

Kanton Graubünden

Gemeinde Jenaz

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

November 2004

Inhaltsverzeichnis

1	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	4
1.1	Erweiterung Wohnbauzonen	4
1.2	Erweiterung ZöBA im Gebiet Sand	7
1.3	Erweiterung ZöBA im Gebiet Spitzirain	7
1.4	Anpassung Wintersportzone	7
2	Baugesetz	8
3	Verfahren	8
3.1	Öffentliche Auflage	8
3.2	Gemeindeversammlung	9
3.3	Beschwerdeaufgabe	9

Anhang

Stand der Überbauung

Muster Kaufrechtsvertrag

1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

1.1 Erweiterung Wohnbauzonen

Ausgangslage

Das Bauland innerhalb der Wohnbauzonen ist nach Einschätzung des Gemeinderates nur ungenügend verfügbar. Dies mit der Folge, dass Bauwillige in andere Gemeinden abwandern. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, soll neues Bauland unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit eingezont werden.

Anpassung Planungsmittel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000: Es werden 4'452 m² der Dorferweiterungszone und 4'279 m² der Wohnzone 2 zugewiesen (Total = 8'731 m²).

Regelung Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit wurde mit den betroffenen Eigentümern durch einen Vertrag geregelt. Der Kaufrechtsvertrag beinhaltet die Verpflichtung, dass die Parzelle innert acht Jahren überbaut sein soll. Wird diese Forderung nicht erfüllt, kann die Gemeinde Jenaz das Grundstück zu einem festgelegten Preis erwerben und innert 2 Jahren an allfällige Interessenten weitergeben. Ein Beispiel des Vertrages ist im Anhang aufgeführt.

Bedarfsnachweis

Die letzte Überprüfung der Bauzonen erfolgte im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung von 1996. Seit dieser Teilrevision erfreut sich die Gemeinde Jenaz einer ansprechenden Bauentwicklung. Insgesamt wurde eine Fläche von ca. 16'000 m² der Wohnbauzone beansprucht. Demgegenüber steht die Einzonung von 4518 m² Wohnbauzone (8'731 m² abzüglich 4213 m² infolge Umzonung von Dorfzone in ZöBA).

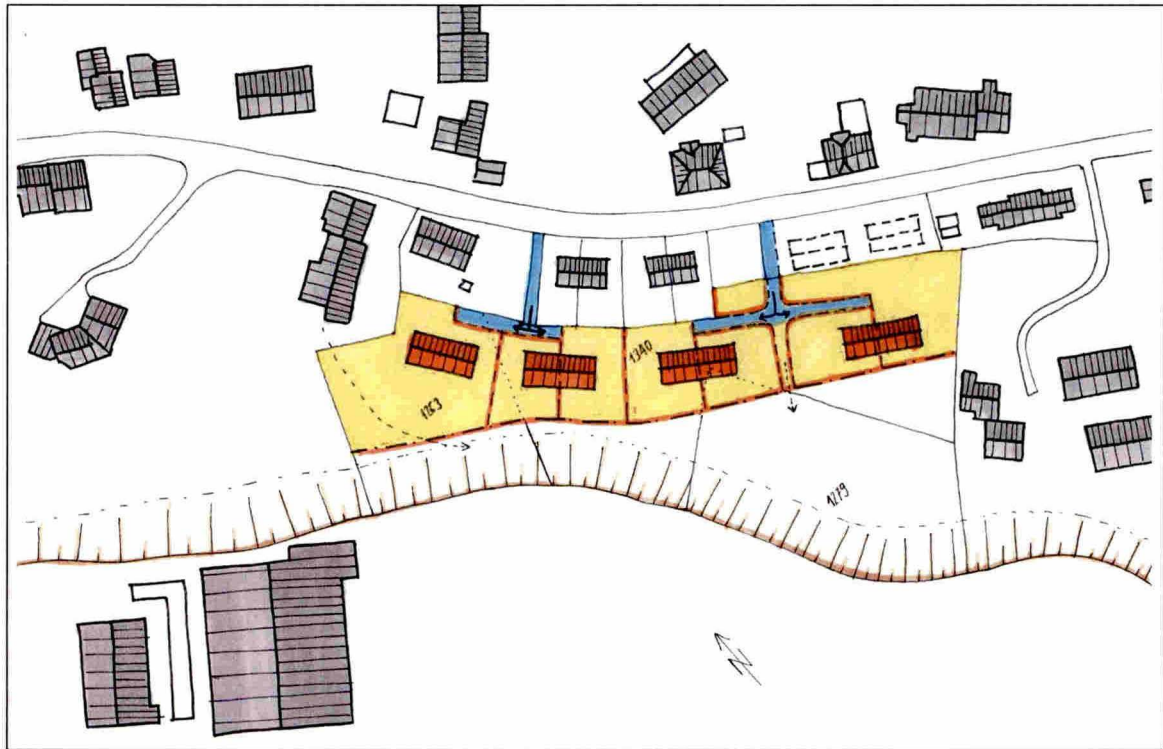
Der aktualisierte Stand der Überbauung ist dem Planungsbericht beigelegt.

