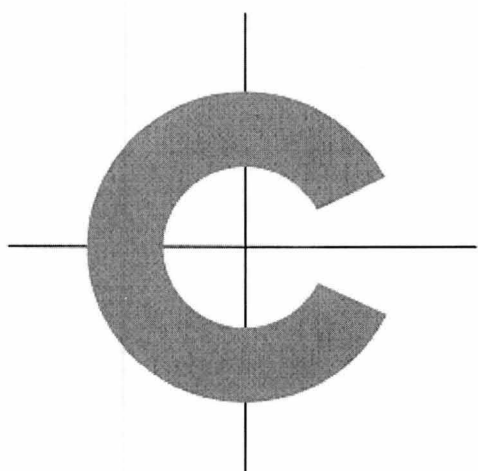




Kanton Graubünden
Gemeinde Surcuolm

Teilrevision der Ortsplanung, Pradual

Planungs- und Mitwirkungsbericht

E.7138.880.0001.*4-1043857/7*O-01041*01.12.08 Ve Ru

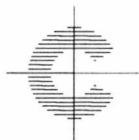
Genehmigungsvorlage

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Aktiengesellschaft

Via Santeri 1
CH-7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch
www.cavigelli.ch

CH-7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

Bericht

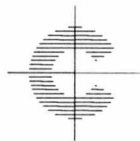
1	Ausgangslage.....	2
2	Stand der Arbeiten.....	2
3	Anlass.....	2
4	Organisation des Planungsträgers und Ablauf der Planung.....	2
4.1	Organisation des Planungsträgers.....	2
4.2	Ablauf der Planung.....	3
4.2.1	Zusammenfassung.....	3
4.2.2	Entwurfsphase.....	4
4.2.3	Vorprüfung.....	4
4.2.4	Mitwirkung der Bevölkerung.....	5
4.2.5	Gemeindeversammlung.....	5
4.2.6	Öffentliche Beschwerdeaufgabe.....	5
4.2.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung.....	5
5	Grundlagen.....	5
5.1	Richtplanung.....	5
5.1.1	Kantonaler Richtplan.....	5
5.1.2	Regionaler Richtplan.....	6
5.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung.....	6
6	Entwurf der Planungsmittel.....	6
6.1	Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	6
6.2	Quartierplanpflicht.....	7
6.3	Genereller Erschliessungsplan.....	7
6.4	Baugesetz.....	7
6.5	Weitere Planungsmittel.....	8
6.6	Verfügbarkeit.....	8
6.7	Bedarfsnachweis.....	8
6.7.1	Stand der Überbauung.....	8
6.7.2	Bauliche Entwicklung 1983 – 2008.....	9
6.7.3	Bedarfsprognose.....	9

Beilagen

Bau-Absichtserklärung auf Parzelle Nr. 69
Bau-Absichtserklärung auf Parzelle Nr. 218

Weitere Dokumentationen im Rahmen der Teilrevision

Änderung Baugesetz
Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 9. Juni 2008
Plan Nr. 880-4.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Pradual 1:2'000
Plan Nr. 880-4.2 Genereller Erschliessungsplan Pradual 1:1'000
Plan Nr. 880-6.1 Überbauungsstand 1:2'000
Kopien Kaufrechtsverträge Parzellen Nr. 209 und 218



Bericht

1 Ausgangslage

Im Jahr 2006 beschloss die Gemeinde Surcuolm, eine Revision der Ortsplanung durchzuführen. Wesentliche Bestandteile der Ortsplanungsrevision sind die Anpassung der Nutzungsplanung an die Siedlungsentwicklung, die Schaffung nutzungsplanerischer Voraussetzungen für die touristische Entwicklung der Ferienregion Obersaxen/Mundaun/Lumnezia und die Umsetzung allfälliger Massnahmen aus dem Vernetzungskonzept. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Revision des Baugesetzes.

