



Kanton Graubünden
Gemeinde Sufers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Bereinigung Nidelboda / Bir Seilbahn**
- Anpassung Baugesetz Art. 49**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Sufers, CH-7434 Sufers

Kontaktperson

Christoph Zeitz, Gemeindepräsident

+41 79 458 43 06

kanzlei@sufers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

2021

Bearbeitungsstand

15. Dezember 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	5
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung	5
2.5	Beschwerdeaufgabe	5
3	Grundlagen	6
3.1	Regierungsbeschluss RB Nr. 109/2021	6
3.2	Urteil Verwaltungsgericht (R 2019 28, vom 16. Juni 2020)	7
4	Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn	8
4.1	Grundnutzung	8
4.2	Folgeplanung	8
5	Umsetzung in Planungsmitteln	8
5.1	Zonenplan 1:1000	8
5.2	Baugesetz	8

Separate Beilage

Festlegungen integriert in rechtskräftigem Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan (Hinweis) 1:1000
Nidelboda / Bir Seilbahn

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 29. November 2019 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Sufers an der Gemeindeversammlung eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Mit Genehmigungsentscheid der Regierung vom 2. Februar 2021 (RB Nr. 109) wurde die Gesamtrevision grundsätzlich genehmigt.

Die vorgesehene Wohnzone auf den Parzellen Nr. 60, 377, 378 und 379 wurde jedoch aufgrund der gemäss Regierung als zu gross bemessenen Wohnbauzonenreserve nicht genehmigt. Dies betrifft nebst der Grundnutzung (Wohnzone 2) auch die überlagernden Festlegungen (Sicherung der Baulandverfügbarkeit; Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen) sowie die geplante Erschliessungsstrasse.

Zudem wurde das Genehmigungsverfahren für den zweiten Satz von Art. 49 Abs. 4 Baugesetz (BauG) sistiert. Dies daher, da beim Verwaltungsgericht ein Verfahren gegen die Nichtgenehmigung durch die Regierung zu einer identischen Regelung in einer anderen Gemeinde pendent war.

Mit Urteil R 2019 28 vom 16. Juni 2020 (mitgeteilt am 18. Februar 2021) hat das Verwaltungsgericht die Nichtgenehmigung der Regierung zur gleichlautenden Regelung gestützt.

Der Gemeinde Sufers wurde nahegelegt eine Anpassung des Baugesetzes zusammen mit der Bereinigung Nidelboda / Bir Seilbahn vorzunehmen. Dies aufgrund der voraussichtlichen Nichtgenehmigung des zweiten Satzes von Art. 49 Abs. 4 BauG,

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden Anpassungen im Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn aufgrund des RB Nr. 109/2021 vorgenommen.

Zudem wird aufgrund des Verwaltungsgerichtsurteils in einer anderen Gemeinde Art. 49 Abs. 4 BauG angepasst.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 2. Juni 2021 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Betreffend Bereinigung «Nidelboda / Bir Seilbahn» wurden keine Hinweise und Anmerkungen vorgebracht. Aufgrund der voraussichtlichen Nichtgenehmigung des zweiten Satzes von Art. 49 Abs. 4 des BauG wurde der Gemeinde Sufers im Vorprüfungsbericht nahegelegt, diese Anpassung im Zuge der vorliegenden Teilrevision vorzunehmen.

2.3 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist konnte jedermann gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 26. August bis 24. September 2021 erfolgten keine Eingaben.

2.4 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. November 2021 beschlossen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte vom 9. Dezember 2021 bis zum 7. Januar 2022.

3 Grundlagen

3.1 Regierungsbeschluss RB Nr. 109/2021

Gemäss Regierungsbeschluss sei die im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehene Reserve an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von rund 8 150 m² zu gross bemessen. Aufgrund der negativen Bevölkerungsprognose könne lediglich eine angemessene Restreserve zugestanden werden. Diese Restreserven müssen grundsätzlich im weitgehend überbauten Gebiet liegen, wozu die rund 1600 m² im Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn nicht zählen würden.

Die Regierung hält im Fazit fest, dass eine WMZ-Reserve von rund 6500 m², was sechs bis sieben Bauplätzen für 15 bis 20 zusätzliche Einwohnende entspreche, als angemessen betrachtet werden kann.

Somit genehmigte die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung Sufers mit für die vorliegende Teilrevision relevanten Vorbehalten:

- Die Wohnzone 2 auf den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 im Umfang von 1605 m² wurde nicht genehmigt. Die betroffene Fläche ist vorübergehend bis zur Festlegung einer geeigneten anderweitigen Grundnutzungszone durch die Gemeinde als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zu behandeln.
- Die «Baulinie», die Schraffur «Sicherung der Baulandverfügbarkeit» sowie die Bandierung «Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen» im Bereich der nicht genehmigten Wohnzone 2 wurden ebenfalls nicht genehmigt.
- Infolge Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 wird auch die geplante Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 379, Höhe Parzelle Nr. 377, nicht genehmigt.

