei“:

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 23 stimmt einer Erschliessung von der Strasse „Sumvei“ zu. Ein Vorkaufrechtsvertrag für den einzuzonenden Abschnitt der Parzelle Nr. 23 wird ausgearbeitet.

Erschliessung „Cresta“:

Die Erschliessung wäre in diesem Fall mittels einer Abparzellierung oder mit einer Dienstbarkeit sicherzustellen. Für die Erschliessung über die Parzellen Nrn. 25 und 26 ist die Zustimmung der Grundeigentümer erfor-

derlich. Die Grundeigentümer haben sich betreffend einer Erschliessung über ihre Parzellen noch nicht äussern können, daher wir in der nachfolgenden Überbauungsstudie die Machbarkeit einer Überbauung ohne Erschliessung von der Strasse „Cresta“ her nachgewiesen.

5.2 Überbaubarkeit

Parzellierung:



Abb. Möglicher Vorschlag für die Parzellierung

Vorgesehen sind vier Parzellen und bei einer ausschliesslichen Erschliessung von der Strasse „Sumvei“ her eine Kleinparzelle 1 für die Garagierung zur Parzelle 1 (vgl. Abbildung unten). Diese Parzellierung ermöglicht eine Erschliessung des Gebiets ausschliesslich von der Strasse „Sumvei“ her. Die Parkierung der für Parzelle 1 kann entweder auf der Kleinparzelle 1 erfolgen, oder via Privatzufahrtsstrasse über Parzelle 2.

Falls eine Erschliessung von der Strasse „Cresta“ her erstellt werden kann, ist eine separate Garagierung für Parzelle 1 nicht erforderlich. Die Kleinparzelle 1 kann in diesem Fall zur Parzelle 3 zugeschlagen werden.

Etappierung:

Die Überbauung des Gebiets soll etappiert erfolgen:

- Etappe 1: Parzellen 1, 2 und 3
- Etappe 2: Parzelle 4

Die Etappe 2 soll erst überbaut werden, wenn die Parzellen 1-3 überbaut sind.



Abb Mögliche Parzellierung des des neu eingezonten Gebietes

Überbauung:

Es sind Baufelder gemäss nachfolgender Skizze vorgesehen.