Gestaltung und Erschliessung

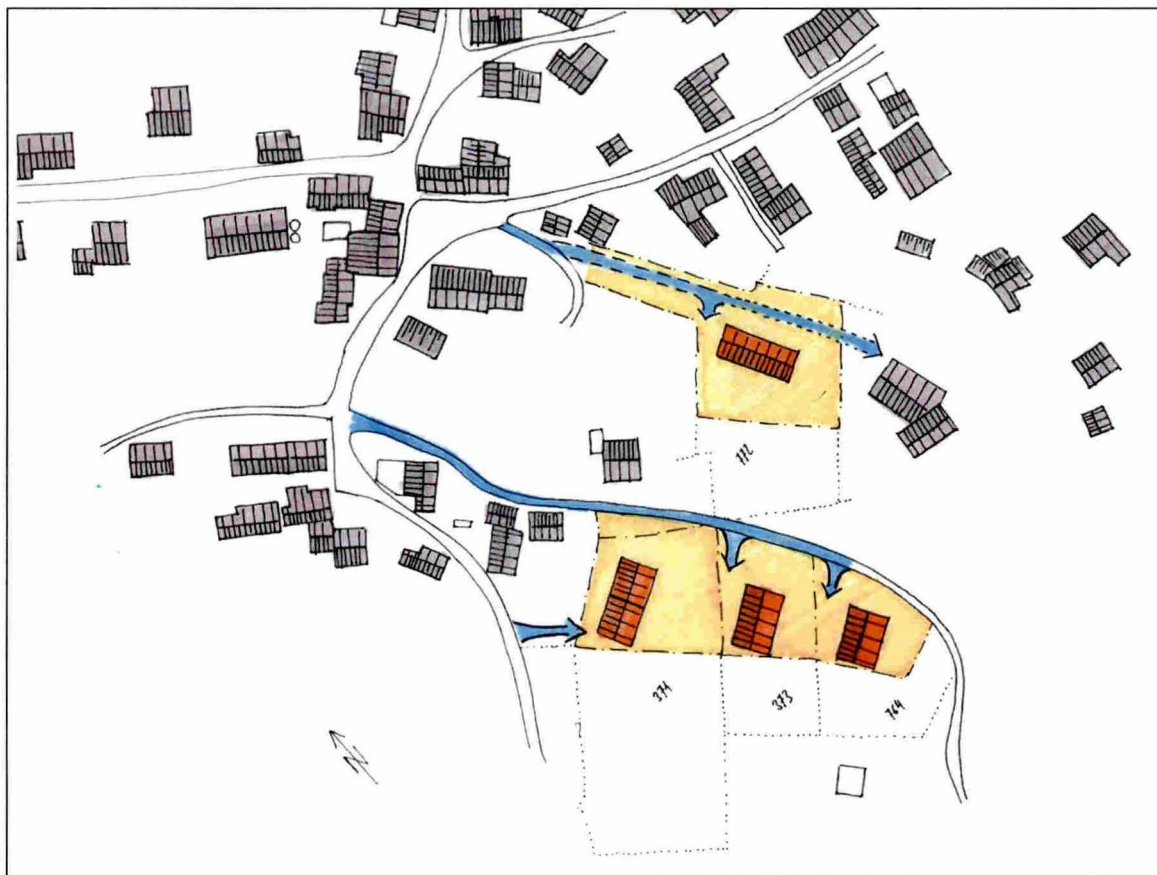
Der kantonale Richtplan (RIP 2000, Kap. 5.2.1.) verlangt, dass bei Einzonungen nicht nur der Bedarf und die Verfügbarkeit, sondern auch die Gestaltung und Erschliessung nachzuweisen sind. Die nachfolgenden Skizzen zeigen auf, wie die eingezonten Parzellen erschlossen und bebaut werden können. Der Aufwand für die Erschliessung ist gering, da die meisten Parzellen bereits an eine bestehende Erschliessungsstrasse angrenzen.

Gärbi (Parz. Nr. 1263, 1340, 1279):

Die bestehende Parzellenstruktur ist für eine Bebauung nicht zweckmässig. Zudem ist die Erschliessung noch nicht geregelt. Deshalb wird die Gemeinde im Gebiet „Gärbi“, nach der Genehmigung der Planungsmittel der Grundordnung das Quartierplanverfahren einleiten und durchführen.



