



Kanton Graubünden
Gemeinde Intervaz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Teilrevision Nutzungsplanung Waldabstandslinie Patnalerweg

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Untervaz, 7204 Untervaz

Kontaktperson

René Vogel (Gemeindepräsident)

+41 81 300 07 30

gemeinde@untervaz.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Esther Casanova, Projektleitung

+41 81 258 34 44

e.casanova@stauffer-studach.ch

Mark Egger, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

m.egger@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2023

Bearbeitungsstand

September 2024

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planungsgegenstand	3
1.2	Anlass zur Planung	3
1.3	Ziele der Revision	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termine	4
2.3	Vereinfachtes Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG	4
2.4	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	4
3	Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	6
3.1	Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)	6
3.2	Kantonales Waldgesetz (KWaG)	6
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
3.4	Bestehende Situation	8
4	Bauprojekt	9
4.1	Machbarkeitsstudie	9
5	Interessenabwägung	11
5.1	Vorgehen bei Interessenabwägung	11
5.2	Abwägung der Interessen	12
6	Umsetzung in den Planungsmitteln	13
6.1	Änderung am Zonenplan	13
7	Schlussfolgerungen	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Verortung des Planungsgegenstand (Quelle: swisstopo)	3
Abbildung 2: Luftbild der Umgebung mit farblicher Markierung der Parzelle Nr. 224.....	3
Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: www.geogr.ch).....	7
Abbildung 4: Bestehende Bebauung Blickrichtung Norden (Quelle: Google Street View)	8
Abbildung 5: Bestehende Bebauung Blickrichtung Süden (Quelle: Google Street View).....	8
Abbildung 6: Bebaubarer Bereich (orange) mit gesetzlichen Wald- bzw. Grenzabständen.....	9
Abbildung 7: Fassadenansichten des geplanten Mehrfamilienhauses gemäss Machbarkeitsstudie.	10
Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan zur vorliegenden Teilrevision.	13

Anhang

Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe 31. Mai bis 1. Juli 2024

Beschluss Gemeindevorstand vom 16. September 2024

Publikation Beschwerdeaufgabe

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft die Parzelle Nr. 224 in der Gemeinde Untervaz. Die betreffende Parzelle liegt in Hanglage am oberen, nordwestlichen Dorfrand von Untervaz und grenzt unmittelbar an den Wald.

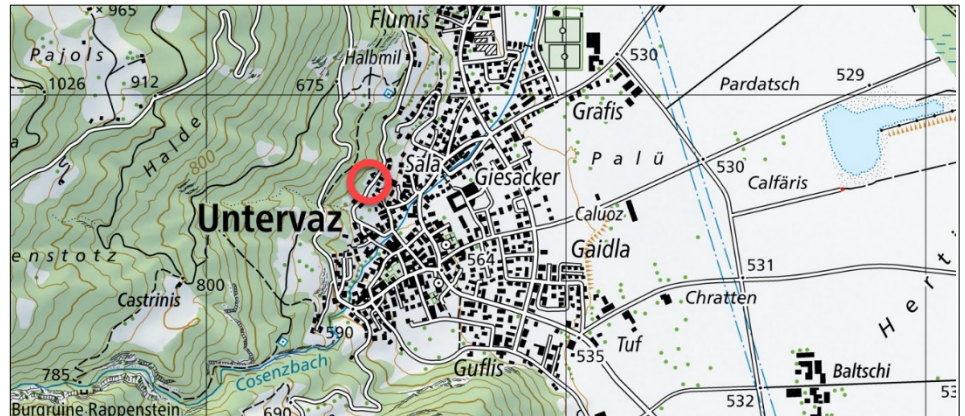


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Verortung des Planungsgegenstand (Quelle: swisstopo)



Abbildung 2: Luftbild der Umgebung mit farblicher Markierung der Parzelle Nr. 224

1.2 Anlass zur Planung

Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 224 ist aufgrund der herrschenden Platzverhältnisse bzw. aufgrund der geltenden Grenz- und Waldabstände eingeschränkt (vgl. Kap. 3.4.1).

