

Kanton Graubünden
Gemeinde Sumvitg

Bauzonenausscheidung Laits und Sogn Benedetg
Erläuterungsbericht

521-8 Gr Ru/26.05.94/22.12.94

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081/925 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/ Mustér
Telefon 081/947 49 09

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Bisherige Zonenordnung	2
3	Zielsetzung gemäss Leitbild	3
4	Zum neuen Zonenplanentwurf im einzelnen	3
4.1	Sogn Benedetg	3
4.2	Laits	4
5	Flächenbilanzen	4
6	Schlussbemerkungen	5
7	Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumplanung	5
8	Öffentliche Auflage	6
9	Beschlussfassende Einwohnerversammlung	6

Anhang

Beilage 1: Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 28. Juni 1994

1 Einleitung

Die Fraktionen Laits und Sogn Benedetg werden mit erster Priorität bearbeitet. Dies hat zwei wesentliche Gründe.

In Laits sind mit Regierungsbeschluss vom 14. November 1988 grosse Teile der Wohnbauzonen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen worden. Im fraglichen Gebiet bestanden bereits dazumal konkrete Bauabsichten. In der Folge liess die Interessenz einen Quartiergestaltungsplan für das Gebiet erarbeiten, welcher die Freihaltung wesentlicher Flächen im Bezugsgebiet beinhaltete. Das planerische Konzept wurde auch vom Amt für Raumplanung grundsätzlich als geeignet beurteilt. Durch die Einleitung der Ortsplanungsrevision musste die Weiterbehandlung ausgesetzt werden, dies selbstverständlich auch infolge der übergrossen Baulandreserven der Gemeinde. Die Interessenz an der Realisierung der Bauvorhaben im Sinn des Quartiergestaltungsplanes ist jedoch nach wie vor sehr gross und mehrfach schriftlich zum Ausdruck gebracht worden. Die Planungskommission ist der Meinung, dass diese Bauvorhaben im Gesamtinteresse der Gemeinde sind und deshalb im Rahmen der Ortsplanung unterstützt werden sollen.

In Sogn Benedetg ist im Jahr 1992 ein Baugesuch am Rand der Bauzone bewilligt worden. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides erwuchs diese Bewilligung jedoch bisher nicht in Rechtskraft. Die Beschwerdeführer hatten geltend gemacht, dass es sich beim fraglichen Grundstück nicht mehr um rechtsgültige Bauzone handle, da die Bauzonen der Gemeinde Sumvitg das zulässige Mass gemäss geltender Raumplanungsgesetzgebung weit überschritten und das Grundstück nicht im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet liege. Sie haben mit ihrer Beschwerde Recht bekommen. Nachdem die Gemeinde jedoch bereits eine Baubewilligung erteilt hat, will sie, verständlicherweise auch auf Drängen der betroffenen Grundeigentümer, schnellstmöglichst klare Verhältnisse schaffen.

2 Bisherige Zonenordnung

Fraktionsteil	Zonenart	Fläche gesamt [ha]	Davon überbaut [ha]	Nicht überbaut [ha]
Laits	Wohnzone B (2. Erschlies- sungsetappe)	4.54	1.65	2.89
Sogn Benedetg	Dorfzone und Wohnzone B (2. Erschlies- sungsetappe)	2.75	1.48	1.27
Total		7.29	3.13	4.16

3 Zielsetzung gemäss Leitbild

Die Fraktionen Laits und Sogn Benedetg sollen gesamthaft die notwendigen Reduktionen an Wohnbauzonen realisieren. Im neuen Quartier Laits wird das Entwicklungspotential wesentlich höher eingestuft als im durch die topografischen Randbedingungen stärker eingeschränkten alten Siedlungsteil Sogn Benedetg. Hier steht zusätzlich die landwirtschaftliche Nutzung bei den meisten Grundeigentümern vorläufig noch im Vordergrund, was auch in der Umfrage vom Dezember 1993 zum Ausdruck gekommen ist.

Gemäss Leitbild soll deshalb die neue Wohnbauzonenreserve für Laits inklusive Sogn Benedetg in der Grössenordnung von ca. 1.5 ha liegen.

4 Zum neuen Zonenplanentwurf im einzelnen

4.1 Sogn Benedetg

In Sogn Benedetg soll der grösste Teil der unüberbauten Wohnzone B nicht mehr der Bauzone zugeteilt werden. Einerseits besteht im überbauten Gebiet einiges an Opposition gegen weitergehende Überbauungen und andererseits sehen teilweise auch die Grundeigentümer für ihre Parzellen vorläufig eine landwirtschaftliche Nutzung (Umfrageergebnis).