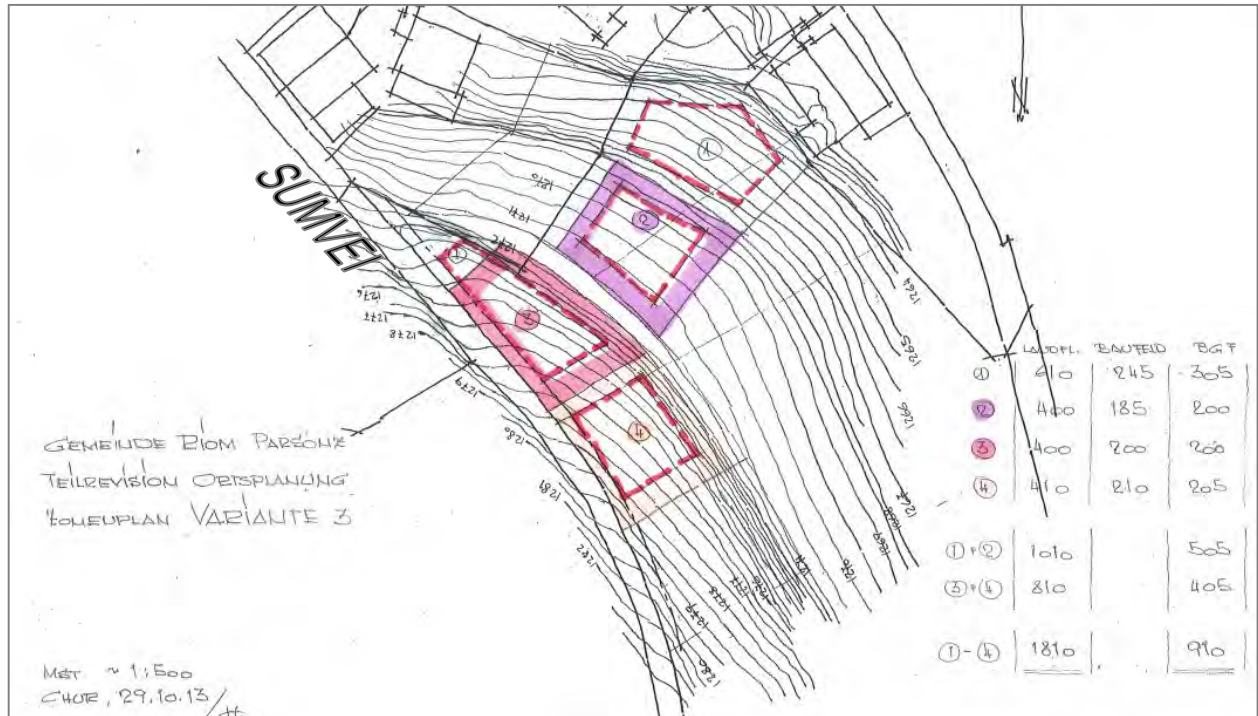


Abb Mögliche Parzellierung mit Baufeldern des neu eingezonten Gebietes

Nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Überbauung und Erschliessung des neu eingezonten Gebietes. Die Situation zeigt eine Erschliessung ausschliesslich von der Strasse „Sumvei“ her.



Abb. Möglicher Überbauung des neu eingezonten Gebietes

5.3 Gestaltung

Auf den Parzellen entlang der Strasse „Sumvei“ wird eine Baulinie in einem Abstand von 2 m parallel zur Strasse festgesetzt. Diese ermöglicht es den kleinen Grenzabstand von 3 Metern in der Zone für Einheimische in diesem Abschnitt auf 2 Meter zu reduzieren. Es besteht allerdings keine Pflicht die Gebäude auf diese Baulinie zu setzen, sondern diese Baulinie hat freihaltenden Charakter.



Abb. Festlegung einer Baulinie mit freihaltendem Charakter

Der Abstand von 2 m entspricht im Mittel ungefähr dem Abstand der bereits bestehenden Gebäude entlang der Strasse „Sumvei“. Damit kann die Strassenflucht als ortsbildendes Element gestärkt werden.

5.4 Umzonung der Teilparzellen Nr. 23 und 24 in die Grünzone

Die nördlichen Teile der Parzellen Nr. 23 und 24 befinden sich, gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung in der Bauzone (Dorfzone Riom). Die südlichen Teile der Parzellen (470 m²) befinden sich in der Landwirtschaftszone, werden allerdings heute als Gärten genutzt. Es bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine Überbauungsabsichten für die südlichen Teilparzellen. Bei einer Einzonung würden die Parzellen in den nächsten 10 Jahren folglich nicht überbaut. Entsprechend der heutigen Nutzung

sollen die südlichen Teile der Parzellen künftig der Grünzone zugeteilt werden.



Abb. Umzonung der südlichen Teile der Parzellen Nrn. 23 und 24 von der Landwirtschaftszone in die Grünzone

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen einer Gesamtüberprüfung die wichtigen Gärten und Grünflächen in den Fraktionen Riom und Parsonz zu erheben und anschliessend der Grünzone zuzuweisen. Eine erste Erhebung hat bereits stattgefunden. Als weiteres Vorgehen sind Gespräche mit den Grundeigentümern geplant.

6. Sicherung der Baulandverfügbarkeit und aktive Bodenpolitik

Das neu geschaffene Bauland wird mit der Einzonung von der Gemeinde erworben. Das Kaufrecht wird mittels Verträgen mit den Grundeigentümern gesichert (s. Anhang 9.2). Da das Grundstück mit der Einzonung in den Besitz der Gemeinde übergeht, kann die Gemeinde die Entwicklung im neu eingezonten Gebiet aktiv, entsprechend der obigen Überbauungsstudie, steuern. Die Erarbeitung eines Quartierplanes erübrigt sich damit.

7. Sicherung der Nutzung als Erstwohnung

Die Nutzung als Erstwohnungen kann nach Auffassung der Gemeinde über das Eigentum der Gemeinde und entsprechende Zweckänderungsbeschränkungen, welche im Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und Interessierten aufgenommen werden sowie mittels Eintrag im Grundbuch abgesichert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann sodann eine Kontrolle und erneute Festschreibung der Nutzung deklariert werden.

Die Gemeinde kann sich auch vorstellen, entsprechende behördliche Handlungsgrundsätze zu beschliessen und damit einen behördlichen Grundsatz zu definieren, welcher auch von einem später gewählten Gemeindevorstand, im Sinne der aktiven Baulandpolitik für Einheimischenwohnbau anzuwenden sind.

8. Formelle Anpassung: Abkürzung Zonenbezeichnung

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Zonen für Einheimische fälschlicherweise mit W1, statt mit ZE abgekürzt. Im Rahmen dieser Teilrevision wird dieser formelle Fehler korrigiert. Im Datensatz sind neu alle Zonen für Einheimische mit ZE bezeichnet.