1.3 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine zonenkonforme Bebauung der Parzelle Nr. 224 geschaffen werden, indem eine Waldabstandslinie festgelegt wird (vgl. Kap. 6.1).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Seitens der Gemeinde liegt die Zuständigkeit für die vorliegende Teilrevision beim Gemeindevorstand. Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung aus Chur beauftragt. Als verantwortliche Planerin wurde Esther Casanova eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Entwurf	Dezember 2023
Kantonale Vorprüfung	21. Dezember 2023 bis 30. April 2024
Öffentliche Mitwirkungsauflage 30 Tage	31. Mai bis 1. Juli 2024
Bereinigung nach Mitwirkung	August 2024
Verabschiedung durch Gemeindevorstand	16. September 2024
Beschwerdeauflage 30 Tage	20. September bis 21. Oktober 2024
Genehmigung durch DVS	
Bekanntgabe Genehmigung 30 Tage	

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG

Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um eine Änderung von untergeordneter Bedeutung. In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) wird die vorliegende Teilrevision daher nach dem vereinfachten Verfahren gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG durchgeführt. Die Durchführung einer Mitwirkungsauflage ist fakultativ. Das Geschäft kann nach Anhören der Betroffenen bzw. nach Durchführung einer öffentlichen Mitwirkungsauflage vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Bei einem vereinfachten Verfahren erfolgt die Genehmigung gemäss Art. 49 Abs. 1 KRG nicht durch die Regierung, sondern durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS).

2.4 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem ARE am 21. Dezember 2023 zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 30. April 2024 äusserte sich das ARE zur vorgesehenen Teilrevision. Im Wesentlichen ergaben sich im Rahmen der Vorprüfung sinngemäss folgende Hinweise:

- Der mittels Waldabstandslinie vorgeschlagene minimale Abstand wird aus forstrechtlichen Gründen abgelehnt. Da der angrenzende Wald oberhalb der Baute liegt und es sich um Schutzwald A handelt, ist ein minimaler Waldabstand von 5.00 m in jedem Fall sicherzustellen.
Die Abstandslinie wird wie beantragt auf 5.00 m ab Waldgrenze angepasst.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Parzelle Nr. 224 gemäss Gefahrenkarte Sturz im Gefahrenbereich gelb befindet.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind griffigere Festlegungen bezüglich Denkmal- und Ortsbildschutz umzusetzen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.4.1 Mitwirkung der Bevölkerung – öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkung der Bevölkerung fand in Form der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Mitwirkungsaufgabe statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Während der Auflagefrist ging eine Eingabe ein, welche durch den Gemeindevorstand beantwortet wurde. Die Planung erfuhr dadurch keine Änderung.

2.4.2 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 16. September 2024 beschlossen.

2.4.3 Beschwerdeaufgabe

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeaufgabe. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG)

Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) enthält folgende Aussagen zum Thema Waldabstand:

Art. 78 Abs. 3 KRG

«Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung. Waldabstandslinien, die in der Grundordnung festgelegt sind, gehen dem Waldabstand gemäss Waldgesetzgebung vor.»

3.2 Kantonales Waldgesetz (KWaG)

Das Kantonale Waldgesetz (KWaG) enthält folgende Aussagen zum Waldabstand:

Art. 29 Abs. 1 KWaG

«Der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald beträgt zehn Meter und gegenüber Niederwald fünf Meter.»

Art. 30 Abs. 1 KWaG

«Die Gemeinden können in Ausnahmefällen gestützt auf neue Baulinien oder Baugestaltungslinien kleinere Waldabstände vorsehen. Diese Abstände sind in der Nutzungsplanung festzulegen.»

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 224 befindet sich zum grössten Teil (ca. 85%) in der Wohnzone 3 (583 m²). Der Rest der Parzelle (ca. 15%) befindet sich im Wald (108 m²). Das Waldstück verläuft hangseitig in einem schmalen Streifen entlang der nordwestlichen Grenze. Am Übergang zwischen Bauzone und Wald wurde eine statische Waldgrenze festgelegt.

