



Kanton Graubünden
Gemeinde La Punt Chamues-ch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Wohnzone C auf Parzellen Nr. 99, 494**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde La Punt Chamues-ch, CH-7522 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson

Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

+41 81 854 13 14

kanzlei@lapunt.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli – Oktober 2021

Bearbeitungsstand

25. August 2022

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele und Inhalte der Teilrevisionen der Ortsplanung	2
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Ablauf / Termine	2
2.3	Kantonale Vorprüfung	2
2.4	Mitwirkungsaufgabe	2
3	Grundlagen	3
3.1	Nutzungsplanung	3
3.2	Bauzonenverlagerung Parzellen Nr. 99, 494	3
3.3	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	4
4	Umsetzung in der Ortsplanung	5
4.1	Teilrevision Zonenplan	5

Abbildungen

Abb. 1:	ZP und GGP (noch nicht genehmigt; beschlossen am: 6. März 2020)	1
Abb. 2:	Rechtskräftiger ZP Gewässerraum und Gefahrenzonen (beschlossen am: 3. Mai 2021)	1
Abb. 3:	Ausschnitt ISOS (grün: Standort Verlagerung Wohnzone C)	4

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Wohnzone C Parz. Nr. 99, 494

Auf der Parzelle Nr. 99 besteht ein Landwirtschaftsbetrieb mit angebautem Wohnhaus. Der Betrieb liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone, das Wohnhaus in der Wohnzone C. Zum Landwirtschaftsbetrieb gehört auch die Parzelle Nr. 494. Sie liegt teilweise in der Wohnzone C, eine Teilfläche der Wohnzone C wird von der erst kürzlich beschlossenen Gewässerraumzone überlagert (Abb. 1 und 2).

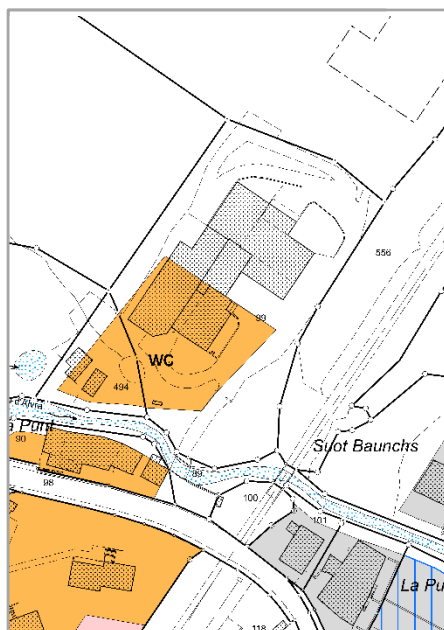


Abb. 1 (links): ZP und GGP (noch nicht genehmigt; beschlossen am: 6. März 2020)

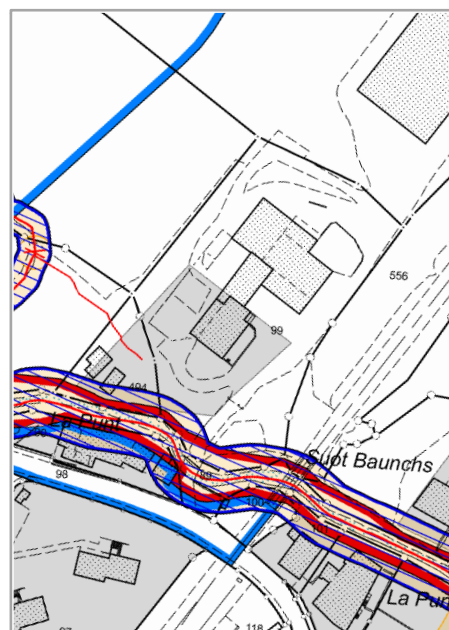


Abb. 2 (rechts): Rechtskräftiger ZP Gewässerraum und Gefahrenzonen (beschlossen am: 3. Mai 2021)

Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 494 ein Wohnhaus zu realisieren. Die dafür erforderliche Ausnützung ist vorhanden, die Überbaubare Fläche der Wohnzone C (Fläche ausserhalb der Gewässerraumzone) lässt jedoch aufgrund der Abmessungen keine sinnvolle Bebauung zu.

