

Kanton Graubünden

Gemeinde La Punt Chamues-ch

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

18. Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Ablauf der Revision	3
2.1	Beauftragte Fachleute	3
2.2	Kantonale Beiträge	3
2.3	Kantonale Vorprüfung	3
2.4	Öffentliche Auflage	5
2.5	Gemeindeversammlung	5
3	Inhalte der Revision	6
3.1	Zonenplan	6
3.1.1	Bauzonen	6
3.1.2	Landwirtschaftszonen	7
3.1.3	Schutzzonen	7
3.1.4	Weitere Zonen	9
3.2	Genereller Gestaltungsplan	9
3.3	Genereller Erschliessungsplan	10
3.4	Baugesetz	10

1 Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 1552 vom 26. September 2000 hat die Regierung die Gemeinde La Punt Chamues-ch angehalten, die gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 30. September 1998 formulierten Anpassungen und Ergänzungen der Ortsplanung an die Hand zu nehmen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Ergänzungen:

- Erarbeitung eines Genereller Erschliessungsplans über das Gebiet ausserhalb der Bauzone
- Überarbeitung und Ergänzung der Schutzzonen aufgrund der kantonalen Inventare und des Regionalen Richtplans.

In der Zwischenzeit sind folgende, für die Ortsplanung der Gemeinde La Punt Chamues-ch relevante Entwicklungen eingetreten bzw. es sind folgende Lücken festzustellen:

- Im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung und mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven beabsichtigt der Gemeindevorstand eine Kontingentierung der jährlich bewilligten Bruttogeschossfläche einzuführen. Zudem soll verstärkt der Erstwohnungsbau gefördert werden. Das Baugesetz soll dementsprechend angepasst werden.
- Am 1. 11. 2005 ist das neue kantonale Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. Das Baugesetz ist an das neue übergeordnete Recht anzupassen.
- Der Zonenplan wurde aufgrund der kantonalen Datendokumentation bereits früher digitalisiert. Der Kanton hat neu eine kantonale GIS-Datendokumentation für den Generellen Erschliessungsplan und den Generellen Gestaltungsplan bereitgestellt. Der bestehende Generelle Erschliessungsplan über das Siedlungsgebiet ist über 20 Jahre alt und daher nicht mehr aktuell. Die Gemeinde hat einen digitalen Werkleistungskataster erarbeitet. Aufgrund dieser Sachlage bietet es sich an, auch den Generellen Erschliessungsplan in digitaler Form nach der kantonalen Datendokumentation zu erstellen und zwar sowohl über das Landschafts- wie auch über das Siedlungsgebiet. Dasselbe gilt für den Generellen Gestaltungsplan. Der Kanton übernimmt die Kosten der erstmaligen Digitalisierung.
- Der neue kantonale Richtplan ist in Rechtskraft erwachsen. Insbesondere sind die Schutzzonen darauf abzustimmen.
- Gemäss Brief des Amtes für Raumentwicklung vom 28. August 2003 sind die Gefahrenzonen zu ergänzen. Nach den neuen Richtlinien werden Gefahrenzonen nur noch innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden. Im Rahmen der Anpassungen drängt es sich auf, die Erfassungsbereiche für Naturgefahren in die Ortsplanung einzuführen und die Gefahrenzonen darauf abzustimmen.
- Der Zonenplan 1:10000 ist über 20 Jahre alt. Die flächendeckende Ausscheidung der Landwirtschafts- und Waldzone fehlt. Im Rahmen der Überarbeitung der Schutzzonen und der Gefahrenzonen empfiehlt es sich, den Plan neu zu erstellen und mit den fehlenden Zonen zu ergänzen.

2 Ablauf der Revision

2.1 Beauftragte Fachleute

Im Mai 2004 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr O. Menghini und als Sachbearbeiter Herr M. Starkermann eingesetzt. Mit der Teilrevision des Baugesetztes wurde Herr Dr. R. Metzger, Chur beauftragt.

