

Gemeinde Sumvitg

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



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

Auftrag	521-115
---------	----------------

Projekt	Ve/Ru
---------	-------

Datum	26.04.16
-------	----------

Änderungen	
------------	--

Status	Genehmigungsvorlage
--------	---------------------

Doku-ID	E.7175.521.0115.*4-1108916/7
---------	------------------------------

Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Anlass	2
2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	2
3	Ablauf der Planung	2
3.1	Zusammenfassung	2
3.2	Entwurfsphase	2
3.3	Vorprüfung	2
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)	3
3.5	Gemeindeversammlung	3
3.6	Öffentliche Beschwerdeauflage	3
3.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung	3
4	Grundlagen	3
4.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	3
4.2	Bundesgesetz über Zweitwohnungen	4
4.3	Raumkonzept Graubünden	4
4.4	Kantonaler Richtplan	5
4.5	Regionaler Richtplan	5
4.6	Inventare	5
5	Randbedingungen betreffend Einzonung	5
6	Umsetzung der Randbedingungen und der gesetzlichen Vorgaben	5
6.1	Eignung der Überbaubarkeit	5
6.2	Bedarfsnachweis und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	6
6.3	Zerstückelung von Kulturland	7
6.4	Regelung der Verfügbarkeit	7
6.5	Abschöpfung der Planungsvorteile	7
6.6	Kompensation der Neueinzonungen durch Auszonungen	7
6.7	Bedürfnisse der Bevölkerung	7
7	Anpassung der Planungsmittel	7
7.1	Teilrevision Zonenplan	7
7.2	Baugesetz	8
7.3	Weitere Planungsmittel	8

Beilage

Vereinbarung Kaufsrecht/Mehrwertabschöpfung

Weitere Dokumentation im Rahmen der Teilrevision

Plan Nr. 521_115_ZOP_1 Midada plan da zonas, Cumpadials, 1:1'000
 Plan Nr. 521_115_ZOP_2 Midada plan da zonas, Surrein, 1:1'000
 Ergänzung Baugesetz, Art. 18 a) und Art. 18 b)

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Anlass

In der Fraktion Cumpadials beabsichtigt die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4066, ein Wohngebäude als Erstwohnung zu erstellen. Da innerhalb der Gemeinde Sumvitg die Verfügbarkeit von noch unüberbautem Bauland nicht rechtlich festgesetzt ist, haben die Bauinteressenten keine andere Alternative gefunden.

Um eine überbaubare Baulandparzelle zu schaffen, werden innerhalb der Parzelle Nr. 4066 622 m² von der Dorferweiterungszone 2, 2. Nutzungsetappe, in die Dorferweiterungszone 2 umgezont. Als Kompensation werden gleichzeitig in Surrein 722 m² von der Dorferweiterungszone 2 in die Landwirtschaftszone umgezont. Diesbezüglich wird die Bauzone von Sumvitg um 100 m² verringert.

Mit dieser Teilrevision erfolgt keine Bauzonenerweiterung.

2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung datiert vom 26. Oktober 1999. Anschliessend erfolgten noch einige Teilrevisionen.

3 Ablauf der Planung

3.1 Zusammenfassung

Herbst 2015	Entwurfsphase
30. November 2015	Einreichung der Unterlagen an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung
11. Januar 2016	Vorprüfungsbericht des ARE
Februar 2016	Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichtes
11. März – 11. April 2016	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
---	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
26. April 2016	Beschlussfassung der Gemeinde Sumvitg anlässlich der Gemeindeversammlung
29. April – 30. Mai 2016	Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
---	Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden

3.2 Entwurfsphase

Die Akten wurden im Herbst 2015 im Entwurf erstellt.

3.3 Vorprüfung

Die ursprüngliche Teilrevision sah vor, mit Umzonungen zwei Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 4066 zu erstellen. Gemäss Vorprüfungsbericht handelt es sich bei der Teilrevision um

eine Neueinzonung, die eine entsprechende Kompensation benötigt. Eine Kompensation mit der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ist rechtlich nicht statthaft. Im Weiteren wurde die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven nicht konsequent aufgezeigt.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist, sofern keine verfügbare Bauparzelle gefunden werden kann, die Einzonung mit einer unbebauten Wohnzone am Rand der Siedlung zu kompensieren. Gleichzeitig gilt es mittels einer Baugesetzbestimmung die Verfügbarkeit rechtlich sicherzustellen.

Mit der total überarbeiteten Teilrevision können die im Vorprüfungsbericht gemachten Vorbehalte betreffend eine Genehmigung beseitigt werden. Die überarbeitete Teilrevision ist genehmigungswürdig.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand vom 11. März bis 11. April 2016 statt. Es gingen keine Vorschläge oder Einwendungen ein.

