

Gemeinde Sumvitg

Teilrevision Ortsplanung Laits

Änderung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Projektstudie	3
3. Teilrevision der Ortsplanung	5
4. Waldfeststellung	5
5. Aufhebung Quartierplan.....	6
6. Mitwirkungsverfahren.....	6

Anhang

Auszug Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden.....	7
• Art. 30 Zone für Grünflächen	
• Art. 42 Zone übriges Gemeindegebiet	

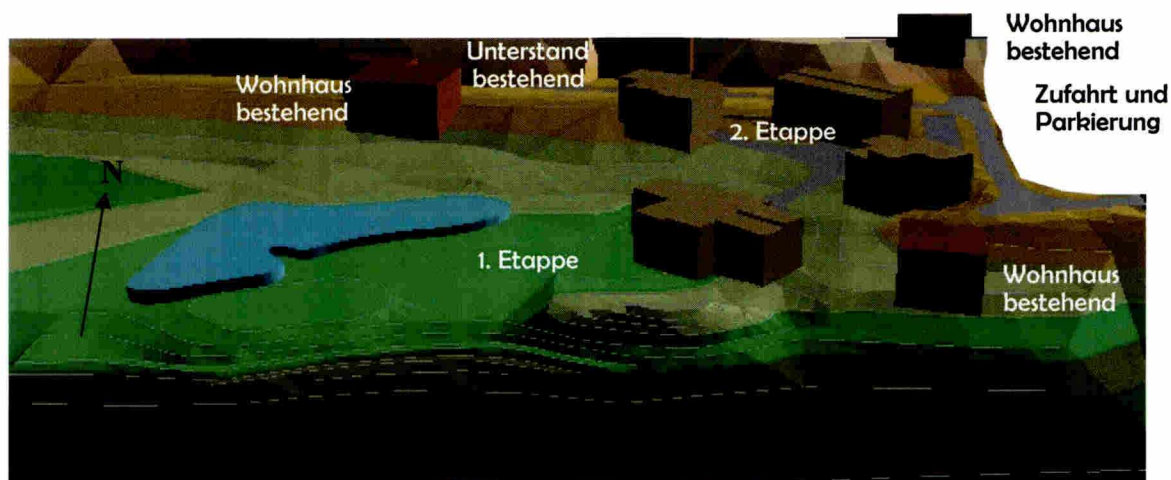
1. Anlass

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung von 1995 bis 2000 musste die Bauzone generell stark reduziert werden. In diesem Zusammenhang wurden in Laits Teile der Bauzone der zweiten Nutzungs- etappe, der Grünzone und der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Im Interesse einer einvernehmlichen, eigentümerverschöblichen Lösung entstand eine differenzierte Zoneneinteilung, die auf die Wünsche der damaligen Besitzer Rücksicht nahm. Zwischenzeitlich wurde der gesamte unüberbaute, westliche Baugebietsbereich von einem einzigen Eigentümer erworben. Er hat hier bereits vor Jahrzehnten ein Wohnhaus zu Ferienzwecken erstellt. Zwischenzeitlich lebt er ganzjährig hier und führt heute in Laits die Ustria Miraval im Pachtverhältnis erfolgreich als Speiserestaurant der gehobenen Klasse.

