



Kanton Graubünden
Gemeinde Muntogna da Schons

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Donat, Custanzas**

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Muntogna da Schons, CH-7433 Donat

Kontaktperson

Marcel Cantieni, Baufachchef
m.cantieni@mdschons.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüeegg, Projektleiter
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Cyrill Noser, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 71
c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2021 / März 2022

Bearbeitungsstand

21. März 2022

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess des KRL	3
1.3	Ziel der Revision	4
1.4	Übereinstimmung mit dem KRL	4
1.5	Mindestbedarf gemäss kantonalen Wegleitung «Bauzonenbedarf»	4
1.6	Baulandmobilisierung	5
1.7	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Kantonale Vorprüfung	6
2.3	Mitwirkungsaufgabe	7
2.4	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	7
2.5	Genehmigung Regierung	7
3	Umsetzungskonzept	8
3.1	Überarbeiteter kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	8
3.2	Bebauungskonzept Custanzas	8
3.3	Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung	10
3.4	Mehrwertabgabe	10
3.5	Sicherstellung der Verfügbarkeit – Mobilisierung	11
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	11
4.1	Teilrevision Zonenplan	11
4.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Gebiet Custanzas auf der Parz. Nr. 4058 in Donat bestehen seit längerem Bestrebungen, das Gebiet einer Überbauung zuzuführen. Gestützt auf eine Rahmenvereinbarung zwischen der damaligen Gemeinde Donat und dem damaligen Grundeigentümer, erfolgte im Jahr 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung, in welcher eine Vergrösserung der Dorfzone auf der Parz. Nr. 4058 erfolgte. Um eine zweckmässige Bebauung, Erschliessung und Etappierung zu gewährleisten, wurde ein entsprechendes Bauungskonzept erarbeitet. Basierend auf diesem Konzept und der rechtskräftigen Ortsplanung erfolgte eine Projektentwicklung für eine dichte Wohnüberbauung mit unterirdischer Parkierungsanlage und Mehrfamilienhaus. Eine Überbauung blieb bisher jedoch aus. Trotz nachweislicher Verkaufsbemühungen, u.a. mit Inseraten und Informationsveranstaltungen seitens der Eigentümerschaft, ist es über mehrere Jahre nicht gelungen, für das vorgesehene Konzept Interessenten zu finden. Die Gemeinde gelangt daher zum Schluss, dass für das bisherige Konzept in Donat die Nachfrage zu gering ist, um dieses erfolgreich umsetzen zu können.

1.2 Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess des KRL

Die Gemeinde Muntogna da Schons hat auf Basis der Vorarbeiten der ehemaligen Gemeinden ein Kommunales räumliches Leitbild (KRL) für die fusionierte Gemeinde erstellt. Bei der Erarbeitung wurde auf eine umfassende Information und Mitwirkung der Bevölkerung in Form einer Informationsveranstaltung sowie anschliessender Möglichkeit für Wünsche und Anträge geachtet. Von den Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten wurde von zahlreichen Personen Gebrauch gemacht.

Hinsichtlich der Entwicklungsgebiete für Wohnen hat insbesondere auch die Mitwirkung ergeben, dass die Nachfrage für Familien primär in Donat vorhanden ist. Dies infolge der guten Anbindung an die Schule, Versorgungseinrichtungen und den öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig zeigt die Auswertung der vorhandenen Bauzonenreserven, dass in Donat derzeit lediglich noch 1 Baustandort vorhanden ist, jedoch für eine Überbauung nicht zur Verfügung steht (Parzelle Nr. 4007 im Quartier Surses). Bei den weiteren Bauzonenreserven handelt es sich um potenzielle Auszonungsgebiete oder wichtige Grünräume und sind im KRL entsprechend bezeichnet (z.B. Parzelle Nr. 4024). Im Weiteren besteht nur die Bauzonenreserve Custanzas, welche Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bildet.

Aufgrund dieser Erkenntnisse zeigt sich klar, dass in Donat Bauzonenumlagerungen erforderlich sind, um zumindest ein Minimum an geeigneten Baulandparzellen für Zuzüger anbieten zu können. Für die bauliche Entwicklung wurden verschiedene Standorte geprüft. Eine Ergänzung des Wohnquartiers Surses in südöstliche Richtung erweist sich als nicht möglich, da dies die unmittelbaren Betriebsflächen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes betrifft (Parzelle Nr. 4015). Eine bauliche

Entwicklung am östlichen Siedlungsrand ist aufgrund des Konfliktes mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie den angrenzenden bzw. augesiedelten Landwirtschaftsbetrieben nicht sinnvoll. Damit verbleibt einzig das Gebiet Custanzas als sinnvolles Entwicklungsgebiet für Donat. Dies hat sich im Rahmen des Mitwirkungsprozesses zum KRL klar bestätigt bzw. noch akzentuiert. Damit auch mittel- bis längerfristig genügend Entwicklungsoptionen bestehen, sollen am Standort Custanzas genügend Entwicklungsoptionen offengehalten werden (vgl. Kap. 3.2).