Da die Teilrevision Gewässerraumzonen erst kürzlich genehmigt wurde (21. September 2021, RB 844), konnte die vorliegend geplante Verlagerung der Bauzone nicht im Rahmen der sich in Genehmigung befindenden Teilrevision im Bereich Siedlung vollzogen werden. Demnach besteht die rechtskräftige Zonenabgrenzung auf den Liegenschaften Nrn. 99 und 494 seit der Revision aus dem Jahr 2008, womit auch mit vorliegender Anpassung nicht von einer Verletzung der Planbeständigkeit ausgegangen werden kann. Weiter wird am ursprünglichen Planungskonzept aus dem Jahr 2008, wonach die Baulücke zwischen den zwei Uferseiten der Ova d'Alvra mit einem Bauplatz geschlossen wird, nichts verändert. Aus den vorangehend genannten Gründen hat der Grundeigentümer die Gemeinde um eine flächengleiche Anpassung der Wohnzone C ersucht, so dass die Bauzone effizient genutzt und ein Wohnhaus realisiert werden kann (vgl. Konzeptskizze des Grundeigentümers, Anhang 1).

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevisionen der Ortsplanung

Ziel der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist die Schaffung der planerischen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Wohnhauses durch flächengleiche Verlegung der Wohnzone C im Bereich der Parzellen Nr. 99 und 494 gemäss Antrag des Grundeigentümers.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch beauftragte das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Nutzungsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Mark Egger eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf Teilrevision	Juli – Oktober 2021
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2021 – Mai 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	9. Juli – 7. August 2022
Gemeindeversammlung	23. August 2022

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 26. Oktober 2021 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 25. Mai 2022 hat das ARE auf der Grundlage einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zur vorliegenden Teilrevision Stellung genommen und sie in vorliegender Form für genehmigungsfähig befunden.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten (Art. 13 Abs. 2 KRVO).

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 9. Juli 2022 bis 7. August 2022 erfolgten keine Eingaben.

3 Grundlagen

3.1 Nutzungsplanung

Die aktuell rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 18. Dezember 2007 von der Stimmbevölkerung beschlossen und am 7. Oktober 2008 (RB Nr. 1319) von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen erlassen. Folgende Revisionen betreffen auch den Bereich der vorliegenden Teilrevision und zwar wie folgt:

- *Teilrevision Gewässerraumzonen mit Anpassungen der Gefahrenzonen*
Beschluss vom 3. Mai 2021, Regierungsgenehmigung vom 21. September 2021, RB 844. Die neue Gewässerraumzone betrifft teilweise die Parzellen 99 und 494.
- *Teilrevision Bereich Siedlung*
Beschluss vom 6. März 2020, Genehmigungsverfahren der Regierung noch nicht abgeschlossen. Die bisherige Wohnzone A wurde neu in Wohnzone C umbenannt.

Die Teilrevision der Ortsplanung vom 6. März 2020 befindet sich zurzeit noch im Genehmigungsverfahren bei der Regierung. Es wird davon ausgegangen, dass diese Teilrevision bald von der Regierung genehmigt werden sollte. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Praktikabilität wird die vorliegende Teilrevision auf die (noch nicht rechtskräftige) Nutzungsplanung vom 6. März 2020 abgestützt. Die Beschlussfassung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird in jedem Fall erst nach Vorliegen der Genehmigung der Regierung der Teilrevision vom 6. März 2020 erfolgen.

3.2 Bauzonenverlagerung Parzellen Nr. 99, 494

3.2.1 Vereinbarkeit mit RPG und KRIP

Zur optimalen Nutzung der vorhandenen Bauzonenreserven soll die Wohnzone auf den Parzellen 99 und 494 so verlagert werden, dass neben dem bestehenden Wohnhaus ein zusätzlicher Wohnbau realisiert werden kann (vgl. Anhang 1).