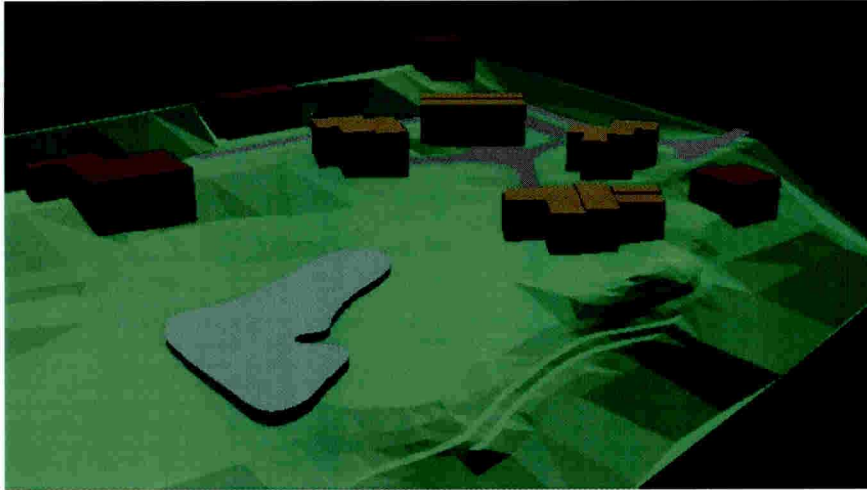
Aus verschiedenen Gründen ist die Lokalität im Miraval nur als temporäre Lösung geeignet. Nachdem bei der Suche nach einer Alternative kein wirtschaftliches Angebot in der Umgebung gefunden werden konnte, möchte der Gastronom ein neues Restaurant im Bereich seines Wohnhauses erstellen. Der Gemeindevorstand steht dieser Idee sehr positiv gegenüber. Die angrenzende Bauzone im Osten war vor einigen Jahren aufgrund eines Quartiergestaltungsplanes baureif gemacht worden. Trotz vollständig erstellter Infrastruktur blieb bis heute eine Bautätigkeit vollständig aus. Mit einem attraktiven gastgewerblichen Angebot könnte Laits als Wohn- und Feriendomizil aufgewertet werden.

2. Projektstudie

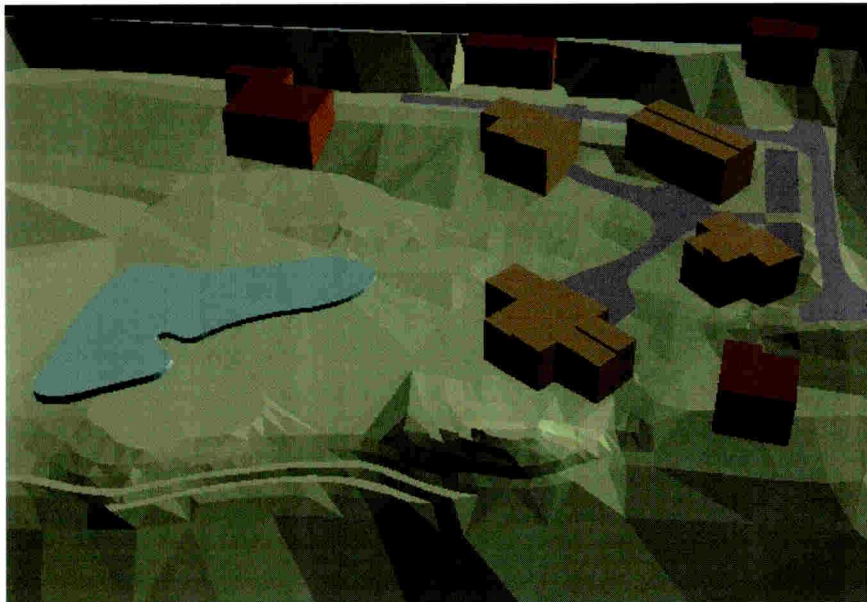
Die neuen Eigentumsverhältnisse erlauben eine parzellenunabhängige und auf die konkreten Bedürfnisse ausgerichtete Revision der nutzungsplanerischen Vorgaben. Als Grundlage verlangte die Gemeinde von der Interessenz eine Projektstudie für die kurz- und langfristig geplanten Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gastrokonzeptes. Das Konzept ist in Zusammenarbeit mit einem Architekten und einem Landschaftsplaner entstanden. In einer ersten Phase ist ein neues Gebäude im südöstlichen Bereich mit Restaurant und Nebenräumen im Erdgeschoss geplant. Im Dachgeschoss sollen einige wenige Zimmer den Gästen als Übernachtungsmöglichkeit angeboten werden. Die Zufahrt mit Parkieranlagen erfolgt von und entlang der bestehenden Quartierstrasse. Auf die bisher geplante Stichstrasse kann aufgrund der neuen Verhältnisse verzichtet werden. Zu dieser Etappe gehört die neue Gartenanlage im westlichen Bereich. Als wesentliches Element ist ein Biotop mit einem Badesee geplant. Die Anlage wird den Gästen zum Verweilen zur Verfügung stehen. Die an den Ort angepasste Detailgestaltung und Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen und Baumgruppen wird vom Landschaftsplaner als Bestandteil des Baugesuchs erarbeitet. In einer zweiten Etappe ist allenfalls die Erstellung von zwei bis drei Ein- resp. Doppel-einfamilienhäusern geplant. Damit wird die Siedlung zwischen dem bestehenden Wohnhaus und den Bauten und Anlagen der ersten Etappe geschlossen und gegenüber dem gestalteten Gartenbereich zweckmässig abgegrenzt.