2.2 Kantonale Beiträge

Am 2. Juli 2004 wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 16. Juli 2004 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Beitrag von 20 % an den Planungskosten zu.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Im April 2006 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 13. Dezember 2006 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

<i>Antrag des Kantons</i>	<i>Entscheid der Gemeinde</i>
<i>2.1 Das Baugesetz soll auf die Interkantonale Vereinbarung über die Baubegriffe (IVHB) ausgerichtet werden.</i>	Das Baugesetz wird erst angepasst, wenn seitens der kantonalen Verwaltung und der Regierung Klarheit über die Umsetzung der IVHB herrscht.
<i>2.3 Es sind alternative Methoden für eine wirksame Zweitwohnungspolitik zu prüfen</i>	Es werden keine Anpassungen vorgenommen. Die Förderung des Erstwohnungsbaus sowie die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus werden als zweckmässige Lösung erachtet.
<i>3.1 Das Gebiet der Wohnzone WA oberhalb des Bahnho-</i>	Der Emissionswert Tag beträgt beim Radkasten 66.2 dB. Gemäss Praxis des Amtes für Natur und Umwelt ist eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe erst bei einer Über-

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>fes ist lärmvorbelastet. Es soll eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe vorgenommen werden.</i>	schreitung des Immissionsgrenzwertes um 5 bis 7 dB (a) zulässig. Die Immissionswerte liegen bei der betreffenden Wohnzone wesentlich unter 66.2 dB (a). Eine Aufstufung ist somit nicht zulässig.
3.2 <i>Die Naturschutzzonen sind gemäss neuer Inventarkarte zu ergänzen.</i>	Die Ergänzungsvorschläge wurden weitgehend übernommen. Im Gebiet Arvins Suot wird die Grenze der Naturschutzzone entlang der Parzellengrenze geführt.
3.3 <i>Die Gemeinde wird ersucht, die Gewässerabstandslinien sowie den Gewässerraum auszuscheiden.</i>	Der Gewässerraum mit Gewässerabstandslinien wurde weitgehend gemäss den Empfehlungen des Kantons ausgeschieden.
4.1 <i>Grund- und Quellwasserschutzzone bei den Alpbetrieben ausscheiden</i>	Der Antrag wird abgelehnt. Es besteht kein Bedarf, zusätzliche Grundwasser- und Quellschutzonen bei den Alpbetrieben auszuscheiden.
5.1 <i>Das Backhaus „Il Fuorn“ soll im Generellen Gestaltungsplan als „zu erhaltende Baute“ eingestuft werden und auf den Abbruch sei zu verzichten.</i>	Der Antrag wurde vom Gemeindevorstand abgelehnt. Die Gemeindeversammlung beschloss hingegen, dass das Backhaus „Il Fuorn“ als „zu erhaltende Baute“ eingestuft wird.
5.2 <i>Bei Parzellen Nr. 103 und 124 ist eine Baugestaltungslinie zu prüfen, sodass Neubauten entlang der Kantonsstrasse entstehen</i>	Der Antrag wird abgelehnt. Ohne konkrete Projektvorstellungen können keine Verhandlungen mit dem Tiefbauamt (Unterschreitung kantonale Mindestabstände) aufgenommen werden.
5.3 <i>Die Fledermäuse in der Chesa Gnieu da Randolina sollen durch Eintrag im GGP vor unsachgemässen baulichen Veränderungen geschützt werden.</i>	Der Antrag wird abgelehnt. Eine entsprechende Regelung würde bei Bauvorhaben eine unverhältnismässig starke Beeinträchtigung bedeuten.