2 Stand der Arbeiten

Die Revision der Ortsplanung liegt als definitiver Entwurf vor. Ausstehend ist die Abstimmung der Planungsmittel im Rahmen der bevorstehenden Fusion mit der Gemeinde Flond. Diese Arbeiten sollen im Anschluss an die Fusion stattfinden.

Im Winter 2009 soll die Gesamtrevision bereinigt und zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE) weitergeleitet werden.

3 Anlass

Im Rahmen der Überprüfung der Siedlungsentwicklung und der Erarbeitung des Leitbildes wurde festgestellt, dass das Potenzial für die Landbereitstellung für Gewerbebetriebe gering ist. Die rechtskräftige Nutzungsplanung, genehmigt von der Regierung am 15. Juli 1985, sieht im Gebiet Pradual eine Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, von ca. 9'247 m² vor. Auf Grund der Analyse der Siedlungsentwicklung und durch die Aufgabe des Sägereibetriebes innerhalb der erwähnten Gewerbezone will die Gemeinde Surcuolm dieses Gebiet für die Wohnnutzung öffnen. Diesbezüglich ist eine Revision der Nutzungsplanung erforderlich.

Da bereits konkrete Bauabsichten auf den Parzellen Nr. 69 und 218 (siehe Beilage *Bauabsichtserklärungen*) bestehen und im Jahr 2009 realisiert werden sollen, ist die Teilrevision im Gebiet Pradual vorzuziehen.

4 Organisation des Planungsträgers und Ablauf der Planung

4.1 Organisation des Planungsträgers

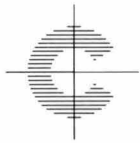
Mit der Bearbeitung der Gesamtrevision beauftragte die Gemeinde Surcuolm das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG, Ilanz.

Projektleiter ist Herr Kurt Vieli, Cavigelli und Partner AG, Ilanz. Ausserdem wirken seitens Cavigelli und Partner AG folgende Personen mit:

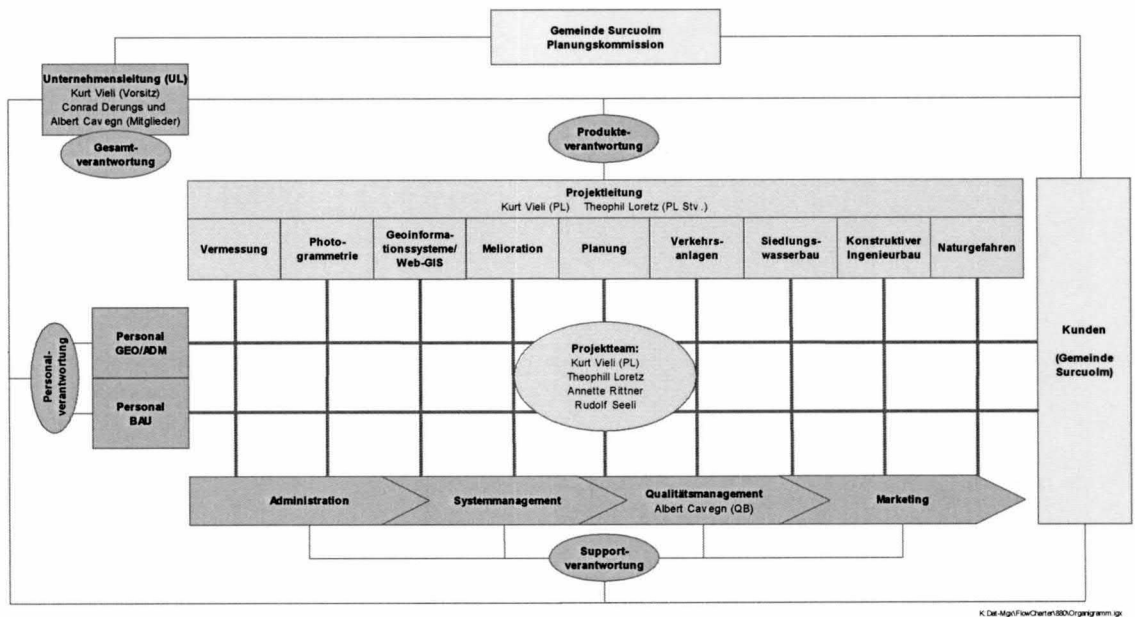
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL
Annette Rittner, dipl. Forstingenieurin FH