3.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung der Gemeinde Sumvitg vom 26. April 2016 wurde die Teilrevision der Ortsplanung beschlossen.

3.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe findet vom 29. April bis 30. Mai 2016 statt.

3.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

4 Grundlagen

4.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Der Bundesrat setzte am 1. Mai 2014 das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung 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.

4.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Im Rahmen der Zweitwohnungsinitiative und auf Grund des Gesetzes über die Zweitwohnungen dürfen grundsätzlich in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% keine Zweitwohnungen gebaut werden. Die Gemeinde Sumvitg weist einen Zweitwohnungsanteil von über 20% auf.

Gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen, das voraussichtlich am 1. Januar 2016 in Kraft tritt, dürfen neue Zweitwohnungen nur gebaut werden, wenn sie:

- als touristisch bewirtschaftete Wohnungen genutzt werden
- im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben stehen
- in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten erstellt werden
- im Zusammenhang mit projektbezogenen Sondernutzungsplänen stehen

Die neu eingezonten Bauzonen können nur als Erstwohnungen genutzt werden.

4.3 Raumkonzept Graubünden

Der Kanton Graubünden erarbeitete auf Grund der neuen gesetzlichen Voraussetzungen ein Raumkonzept Graubünden, das als Vorlage für die Überarbeitung des kantonalen Richtplanes dient. Das Raumkonzept Graubünden wurde am 16. Dezember 2014 von der Regierung des Kantons Graubünden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Gemäss Raumkonzept liegt die Gemeinde Sumvitg im ländlichen Raum. Gemäss Raumkonzept Graubünden ist der ländliche Raum als identitätsstiftender Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Die Fraktion Cumpadials liegt in der unmittelbaren Nähe von Disentis/Mustér (Ort mit Stützfunktion).

Durch das Bedürfnis des Baus von Erstwohnungen wird dem Raumkonzept Rechnung getragen, indem der Entvölkerung des ländlichen Raumes entgegengewirkt werden kann.

4.4 Kantonaler Richtplan

Auf Grund der neuen Raumplanungsgesetzgebung ist der kantonale Richtplan zu überarbeiten. Der rechtsgültige kantonale Richtplan macht keine Einschränkungen betreffend die vorgesehenen Umzonungen. Jedoch sind die Übergangsbestimmungen (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG) zu beachten.

4.5 Regionaler Richtplan

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

Der regionale Richtplan macht keine Einschränkungen betreffend die vorgesehenen Umzonungen.

4.6 Inventare

Durch die Einzonung werden keine bekannten Inventare tangiert.

5 Randbedingungen betreffend Einzonung

Die vorgesehenen Einzonungen müssen auf Grund der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des revidierten Raumplanungsgesetzes (siehe Kapitel 4.1), folgende Randbedingungen erfüllen:

- Der Bedarf der Neueinzonungen ist aufzuzeigen.
- Die Eignung der Überbaubarkeit muss gegeben sein.
- Es ist eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Siedlungsentwicklung nach innen) zu regeln.
- Kulturland darf nicht zerstückelt werden.
- Die Verfügbarkeit ist entweder auf Gesetzesstufe oder mittels Vereinbarung und Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.
- Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen.
- Im Rahmen der Übergangsbestimmungen sind Neueinzonungen durch Auszonungen zu kompensieren.
- Als Kompensation können nur Flächen dienen, die auch tatsächlich überbaut oder für die Überbauung (Nutzungstransfer) genutzt werden können.
- Lage und Grösse der Bauzonen sind überkommunal abzustimmen.
- Es sind auf den neu einzuzonenden Flächen nur Erstwohnungen zulässig.

6 Umsetzung der Randbedingungen und der gesetzlichen Vorgaben

6.1 Eignung der Überbaubarkeit

Die umzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 4066 liegt unmittelbar angrenzend an die vor kurzem erneuerte Via Foppa in sanftem Gelände. Sie ist auch bereits mittels Wasserversor-

gungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetz erschlossen. Weiter wird das Siedlungsgebiet nach innen verdichtet. Die Umzonung entspricht den übergeordneten Zielen der Raumplanung.

Mit der Umzonung entsteht eine Fläche, die sich für die Überbaubarkeit sehr gut eignet.