Das gesamte überbaute Gebiet wird, mindestens soweit es sich um Wohnbauten handelt, der Dorfzone zugeteilt. Entlang des bestehenden Güterweges im Westen werden ca. zwei Bauplätze in der Bauzone belassen. Von Exposition und Erschliessungsmöglichkeit her sind sie für eine Überbauung geeignet. Es betrifft auch die in Kapitel 1 beschriebene Parzelle. Die Baubehörde ist der Ansicht, dass die Baubewilligung 1992 zu Recht erteilt worden ist.

Diverse Flächen werden der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen, insbesondere dort, wo eine Zweckänderung bestehender Bauten nicht vorgesehen ist. Im weiteren dort, wo die absehbare Nutzung diesem Zweck entspricht. Die neue Kapelle in Sogn Benedetg wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Ihre Umgebung soll zum Schutze des Ortsbildes freigehalten werden. Hier wird Freihaltezone festgelegt. Zwei potenzielle, künftige (geeignete) Baustandorte werden als Übriges Gebiet ausgeschieden, da der Bedarf oder die Verfügbarkeit in den nächsten Jahren noch nicht gegeben scheint.

Eingangs des Dorfes ist die Waldgrenze vom Kreisförster neu bestimmt worden. In der vorgesehenen Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen sind vor allem Parkieranlagen geplant. Wo nicht bereits Bauten bestehen (Hofstattrecht), sollen jedoch keine Hochbauten erstellt werden. Unterirdische oder offene Abstellplätze sind zulässig. Der Waldabstand von 2 m berücksichtigt diese Nutzungseinschränkung.

Die vorgesehene Bauzone steht nirgends im Konflikt mit Gefahrenzonen hoher Gefahr.

4.2 Laits

In Laits wird die Wohnzone B als Bauzonentyp beibehalten. Gemäss Angabe des Kreisförsters H. Klöti muss die rote Gefahrenzone vorläufig gemäss Zonenplan von 1988 beibehalten werden. Dadurch ergibt sich die nordöstliche Bauzonengrenzung. Die Restparzellen in der Gefahrenzone werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet, damit eine spätere Einzonung (wenn die Gefahrenzone aufgehoben werden kann) problemlos möglich ist. Ebenfalls dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet werden steile, eingewachsene und für eine Überbauung ungeeignete Parzellen oder Parzellenteile.

Das Bezugsgebiet der Quartiergestaltungsplanung Plaun da Crusch wird angepasst an diese Vorgaben eingezont. Für die freizuhaltende Fläche wird eine Hochbauverbot mit Nutzungstransport festgelegt. Teilflächen werden der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeordnet. Das Gebiet wird mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht belegt. Im übrigen wird die Baulandreduktion durch Zuweisung zweier Randgebiete in die zweite Nutzungsetappe und durch Festlegung von Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen realisiert. Bei dieser Zonenordnung wurde speziell berücksichtigt, dass möglichst allen Grundeigentümern eine Bauparzelle bleibt, wobei die bereits erstellten Erschliessungsanlagen eine Randbedingung darstellen.

5 Flächenbilanzen

Tabelle 1: Flächenbilanzen Baugebiet Laits und S. Benedetg

Fraktion	WBZ aktuell Total ha	nicht über- baut ha	Bedarf WBZ prop. ha	notwendige Reduktion ha	WBZ neu ha	nicht über- baut ha	Reduktion WBZ nicht bebaut ha	Reduktion WBZ gesamt ha	Zone für Nebenb. ha	Zone für öffentl. B+A ha	Gewer- bezone ha	Bauzone neu total ha	2.Nutzungs- etappe ha
Sumvitg Dorf	9.47	2.31	1.70	-0.61									
Rabius	20.74	7.02	4.20	-2.82									
Clavadi	3.44	2.03	0.60	-1.43									
Sogn Benedetg	2.75	1.27	1.50	-2.66	0.97	0.17	1.10	-1.78	0.42	0.01	0.00	1.40	0.00
Laits 1)	4.54	2.89			3.28	1.46	1.43	-1.26	0.44	0.00	0.00	3.72	0.50
Surrein, Reits	10.24	3.51	1.10	-2.41									
Cumpadials	7.74	2.98	0.80	-2.18									
Val	1.45	0.84	0.10	-0.74									
Tenningerbad	3.18	1.20	0.00	-1.20									
Laus	1.72	0.95	0.00	-0.95									
Falens	0.23	0.08	0.00	-0.08									
Pardomat	0.42	0.00	0.00	0.00									
Total	66.01	25.08	10.00	-15.08	4.25	1.63	2.53	-3.04	0.86	0.01	0.00	5.12	0.50

WBZ = Wohnbauzonen

1) Wo kein Wert, bei Sogn Benedetg inbegriffen.