<i>Antrag des Kantons</i>	<i>Entscheid der Gemeinde</i>
5.4 <i>Das Aufnahmegebäude der Rhätischen Bahn soll als „zu erhaltende Baute“ sowie das Toilettenhäuschen als erhaltenswert im GGP eingestuft werden</i>	Die Einstufung wurde gemäss Antrag vorgenommen.
6.1 <i>Die geplante neue Linienführung der Langlaufloipe wird als problematisch erachtet.</i>	Auf die neue Linienführung der Langlaufloipe wird verzichtet.

2.4 Öffentliche Auflage

Während der Zeit vom 26. Juli 2007 bis 24. August 2007 wurde das Revisionsprojekt öffentlich aufgelegt. Dabei hatten die Interessierten Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Während der Auflagezeit wurden zwei schriftliche Anträge eingereicht mit dem Begehren, Gartenanlagen am Dorfrand einzuzonen. Den Eingaben konnte nicht entsprochen werden.

Nach der öffentlichen Auflage wurden folgende Änderungen an den Planungsmittel vorgenommen:

Genereller Erschliessungsplan Dorf:

- Private Erschliessungsstrassen bezeichnet.
- Private Erschliessungsstrasse bei Parz. Nr. 154 ergänzt.

Baugesetz:

- Aufnahme der wesentlichen Bestimmungen des Strassenreglements (Art. 30, 31, 83 - 88) unter gleichzeitiger Aufhebung des Strassenreglements.

2.5 Gemeindeversammlung

Die revidierte Ortsplanung wurde am 18. Dezember 2007 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Gemeindeversammlung stimmte der Revision mit folgenden Änderungen zu:

- Zonenplan 1:2'000; Landschaftsschutzzone im Umschwung des Ökonomiegebäudes Assek. Nr. 348 A (Parz. Nr. 887) aufgehoben.
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000; Das Backhaus Il Fuorn als „zu erhaltende Baute“ eingestuft.
- Baugesetz Art. 37 Abs. 2 Ziff. 10: Anforderungen an Energienachweis präzisiert (Nachweis auch für Wintergärten).

3 Inhalte der Revision

3.1 Zonenplan

Im Rahmen der Teilrevision wurden die Zonenabgrenzungen überprüft und teilweise geringfügig angepasst. Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

3.1.1 Bauzonen

Dorfzone

Parz. Nr. 137, Dorfeingang La Punt: Der Eigentümer der Parzelle Nr. 137 beabsichtigt im südlichen Bereich seiner Parzelle Anlagen zu erstellen. Um dies zu gewährleisten wird die Fläche im Zonenplan der Dorfzone zugewiesen jedoch im Generellen Gestaltungsplan mit der Freihaltefläche überlagert.

Parz. Nr. 423: Der Eigentümer der Parz. Nr. 423 plant zwei neue Wohnbauten. Die bestehenden Bauten sollen abgebrochen werden. Für die Überbauung der Parzelle hat der Eigentümer dem Gemeindevorstand diverse Varianten unterbreitet. Die bevorzugte Variante sieht zwei eigenständige Baukörper vor, die winkelförmig angeordnet sind. Zur Realisierung der Bestvariante ist die Dorfzone geringfügig zu erweitern. Die durch die Bebauung nicht beanspruchte Fläche wird mit einer Freihaltefläche überlagert. In der Nähe der geplanten Neubauten befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Ökonomiegebäude (Assek. Nr. 1). Gemäss Brief vom 31. Juli 2007 des Amtes für Raumentwicklung ist die Erweiterung der Bauzone in Richtung Ökonomiegebäude nur möglich, wenn die FAT-Abstände eingehalten werden. Die Bauherrschaft hat sich bereit erklärt, das Lüftungssystem des landwirtschaftlichen Betriebes sanieren.

Wohnzone A

Im Rahmen der Quartierplanung „Alvra“ wurde die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 492 auf die Baufelder verteilt. Die Nutzungskonzentration ist im Generellen Gestaltungsplan mittels zugewiesener Bruttogeschossfläche gesichert. Die Parzelle 492 kann somit der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Zone für öffentliche Anlagen

Die drei öffentlichen Parkplätze entlang der Chamuera wurden der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen.