6.2 Bedarfsnachweis und Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Die Gemeinde Sumvitg weist eine Nutzungsplanung vom Jahr 1999 auf. Sie hat im Rahmen der Nutzungsplanung resp. des Baugesetzes keine Massnahmen ergriffen, um den Umgang mit der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven zu regeln. Der Gemeinde Sumvitg ist bewusst, dass sie diesen Umstand regeln muss. Aus diesem Grund wird mit dieser Teilrevision das Baugesetz betreffend Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven ergänzt.

Da die Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven für diese Teilrevision noch nicht geregelt ist, ist die Baulandmobilisierung nur beschränkt möglich. Dies führt dazu, dass momentan der Bedarf für die anstehenden Bauten nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen geregelt werden kann. Deshalb ist die geplante Umzonung notwendig.

Die politische Gemeinde Sumvitg und die Kirchgemeinde besitzen kein unüberbautes Bauland innerhalb der Gemeinde Sumvitg. Somit kann die Gemeinde Sumvitg resp. die Kirchgemeinde dem Bauinteressenten kein Bauland zur Verfügung stellen.

Die nicht überbauten Bauparzellen in Cumpadials sind aus folgenden Gründen nicht verfügbar:

- | | |
|----------------------|--|
| Parz. Nr. 4063: | Sie gehört dem gleichen Eigentümer wie die Parzelle Nr. 4061 und wurde gekauft, um einen grösseren Freiraum um das Gebäude zu erhalten. Die Eigentümer sind nicht bereit, die Parzelle zu verkaufen. |
| Parz. Nr. 4061: | Diese Parzelle liegt direkt angrenzend an die Bahnlinie der RhB und ist für eine Überbauung unattraktiv. Ohne lärmtechnische Massnahmen ist diese Parzelle für eine Überbauung ungeeignet. |
| Parz. Nr. 4082: | Für diese Parzelle ging im Herbst 2015 ein Baugesuch ein, das mittlerweile bewilligt wurde. Diese Parzelle wird noch im 2016 überbaut. |
| Parz. Nr. 4080/4081: | Diese beiden Parzellen liegen in einer Senke und sind stark vernässt. Aus diesem Grund weisen sie einen sehr schwierigen Baugrund auf, was zu grossen Mehrkosten führen würde. Aus diesem Grund sind diese Parzellen für eine Überbauung ungeeignet. |
| Parz. Nr. 4091: | In diesem Bereich ist das Gelände sehr steil, so dass auch hier eine Überbauung zu sehr hohen Kosten führen würde. Zudem liegt sie am Rand der Bauzone. Um im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision eine Bauzonenverkleinerung herbeizuführen, wäre eine Auszonung dieser Parzelle naheliegend. Hier besteht Potenzial für eine Auszonung. Deshalb soll sie momentan nicht überbaut werden. |

In einer nächsten Gesamtrevision verpflichtet sich die Gemeinde Sumvitg die Auszonung der obigen nicht zur Überbauung geeigneten Parzellen zu prüfen.

Aus diesem Grund kann dem Bauinteressenten in der Fraktion Cumpadials kein Bauland zur Verfügung gestellt werden, das verfügbar ist oder sich zur Überbauung eignet.

Da weder die Gemeinde Sumvitg noch die Kirchgemeinde nicht überbautes Bauland besitzt, kann auch hier kein Land mobilisiert werden.

6.3 Zerstückelung von Kulturland

Die Parzelle Nr. 4066 in Cumpadials liegt mitten im Siedlungsgebiet. Die Umzonungen führen zu keiner Zerstückelung von Kulturland.

6.4 Regelung der Verfügbarkeit

Das Baugesetz der Gemeinde Sumvitg kennt noch keine gesetzlichen Bestimmungen betreffend Regelung der Verfügbarkeit. Im Rahmen dieser Revision wird die Verfügbarkeit gesetzlich geregelt. Bis zur gesetzlichen Regelung ist die Verfügbarkeit mittels Vertrag/Vereinbarung vor der Genehmigung der Umzonung durch die Regierung des Kantons Graubünden sicherzustellen. Die dazu notwendige Vereinbarung ist in der Beilage ersichtlich. Die Vertreter der betroffenen Grundeigentümerin wurden diesbezüglich bereits kontaktiert, informiert und sind mit der Vereinbarung einverstanden.

6.5 Abschöpfung der Planungsvorteile

Durch die Einzonung von 622 m² entsteht ein Planungsvorteil, der mit einem Satz von mindestens 20% ausgeglichen werden muss (Mehrwertabschöpfung).

Die Mehrwertabschöpfung wird zwischen der betroffenen Eigentümerin und der Gemeinde Sumvitg vertraglich geregelt (siehe Beilage).