Die Wohnbauzonen in Laits und in Sogn Benedetg werden insgesamt um gut 3 ha reduziert. Davon entfallen 2.53 ha auf die nicht überbauten Wohnbaureserven. Mit 1.63 ha unüberbauter Wohnbauzonenreserve kann die Zielsetzung des Leitbildes als erfüllt betrachtet werden. Hierbei ist jedoch zu sagen, dass bei dieser Berechnung die Fläche mit dem Hochbauverbot und Nutzungstransport von Laits (ca. 5'400 m²) nicht berücksichtigt ist. Dies führt zu einer Nutzungserhöhung im überbaubaren Bereich. Da jedoch insbesondere in Sogn Benedetg einige Ökonomiebauten der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt werden, können die Nutzungsreserven auch im überbauten Gebiet zusätzlich stark reduziert werden, was den Nutzungstransport in Plaun da Crusch kompensiert.

6 Schlussbemerkungen

Die Planungskommission und die Baubehörde sind der Ansicht, dass die vorliegende Bauzonenausscheidung in Sogn Benedetg und Laits einerseits für die Gemeinde gute bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet und andererseits trotzdem die notwendigen Bauzonenreduktionen vorgenommen werden können. Diese Vorlage wird wegweisend für die Bearbeitung der weiteren Fraktionen in der Gemeinde Sumvitg sein. Die kommunale Planungsbehörde hofft deshalb stark auf das Verständnis und die Zustimmung seitens der zuständigen kantonalen Amtsstellen sowie der betroffenen Grundeigentümer und der Einwohnerschaft von Sumvitg.

7 Stellungnahme des kantonalen Amtes für Raumplanung

Im Sinne der Stellungnahme (vgl. Beilage 1) wird der Nutzungstransport für die Fläche mit Hochbauverbot in Laits auf 50 % der zonengemässen Ausnützung beschränkt. Damit wird eine effektive Ausnützung im Beizugsgebiet der Quartierplanung von ca. 0.52 anstelle von 0.4 (Wohnzone B) ermöglicht. Diese Nutzungsintensität wird im Verhältnis zu den angrenzenden Siedlungsteilen als angemessen und zonenzweckkonform erachtet.

Die zweite Nutzungsetappe ist aus Sicht der Gemeinde zweckmässig, da sie nur angewendet wird, wo infolge Eignung, Erschliessungs- und Parzellierungsverhältnissen - resp. bereits geleisteten Planungsmassnahmen zur Baureifmachung - eine langfristige Nutzung als Bauland unbestritten ist.

Den detaillierten Anregungen zur Änderung der Zonenordnung einzelner Parzellen kann nicht entsprochen werden, da infolge Detailkenntnissen seitens der Gemeinde gute Gründe für die vorliegenden Entwürfe sprechen.

Dem Wunsch um Anpassung von Art. 41^{bis} wird entsprochen.

8 Öffentliche Auflage

Die Planungsakten wurden vom 12. August bis 12. September 1994 öffentlich aufgelegt. Es gingen insgesamt acht Wünsche resp. Anträge ein. Mehrheitlich richteten sie sich gegen die Nichtwiedereinzonungen resp. Umzonung in 2. Nutzungsetappe, übriges Gemeindegebiet oder Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen.

Im weiteren wurde die Vergrößerung der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen für Parkierungsanlagen eingangs der Fraktion Sogn Benedetg gefordert.

In der Folge wurde in Laits im Bereich der Parzelle Nr. 4114 die Bauzone 1. Etappe gegen Westen verschoben und an ihrer Stelle die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen festgelegt. Es befindet sich hier Sumpfgebiet, das für eine Überbauung wenig geeignet ist.

In Sogn Benedetg wurde der südliche Teil der Parzelle Nr. 983 neu der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt (Möglichkeit zur Schaffung von Parkierungseinrichtungen in diesem Dorfteil). Im nördlichen Teil der Parzelle wurde übriges Gemeindegebiet festgelegt, da es sich hier um eine geeignete Baulandreserve handelt.

Die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen eingangs der Fraktion wurde bis auf eine Tiefe von 12 m ab Strassenrand vergrößert.

Auf Wünsche zur Vergrößerung der Bauzone (1. Etappe) konnte nicht eingegangen werden, da das Leitbild, welches im Rahmen der Auflage grundsätzlich nicht beanstandet wurde, einzuhalten war.

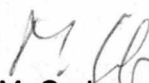
9 Beschlussfassende Einwohnerversammlung

Am 16. Dezember 1994 wurden der Teilzonenplan Laits/Sogn Benedetg 1:2'000 sowie die im Zusammenhang stehenden Änderungen des Baugesetzes von der Einwohnerschaft beschlossen.

Ilanz, 26.05.1994/22.12.1994
521-8 Gr Ru

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Sachbearbeiterin:


M. Grob