



Kanton Graubünden
Gemeinde Maladers

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

Umzonung Parzelle Nr. 716 / Parzelle Nr. 812

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Maladers, CH-7026 Maladers

Kontaktperson

Roman Hollenstein
+41 81 252 11 19
gemeinde@maladers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung
+41 81 258 34 45
s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 76
m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Oktober 2018

Bearbeitungsstand

10. Dezember 2018

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	5
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	6
2.6	Beschwerdeaufgabe	6
3	Grundlagen	6
3.1	Antrag Umlagerung der Bauzone	6
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	7
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	8
4.1	Teilrevision Zonenplan	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 716 (vgl. Abb. 1) liegt teilweise in der Landwirtschafts- und teilweise in der Dorfkernzone. 2017/2018 wurde auf der Parzelle eine Altliegenschaft abgebrochen und eine Neubaute realisiert. Zusätzlich haben die Eigentümer der Parzelle im alten Gartenteil ausserhalb der Bauzone eine neu gestaltete Terrasse bereits weitgehend errichtet, was allerdings nicht zonenkonform ist. Die Sitzplatzfläche von rund 106 m² liegt heute in der Landwirtschaftszone und soll neu der Dorfkernzone zugewiesen werden, damit wird der teilweise realisierte Sitzplatz zonenkonform und bewilligungsfähig. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 716 haben sich mit der Politischen Gemeinde Maladers darauf geeinigt, dass die zur Realisierung des Sitzplatzes notwendige Einzonung mit einer entsprechenden Auszonung auf Parz. Nr. 812 (Eigentum der Politischen Gemeinde Maladers, vgl. Abb. 2) kompensiert wird.

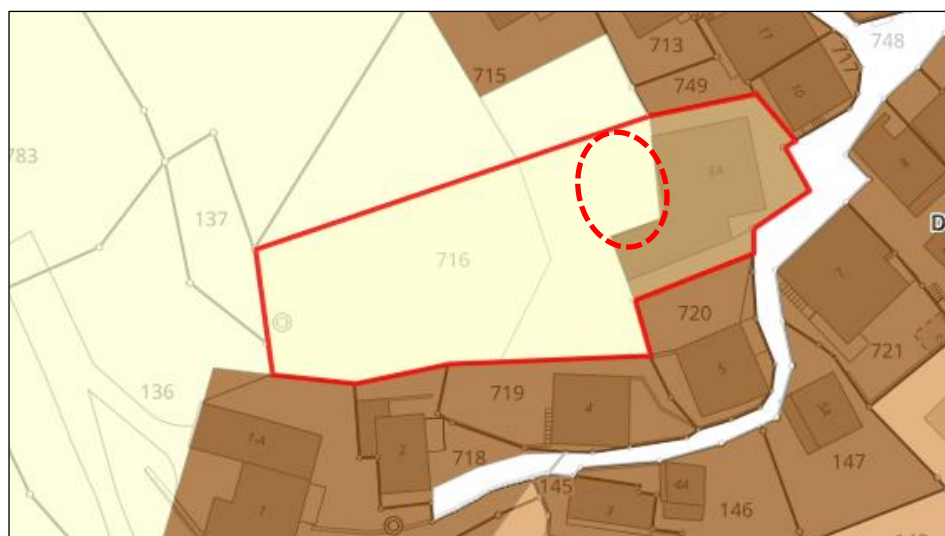


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan mit Parz. Nr. 716 (rot umrandet) und Sitzplatzfläche (rot gestrichelt)

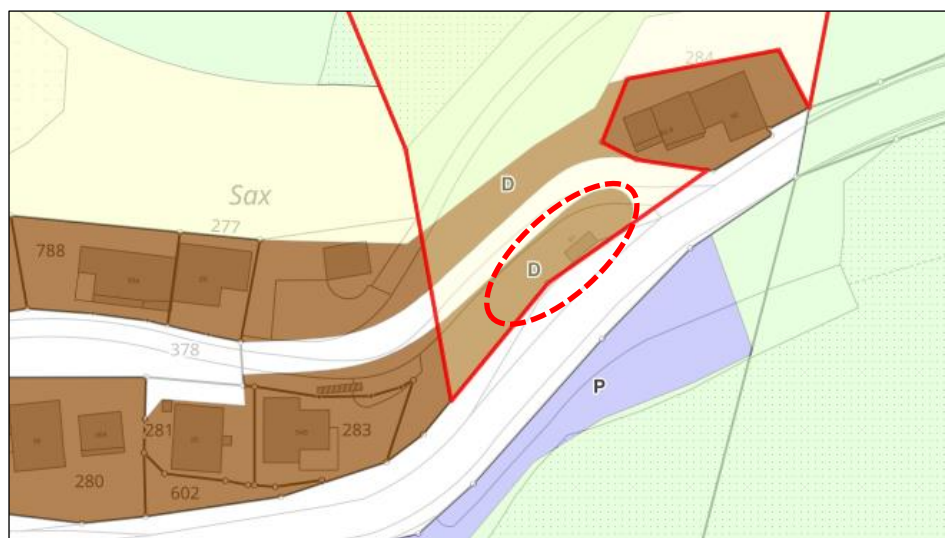


Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan mit Parz. Nr. 812 (rot umrandet) und Kompensationsfläche (rot gestrichelt)