Freihaltezone

Im Sinne einer Vereinfachung und besseren Koordination der Planungsmittel wurde die bisherige Freihaltezone gemäss Zonenplan durch eine Freihaltefläche im Generalen Gestaltungsplan abgelöst (siehe Parz. Nr. 729 und Parz. Nr. 305). Die Freihaltezone konnte somit gestrichen werden.

3.1.2 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone

Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.1.3 Schutzzonen

Naturschutzzone

Die Naturschutzzonen wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Naturschutzinventars ausgeschieden. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Objekte:

- Beidseits des Inns: wertvolle Auen und Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung.
- Am Fusse des Piz Blaisun: wertvolle Aue von regionaler Bedeutung.
- Im Val Chamuera: zwei Bergföhrenwälder von regionaler Bedeutung auf der linken Seite der Chamuera.
- Auenwald im Gebiet Saletschas

Folgendes Inventarobjekt wurde nicht übernommen:

- Weitere Naturschutzfläche W-604 (nördlich von Campesch). Die inventarisierten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Weideflächen genutzt. Die Interessen der Landwirtschaft gehen vor.

Landschaftsschutzzone

Die beiden praktisch unberührten Naturlandschaften von regionaler Bedeutung „Val Chamuera“ und „Val Alvra“ wurden der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Im Bereich des Talbodens wurden die Landschaftsschutzzonen gemäss den Vorgaben des Kantonalen Richtplanes ergänzt. Zur Erhaltung der schützenswerten Ortsansichten von La Punt wurde die Landschaftsschutzzone nordwestlich des Inns an den Siedlungsrand herangeführt.

Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Diese Zone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung im Gebiet nordwestlich von La Punt. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bildet. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

Wald- und Wildschonzone

Die wertvolle Flora und Fauna soll in den Gebieten God Drosa, God Pschaidas und God Chamaduir geschont werden. Dazu wurden diese Gebiete der Wald- und Wildschonzone zugeteilt. Innerhalb der Wald- und Wildschonzone ist der Zutritt vom 20. Dezember bis 30. April verboten. Markierte Wege und Routen dürfen begangen werden.

Archäologiezone

Im Gebiet Arvins sind zahlreiche Steinblöcke teilweise in regelmässigen Abständen reihenartig angeordnet. Der archäologische Dienst Graubünden schliesst nicht aus, dass diese Steine zur Peilung jahreszeitlich bedingter Daten gedient haben und möglicherweise in urgeschichtlicher Zeit datieren könnten. Das Gebiet wurde der Archäologiezone zugewiesen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden aufgrund des Hydrogeologischen Berichtes der Firma Sieber Cassina + Handke AG, Chur (Exemplar bei Amt für Natur und Umwelt) ausgeschieden.

Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf und im Einzelfall ausgeschieden.

Anpassungen wurden insbesondere entlang der Flüsse Alvra und Chamuera sowie im Erfassungsbereich der Alpwirtschaften vorgenommen. Die Bauzonen wurden auf die neuen Gefahrenzonen abgestimmt.

Aufgrund eines Augenscheins der Gefahrenkommission vom März 2007 wurde die Gefahrenzonenabgrenzung im Bereich der Parzelle Nr. 135 und 137 (südlicher Dorfeingang) bereinigt.

Gewässerschutzbereich/ Gewässerabstandslinie

Entlang der Gewässer „Inn“, „Chamuera“ und „Alvra“ wurde der Gewässerabstand mittels Gewässerabstandslinien detailliert festgelegt. Als Grundlage für die Ausscheidung diente der vom Amt für Natur und Umwelt vorgeschlagene Gewässerraum. Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstandes sind nicht zulässig. Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere bei Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen, kann die für die Bewilligung zuständige Behörde nach Anhören der kantonalen Fachstelle Ausnahmen von diesen Abständen gewähren, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.1.4 Weitere Zonen

Zone für künftige bauliche Nutzung / Übriges Gemeindegebiet

Gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz ist das Reservebaugebiet der „Zone für künftige bauliche Nutzung“ (Nichtbauzone) zuzuweisen. Das Übrige Gemeindegebiet (ÜG) umfasst neu nur noch das unproduktive Land, Gewässer und Restflächen.

