



Kanton Graubünden
Gemeinde Ferrera

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
La Zocca**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Ferrera, CH-7444 Ausserferrera

Kontaktperson

Tamara Michael, Gemeindekanzlei

+41 81 661 15 85

kanzlei@ferrera.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

Januar – April 2015

Bearbeitungsstand

27. April 2015

PMB_LaZocca.docx

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Kantonale Vorprüfung	4
2.3	Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren	5
2.5	Beschwerdeaufgabe / Genehmigung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Baugesuch Garage	6
3.2	Revidierte Raumplanungsgesetzgebung	6
3.3	Gefahrenzone	6
3.4	Fussweg / Zugang ehemaliges Schulhaus	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	7
4.1	Teilrevision Zonenplan	7
4.2	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	7

Anhang

Anhang A – Anbau Garage, Situation 1:200 vom 4. Dezember 2014

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1237 ist mit einem Wohnhaus überbaut. Der Eigentümer ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, anschliessend an die bestehende Garage aus Platzgründen eine zweite solche zu erstellen. Diese Garage wird auf den jetzigen Parzellen Nr. 1232 respektive Nr. 1197 zu liegen kommen. Es ist geplant die jetzige Parzellierung anzupassen, so dass die Garage anschliessend auf einer Parzelle zu liegen kommt.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung der Garage auf der zukünftigen Parzelle Nr. 1237 geschaffen werden.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Ferrera wurde am 17. Februar 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. Juli 2011 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 620 von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurde eine Teilrevision (Werkhof) vorgenommen.

2 Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) Ende Januar 2015 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 17. März 2015 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen bezüglich des Baubewilligungsverfahrens vorgebracht:

- Die Realisierung der Garage und die Verschiebung des Fussweges erfordert eine Baubewilligung im Sinne von Art. 86 KRG. Der Fussweg bedarf zusätzlich einer BAB-Bewilligung (Art. 87 KRG). Die beiden Vorhaben sollen in einem koordinierten BAB- resp. Baubewilligungsverfahren eingeholt werden (einmalige Baueingabe im Sinne von Art. 42 KRVO).
- Aufgrund der Lage in der Gefahrenzone 2 sind unter Umständen umfangreiche Schutzmassnahmen erforderlich. Vor Baueingabe ist der zuständige Prüferingenieur der Gebäudeversicherung zu konsultieren.
- Sofern Anpassungen an der Wanderwegsignalisation notwendig sind, haben diese in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen.

2.3 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.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. März 2015 bis 25. April 2015. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beschlussfassung / Vereinfachtes Verfahren

Da es sich vorliegend um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung handelt, da bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingingen, das vereinfachte Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) angewendet.

Der Gemeindevorstand hat die Planungsmittel an seiner Sitzung vom 27. April 2015 beschlossen.

2.5 Beschwerdeaufgabe / Genehmigung

3 Grundlagen

3.1 Baugesuch Garage

Zur Errichtung der Garage wurde ein Baugesuch eingereicht. Die geplante Garage würde gemäss aktueller Parzellierung und Nutzungsplanung teilweise auf Parzelle Nr. 1197 in der Landwirtschaftszone zu liegen kommen (vgl. Anhang A).

3.2 Revidierte Raumplanungsgesetzgebung

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten. Die Kantone werden darin angewiesen, ihre Richtplanung innert 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf die Gesamtfläche der rechtskräftigen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden. Während der Übergangsfrist können Einzonungen somit grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird (Flächenkompensation). Diese hat vor oder gleichzeitig mit der Einzonung zu erfolgen.

Mit Schreiben des ARE vom 12. Juni 2014 wurde die Gemeinde darüber informiert, dass geringfügige Einzonungen von max. 100 m² (Bagatellfälle) ohne Kompensation vorgenommen werden können. Bei der vorliegenden Teilrevision handelt es sich um eine Einzonung im Umfang von 26 m², auf eine Kompensation wird daher verzichtet.

3.3 Gefahrenzone

Der Standort der Garage liegt vollumfänglich in der Gefahrenzone 2. Daher sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

3.4 Fussweg / Zugang ehemaliges Schulhaus

Ausgehend vom Dorfplatz verläuft der Bergwanderweg Innerferrera–Ausserferrera via ehemaliges Schulhaus hinter der Parzelle Nr. 1237 hinauf in Richtung Alp Samada. Von der bestehenden Erschliessungsstrasse im Gebiet La Zocca führt ein kurzer Wegabschnitt in Richtung ehemaliges Schulhaus und mündet in diesen Wanderweg. Die geplante Garage soll auf diesem Fussweg erstellt werden. Mit dem Gesuchsteller wurde vereinbart, dass der Fussweg neu errichtet werden muss. Der geplante neue Fussweg (vgl. Anhang A) liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Bereich der Garage auf der jetzigen Parzelle Nr. 1197 werden total 26 m² von der Landwirtschaftszone neu der Dorfzone zugewiesen.

4.1.1 Bauzonenflächenkompensation

Gemäss Schreiben des ARE vom 12. Juni 2014 kann bei Einzonungen von weniger als 100 m² auf eine Kompensation verzichtet werden.

4.1.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Parzelle steht im Eigentum der politischen Gemeinde Ferrera. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Teilbereiche der Parzellen Nr. 1197 und Nr. 1232 die für die Realisierung der Garage benötigt werden an den Gesuchsteller veräussert.

4.2 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Das bestehende kurze Wegstück zwischen der Erschliessungsstrasse La Zocca und dem Wanderweg wird leicht verschoben als geplanter Fuss- und Wanderweg in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Chur, 27. April 2015, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM, MZ