Rudolf Seeli, Vermessungstechniker

Unterstützung bei Fragen zur Erschliessung
Sachbearbeiterin Geographische Informationssysteme (GIS)
Feldaufnahmen, Waldfeststellungen



Die vorgesehene Projekt- und Planungsorganisation



Von Seiten des ARE wird die Teilrevision durch Herrn Omar Selmi begleitet.

4.2 Ablauf der Planung

4.2.1 Zusammenfassung

2006 – Winter 2007/08
Herbst 2007
4. Februar 2008

11. Februar 2008

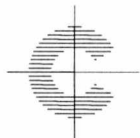
9. Juni 2008
Juni – September 2008

3. Oktober – 3. November 2008

21. November 2008

5. Dezember 2008 – 5. Januar 2009
xx.xx.xx

Entwurfsphase der Revision
Teilrevision Gebiet Pradual im Entwurf
Verabschiedung der Teilrevision durch die Pla-
nungskommission zu Handen der Vorprüfung durch
die kantonalen Amtsstellen
Einreichung der Unterlagen an das ARE zur Vorprü-
fung
Vorprüfungsbericht des ARE
Überarbeitung anhand Vorprüfungsbericht, Ver-
handlung mit Eigentümer betreffend Abschluss von
Kaufrechtsverträgen
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
(keine Vorschläge und Einwendungen eingegangen)
Beschlussfassung der Gemeinde Surcuolm anläss-
lich der Gemeindeversammlung
Beschwerdeaufgabe
Genehmigungsentscheid durch die Regierung des
Kantons Graubünden



4.2.2 Entwurfsphase

Im Rahmen der Gesamtrevision ergab sich die Notwendigkeit, im Rahmen einer Teilrevision die Umzonung im Gebiet Pradual vorzuziehen, da verschiedene Grundlagen für die Fertigstellung der Gesamtrevision noch pendent sind. Die Gesamtrevision wird im Winter 2009 bereinigt und zu Händen der Vorprüfung verabschiedet.

4.2.3 Vorprüfung

Im Februar 2008 wurde die Teilrevision im Gebiet Pradual dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 9. Juni 2008 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Der Vorprüfungsbericht liegt den Akten zur Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Pradual bei. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. Im Folgenden wird auf einzelne Punkte eingegangen.

Voraussetzungen für die Einzonung

Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes im Jahr 2005 und im Rahmen der Vorarbeiten zur Fusion mit der Gemeinde Flond wurde festgehalten, dass die Gewerbezone in Pradual am falschen Ort ist. Das Leitbild schlägt diesbezüglich vor, Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen der Umzonung wird das Gebiet Pradual mit einer Quartierplanpflicht belegt.

Da das Gebiet bereits in der Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, lag, sind keine weiteren Konflikte vorauszusehen.

Die Verfügbarkeit ist in Kapitel 6.6 ersichtlich.

Der Bedarfsnachweis ist in Kapitel 6.7 ersichtlich.

Überführung gemischte Zone in die Wohnmischzone 2

Im Rahmen der Gesamtrevision werden sämtliche gemischten Zonen in die Wohnmischzonen überführt. Um bis dahin die Rechtssicherheit zu gewährleisten, bleibt der Art. 18 bestehen und wird nicht ersetzt. Die Bestimmungen zur Wohnmischzone 2 werden im Art. 18a festgelegt.

Natur- und Landschaftsschutz

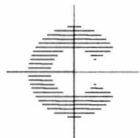
Innerhalb des vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnmischzone einzuzonenden Gebiets sind keine schutzwürdigen Lebensräume nach Anhang 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) betroffen.