Das Übrige Gemeindegebiet im Bereich der Siedlungen wurde weitgehend der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gebiet zweiter Nutzungsstufe in Arvins wurde der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

3.2 Genereller Gestaltungsplan

Quartierplan Alvra

Der Generelle Gestaltungsplan wurde im Bereich des rechtskräftigen Quartierplanes Alvra angepasst.

Freihaltefläche

Im Sinne einer Vereinfachung und besseren Koordination der Planungsmittel wurde die bisherige Freihaltezone gemäss Zonenplan durch eine Freihaltefläche im Generellen Gestaltungsplan abgelöst (siehe Parz. Nr. 729 und Parz. Nr. 305).

Zudem wurden die im Rahmen der Quartierpläne ausgeschiedenen Freihalteflächen in den Generellen Gestaltungsplan übernommen. Dadurch wird die Transparenz der Planungsmittel verbessert.

3.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung über das ganze Gemeindegebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung enthalten.

Der Generelle Erschliessungsplan wurde vollständig aktualisiert. Insbesondere wurden neu die Linienführungen der Winterwanderwege, Schlittelwege, Langlaufloipen sowie der Rad- und Mountainbikewege festgelegt. Bei den Erschliessungsstrassen wurden öffentliche und private Anlagen unterschieden (vergleiche Art. 30 Baugesetz).

3.4 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz wurde gemäss den revidierten Nutzungsplänen angepasst sowie auf das neue Kantonale Raumplanungsgesetz abgestimmt und in einzelnen Themenbereichen überarbeitet. Auf einige Änderungen sei besonders hingewiesen:

Art. 16 Gebäude- und Firsthöhen

Die Gebäude- und Firsthöhen wurden bis anhin bis Oberkant Fuss- bzw. Firstpfette gemessen. Die Dachkonstruktion musste nicht angerechnet werden, weshalb die Höhen variabel waren. Zudem war die Messweise bei Abgrabungen nicht klar. Aufgrund der nicht eindeutigen Messweisen war das Missbrauchspotenzial und somit die Unsicherheit gross.

In Anlehnung an das Musterbaugesetz gilt neu als Gebäudehöhe das Mittel der Höhen aller Hauptgebäudeecken gemessen vom gewaschenen *und/oder abgegrabenen* Boden bis zum *Schnittpunkt mit der Dacheindeckung*.

Als Firsthöhe gilt der grösste senkrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen oder *abgegrabenen Boden* entlang der Umfassungswand und dem *höchsten Punkt des Dachfirstes*.

Art. 47ff Erstwohnungsanteil

Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten musste bis anhin mindestens 30% der von der Baueingabe erfassten Bruttogeschossfläche als Erstwohnung genutzt werden. Neu wird der Anteil auf 50% erhöht. Die Pflicht zur Schaffung von Erstwohnungen kann abgegolten werden. Die Ersatzabgabe beträgt neu 20% von 50% des Verkehrswertes einschliesslich Landanteil gemäss amtlicher Schätzung. Bisher umfasste die Ersatzabgabe 10 % des Neuwertes einschliesslich Landanteil.

Art. 52 Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus

Die jährlich bewilligte Bruttogeschossfläche für Zweitwohnungen wird neu kontingentiert. Pro Kalenderjahr dürfen 600m² Bruttogeschossfläche (BGF) bewilligt werden. Dies entspricht etwa 5 bis 7 Zweitwohnungen pro Jahr.

Chur, Dezember 2007, Stauffer & Studach Raumentwicklung, M. Starkermann