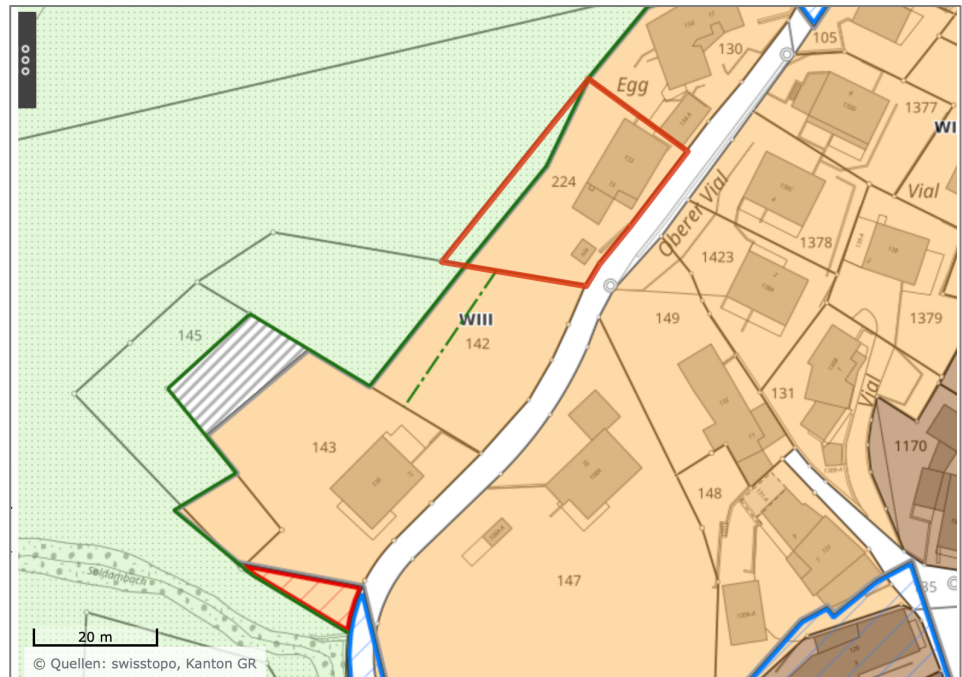


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (Quelle: www.geogr.ch)

Die Parzelle Nr. 224 befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebiets und bildet somit einen Teil des Siedlungsrand. Auf der südöstlichen Seite grenzt sie an die Strassenparzelle des Patnalerwegs, über den sie erschlossen ist. Nordöstlich und südwestlich grenzt sie an zwei Baulandparzellen. Auf der südwestlich angrenzenden, unbebauten Parzelle Nr. 142 besteht bereits eine Waldabstandslinie.

3.4 Bestehende Situation

Auf der Parzelle Nr. 224 steht derzeit ein Wohnhaus mit einigen An- und Nebenbauten. Das Wohnhaus weist ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss auf. In der Wohnzone 3 gilt eine Ausnützungsziffer von 0.9. Die bestehende Baute nutzt weniger als 50 Prozent des theoretisch möglichen Ausnützungsmasses. Die Parzelle ist somit stark unternutzt. Aufgrund ihres Alters weisen die bestehenden Bauten zudem erheblichen Erneuerungsbedarf auf.



Abbildung 4: Bestehende Bebauung Blickrichtung Norden (Quelle: Google Street View)



Abbildung 5: Bestehende Bebauung Blickrichtung Süden (Quelle: Google Street View)

3.4.1 Entwicklungshemmnis

Im Rahmen der bisherigen nutzungsplanerischen Vorgaben ist die Bebauung der Parzelle nur eingeschränkt möglich, denn aufgrund der geltenden Grenz- und Waldabstände ist nur ein kleiner Teil der Parzelle effektiv bebaubar. Die einzige Option unter den aktuellen Voraussetzungen wäre ein Ersatzneubau im Hofstattrecht, bei welchem die mögliche Ausnützung gemäss W3 von 523 m² anrechenbare

Geschossfläche bei weitem nicht erzielt werden könnte. Gemäss Kantonaalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) sind die Gemeinden aber aufgefordert, bei konkreten Bauge-suchen sicherzustellen, dass die festgelegten Dichten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden.

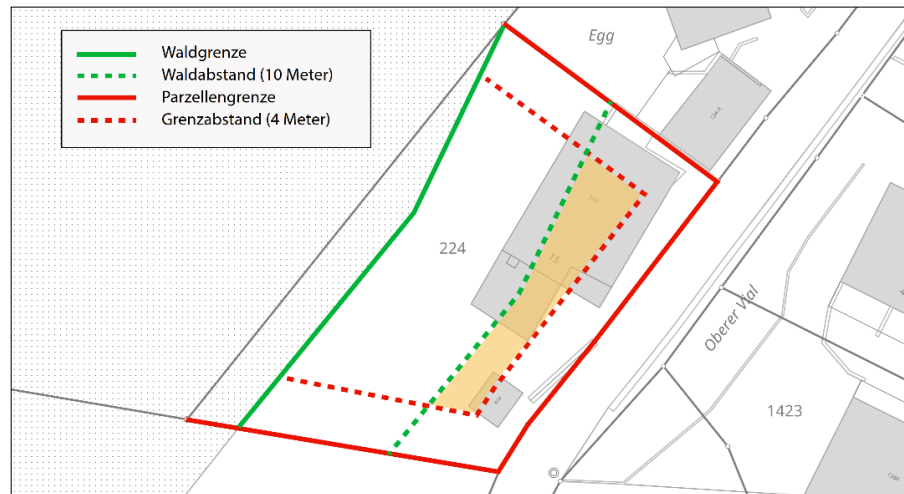


Abbildung 6: Bebaubarer Bereich (orange) mit gesetzlichen Wald- bzw. Grenzabständen

4 Bauprojekt

4.1 Machbarkeitsstudie

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 224 liess die Bebauungsoptionen anhand einer Machbarkeitsstudie überprüfen. Die bevorzugte Variante sieht den Bau eines Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen und zwei Untergeschossen vor, das insgesamt sechs Wohneinheiten enthält.