Gewässerschutz

Mit der Ausscheidung der Wohnmischzone 2 und den gesetzlich einzuhaltenden Grenzabständen halten sämtliche Gebäude den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerabstand von 10 m ein.

Gefahrenbeurteilung

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden vom Amt für Wald die aktuellen Gefahrenzonen und die Erfassungsbereiche bestellt. Die vorhandenen Daten flossen in die Revision ein. Daraus geht hervor, dass im Gebiet Pradual kein Gefahrenpotential vorherrscht.



Waldfeststellung

Die Wohnmischzone 2 in Pradual grenzt nicht an Waldareal. Eine Waldfeststellung ist in diesem Fall nicht notwendig.

4.2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Planungsmittel werden öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Gemäss Art. 13 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) kann jedermann während der öffentlichen Auflage beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 3. Oktober bis inkl. 3. November 2008 statt.

Es gingen keine Vorschläge oder Einwendungen ein.

4.2.5 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Pradual wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. November 2008 einstimmig beschlossen.

4.2.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

Die öffentliche Beschwerdeaufgabe findet vom 5. Dezember 2008 bis 5. Januar 2009 statt.

4.2.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

5 Grundlagen

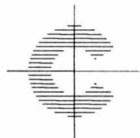
5.1 Richtplanung

Für die vorliegende Teilrevision ist nur der Bereich Siedlung und Verkehr relevant. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf diese zwei Bereiche.

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Siedlung

Surcuolm weist kein schützenswertes Ortsbild auf. Surcuolm liegt im Tourismusraum und wird als Intensiverholungsgebiet bestehend eingestuft.



Verkehr

Ausgehend vom Knotenpunkt Ilanz wird ein Ausbau des regionalen Busverkehrs in der Surselva postuliert. Die Gemeinde Surcuolm ist mit der Postverbindung Ilanz - Surcuolm - Obersaxen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

5.1.2 Regionaler Richtplan

Für die Teilrevision sind keine Objekte der regionalen Richtplanung relevant.

5.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Das Teilgebiet Pradual liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe.

6 Entwurf der Planungsmittel

6.1 Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Das im Jahr 2005 entstandene Leitbild sowie dessen Überarbeitung im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung und einer allfälligen Fusion mit der Nachbargemeinde Flond zeigt, dass das Potenzial für neue Gewerbebetriebe in Surcuolm gering ist. Einerseits ist die geografische Lage von Surcuolm unattraktiv, andererseits liegt die rechtskräftige Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, in Pradual am Ende des Dorfes. Der ganze anfallende Gewerbeverkehr müsste durch das Siedlungsgebiet geführt werden. Im Weiter weist die Strasse im Bereich der Kirche ein sehr hohes Gefälle von 16% bis 18% auf. Gerade im Winter ist die Zufahrt mit grösseren Fahrzeugen problematisch.

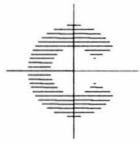
Der bestehende Gewerbebetrieb in Pradual (Sägerei) wurde seit geraumer Zeit aufgegeben. Im letzten Jahr wurde sie grösstenteils in Wohnraum umgenutzt. Ein Teil der Sägerei wird als Drechslerei und als Web-Studio genutzt. Im Weiter liegt in der bestehenden Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, ein Restaurant.

Die Gemeinde Surcuolm hat sich im Rahmen der Revision mit der zukünftigen Nutzung dieses Gebietes befasst. Die betroffenen Grundeigentümer wurden ebenfalls angefragt.

Anhand der vorliegenden Abklärungen soll die Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, grösstenteils in die Wohnmischzone 2 umgezont werden. Im nördlichen Teil wird eine Zone für Kleinbauten und Anbauten sowie eine Zone für Grünflächen ausgeschieden. Eine Quartierstrasse trennt die Wohnmischzone 2 von der Zone für Kleinbauten und Anbauten. Mit dieser Umzonung sind nach wie vor Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe in beschränkter Masse geduldet.

