

Kanton Graubünden



Gemeinde Tamins

Teilrevision Ortsplanung
Wohnzone Ried (Parz. Nr. 331)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 28. März 2014

Objekt: 23085

Status: Genehmigung

z:\gemeinde\tamins\optr_wohnzone_23085\05_dokumente\berichte\pmb_optr_wohnzone_20140328.docx

Impressum

Teilrevision Ortsplanung, Wohnzone Ried (Parz. Nr. 331)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

28. März 2014

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Tamins

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\tamins\optr_wohnzone_23085\05_dokumente\berichte\pmb_optr_wohnzone_20140328.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Allgemeines	6
2.1	Ablauf der Planung	6
2.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	6
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	6
2.4	Beschluss an der Gemeindeversammlung	7
3.	Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	8
3.1	Kantonale und Regionale Richtplanung, Inventare	8
3.2	Grundwasser- und Quellschutzzonen	8
4.	Zonenplanänderungen	9
4.1	Teilumzonung Parz. Nr. 331	9
4.2	Abstimmung mit Kantonalem Richtplan	9
	Leitbild, Zielvorstellungen	9
	Bedarfsnachweis	9
	Bebauungs- und Erschliessungskonzept	10
	Keine anderen überwiegenden Interessen berührt	11
	Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes	12
	Abstimmung mit kantonalem Richtplan	12
5.	Weiteres Vorgehen	13

1. Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung wurde am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315 mit einem Vorbehalt und verschiedenen Anliegen für eine nächste Revision der Ortsplanung vollzogen. Mit Regierungsbeschluss Nr. 49 vom 18. Januar 2011 wurde schliesslich die von der Gemeindeversammlung beschlossene Einzonung auf der Parz. Nr. 1749 im Gebiet „Tumels“ nicht genehmigt.

Aufgrund von verschiedenen Pendenzen hat der Gemeindevorstand im Jahr 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung an die Hand genommen.

Aufgrund von verschiedenen Abhängigkeiten mit einem laufenden Quartierplanverfahren wurden die Arbeiten an der Teilrevision der Ortsplanung verzögert und es wurde beschlossen, die Zonenzuweisung der Parz. 331 als separate Teilrevision der Ortsplanung vorzuziehen.

2. Allgemeines

2.1 Ablauf der Planung

Die Gemeinde erteilte am 10. September 2013 der STW AG den Auftrag, die Planungsarbeiten zur Teilrevision Ortsplanung, Wohnzone Ried (Parz. Nr. 331) in Angriff zu nehmen.

Mit der Grundlagenaufbereitung (rechtliche und raumplanerische Grundlagen) wurde parallel zur Erarbeitung der erforderlichen Plänen begonnen. Die Vorlage wurde erarbeitet, mit der Gemeinde Tamins bereinigt und am 24. Oktober 2013 z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

2.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE), welche am 25. Oktober 2013 eingeleitet und mit Bericht vom 9. Januar 2014 abgeschlossen wurde, wurden folgende Hinweise und Bemerkungen geäußert, welche in der Überarbeitung berücksichtigt wurden:

- **Kantonale und Regionale Richtplanung, Inventare (3.1):** Das ARE weist darauf hin, dass Tamins im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt. Dies ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu berücksichtigen. Einfluss auf die Planung hat das ISOS gemäss dem ARE jedoch nicht, da das Gebiet zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen überbaut wurde.
Kapitel 3.1 wurde diesbezüglich angepasst.
- **Grundwasser- und Quellschutzzonen (3.2):** Das ARE weist daraufhin, dass bei der Erstellung neuer Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzone S3 die Baugesuchsakten dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Einsicht zuzustellen sind. Das ANU gibt dann Auskunft, ob zusätzlich eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG nötig ist.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde vom 10.02.2014 bis 11.03.2014 im Rahmen der öffentlichen Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO in den Planungsprozess einbezogen. Es ist eine Mitwirkungseingabe mit folgenden Begehren eingegangen:

- **Grundwasser- und Quellschutzzonen Ried:** Es wird darauf hingewiesen, dass über die Genehmigung der Abänderung der Schutzzonenausscheidung nicht informiert wurde. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, über den Sachverhalt zu informieren und die nötigen Dokumente zuzustellen.