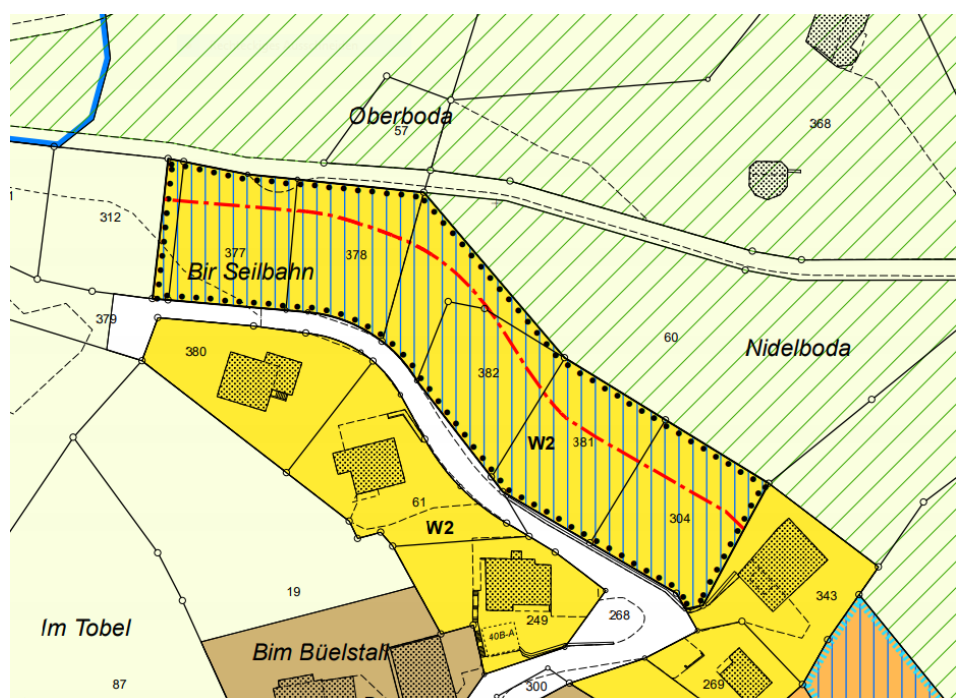


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Gesamtrevision 2019

3.2 Urteil Verwaltungsgericht (R 2019 28, vom 16. Juni 2020)

Die Regelung des zweiten Satzes von Art. 49, Abs. 4 BauG sah vor, dass Baugesuche für Bauvorhaben an ortsbildprägenden Bauten ohne Zweitwohnungsnutzung im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln seien.

Das Verwaltungsgericht stützt mit dem Urteil die Nichtgenehmigung einer solchen Regelung durch die Regierung in einer anderen Gemeinde. Es wurde dargelegt, dass Art. 35d der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) das Verfahren bezüglich Projekte an ortsbildprägenden Bauten unabhängig davon regelt, ob diese zu Zweitwohnungszwecken oder anderen Zwecken genutzt werden sollen. Das Verfahren sei somit bei solchen Bauten in jedem Fall anzuwenden.

Demnach unterliegen Projekte für Umbauten oder Umnutzungen von ortsbildprägenden Bauten unbesehen der Nutzung der Gestaltungsberatung. Vor Erteilung der Baubewilligung ist das Projekt der Denkmalpflege Graubünden zu einer abschliessenden Stellungnahme zu unterbreiten.

Daher ist der sistierte zweite Satz von Art. 49 Abs. 4 BauG zu streichen.

4 Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn

4.1 Grundnutzung

Für die rund 1605 m² der nicht genehmigten Wohnzone 2 im Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn ist gemäss RB 109/2021 eine geeignete Grundnutzung festzulegen. Die Parzellen Nr. 377 und 378 sowie Teile der Parzellen Nr. 60 und 379 (inkl. geplanter Erschliessungsfläche) werden der Landwirtschaftszone (Art. 32 KRG) zugeordnet.

4.2 Folgeplanung

Für das Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn (Parzellen Nr. 304, 377, 378, 381 und 382 sowie teilweise Nr. 60 und 379) war in der Gesamtrevision eine Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen (Art. 38 Baugesetz) vorgesehen. Das Baugesetz sah vor, in diesem Gebiet eine haushälterische Bodennutzung mit massvoller Verdichtung sicherzustellen, wozu im Rahmen einer Quartierplanung mindestens sechs Bauplätze vorgesehen werden sollten. Da lediglich die Wohnzone 2 auf den drei Parzellen Nr. 304, 381 und 382 genehmigt wurde, kann die vorgesehene Quartierplanung offensichtlich nicht mehr umgesetzt werden. Es ist daher nicht zweckmässig, für diese Parzellen die Quartierplanpflicht beizubehalten. Die Quartierplanpflicht wird somit für den ganzen Perimeter aufgehoben.

5 Umsetzung in Planungsmitteln

5.1 Zonenplan 1:1000

Die Parzellen Nr. 377 und 378 sowie ein Teil der Parzellen Nr. 60 und 379 (inkl. Bereich der geplanten Erschliessungsstrasse) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen auf den Parzellen Nr. 304, 381 und 382 wird aufgehoben.

5.2 Baugesetz

Da die Quartierplanung für das Gebiet Nidelboda / Bir Seilbahn im Sinne von Art. 38 Baugesetz nicht mehr umsetzbar ist, wird der Art. 38 ersatzlos aufgehoben.

Der zweite Satz von Art. 49 Abs. 4 zur Regelung von Bauvorhaben an ortsbildprägenden Bauten ohne Zweitwohnungen wird ersatzlos gestrichen.

Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, 15. Dezember 2021, mz / me