Das Neubauvolumen wurde in Anlehnung an die ortstypische Bebauungsstruktur situiert und bildet den Siedlungsabschluss in Hangrichtung.

Die Machbarkeitsstudie wurde baurechtlich noch nicht geprüft.

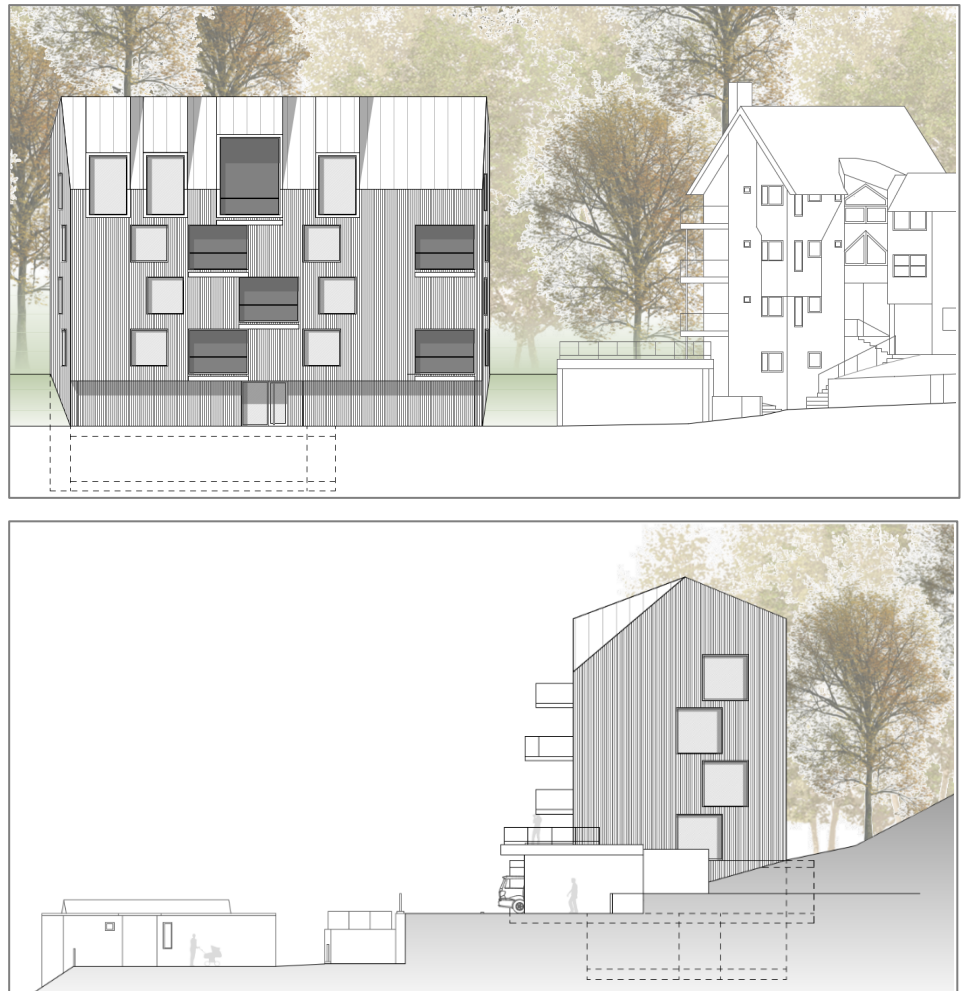


Abbildung 7: Fassadenansichten des geplanten Mehrfamilienhauses gemäss Machbarkeitsstudie.