1.3 Ziel der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine erste Etappe der Entwicklung des Gebiets Custanzas im Sinne der Leitüberlegungen gemäss KRL geschaffen werden. Dazu ist vorliegend eine flächengleiche Arrondierung der Bauzonenabgrenzung vorgesehen.

1.4 Übereinstimmung mit dem KRL

Die Entwicklung im Gebiet Custanzas entspricht der Strategie im KRL. Die Gemeinde ist aufgrund der überdimensionierten Bauzonen gleichzeitig verpflichtet, ihre Bauzonenreserven zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Im KRL sind daher jene Flächen bezeichnet, welche potenziell für eine Auszonung in Frage kommen. Die Gemeinde ist damit auf strategischer Ebene des KRL ihrer gesetzlichen Pflicht nachgekommen und hat konkrete Gebiete für Bauzonenreduktionen bezeichnet. Gleichzeitig entspricht es einem Entwicklungsziel der Gemeinde, dass in sämtlichen Fraktionen eine angemessene Anzahl an Bauplätzen verbleibt bzw. gewährleistet ist.

1.5 Mindestbedarf gemäss kantonaler Wegleitung «Bauzonenbedarf»

Gemäss der Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE wird auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungsprognose ein Mindestbedarf an Bauland zugestanden. Bei Gemeinden unter 500 Einwohnern beträgt dieser Mindestbedarf 4 Bauplätze.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Muntogna da Schons aus mehreren Dörfern besteht ist die Gemeinde klar der Ansicht, dass dieser Mindestbedarf pro Fraktion zu betrachten ist. Aus der Gemeindefusion darf sich kein Nachteil hinsichtlich der Bauzonenreserven ergeben. Im Weiteren stellt die Gemeinde fest, dass in den letzten beiden Jahren die Nachfrage nach Wohnraum eindeutig zugenommen hat. Die Gemeinde geht daher nicht von einer rückläufigen Bevölkerungszahl aus.

Für die Fraktion Donat ist damit von mindestens 4 Bauplätzen auszugehen (Mindestbedarf). Mit vorliegender Teilrevision wird durch Arrondierung 1 Bauplatz geschaffen. Zusammen mit dem Bauplatz in Surses und der verbleibenden Reserve in

Custanzas bestehen damit insgesamt 3 Bauplätze. Die übrigen sind als Auszoningspotenziale bezeichnet und unterliegen der Planungszone. Reserven in Form von Ställen innerhalb der Bauzone können nur zu einem stark verminderten Anteil als Reserve betrachtet werden, dies insbesondere aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (enge Platzverhältnisse), der Nutzungsstruktur (Landwirtschaftliche Nutzung, Nutzung als Nebenflächen zu Wohnhaus usw.) und der Eignung (Belichtung, Wohnhygiene).

Mit der vorgesehenen 1. und 2. Etappe der Bauzonenumlagerung in Custanzas (vgl. Kap. 3.2) wird der Mindestbedarf gemäss kantonaler Wegleitung eingehalten.

1.6 Baulandmobilisierung

Dem Gemeindevorstand ist es ein dringliches Anliegen, dass Baulandparzellen effektiv für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Diesem Aspekt wurde im Rahmen der Erarbeitung des KRL entsprechende Bedeutung eingeräumt. In sämtlichen Entwicklungsgebieten für Wohnen sind Baulandmobilisierungsmaßnahmen vorgesehen und entsprechend deklariert. Ebenso wurde die Baulandmobilisierung mit einzelnen betroffenen Grundeigentümern bereits besprochen und darüber informiert. Die rechtliche Umsetzung der Baulandmobilisierung wird in der anstehenden Ortsplanungsrevision vorgenommen.

1.7 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Donat stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2007. Per 1. Januar 2021 fusionierten die vier Gemeinden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon zur neuen Gemeinde Muntogna da Schons. Die ehemaligen Gemeinden verfügen noch je über eine eigene Ortsplanung. Nachdem die Erarbeitung des KRL im März 2022 abgeschlossen werden konnte, wird die Gemeinde nun die Gesamtrevision bzw. Zusammenführung und Überprüfung der bisherigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden anstossen. Dieses Vorhaben wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Aufgrund der Übereinstimmung mit dem KRL und den konkreten Überbauungsabsichten, zieht die Gemeinde die vorliegende Teilrevision der anstehenden Gesamtrevision vor.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Muntogna da Schons beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Dominik Rüegg und als Sachbearbeiter Cyrill Noser eingesetzt.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im Februar 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 28. Mai 2021 äussert sich der Kanton zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung werden nachfolgend zusammengefasst:

a) Teilrevision nur auf genügender Grundlagen- und Beschlussbasis

Gemäss Vorprüfungsbericht kann für die Teilrevision nur eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn nachfolgende Minimalvoraussetzungen erfüllt sind:

1. Ausarbeitung von genügend Planungsgrundlagen (Bauzonenübersichten und die Ermittlung des Auszonungs- und WMZ-Bedarfs und Zusammenstellung der Vorstudien und des Bebauungskonzeptes Custanzas).
2. Aufarbeitung eines behördenverbindlichen Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) mit Entwicklungs- und Massnahmenstrategie sowie Auszonungspotenzialen
3. Durchführung eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung (kein vereinfachtes Verfahren)

Der Gemeindevorstand hat das Ergebnis der Vorprüfung studiert und kann sich zum Ergebnis der Vorprüfung wie folgt äussern:

Zu 1.)

Die entsprechenden Grundlagenarbeiten wurden vorgenommen. Dies einerseits im Zusammenhang mit der Erarbeitung des KRL für die Gemeinde Muntogna da Schons (Bauzonenübersichten und Auszonungspotenziale) sowie spezifisch für die vorliegende Teilrevision (Bebauungskonzept).

Zu 2.)

Basierend auf den Vorarbeiten der ehemaligen Gemeinden wurde das KRL für die fusionierte Gemeinde Muntogna da Schons erarbeitet und ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Basierend auf dem Ergebnis der Mitwirkung wurde das KRL überarbeitet und am 8. März 2022 vom Gemeindevorstand beschlossen.

Zu 3.)

Die vorliegende Teilrevision wird im ordentlichen Verfahren gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung durchgeführt.

Insgesamt stellt der Gemeindevorstand fest, dass die Anliegen aus der Vorprüfung weitgehend berücksichtigt wurden. Insbesondere wurde das KRL unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet, was die vorliegende Teilrevision in die Strategie der Siedlungsentwicklung einbettet.

b) Keine zusätzlichen Abklärungen zur Mehrwertabgabe

Das ARE bestätigt, dass für die vorliegende Teilrevision keine Mehrwertabgabepflicht ausgelöst wird und auf weitere Abklärungen verzichtet werden kann. Der Gemeindevorstand nimmt dies zur Kenntnis.

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 Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

2.4 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

2.5 Genehmigung Regierung

3 Umsetzungskonzept

3.1 Überarbeiteter kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst. Der Richtplan wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und wurde vom Bund am 10. April 2019 genehmigt. Gestützt auf den neuen Kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden innert zwei Jahren die Kapazität in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) überprüfen.

Laut Kapitel 5.2.1 des revidierten kantonalen Richtplans sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt jeweils 1 ha überschreiten. Die in der vorliegenden Teilrevision vorgesehene Anpassung des Zonenplans liegt unterhalb dieser Schwelle und bedingt kein Richtplanverfahren.

3.2 Bebauungskonzept Custanzas

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung des Gebietes Custanzas wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Mitwirkungs- und Erarbeitungsprozess des KRL hat sich gezeigt, dass in Custanzas mittel- bis längerfristig auch Erweiterungsoptionen zu berücksichtigen sind. Für die Bebauungs- und Erschliessungsstudien ergaben sich daher folgende Rahmenbedingungen:

- Etappierte Überbauung, wobei primär die 1. Bautiefe entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse zu überbauen ist.
- Option für spätere Erweiterung der Überbauung in einer 2. Bautiefe offenhalten
- Erhalt (bzw. Umnutzung) des ortsbaulich bedeutenden Stallgebäudes Nr. 2-24 gewährleisten
- Erhalt eines zentralen Grünraumes zwischen historischem Siedlungsrand, gewerblichen Bauten und Neubebauung Custanzas. Dies einerseits aus Gründen des Ortsbildschutzes, andererseits zur Gewährleistung der Wohnqualität.

Die auf Basis dieser Rahmenbedingungen geprüften Varianten sind im Anhang dokumentiert. Die Gemeinde verfolgt grundsätzlich Variante 6 weiter, wobei aufgrund des etappierten Vorgehens über einen längeren Zeithorizont auch die anderen Varianten (mit Ausnahme der aus ortsbaulicher Sicht nicht vorteilhaften Variante 2) weiterhin in Betracht fallen.