Mit dieser Umzonung werden von der Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, 7'140 m² der Wohnmischzone 2 (davon 2'588 m² bereits überbaut), 1'077 m² der Zone für Kleinbauten und Anbauten, 479 m² der Zone für Grünflächen und 551 m² dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Im Rahmen des Leitbildes hat sich die Gemeinde Surcuolm intensiv mit ihrer Zukunft befasst. Eines der Ziele ist es, der Abwanderung der einheimischen Bevölkerung entgegenzutreten. Mit



der Erstellung von Wohnraum zur Weitervermietung durch die Gemeinde Surcuolm soll Surcuolm für die junge einheimische Bevölkerung attraktiver gemacht werden.

Um die Bedürfnisse in Zukunft abdecken zu können, wird die Wohnmischzone 2 gegen Westen um ca. 3'044 m² erweitert. Die Erweiterung liegt im Eigentum der Gemeinde Surcuolm. So kann die Gemeinde einerseits aktiv die Siedlungsentwicklung im Gebiet Pradual mitbestimmen und andererseits das im Rahmen des Leitbildes formulierte Ziel, Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, umsetzen.

6.2 Quartierplanpflicht

Das Gebiet ist ungenügend erschlossen. Die Verkehrserschliessung, die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung sind neu zu erstellen. Im Rahmen eines Quartierplanes soll die Erschliessung sichergestellt und aufgezeigt werden, wie das im Westen anschliessende Gebiet (übriges Gemeindegebiet im Eigentum der Gemeinde Surcuolm) allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden kann.

6.3 Genereller Erschliessungsplan

Im Rahmen von Vorabklärungen betreffend Umzonung wurde die Erschliessung untersucht. Die notwendigen Infrastrukturanlagen sind im Generellen Erschliessungsplan ersichtlich.

6.4 Baugesetz

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung liegt das Baugesetz im Entwurf vor. Es ist vollständig neu, ausgehend vom Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2007, erarbeitet worden.

Im Rahmen dieser Teilrevision wird Art. 19 des durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigten Baugesetzes vom 15. Juli 1985 durch folgende Artikel ersetzt:

Art. 19 neu: Zone für Kleinbauten und Anbauten

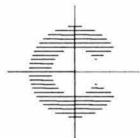
Die Zone für Kleinbauten und Anbauten ist für die Erstellung von Gebäuden wie Garagen, Parkieranlagen, Geräteschuppen oder Gartenlauben bestimmt. Unterirdische Bauten, offene Autoabstellplätze und Zufahrten sind zulässig.

Neu in das Baugesetz aufgenommen wird der Art. 18a: Wohnmischzone 2. Im Rahmen der Gesamtrevision wird dieser Artikel den bestehenden Art. 18: Gemischte Zone ersetzen. Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision besitzt der Art. 18 Rechtsgültigkeit.

Art. 18a: Wohnmischzone 2

Die Wohnmischzone ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Im Weiteren werden die Bestimmungen zur Gemischten Zone und zur Gewerbezone des Zonenschemas im Anhang 1 gestrichen. Das Zonenschema wird mit den Angaben zur Wohnmischzone 2 ergänzt.



Art.	Zone	Ausnüt- zungsziffer	Gesamthöhe 1)	Fassadenhö- he traufseitig 1)	Gebäude- länge 3)	Grenzab- stand	ES 4)
		Art. 12	Art. 14	Art. 14	Art. 15	Art. 16	
18	Wohnmischzone 2	0.45	10.6 m	8.8 m	20 m	5 m	III

1) Die maximalen Höhen ergeben sich im geneigten Gelände aus den festgelegten Höhen und einem Zuschlag z, welcher der halben Höhendifferenz des massgebenden Terrains gemessen bei den berg- und talseitigen Eckpunkten der projizierten Fassadenlinie entspricht; maximaler Zuschlag z = 3 m.