Behandlung durch den Gemeindevorstand: Die Schutzzonenausscheidung wurde am 16. Oktober 2012 von der Regierung genehmigt und ist somit rechtskräftig. Dieses abgeschlossene Verfahren der Schutzzonenausscheidung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit informieren. Ein Ingenieurbüro wurde beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen des Schutzzonenreglements zu erarbeiten.

- **Generelle Erschliessungspläne Verkehr / Ver- und Entsorgung:** Es wird beantragt, dass im Rahmen der vorliegenden Teilrevision die Erschliessung (Verkehr und Ver- und Entsorgung) der neu eingezonten Fläche in einem Generellen Erschliessungsplan festgelegt wird.

Behandlung durch den Gemeindevorstand: Gemäss Generellem Erschliessungsplan ist die von der Teilrevision betroffene Parzelle bereits erschlossen. Genauere Angaben, wie sie im Antrag erläutert wurden, sind Sache des Baubewilligungsverfahrens und nicht der Ortsplanung. Es sind keine zusätzlichen Pläne nötig.

2.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2014 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Tamins der Ortsplanungsrevision zu. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden das Beschwerdeaufklageverfahren gemäss Art. 48 Abs.5 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.

3. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

3.1 Kantonale und Regionale Richtplanung, Inventare

Die kantonalen Grundlagen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, womit die Planung als richtplankonform bezeichnet werden kann.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind keine weiteren Inhalte von Regionalen Richtplänen oder Inventaren (abgesehen ISOS, vgl. 2.2) von Bedeutung. Die Einhaltung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans werden in Kapitel 4 erläutert.

3.2 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Für die drei Riedquellen wurde durch das Büro [REDACTED] eine detaillierte Schutzzonenausscheidung durchgeführt. Diese wurde am 16. Oktober 2012 von der Regierung genehmigt. Diese Untersuchungen haben Anpassungen an den Abgrenzungen der Grundwasser- und Quellschutzzonen zur Folge.



Abb. Neue praktische Schutzzonen mittlere und vordere Riedquelle, [REDACTED], Februar 2012

4. Zonenplanänderungen

4.1 Teilumzonung Parz. Nr. 331

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung des Büros [REDACTED] mit Datum vom 29.02.2012 ergibt im Bereich der Riedquellen neue Abgrenzungen der Schutzzonen. Durch die Tatsache, dass die Gemeinde Tamins zwei der drei Riedquellen nutzt, ergibt sich eine neue Abgrenzung zwischen den Schutzzonen S2 und S3 sowie neue Möglichkeiten zur Nutzung resp. Bebauung der Parzelle Nr. 331.

Mit diesem Hintergrund, beabsichtigt die Gemeinde, einen Teilbereich der Parzelle Nr. 331 von 1'414 m² (welcher innerhalb der S3 liegt) von der Zone für Grünflächen in die Wohnzone W1 umzuzonen und einer Überbauung zuzuführen. Der Rest der Parzelle, welcher innerhalb der S2 liegt, wird in der Zone für Grünflächen belassen.

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur und Zonierung ist eine Umzonung in die Wohnzone W1 angemessen. Eine voll ausgenützte Überbauung mit der Ausnützungsziffer 0.5 entsprechend der Wohnzone W2 wäre unverhältnismässig und ortsbaulich nicht vertretbar.

Die Einhaltung der Anforderungen des Kantonalen Richtplans bezüglich Erweiterungen des Siedlungsgebiets wird nachfolgend beschrieben:

4.2 Abstimmung mit Kantonalem Richtplan

Leitbild, Zielvorstellungen

Die Umzonung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, eine Verdichtung nach innen anzustreben und die Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu begrenzen. Sie entspricht einer ortsbaulich sinnvollen Schliessung einer Baulücke und dem Bedarf von erschlossenem Bauland an zentraler Lage.