6.6 Kompensation der Neueinzonungen durch Auszonungen

Die Einzonung von 622 m² wird mit einer Auszonung von 722 m² am Dorfrand von Surrein kompensiert. Demnach wird die Bauzone von Sumvitg um 100 m² reduziert. Die übergeordneten raumplanerischen Ziele können somit eingehalten werden.

6.7 Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Umzonung können Bedürfnisse der einheimischen Wohnbevölkerung umgesetzt werden. Für das vorgesehene Bauvorhaben ist bereits ein Vorprojekt in Arbeit.

7 Anpassung der Planungsmittel

7.1 Teilrevision Zonenplan

Folgende Anpassungen der Grundnutzung sind vorgesehen:

- Umzonung resp. Einzonung von 622 m² von der Dorferweiterungszone 2, 2. Nutzungs-
etappe, in die Dorferweiterungszone 2
- Auszonung von 722 m² der Dorferweiterungszone 2 in die Landwirtschaftszone am Dorf-
rand von Surrein

Somit kann die Bauzone um 100 m² reduziert werden.

7.2 Baugesetz

Das Baugesetz wird mit zwei Artikeln betreffend Boden- und Baulandpolitik und Verfügbarkeit von Bauland ergänzt.

7.3 Weitere Planungsmittel

Da die einzuzonenden Flächen bereits voll erschlossen sind, sind an weiteren Planungsmitteln keine Anpassungen notwendig.

Ilanz, 26. April 2016

Cavigelli Ingenieure

C. Derungs

K. Vieli

Beilage

Vereinbarung Kaufsrecht/Mehrwertabschöpfung

Zwischen der **Gemeinde Sumvitg**, vertreten durch den Gemeindevorstand

und

der **Eigentümerin der Parzelle Nr. 4066** (Teilfläche von 622 m²), Frau Rosa Wieland-Fry, Camon 162, 7176 Cumpadials

1. Verfügbarkeit

Mit dieser Vereinbarung wird sichergestellt, dass neu geschaffenes Bauland zu diesem Zweck im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG verfügbar ist und die Gemeinde damit die Möglichkeit hat, eine geordnete Siedlungsentwicklung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu steuern.

2. Mehrwert

Die Eigentümerin verpflichtet sich, der Gemeinde als Abgeltung des durch die geplante Umzonung entstehenden Vorteils eine Ausgleichszahlung im Sinne von Art. 19 Abs. 3 KRG zu leisten. Die Ausgleichszahlung beträgt 20% des entstandenen Mehrwertes (Differenz amtlich geschätzter Verkehrswert nach Umzonung minus amtlich geschätzter Verkehrswert vor Umzonung). Die Verkehrswerte werden mittels Gutachten durch die kantonale Schätzungskommission ermittelt. Die Zahlung wird beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung fällig, sofern die Teilrevision der Ortsplanung durch die Regierung des Kantons Graubünden genehmigt wurde.

3. Bau- und Veräusserungspflicht

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die in die Dorferweiterungszone umgezonte Fläche der Parzelle Nr. 4066 selbst zu überbauen oder zu diesem Zweck zu verkaufen.

4. Rückzonungs- und Kaufsrecht der Gemeinde

Ist die in die Dorferweiterungszone umgezonte Fläche der Parzelle Nr. 4066 innert sechs Jahren seit Genehmigung der für die Einzonung notwendigen Zonenplanänderung durch die Regierung des Kantons Graubünden nicht überbaut,

- hat die Gemeinde das Recht, die in die Dorferweiterungszone umgezonte Fläche der Parzelle Nr. 4066 entschädigungslos der Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen;
- hat die Gemeinde das Recht, die in die Dorferweiterungszone umgezonte Fläche der Parzelle Nr. 4066 zum amtlich geschätzten Verkehrswert zu erwerben, wenn eine nachweisliche Nachfrage an Bauland besteht und die Eigentümerin nicht bereit ist, die Fläche für den Zweck der Überbauung zu verkaufen.

5. Rechtsnachfolge

Bei einer Veräusserung geht die Verpflichtung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über. Die unterzeichnende Eigentümerin verpflichtet sich, den Inhalt einem allfälligen Rechtsnachfolger in allen Teilen zur Kenntnis zu bringen, bevor ein Erwerb grundbuchlich vollzogen wird.

6. Anmerkung im Grundbuch

Die Gemeinde veranlasst, diese Vereinbarung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Die Parteien:

Gemeinde Sumvitg

Sumvitg,

.....

Armin Candinas, Gemeindepräsident

.....

Fabian Collenberg, Gemeindeschreiber

Eigentümerin

Cumpadials,

.....

Rosa Wieland-Fry, vertreten durch Guido
Wieland mit Vollmacht

