
Teilrevision Ortsplanung Medel (Lucmagn)

Zonenplan 1:500

Curaglia, Tgasa da scola, Parz. Nr. 341

Planungs- und Mitwirkungsbericht
Stand Vorprüfung

Teilrevision Zonenplan

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die letzte Totalrevision der Gemeinde Medel (Lucmagn) wurde in den 80er Jahren durchgeführt. Da sich in der Zwischenzeit sowohl die Bedürfnisse der Gemeinde wie auch die übergeordneten Rahmenbedingungen und Ansprüche an eine Planung geändert haben, hat die Gemeinde eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung in Angriff genommen.

Im Laufe der Überarbeitung hat sich gezeigt, dass es, einerseits aufgrund des Umfangs, andererseits aufgrund der noch laufenden Anpassung des kantonalen Richtplans Siedlung, sinnvoll ist, die Überarbeitung der Ortsplanung zu etappieren. In einer ersten, inzwischen von der Regierung genehmigten Etappe, wurde das gesamte Nichtsiedlungsgebiet sowie das Baugesetz digitalisiert, überprüft und aktualisiert. In der zweiten Etappe wird nun anschliessend das Siedlungsgebiet überarbeitet.

Seit Jahren war die Schülerzahl in der Gemeinde Medel (Lucmagn) rückläufig. Im Sommer 2018 wurde die Primarschule, die im Jahre 2002 saniert wurde, geschlossen. Seither gehen die Schüler der Gemeinde Medel (Lucmagn) in Disentis zur Schule. Die Liegenschaft steht nun ungenutzt im Zentrum des Dorfes Curaglia in einer Zone für öffentliche Bauten.



Abbildung 1: Tgasa da scola

Bereits im 2014 befasste sich eine Arbeitsgruppe im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Alters- und Pflegeheims mit Themen wie altersgerechten Wohnungen oder Generationenwohnen. Der Standort am oberen Ende des Dorfes war jedoch für Alterswohnung nicht geeignet. Mit der Schliessung der Schule ergibt sich nun im Dorfzentrum, gleich neben dem Dorfladen und der Bushaltestelle eine Möglichkeit, entsprechende Wohnungen zu realisieren. Im ehemaligen Schulhaus sollen 5 Mietwohnungen entstehen, zwei davon für Familien und drei kleinere Wohnungen als Alterswohnungen oder als Wohnungen für junge Einwohner. Die Gemeinde erachtet es auch als sinnvoll, bestehende und leerstehende Bausubstanz zu nutzen oder umzunutzen, wenn ein Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist.

In der Gemeinde Medel (Lucmagn) fehlen nicht nur Alterswohnungen, sondern auch Wohnungen für Familien und junge Erwachsene. Der Wohnungsmangel hat zur Folge, dass junge Leute und Familien in die Nachbargemeinden ausweichen. Mit dem Projekt «Tgasa da scola Curaglia» will die Gemeinde einen Beitrag an die Wohnbauförderung leisten und damit der Abwanderung entgegenwirken.

2. Projektbezogene Nutzungsplanung

Das alte Schulhaus liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Damit das Projekt «Tgasa da scola» und damit eine Umnutzung des Gebäudes realisiert werden kann, ist eine Umzonung in eine Wohnzone notwendig.

Grundsätzlich ist die Überarbeitung des Siedlungsgebietes Bestandteil der 2. Etappe der Ortsplanungsarbeiten der Gemeinde Medel (Lucmagn). Aufgrund von noch zu erstellenden Grundlagen und Vorarbeiten sowie aufgrund der erforderlichen verschiedenen Verfahrensschritte wird es aber noch geraume Zeit dauern, bis eine rechtskräftige neue Zonenplanung für das Siedlungsgebiet vorliegt. Deshalb wird angesichts der Dringlichkeit, Mietwohnungen bereit zu stellen, für das Wohnbauprojekt eine projektbezogene Nutzungsplanung durchgeführt.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), in welchem das alte Schulhaus liegt, wird in eine Wohnzone 3 umgezont. Aufgrund von alten Plangrundlagen stimmt die Abgrenzung der ZöBA nicht mehr mit der heutigen Parzellierung überein. Um kleine Restflächen zu vermeiden, wird die gesamte ZöBA umgezont. Eine Bereinigung der Zone mit den Parzellengrenzen wird in der 2. Etappe der Ortsplanung vorgenommen.

4/6

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Gemäss dem kantonalen Richtplan Teil Siedlung Graubünden (KRIP-S) gehört Curaglia zum ländlichen Raum. Diese Räume sollen als identitätsstiftende Lebens-, Tourismus- und Erholungsräume funktionsfähig weiterentwickelt werden.