Die einfachen, räumlichen Darstellungen des aktuellen Geländes mit den geplanten Bauten und Anlagen geben einen Eindruck (Ansicht von Süden).

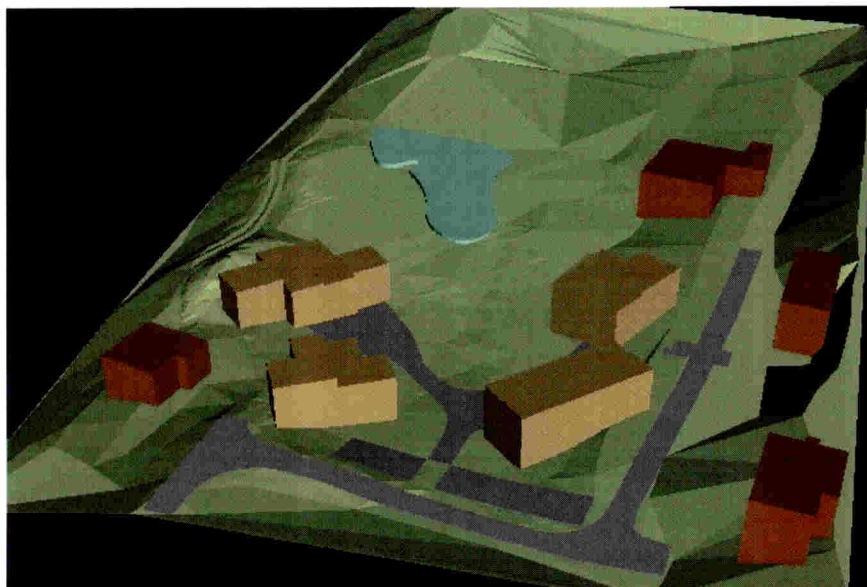


Ansicht von Süd-West



Ansicht von Süd-Ost

← Zufahrt von Sumvitg



Ansicht von Nord-Ost

3. Teilrevision der Ortsplanung

a) Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Für die bestehenden Wohnbauten und die in der zweiten Etappe geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Wohnzone B festgelegt (bisherige Wohnbauzone). Für den Bereich des Restaurants wird neu die Gewerbe- und Wohnzone mit einem maximalen Wohnanteil von 30 % gemäss Art. 22 des kommunalen Baugesetzes festgelegt. Allerdings wird mit dem Generellen Gestaltungsplan einerseits die gewerbliche Nutzung auf Gastgewerbebetriebe eingeschränkt und andererseits die zulässige Kubatur der Bauten so beschränkt, dass sie volumenmässig in die umgebende Wohnbausiedlung passen wird. Neben einigen wenigen Zimmern für Gäste ist Wohnraum für das Personal zulässig.