3) Bei geschlossener Gebäudezeile frei; Zulässigkeit siehe Zonenvorschriften

4) Gemäss Umweltschutzgesetzgebung und Zuweisung im Zonenplan; Aufstufungen siehe Zonenplan

6.5 Weitere Planungsmittel

Mit der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Pradual werden an weiteren Planungsmitteln keine Änderungen vorgenommen.

6.6 Verfügbarkeit

Im Rahmen der Mitwirkung der Grundeigentümer bei der Analyse zur Nutzung des Gebietes Pradual wurde grosses Interesse bezüglich Erstellung von Wohnbauten auf den Parzellen Nr. 69 und 218 bekundet. Mit der Bau-Absichtserklärung der Eigentümer der Parzelle Nr. 218 wird das Interesse der privaten Grundeigentümer bestärkt. Die Interessen der Gemeinde, auf der Parzelle Nr. 69 Wohnraum zu erstellen, wurden in den vorangehenden Kapiteln erläutert. In der Beilage sind Bau-Absichtserklärungen betreffend Erstellung von Wohnbauten im Jahr 2009 der betroffenen Grundeigentümer ersichtlich.

Im Sommer 2008 nahm die Gemeinde Surcuolm mit den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 209 und 218 betreffend Abschluss eines Kaufrechtsvertrages Kontakt auf. Im Herbst 2008 konnten die Kaufrechtsverträge von den Vertragsparteien unterschrieben werden. Eine Kopie der Kaufrechtsverträge liegt den Genehmigungsakten bei.

Der restliche Teil der betroffenen Wohnmischzone ist im Eigentum der Gemeinde Surcuolm. Die Verfügbarkeit ist deshalb gegeben.

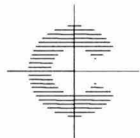
6.7 Bedarfsnachweis

6.7.1 Stand der Überbauung

Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision Surcuolm, die als Entwurf vorliegt, wurde der Stand der Überbauung gerechnet. Die untenstehenden Zahlen beinhalten bereits die neuen Wohnbauzonen im Gebiet Pradual (siehe auch Plan Nr. 880-6.1):

Nutzungszone	total	überbaut		nicht überbaut	
	m ²	m ²	%	m ²	%
Wohnbauzone*	74'361	60'628	80.0	13'733	20.0
Campingzone	11'569	11'569	100.0	0	0.0
Öffentliche Bauzone	7'252	7'252	100.0	0	0.0
Zone für Kleinbauten und Anbauten	2'014	0	0.0	2'014	100.0
Gesamttotal	95'196	79'449	83.0	15'747	17.0

*inkl. neu einzuzonende Wohnmischzone im Gebiet Pradual



6.7.2 Bauliche Entwicklung 1983 – 2008

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten 25 Jahre betrachtet.

Bauliche Entwicklung (innerhalb Bauzone)	Zwischen 1983 - 1993	Zwischen 1994 - 2008
Neubauten (Wohnen)	17	20

6.7.3 Bedarfsprognose

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird auf Grund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt ([durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude/pro Jahr] x [durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude] x [15 Jahre]). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. (Der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m².) Im eher ländlichen Raum ist der Baulandbedarf pro Wohngebäude eher grösser.

Betrachtung nach Anzahl Neubauten

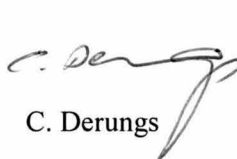
Betrachtungsperiode	Wohngebäude	Wohngebäude	Bedarf für 15 Jahre bei 800 m ² /Wohngebäude
Jahre	total	pro Jahr	m ²
1994 - 2008	20	1.33	16'000

Dies ergibt für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von 1.60 ha. Diesem Bedarf steht eine Reserve von 1.37 ha gegenüber. Daraus ist ersichtlich, dass auch mit der Einzonung der Wohnmischzone Pradual der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre um 0.23 ha nicht gedeckt ist.

Der Bedarf der Wohnmischzone in Pradual ist damit klar ausgewiesen.

Ilanz, 1. Dezember 2008

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner AG


C. Derungs


K. Vieli