Bedarfsnachweis

Die nachfolgenden Tabellen fassen die UEB von 2008 beziehungsweise 2013 zusammen:

Nutzungszonen	Total m2	überbaut		nicht überbaut		baureif		in 5 Jahren	
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Dorfkernzone	56'048	50'874	91	5'175	9	5'175	100	0	0
Wohnzone 1	24'582	19'934	81	4'648	19	2'989	64	1'659	36
Wohnzone 2	131'011	100'005	76	31'006	24	21'298	69	9'707	31
Wohnzone 3	39'164	33'460	85	5'704	15	0	0	5'704	100
Wohnmischzone 2	9'508	8'796	93	712	7	712	100	0	0
Wohnmischzone 3	2'139	0	0	2'139	100	0	0	2'139	100
Wohnbauzonen	262'451	213'069	81	49'383	19	30'174	61	19'209	39

Abb. Tabelle UEB der nur teilweise genehmigten OP-Revision (Stand: 14.08.2008)

Zonen	Total m²	überbaut		nicht überbaut		baureif		innert 5 Jahren	
		m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
Dorfkernzone	55.996	54.100	97	1.895	3	1.895	100	0	0
Wohnzone 1	22.924	21.162	92	1.762	8	1.762	100	0	0
Wohnzone 2	127.745	102.674	80	25.071	20	15.986	64	9.085	36
Wohnzone 3	39.164	33.067	84	6.097	16	0	0	6.097	100
Wohn- und Gewerbezone 2	9.508	8.796	93	712	7	712	100	0	0
Wohn- und Gewerbezone 3	2.139	476	22	1.663	78	1.663	100	0	0
Wohnbauzonen	257.474	220.274	86	37.200	14	22.018	59	15.182	41

Abb. Tabelle UEB (Stand: 16.04.2013)

Hinweis: Die UEB-Tabelle 2008 beinhaltet nicht genehmigte Revisionsinhalte. Daraus resultieren die Abweichungen der Gesamtflächen der Wohnbauzonen infolge grösserer Baulandreserven, die jedoch nicht genehmigt wurden.

Von August 2008 bis April 2013 wurden über 7'000 m² in den Wohnbauzonen überbaut, davon über 1000 m² in der Wohnzone 1.

Die Wohnzone 1 ist schon zu 92% überbaut, alle Wohnbauzonen zusammen sind zu 86% überbaut. In der Wohnzone 1 stehen noch 1.762 m² zur Verfügung.

Folglich besteht vor allem an Bauland in der Wohnzone W1 ein hoher Bedarf. Der Nachweis kann somit als erbracht betrachtet werden.

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die Erschliessung dieser Parzelle in Hanglage kann berg- oder talseitig erfolgen. Es sind freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder ein Mehrfamilienhaus denkbar.



Abb. Mögliche Bebauungsvarianten 1 und 2



Abb. Parzelle Nr. 331 in Richtung Südosten, Erschliessung berg- oder talseitig möglich

Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Umzonungen sind in der Schutzzone S3 grundsätzlich zulässig und eine Bebauung ist entsprechend des Schutzzonenreglements mit Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen möglich (siehe Schutzzonenreg-

lement für die Riedquellen der Gemeinde Tamins, genehmigt RB 976, 17.10.12).

Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Parzelle Nr. 331 befindet sich im Besitz der Gemeinde Tamins. Die Verfügbarkeit des künftigen Baulandes ist somit gegeben.

Abstimmung mit kantonalem Richtplan

Mit diesen Ausführungen können die Anforderungen an die Erweiterung des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan als gegeben und als sinnvoll im Sinne einer aktiven Baulandpolitik der Gemeinde betrachtet werden.

5. Weiteres Vorgehen

Nach der Prüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und die Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt.

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe werden die Vorschläge und Einwendungen (Eingaben) durch den Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Nach Erledigung der Eingaben entscheidet die Gemeindeversammlung über die Ortsplanungs-Revision. Anschliessend findet das Genehmigungsverfahren bei der Regierung statt. Rechtsmittel sind erst gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss möglich (Planungsbeschwerde an die Regierung im Sinne von Art. 101 KRG).

Chur, 28. März 2014 / [REDACTED]