



Kanton Graubünden

Gemeinde Celerina / Schlarigna

Teilrevision Ortsplanung

„Palüds Suot Crasta“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Zielsetzung	2
2	Kantonale Richtplanung	2
2.1	Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)	2
2.2	Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)	3
3	Regionale Richtplanung	4
4	Kantonale Vorprüfung	4
5	Mitwirkungsverfahren	5
6	Inhalt der Teilrevision Palüds Suot Crasta	5
6.1	Ausgangslage	5
6.2	Zonenplan Palüds Suot Crasta 1:2000	5

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 1987 ist die Parzelle Nr. 844 im Gebiet Palüds Suot Crasta wie folgt gewidmet:

- Zonenplan: Übriges Gemeindegebiet
- Nutzungsrichtplan: Baugebiet Reserve

Die Parzelle umfasst eine Fläche von 5'351 m². Sie ist grob erschlossen mit Strasse, Wasser, Kanalisation, elektrischer Strom und Telekommunikation.

1.2 Zielsetzung

In der Gemeinde Celerina wie auch in der ganzen Region Oberengadin besteht eine grosse Nachfrage nach bezahlbaren Erstwohnungen sowohl zu Eigentum wie auch in Miete. Eine Gruppe von ortsansässigen Unternehmern ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 844 im Gebiet Suot Crasta. Vertreter dieser Gruppe sind an die Gemeinde herangetreten mit dem Begehren, die Parzelle der Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau mit Quartierplanpflicht zuzuweisen. Sie beabsichtigen, etappenweise Wohnungen für Einheimische zu bezahlbaren Konditionen zu realisieren. Die gleiche Gruppe hatte in gleicher Weise bereits die direkt nördlich anschliessende Landfläche überbaut. Dabei hatte die Gemeinde durch Vertrag den Bodenpreis auf einem tiefen Niveau fixiert. Diese mit Erfolg durchgeführte Aktion soll nun in der gleichen Art wiederholt werden.

2 Kantonale Richtplanung

Der Kantonale 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 Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant.

2.1 Räumliche Entwicklung in Graubünden (Kap. 2.3)

Celerina ist folgenden Raumtypen zugeordnet:

- Städtischer Raum/Agglomeration
- Tourismusraum

2.2 Siedlungsgebiet (Kap. 5.2.1)

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen 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:

- a. Leitbild, Zielvorstellungen
- b. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- c. Bedarfsnachweis
- d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- e. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- f. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die geplante Teilrevision der Ortsplanung erfüllt die Anforderungen des RIP 2000 folgendermassen:

- Die geplante Einzonung erfolgt in einem vollständig erschlossenen Gebiet womit Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen voll genutzt werden können.
- Die Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen entspricht dem Leitbild der Gemeinde Celerina.
- Die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht möglich, weil ein solches beim Kreis erst vor kurzer Zeit in Auftrag gegeben worden ist. Immerhin liegt die einzuzonende Fläche vollständig innerhalb des Richtplanbaugebiets gemäss dem rechtskräftigen kommunalen Nutzungsrichtplan.
- Die Nachfrage nach bezahlbaren Erstwohnungen ist im Oberengadin und insbesondere im Raum Celerina bekanntlich sehr hoch und braucht nicht weiterer Nachweise.
- Ein konkretes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt nicht vor. Das einzuzonende Gebiet wird jedoch mit einer Quartierplanpflicht belegt womit die Gestaltung und Erschliessung im Rahmen einer Folgeplanung festgelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine ähnliche Überbauung erfolgen wird wie beim nördlich angrenzenden Grundstück. Die Gemeinde wird in jedem Fall einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, das heisst eine möglichst dichte Bebauung bei einer AZ von 0.65 verlangen.
- Der Einzonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Anliegen des Naturschutzes wurden mit der Ausscheidung von Naturschutzzonen für das angrenzende Flachmoor bereits früher geregelt.

- Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Landes wird von der Gemeinde durch Vertrag gesichert. Ebenso wird die obere Grenze des Baulandpreises durch Vertrag festgelegt, womit ein grosser Teil des durch die Einzonung geschaffenen Mehrwerts den späteren Käufern von Erstwohnungen zu Gute kommen wird.

3 Regionale Richtplanung

Mit dem im Frühling 2009 von der Regierung genehmigten „Regionalen Richtplan Zweitwohnungen“ hat der Kreis Oberengadin einerseits Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus erlassen. Andererseits verlangt Art. 9 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus von den Gemeinden auch die Förderung des Baus von Erstwohnungen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde diesem Gebot nach und schafft die Voraussetzung für die Realisierung einer Überbauung mit ausschliesslichen Erstwohnungen zu günstigen Konditionen. Aufgrund der Zonenbestimmungen ist eine spätere Umnutzung als Zweitwohnungen ausgeschlossen.

4 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 18. Januar 2010 hat sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) schriftlich zur Revision geäussert. Dabei wurde die Vorlage mit zwei Anweisungen grundsätzlich positiv beurteilt. Die Anliegen des Kantons hat der Gemeindevorstand wie folgt behandelt:

Antrag des Kantons	Entscheid des Gemeindevorstands
Kap. 5 Erarbeitung eines Lärmgutachtens, das aufzeigt, mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die Planungswerte der ES II eingehalten werden können.	Es wurde ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Anhang). Demnach können die Planungswerte der ES II mit verschiedenartigen Massnahmen eingehalten werden wie z. B. durch um 90° zur Lärmquelle abgedrehte Anordnung von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen. Die genauen Massnahmen können sinnvollerweise erst im Rahmen einer detaillierten Quartierplanung definiert werden.

Kap. 5 Eintrag einer Baulinie von 5 m aufgrund der rechtskräftigen Schutz- und Nutzungsplanung gemäss Regierungsbeschluss Nr. 736 vom 14. 06. 2005.	Die Baulinie von 5 m gemäss der rechtskräftigen Schutz- und Nutzungsplanung wurde in den Zonenplan eingetragen.
---	--

5 Mitwirkungsverfahren

Während der Zeit vom 3. Dezember 2009 bis 4. Januar 2010 wurde die ordentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO durchgeführt. Während der Mitwirkungsaufgabe wurden keine Vorschläge und Einwendungen eingereicht.

6 Inhalt der Teilrevision Palüds Suot Crasta

6.1 Ausgangslage

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung aus dem Jahre 1987 liegt die Parzelle Nr. 844 im übrigen Gemeindegebiet bzw. im Baugebiet Reserve.

6.2 Zonenplan Palüds Suot Crasta 1:2000

Der revidierte Zonenplan weist die Parzelle Nr. 844 der Zone für öffentlichen und Einheimischen Wohnungsbau gemäss Art. 48 Baugesetz zu.

Gemäss Art. 48 Baugesetz dürfen in der Zone für öffentlichen und Einheimischen Wohnungsbau grundsätzlich nur Wohnbauten für ortsansässige Bewohner erstellt werden. Für die Interpretation der Begriffe „ortsansässige Bewohner“ sowie „Erstwohnungen“ wird sich die Gemeinde an die entsprechenden Definitionen gemäss dem Regionalen Richtplan Zweitwohnungen halten.

Diejenigen Bereiche der eingezonten Fläche, in denen gemäss dem Lärmgutachten (vgl. Anhang) die Planungswerte der ES II nach der Lärmschutzverordnung nur mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können, sind im Zonenplan speziell bezeichnet. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Folgeplanung zu erbringen.

Im weiteren wird die gesamte Parzelle Nr. 844 einer Quartierplanpflicht unterstellt. Mittels einer Folgeplanung werden die Feinerschliessung, die Gestaltung und die etappenweise Überbauung der Parzelle sowie der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II gemäss der Lärmschutzverordnung aufzuzeigen sein.

Chur, Februar 2010, Stauffer & Studach AG, OM