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen, um auf Parzelle Nr. 716 den vorgesehenen Sitzplatz zonenkonform realisieren zu können. Die dazu notwendige Einzonung wird durch eine flächengleiche Auszonung auf Parz. Nr. 812 kompensiert.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die derzeit gültige Ortsplanung der Gemeinde Maladers stammt aus den Neunzigerjahren. Sie wurde von der Gemeindeversammlung am 7. bzw. 20. Februar 1997 beschlossen und am 9. Juni 1998 von der Regierung genehmigt. Verschiedene geringfügige Ergänzungen erfolgten in den Jahren 1999, 2005 und 2018.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Vorprüfung	Anfang November 2018
Mitwirkungsaufgabe	5. November – 4. Dezember 2018
Beschluss Gemeindevorstand	18. Dezember 2018
Beschwerdeaufgabe	4. Januar 2019 – 2. Februar 2019
Genehmigung	März 2019

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens wurde die Mitwirkungsaufgabe parallel durchgeführt.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe vom 5. November – 4. Dezember 2018 ist eine Eingabe eingegangen. Die Eingabe konnte nachbarrechtlich geregelt werden; am 5. Dezember 2018 wurde die Eingabe zurückgezogen.

2.5 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Vorliegend handelt es sich um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung, für die nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Der Gemeindevorstand hat die Vorlage an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2018 beschlossen.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 4. Januar 2019 – 2. Februar 2019.

3 Grundlagen

3.1 Antrag Umlagerung der Bauzone

Die Politische Gemeinde Maladers als Eigentümerin der Parzelle Nr. 812 sowie die Eigentümer der Parz. Nr. 716 beantragen die Umlagerung von Bauzonenfläche, um auf Parz. Nr. 716 den Sitzplan mit einer Fläche von 106 m² zonenkonform zu realisieren (vgl. Abb. 3). Grundlage für diesen Antrag ist eine vertragliche Einigung zwischen den beiden Grundeigentümern. Gemäss Antrag ist auf Parz. Nr. 812 eine Fläche von 130 m² (106 m² plus 24 m² Strassenfläche) aus der Dorfzone auszuweisen und neu der Zone übriges Gemeindegebiet zuzuweisen. Auf Parz. Nr. 716 ist

eine Fläche von 106 m² (heute: Landwirtschaftszone) einzuzonen und neu der Dorf-kernzone zuzuweisen.

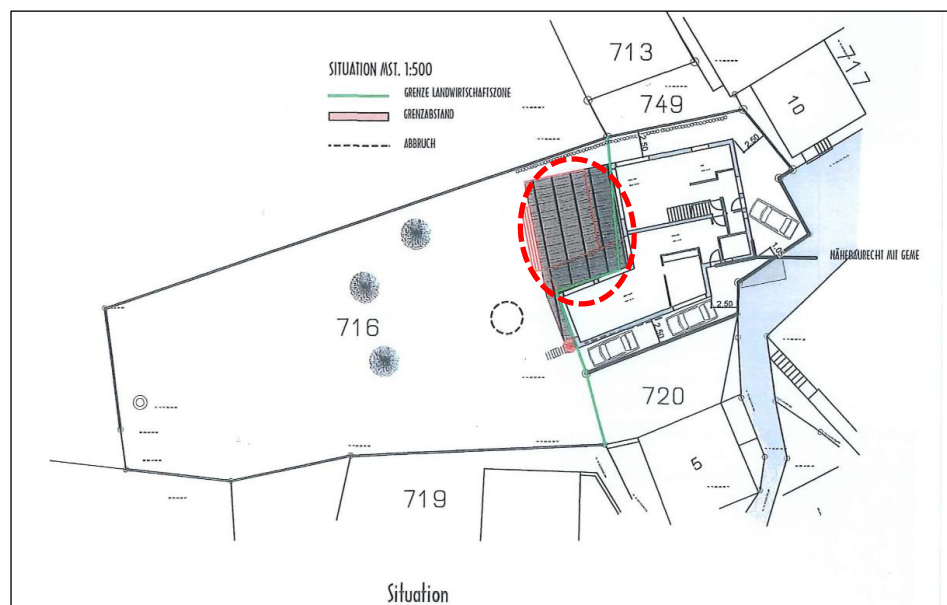


Abb. 3: Situationsplan Parz. Nr. 716 mit Sitzplatzfläche (rot gestrichelt)

3.2 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes (RPG) in Kraft getreten. Die Kantone sind angewiesen, ihre Richtplanung innert fünf Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden (Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG). Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Dies hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Am 20. März 2018 hat die Regierung des Kantons Graubünden den revidierten kantonalen Richtplan (Raumordnungspolitik und Siedlung) erlassen. Dieser wird voraussichtlich im Herbst 2018 durch den Bundesrat genehmigt. Bis zur Genehmigungsvorlage dieser Teilrevision ist der angepasste kantonale Richtplan genehmigt und sind die Übergangsbestimmungen nicht mehr anwendbar.

Für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) bleibt auch nach Genehmigung des kantonalen Richtplans eine Kompensationspflicht bestehen. Im vorliegenden Fall wird die Zuweisung zur Bauzone mit einer flächengleichen Auszonung vollumfänglich ausgeglichen. Die Kompensationspflicht ist damit erfüllt.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Auf der Parzelle Nr. 716 wird eine Fläche von total 106 m² von der Landwirtschaftszone neu der Dorfkernzone zugewiesen. Auf der Parzelle Nr. 812 wird eine Fläche von 130 m² (106 m² plus 24 m² Strassenfläche) von der Dorfzone in die Zone übriges Gemeindegebiet ausgezont.

Die Einzonung in die Dorfkernzone wird damit vollumfänglich durch die Auszonung in die Zone übriges Gemeindegebiet kompensiert.

Chur, 10. Dezember 2018, Stauffer & Studach Raumentwicklung, ml/sa