5 Interessenabwägung

5.1 Vorgehen bei Interessenabwägung

Um beurteilen zu können, ob die Festlegung einer neuen Waldabstandslinie und damit die Bewilligung eines Neubaus mit einem verringerten Waldabstand zulässig ist, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Beurteilung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Interesse des Eigentümers	Privat	Mit den bisherigen Wald- und Grenzabständen ist die Parzelle nur sehr eingeschränkt bebaubar. Die einzige Option für den Eigentümer wäre ein Neubau im Hofstattrecht, was allerdings nur eine geringe Ausnützung erlauben und nicht dem Zielbild einer Wohnzone 3 entsprechen würde.
Ortsbild	Lokal	Ohne eine Waldabstandslinie ist keine Bebauung möglich, die sich an den Fluchten der benachbarten Gebäuden bzw. an den ortsbaulichen Gegebenheiten der Umgebung orientiert. Um die ortsbaulichen Fluchten beizubehalten und die Parzelle weiterentwickeln zu können, ist die Festlegung der Waldabstandslinie erforderlich.
Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung nach innen	National	Die Parzelle Nr. 224 ist aktuell stark unternutzt (weniger als 50 Prozent). Das Ziel der haushälterischen Bodennutzung bzw. der Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen kann unter den bestehenden Bedingungen nicht gewährleistet werden. Mit Festlegung der Waldabstandslinie gemäss Vorlage ist es möglich, die Ausnützung der W3 zu 80 % auszunützen, was

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Beurteilung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
		gemäss KRIP-S im Baugesuch sicherzustellen ist.
Schutz des Waldes	National	Die Bewirtschaftung des Waldes bzw. seine Funktion als Schutzwald dürfen durch einen allfälligen Neubau nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben beeinträchtigt den Wald und seine Bewirtschaftung in keiner Weise.

5.2 Abwägung der Interessen

Durch die Festlegung der Waldabstandslinie bzw. den Neubau können alle Interessen berücksichtigt werden. Das Ortsbild wird gestärkt, das Interesse des Eigentümers nach einer angemessenen Entwicklung wird gewährleistet und das Ziel der haushälterischen Bodennutzung wird berücksichtigt. Die Bewirtschaftung und die Schutzfunktion des Waldes werden durch die Festlegung einer Waldabstandslinie bzw. durch die Erstellung eines Neubaus auf der Parzelle nicht beeinträchtigt. Die Massnahme wird daher als zweck- und verhältnismässig beurteilt.

6 Umsetzung in den Planungsmitteln

6.1 Änderung am Zonenplan

Um die Bebaubarkeit zu verbessern und eine Bebauung gemäss Machbarkeitsstudie zu ermöglichen, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf Parzelle 224 eine Waldabstandslinie festgelegt, deren Abstand auf der gesamten Parzellenlänge 5.00 m von der festgestellten Waldgrenze beträgt.

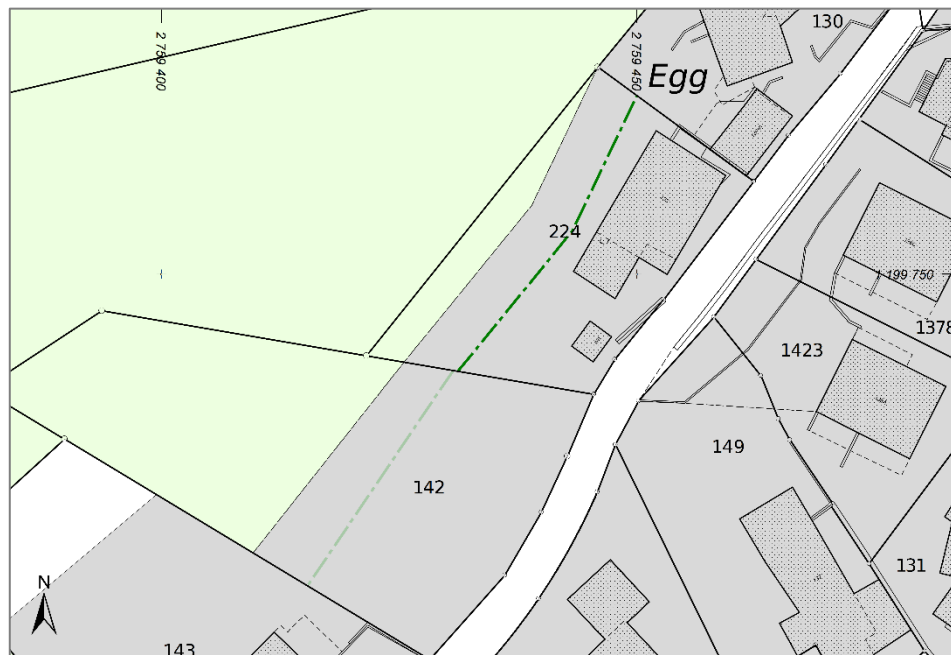


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan zur vorliegenden Teilrevision.

7 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Bebauung der Parzelle Nr. 224 geschaffen und zugleich alle relevanten Interessen respektiert.