

Gemeinde Safiental

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag **1127-3**

Projekt Ve/Ru

Datum 26.06.19

Änderungen

Status Genehmigung

Doku-ID E.7107.1127.0003.*50008086

Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Anlass	2
2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	2
3	Ablauf der Planung	2
3.1	Zusammenfassung	2
3.2	Vorabklärungen/Vorprojekt	3
3.3	Vorprüfung	3
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)	3
3.5	Beschlussfassung Gemeindevorstand	3
3.6	Öffentliche Beschwerdeaufgabe	3
3.7	Genehmigungsentscheid durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales	3
4	Grundlagen	4
4.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	4
4.2	Kantonaler Richtplan	4
4.3	Regionaler Richtplan	5
4.4	Inventare	5
5	Umsetzung der Randbedingungen und der gesetzlichen Vorgaben	5
5.1	Eignung der Überbaubarkeit	5
5.2	Regelung der Verfügbarkeit	5
5.3	Abschöpfung der Planungsvorteile	5
5.4	Bedürfnisse der Bevölkerung	6
6	Anpassung der Planungsmittel	6
6.1	Teilrevision Zonenplan	6
6.2	Weitere Planungsmittel	6

Beilage

Gutachten, Bodenwert Quartierplan "Camanaboden", Gemeinde Safiental, Abteilung Besondere Schätzobjekte, Amt für Schätzungswesen vom 20. Dezember 2017

Weitere Dokumentation im Rahmen der Teilrevision

Plan Nr. 1127.3, Teilrevision Zonenplan, Tenna, 1:1'000

Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 11. April 2019 inkl. nachträgliche E-Mail-Antwort des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Mai 2019

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Anlass

Im Zusammenhang mit der Totalrevision der Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Tenna wurde die Parzelle Nr. 2455 neu in die Dorfzone eingezont. Daraufhin wurde auf dieser Parzelle Wohnraum geschaffen. Aus verschiedenen Gründen zog der bisherige Eigentümer von Tenna weg, und das Wohnhaus wurde vom Eigentümer des Nachbargrundstückes übernommen, der das Gebäude vermieten will. Um die Attraktivität der zwei Mietwohnungen zu steigern, ist geplant, das Wohnhaus im Nordosten mit einer Garage zu ergänzen. Um die Garage erstellen zu können, ist die benötigte Fläche in eine Bauzone umzuzonen.

Dazu ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig.

2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Tenna datiert vom 13. September 2011. Momentan wird das kommunale räumliche Leitbild erarbeitet.

3 Ablauf der Planung

Gemäss Art. 48, Abs. 3 und Art. 49, Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes handelt es sich bei dieser Teilrevision um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung. Somit kann diese Teilrevision durch den Gemeindevorstand beschlossen resp. durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales genehmigt werden.

3.1 Zusammenfassung

Herbst 2018	Vorabklärungen beim Amt für Raumentwicklung (ARE)
November 2018	Entwurfsphase
13.12.2018	Einreichung der Unterlagen an das ARE zur Vorprüfung
11.04.2019/08.05.2019	Vorprüfungsbericht des ARE/E-Mail-Antwort ARE
April – Mai 2019	Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichtes
-	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
-	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
26. Juni 2019	Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand Safiental
05.07.2019 – 05.08.2019	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx	Genehmigungsentscheid durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales

3.2 Vorabklärungen/Vorprojekt

Um die Attraktivität der zwei Mietwohnungen zu steigern, ist geplant, das Wohnhaus im Nordosten mit einer Garage zu ergänzen. Die Garage soll eine Abmessung von 6 x 6 m erhalten. Die Zufahrt besteht bereits von Nordosten. Die durch den Garagenneubau tangierte Parzelle Nr. 2219 ist im Eigentum eines Miteigentümers der Parzelle Nr. 2455.

3.3 Vorprüfung

Auf Grund von Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 des teilrevidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), in Kraft seit 1. April 2019, haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG unter anderem Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.00 pro Grundstück.

Vorliegend gibt es auf der einen Parzelle eine Auszonung und auf der angrenzenden Parzelle eine Einzonung. Gemäss der Mehrwertabschöpfung nach KRG ist es dabei unwesentlich, ob es sich bei den beiden Grundstücken um denselben Eigentümer handelt. Im Fokus steht immer die einzelne Parzelle für sich allein (Art. 19i KRG).

Gemäss Art. 19k Abs 2 Satz 2 des KRG ist der Mehrwert (Differenz zwischen Verkehrswert des Grundstückes ohne und mit Planungsmassnahme) der Einzonung von 62 m² Land von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone (Parzelle Nr. 2219) nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Gemeinde Safiental müsste im vorliegenden Fall zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten einholen.

Das Amt für Raumentwicklung ist momentan an der Erarbeitung einer Praxis insbesondere bezüglich der Freigrenze von Fr. 20'000.00. Dies muss jedoch noch systematisiert werden.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Auf Grund des revidierten KRG Art. 48 Abs. 3 kann bei Änderungen von untergeordneter Bedeutung auf eine Mitwirkungsaufgabe verzichtet werden. Die Gemeinde Safiental macht von dieser Tatsache Gebrauch und verzichtet in diesem Fall auf eine Mitwirkungsaufgabe.

3.5 Beschlussfassung Gemeindevorstand

Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung der Gemeinde Safiental vom 26. Juni 2019 wurde die Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

3.6 Öffentliche Beschwerdeauflage

Die öffentliche Beschwerdeauflage findet vom 5. Juli bis 5. August 2019 statt.