Für Bauzonenverlagerungen gilt gemäss Kantonaalem Richtplan grundsätzlich das Gleiche wie bei Einzonungen. So bedingen Verlagerungen des Siedlungsgebiets während einer Planungsperiode (15 Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung) von insgesamt <1 ha innerhalb einer Gemeinde keine Richtplanfestlegung. Die von der Gemeinde La Punt Chamues-ch bisher beschlossenen Verlagerungen von Bauzonen übersteigen das Mass von 1 ha nicht.

Weiter wird festgelegt, dass Verlagerungen eine Optimierung der Bauzonenverteilung, insbesondere der WMZ-Reserven, zum Ziel haben sollen, was mit vorliegender Teilrevision gegeben ist.

3.2.2 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Auch wenn es sich lediglich um eine Verlagerung der Bauzone handelt, entsteht mit der Teilrevision gemäss kantonalen Praxis ein Mehrwert. Eine Bebauung gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist kaum sinnvoll realisierbar. Mit der Verlagerung wird eine Bebauung erst ermöglicht.

Da es sich bei der neu geschaffenen Bauzonenfläche um eine Einzonung gemäss Art. 19j des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) handelt, ist der Grundeigentümer zur Entrichtung einer Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwerts verpflichtet.

Eine Entschädigungspflicht für die ausgezonten Flächen gemäss Art. 19s KRG liegt hingegen nicht vor. Da der Grundeigentümer keinen Nachteil aus der Bauzonenverlagerung erfährt, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

3.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Abb. 3: Ausschnitt ISOS (grün: Standort Verlagerung Wohnzone C)

Die geplante Verlagerung der Wohnzone liegt nicht in einem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) bezeichneten Gebiet.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Wohnzone C (WC) auf den Parzellen Nrn. 99 und 494 wird geringfügig angepasst.
> Auszonung von rund 157 m² > Festlegung als Zone «übriges Gemeindegebiet»
- Die ausgezonte Fläche wird im westlichen Bereich (Parzelle Nr. 494) der bestehenden Wohnzone C wieder ergänzt.
> Einzonung von rund 151 m² > Festlegung als Wohnzone C
- Zur Sicherstellung einer zeitnahen Bebauung wird die Wohnzone C auf der Liegenschaft Nr. 494 mit der Festlegung «Regelung zur Baulandverfügbarkeit» gemäss Art. 4 Baugesetz überlagert.

4.1.1 Bedingungen für Bauzonenverlagerung

Die ca. flächengleiche Verlagerung der Bauzone (Auszonung: 152 m² / Einzonung: 152 m²) bedingt, dass die bestehenden Bauten und Anlagen auf den ausgezonten Flächen vollständig entfernt werden müssen. Weiter haben neue Hochbauten gegenüber der Bauzonengrenze einen Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten. Umgebungsflächen, welche schliesslich ausserhalb der Bauzone liegen, dürfen nicht für landwirtschaftsfremde Nutzungen wie Zufahrten, Zugänge, Spielanlagen etc. beansprucht werden.

4.1.2 Vertragliche Vereinbarungen

Der Grundeigentümer hat im eigenen Interesse den Antrag auf Verlagerung und damit Optimierung der Bauzone beantragt. Er ist über den Sachverhalt bezüglich Mehrwertabgabe für die neu einzuzonende Fläche bzw. die Nichtentschädigung der auszuzonenden Flächen informiert. Vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Gemeinde mit dem Grundeigentümer eine schriftliche Vereinbarung treffen über die zu entrichtende Mehrwertabgabe, den Verzicht auf Entschädigungsforderungen, den Abbruch von bestehenden Bauten ausserhalb der Bauzone, den einzuhaltenden Abstand gegenüber der Bauzonengrenze und die Gewährleistung der Nichtbeanspruchung von Land ausserhalb der Bauzone für nicht landwirtschaftliche Zwecke.

Chur, 25. August 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung, me / om