Hohegg (Parz. Nr. 371, 373, 764, 772):



Chüagasse (Parzelle 355):



1.2 Erweiterung ZöBA im Gebiet Sand

Ausgangslage

Die Gemeinde Jenaz plant im Verbund mit den anderen Prättigauer Gemeinden ein neues Altersheim mit 70 Betten. Das dazu notwendige Land ist zu sichern.

Anpassung Planungsmittel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000: Die Parzellen 1013, 1064, 1065 und ein Teil der Parzelle 1323 werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Insgesamt wird eine Fläche von 5784 m² umgezont. Ein grosser Teil der Fläche (4213 m²) war bis anhin der Dorfzone 2 zugewiesen.

1.3 Erweiterung ZöBA im Gebiet Spitzirain

Ausgangslage

Die Gemeinde plant bei der Kirche eine Erweiterung des Parkplatzangebotes. Insgesamt sollen 5 neue Parkplätze entstehen. Damit diese Parkplätze realisiert werden können, muss die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erweitert werden.

Anpassung Planungsmittel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000: Die ZöBA im Gebiet Spitzirain wird in östliche Richtung um 2,5m und in westlicher Richtung um 1 m erweitert .

1.4 Anpassung Wintersportzone

Ausgangslage

Mit der Genehmigung der Ortsplanung vom 24. April 2001 wurde die Wintersportzone im Bereich des Waldareals (Alp Nova) aufgrund der fehlenden Benutzungsrechte sistiert. Eine Besprechung mit dem kantonalen Forstdienst ergab, dass zur Realisierung der Wintersportzone die betreffende Fläche aus dem Waldareal zu erlassen ist. Das dazu erforderliche Rodungsgesuch wird zur Zeit ausgearbeitet, es wird demnächst dem Bau- Verkehrs- und Forstdepartement eingereicht.

Im Weiteren gingen sowohl der beratende Planer wie auch die Gemeinde davon aus, dass auch eine Verbindung der Wintersportzone im Gebiet Marclainwald/Giselwald fehle. Die Skipiste führt dort auf einem Forstweg durch Waldareal. Gestützt auf eine Anfrage des Amtes für Raumplanung und einem Schreiben des Forstinspektorates vom 17. Dezember 1998 wurde die Wintersportzone Marclainwald, welche mit der heute vorliegenden Ausscheidung übereinstimmt, jedoch bereits im Regierungsentscheid vom

24. April 2001 genehmigt. Somit geht es lediglich um eine Bestätigung des damaligen Entscheides. Es erübrigt sich daher, Dienstbarkeitsverträge zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde Jenaz abzuschliessen.

Anpassung Planungsmittel

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000: Innerhalb des Waldareals wird die Wintersportzone neu ausgeschieden.

Zonenplan Alp Nova 1: 10'000: Die Wintersportzone wird bei der Alp Nova begradigt.

2 Baugesetz

Ausgangslage

Der Gemeinderat Jenaz legt Wert darauf, dass mittels Quartierplanungen eine ansprechende Gestaltung erreicht wird. Entsprechend sollen qualitätsvolle Überbauungen mit einer erhöhten Ausnützungsziffer (maximal 20%) belohnt werden.

Anpassung Baugesetz

Baugesetz Art. 18 lit d) wird neu eingefügt.

3 Verfahren

3.1 Öffentliche Auflage

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung lag gestützt auf Art. 13 des Baugesetzes der Gemeinde Jenaz während 20 Tagen (17. 9. 2004 bis 6. 10. 2004) öffentlich auf. Während der Auflagezeit konnten Interessierte schriftliche und begründete Wünsche und Anträge beim Gemeindevorstand einreichen.

Die Planungsmittel wurden aufgrund der Wünsche und Anträge geringfügig geändert. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Art. 28 lit. d Quartiergestaltungsplan
Die im Zonenschema angegebenen Höchstwerte für die Ausnützung dürfen um maximal 20% (anstatt 0.05) erhöht werden.
2. Die Parzelle 772 wurde der Dorferweiterungszone zugewiesen.
3. Die Parzelle 1326 wurde nicht eingezont.

3.2 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2004 wurden die Planungsmitel gemäss Antrag des Gemeindevorstandes angenommen. Folgender Antrag wurde zudem angenommen:

- Die Kaufrechtsverträge mit den Grundeigentümern werden mit einer entschädigungslosen Umzonungsklausel versehen. Damit soll Gewähr geboten werden, dass bei Ausbleiben der Bebauung durch den heutigen Grundeigentümer sowie bei einer Nichtausübung des Kaufrechtes durch die Gemeinde, die Parzelle entschädigungslos in eine andere Nutzungszone (Übriges Gemeindegebiet oder Landwirtschaftszone) umgeteilt werden kann.

3.3 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte ab 5. November 2004.