3.7 Genehmigungsentscheid durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales

pendent

4 Grundlagen

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Der Bundesrat setzte am 1. Mai 2014 das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Revision sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor. Auf Grund der überarbeiteten Gesetzgebung sind folgende Punkte zu beachten:

- Art. 1 Abs. 2 ^{a bis}: Die Siedlungsentwicklung ist nach Möglichkeit nach innen zu lenken.
- Art. 3 Abs. 3: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen ^{a bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Art. 5 Abs. 1 ^{bis}: Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen (Mehrwertabschöpfung).
- Art. 15 Abs. 3: Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- Art. 15 Abs. 4: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
 - a. es sich für die Überbauung eignet;
 - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
 - e. damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

Im Rahmen der Übergangsbestimmungen (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG) darf die Fläche der im Kanton Graubünden rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden, d. h. Neueinzonungen sind durch Auszonungen zu kompensieren. Die Übergangsbestimmungen gelten bis zur Genehmigung der Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) (KRIP-S) durch den Bund.

Durch die Kompensation des Baulandes am gleichen Ort (flächengleicher Abtausch) wird den Übergangsbestimmungen Rechnung getragen.

4.2 Kantonaler Richtplan

Auf Grund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG1) wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S). Gesetzliche Basis für die Anpassung sind Art. 8a sowie Art. 9 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 14 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG).

Der Erlass dieser Richtplananpassung erfolgte am 20. März 2018. Mit der Genehmigung durch den Bund wird im Winter 2019 gerechnet. Somit gelten momentan noch die Übergangsbestimmungen (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG).

Die Teilrevision widerspricht den Übergangsbestimmungen nicht.

Auf Grund des angepassten Richtplanes wird momentan das kommunale räumliche Leitbild erarbeitet. Die Teilrevision widerspricht auch nicht dem in Arbeit befindlichen Leitbild.

4.3 Regionaler Richtplan

Auf Grund der Zweitwohnungsinitiative und der daraus abgeleiteten gesetzlichen Bestimmungen wurde das Richtplanvorhaben Nr. 2.310 *Siedlung und Ausstattung, Konzept Siedlungsentwicklung* zurückgestellt.

Der regionale Richtplan macht keine Einschränkungen betreffend die vorgesehene Teilrevision.

4.4 Inventare

Durch die Teilrevision werden keine Inventare tangiert.

5 Umsetzung der Randbedingungen und der gesetzlichen Vorgaben

5.1 Eignung der Überbaubarkeit

Die Parzelle ist erschlossen. Die Garage kann ohne grössere Eingriffe realisiert werden.

5.2 Regelung der Verfügbarkeit

Die durch den Garagenneubau tangierte Parzelle Nr. 2219 ist im Eigentum eines Miteigentümers der Parzelle Nr. 2455. Somit ist die neu einzuzonende Fläche für den Garagenneubau verfügbar.

5.3 Abschöpfung der Planungsvorteile

Die Teilrevision wurde am 13. Dezember 2018 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Auf Grund der flächengleichen Aus- bzw. Einzonung konnte vor der Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes am 1. April 2019 davon ausgegangen werden, dass damit keine Planungsvorteile entstehen, die abzuschöpfen sind.

Auf Grund von Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 des teilrevidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG), in Kraft seit 1. April 2019, haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Einzonung einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Davon ausgenommen sind gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG unter anderem Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.00 pro Grundstück.

Die Gemeinde Safiental hat im Zusammenhang mit der Quartierplanung Camanaboden (Bauzone ähnlich gelagert wie Tenna) ein Gutachten im Dezember 2017 erstellen lassen (siehe Beilage). Daraus geht hervor, dass Bauland mit Fr. 60.00 pro m² geschätzt wurde. Da die beiden Bauzonen gleichwertig sind und das Gutachten aktuell ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Gutachten für die betroffene Parzelle Nr. 2219 zu einem ähnlichen

Bodenwert kommt. Bei 62 m² mit einem Baulandpreis von Fr. 60.00 pro m² ergibt dies einen Bodenwert von ca. Fr. 3'720.00 resp. einen Mehrwert von ca. Fr. 3'600.00. Somit liegt der Mehrwert deutlich unter der Schwelle von Fr. 20'000.00 gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG. Damit ist die Parzelle Nr. 2219 von der Abgabepflicht ausgenommen. Auf Grund der bilateralen Ausführungen mit dem Amt für Raumentwicklung in Zusammenhang mit dem Vorprüfungsbericht und den obigen Ausführungen scheint es im vorliegenden Fall und mit den obigen Erläuterungen gerechtfertigt, dass auf das gemäss Art. 19k geforderte Bewertungsgutachten verzichtet werden kann. Es ist jedoch zu betonen, dass es sich hierbei um eine einzelfallweise Ausnahme handelt.

5.4 Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Teilrevision können Bedürfnisse der einheimischen Wohnbevölkerung umgesetzt werden.

6 Anpassung der Planungsmittel

6.1 Teilrevision Zonenplan

Folgende Anpassung der Planungsinhalte ist vorgesehen:

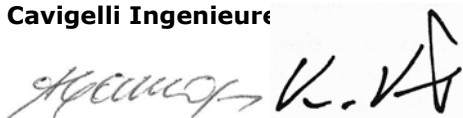
- Umzonung von 63 m² auf Parzelle Nr. 2455 von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone
- Umzonung von 62 m² auf Parzelle Nr. 2219 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone

6.2 Weitere Planungsmittel

An weiteren Planungsmitteln sind keine Anpassungen notwendig.

Ilanz, 26. Juni 2019

Cavigelli Ingenieure



A. Cavegn

K. Vieli