



Gemeinde Sumvitg

Teilrevision Ortsplanung

Zonenplanänderung Val 2006

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Zonenplanänderungen	3
3. Mitwirkungsverfahren und Beschlussfassung	3

Beilage:

Sicherstellung der Verfügbarkeit

1. Anlass

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Sumvitg wurde die Bauzone in Val wesentlich reduziert. Im Hinblick auf einen künftigen Bedarf sind frühere Bauzonen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden. Im Jahr 2004 ist die Bauzonenabgrenzung aufgrund eines Bauvorhabens geringfügig geändert worden. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben auf der Parzelle Nr. 4811 realisiert und im Jahr 2005 ist auch die Parzelle Nr. 5178 abparzelliert und überbaut worden. Damit sind alle Baulandreserven in der Fraktion aufgebraucht.

Nachdem der Eigentümer der Parz. Nr. 3798 zwischenzeitlich Wohnsitz in Val genommen hat (bestehende Maiensässhütte) und hier künftig auch als Landwirt tätig sein will, ist eine Überführung von Übrigem Gemeindegebiet in die Bauzone angezeigt. Die notwendige Vergrösserung der Hütte für einen Erstwohnsitz ist ausserhalb der Bauzone nicht zulässig. Da der Eigentümer die Voraussetzungen für einen vollwertigen Landwirtschaftsbetrieb nicht erfüllt, ist ein Ausbau als „landwirtschaftlicher Wohnbau“ ebenfalls nicht möglich.

2. Zonenplanänderungen

Das Übrige Gemeindegebiet im Bereich der Parzelle Nr. 3798 mit bestehendem Stall und Hütte wird der Dorfzone zugewiesen. Damit kann der Eigentümer die Bauten auf der Liegenschaft seinen Bedürfnissen entsprechend nutzen und erweitern. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da jede ständige Wohnsitznahme einen wertvollen Beitrag zum Erhalt dieser Kleinfraction darstellt. Mit der bereits erfolgten Wohnsitznahme und der aufgenommenen landwirtschaftlichen Tätigkeit ist die Ernsthaftigkeit nachgewiesen. Für die hinreichende Erschliessung muss der Eigentümer mit den entsprechenden Kosten rechnen.

Damit wieder ein Bauplatz in Val angeboten werden kann und um eine zusammenhängende Bauzonen abzugrenzen, soll auch der gegenüberliegende frühere Bauzonenbereich vom Übrigen Gemeindegebiet in die Dorfzone umgeteilt werden. Im Hinblick auf die Erschliessung, werden ausserdem die notwendigen Investitionen so besser genutzt. Der Eigentümer ist mit einer Bauzonenzuweisung einverstanden und hat die Verfügbarkeit auch schriftlich bestätigt (Beilage). Diese Voraussetzung ist beim Eigentümer des grundsätzlich ebenfalls für die Bauzonenzuweisung geeigneten Teils von Parz. Nr. 3795 nicht gegeben. Hier muss die Gemeinde deshalb von einer Einzonung absehen.

3. Mitwirkungsverfahren und Beschlussfassung

a) Vorprüfung

Am 11. April 2006 wurde das ARE über die vorgesehene Teilrevision informiert. Am 3. Mai 2006 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht. Zu den aufgeworfenen Fragen ist folgendes zu sagen:

- Einzonung Parz. Nr. 4806

Die Gemeinde ist an einer bescheidenen Bautätigkeit interessiert. Im speziellen Fall von Val ist auch ein Zweitwohnungsbau erwünscht, da auch dies einen Beitrag zur langfristigen Erhaltung der Besiedelung leistet. Insbesondere Infrastrukturen wie das Restaurant sind auf regelmässige Aufenthalter angewiesen.

- Gesamtmelioration

Eine allfällige Bereinigung des Meliorationsgebietes wird zu gegebener Zeit geprüft.

- GEP

Der GEP ist für das ganze Gemeindegebiet in Arbeit. Für Val werden die Erstellung einer Kleinkläranlage sowie eines Trennsystems vorgesehen werden. Allerdings werden zuerst die grossen Fraktionen der Gemeinde bearbeitet.

Die aktuelle Erschliessungssituation ist dem Generellen Erschliessungsplan 1:2000 vom 26. Oktober 1999 zu entnehmen. Das Abwasser wird in einer Schmutzwasserleitung in den Sumvitger Rhein geleitet. Alle Wohnbauten – auch das zur Vergrösserung anstehende Wohnhaus auf Parz. Nr. 3798 – sind angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über lokale Quelfassungen. Die Fraktion Val verfügt über drei Hydranten. In den letzten Trockenjahren war die Ergiebigkeit der Quellen zeitweise knapp. Falls sich diese Verhältnisse in den nächsten Jahren festigen, werden zusätzliche Wasserfassungen nötig werden. Die Gemeinde wird sich rechtzeitig um diese Belange kümmern. Insbesondere der Ausbau des bestehenden Wohnhauses ist diesbezüglich unbedenklich.

b) Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung

Die Revisionsvorlage wurde im April öffentlich aufgelegt. Seitens der Eigentümer von Parzelle Nr. 3798 wurde in der Auflagezeit eine Änderung der neuen Zonenordnung angeregt. In der Folge wurde die Zonenausscheidung noch einmal im Detail bezüglich die Bedürfnisse der Eigentümer überprüft. Aufgrund aller Umstände wurde auf die Zuweisung des Stalles mit Umschwung zur Dorfzone verzichtet. Der Bereich des übrigen Gemeindegebietes wird der Zone künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Ziel wird es sein, mit der Neuzuteilung die Eigentumsverhältnisse im Bereich der Parz. Nr. 3795 und 3798 derart zu bereinigen, dass eine sinnvolle und bedarfsgerechte Zonenausscheidung möglich wird. Da – abgesehen von der Vergrösserung des Wohnhauses – weder konkrete Bauvorhaben anstehen, noch eine Veräusserung von Bauland in Frage kommt, wird diese Bereinigung erst in einigen Jahren erfolgen, wenn der Neue Besitzstand angetreten worden ist.

Die Einwohnerschaft hat der Zonenplanänderung mit dieser Anpassung am 26. Mai 2006 zugestimmt.

Laax, 29. Mai 2006

Planungsbüro Madeleine Grob


Madeleine Grob