Für den Grünbereich mit Biotop und Bademöglichkeit wird die neue Zone für Grünfläche gemäss neuem Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden (KRG) gewählt. Im Übergangsbereich in die umgebende Natur- und Kulturlandschaft ist sie die geeignete Zone für die beabsichtigten Nutzungen. Die Strassenfläche (bisher Übriges Gemeindegebiet) wird als Zone übriges Gemeindegebiet festgesetzt. Dies ebenfalls in Übereinstimmung mit den neuen Vorgaben des KRG, welches am 1. November 2005 in Kraft tritt. Für beide Zonen sind die abschliessenden Zonenvorschriften gemäss KRG im Anhang beigelegt. Die Änderungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes sind im Plan Nr. 105-7.zgp dargestellt.

b) Genereller Erschliessungsplan

Mit der Änderung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes wird die geplante Erschliessungsstrasse gemäss Generellem Erschliessungsplan vom 26. Oktober 1999 hinfällig. Eine entsprechende Kennzeichnung in den Plänen wird als Folge dieser Teilrevision beantragt.

c) Veränderung der Wohnbauzonenbilanz

Die neue Wohnbauzone misst 3828 m² (bisher: 3485 m²). Der zusätzliche Anteil auf Parz. Nr. 4130 infolge Waldfeststellung misst 128 m². Damit verändern sich die Wohnbauzonenreserven nur unwesentlich.

Hinzu kommt die Fläche von 1187 m² in der Gewerbe- und Wohnzone mit einem geringen Wohnanteil. Demgegenüber können 3174 m² definitiv von Reservebau-land (2. Nutzungsetappe) in die Zone für Grünfläche umgeteilt werden. Insgesamt kann die Zonenordnung für diesen Siedlungsteil bereinigt und auf ein sinnvolles Überbauungskonzept angepasst werden.

d) Aufhebung Waldabstandslinie

Infolge der neu festgestellten Waldgrenze auf den Parz. Nr. 4130 und 4708 wird die Waldabstandslinie gemäss Ergänzung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans vom 26. Oktober 1999 hinfällig (siehe auch Kap. 4). Auf eine Darstellung im Plan wird verzichtet.

4. Waldfeststellung

Im Norden des Baugebietes wird das Waldfeststellungsverfahren im Bereich der Bauzone durchgeführt und die Abgrenzung der Bauzonen entsprechend bereinigt. Die Waldgrenze wurde vom Regionalförster verpflockt und vom Nachführungsgeometer vermessen. Die öffentliche Auflage erfolgt mit dem Auflageverfahren der Teilrevision. Massgebend ist die im Plan Nr. 105-7.zgp bezeichnete statische Waldgrenze. Zwischen der bestehenden Baute und dem Waldrand ist eine standortgerechte Bestockung gemäss Empfehlung der Forstorgane zu fördern.

5. Aufhebung Quartierplan

Das bisherige Erschliessungskonzept mit Parzellierung basiert auf einem Quartierplan aus dem Jahr 1983. Die noch nicht realisierten Erschliessungsanlagen betreffen nur noch Grundeigentum, das von dieser Änderung der Grundordnung betroffen ist. Sobald diese Teilrevision genehmigt ist, wird die Quartierplanung soweit aufgehoben, als sie der neuen Grundordnung widerspricht.

6. Mitwirkungsverfahren

Der Gastgewerbebetrieb soll im Jahr 2006 erstellt werden, da die Pacht in der Ustria Miraval ausläuft und eine Kontinuität für den aufgebauten Kundenkreis in dieser peripheren Lage von grösster Bedeutung ist. Die Vorlage wurde dem Amt für Raumentwicklung am 21. Oktober 2005 zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Stellungnahme vom 17. November 2005 ergaben sich keine Vorbehalte. Die vom Amt für Natur und Umwelt angeregten Abklärungen betreffend Einflüsse auf die Amphibienpopulation vom nahe gelegenen Weiher werden allenfalls mit der Detailprojektierung oder aufgrund von Beobachtungen nach einer Inbetriebnahme notwendig. Dem für die Grünanlagen verantwortliche Landschaftsplaner wird die Stellungnahme für das Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis gebracht werden.

Die öffentliche Auflage der Teilrevision mit Waldfeststellungsverfahren erfolgte vom 27.10 – 28.11.2005. Die Inhalte wurden weder bei der Gemeinde noch beim Amt für Wald beanstandet. Am 12. Dezember 2005 hat die Gemeindeversammlung die Teilrevision beschlossen.

Laax, 13. Dezember 2005

Planungsbüro Madeleine Grob



Madeleine Grob

Anhang