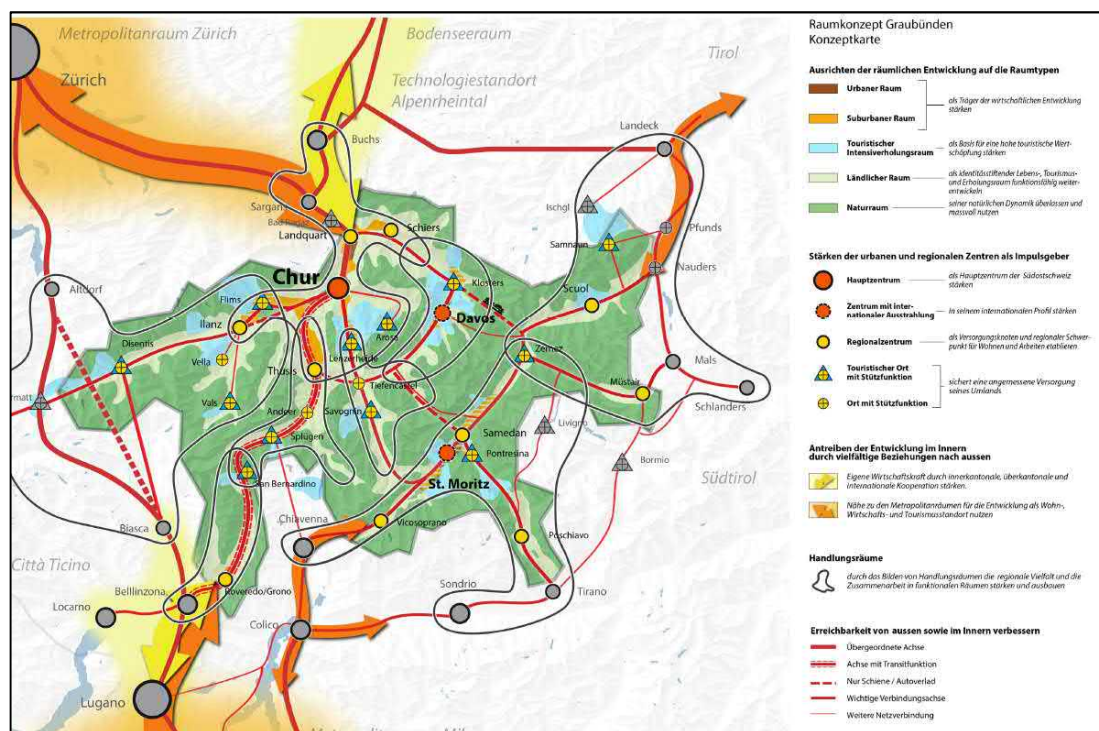


Abbildung 2: Auszug Raumkonzept Graubünden

Die Parzelle Nr. 341 befindet sich im Zentrum von Curaglia und ist bereits überbaut. Es handelt sich um eine Umzonung und nicht um eine Neueinzonung. Gemäss Art. 3 Abs. 3 sind Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Dazu sollen Massnahmen getroffen werden, um brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone besser genutzt werden können. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung hat genau das zum Ziel. Mit der Umzonung kann ein leerstehendes Gebäude wiederbelebt werden und Wohnraum geschaffen werden, ohne dass eine Siedlungserweiterung notwendig ist.

Auch im KRIP-S wird davon gesprochen, dass mit einer Siedlungsentwicklung nach innen belebte Ortskerne geschaffen werden sollen, vor allem im ländlichen Raum. Die Gemeinde Medel (Lucmagn) ist sich bewusst, dass sie grundsätzlich über noch zu viel Wohnbauzonenreserven verfügt. Es ist aber nicht das Ziel, Neubauten zu realisieren, wenn bestehende Potenziale im Dorf mobilisiert werden können.

Die projektbezogene Teilrevision entspricht in allen Belangen den übergeordneten Rahmenbedingungen.

4. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Medel Lucmagn. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die Zonenplanänderung unterliegt dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor dem Beschluss während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen Mitwirkungsaufgabe.

Zusammengefasst gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

Seit Anfang 2019 befasst sich eine Kommission mit der Projektierung und dem Umbau des ehemaligen Schulhauses. Ziel ist es, das Projekt im Oktober der Bevölkerung vorzustellen und den Baukredit am 24. November 2019 an der Urne der Bevölkerung vorzulegen. Im Dezember 2019 soll die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung vorgelegt werden, damit im Frühjahr 2020 mit dem Bau begonnen werden kann.

5. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Schreiben vom 6. September 2019 die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung vorgeprüft. Das ARE stellte fest, dass die Änderung des Zonenplans den Vorgaben des eidg. Raumplanungsgesetzes entspricht und dem Vorhaben aus Sicht des Kantons nichts entgegensteht.

6. Mitwirkungsaufgabe, Beschluss durch die Gemeinde

Während der Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde gingen keine Stellungnahmen ein. Die Vorlage wurde am 28. November der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von dieser alsdann beschlossen.

6/6

Tanja Bischofberger

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10

Postfach 110

7031 Laax

T 081 921 51 17

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch

www.plan-idee.ch