Abb. 1: Bebauungsstudie Custanzas (Variante 6) mit Schemaschnitt und Schemagrundriss.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die planerischen Voraussetzungen ausschliesslich für die Etappe 1 geschaffen. Die weitere Entwicklung des Gebietes wurde im Variantenstudium im Sinne einer Grundlage aufgezeigt, bildet aber explizit nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Für die 1. Etappe bestehen bereits konkrete Bauabsichten bzw. ein Bauprojekt für eine Bebauung. Dieses präjudiziert die aufgezeigten Varianten für die Weiterentwicklung nicht.

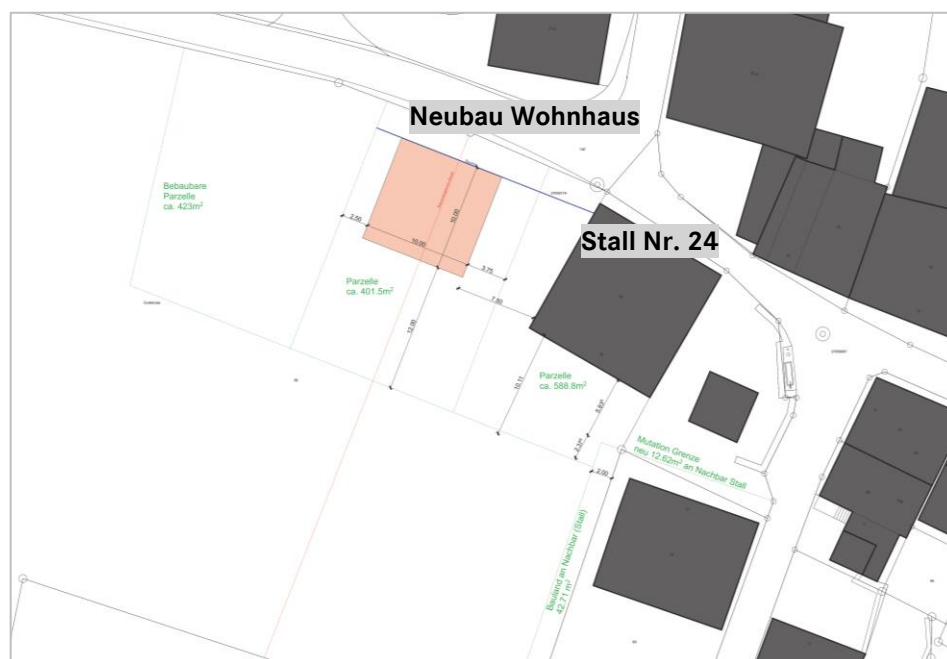


Abb. 2: Gebiet Custanzas mit ortsbildprägenden Bauten und geplantem Neubau Wohnhaus in der 1. Etappe.

Mit der vorliegenden Teilrevision soll eine flächengleiche Bauzonenarrondierung vorgenommen werden, um angrenzend an das Stallgebäude einen vollwertigen Baustandort (Etappe 1) zu erreichen.

3.3 Grösse der Bauzone und haushälterische Bodennutzung

Die Gemeinde Muntogna da Schons verfügt über insgesamt überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Bauzone zu reduzieren. Entsprechende Auszonungspotenziale sind im KRL bezeichnet. Mit der vorliegend geplanten Umlagerung der Bauzone erfolgt keine Vergrößerung der Bauzone bzw. keine Vergrößerung der Kapazität der WMZ (flächengleiche Ein- und Auszonung). Des Weiteren erfolgen die vorgesehenen Anpassungen im Lichte der Entwicklungsstrategie gemäss KRL und ermöglichen gleichzeitig die für die Gemeinde wichtige bauliche Entwicklung. Da die Gesamtrevision noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, erachtet die Gemeinde die vorliegende Teilrevision, welche auf das KRL abgestimmt ist und in Bezug auf die konkreten Bauabsichten, als zweckmässig.

3.4 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i – Art. 19l KRG haben die Grundeigentümer bei einer Einzonung von Bauland eine Mehrwertabgabe von 30 % zu entrichten. Die Mehrwertabgabe ist von der Gemeinde auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung (AIB) nach vorgängiger Anhörung der Abgabepflichtigen mit Verfügung zu veranlassen. Die Abgabe ist bei Überbauung oder Verkauf des betroffenen

Grundstücks fällig. 75 % des Ertrags gehen in den kantonalen Fonds «Mehrwertausgleich», der Rest geht in den entsprechenden kommunalen Fonds.

Bei der vorliegend vorgesehenen Einzonung handelt es sich, unter Annahme eines Baulandpreises von rund 140.- CHF / m² (Erfahrungswert Gemeinde) um einen Mehrwert von weniger als 20'000.- CHF, weshalb unter diesen Voraussetzungen der Abgabebetrag gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG nicht erfüllt ist.

3.5 Sicherstellung der Verfügbarkeit – Mobilisierung

Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Planungsmassnahme im Sinne von Art. 19c KRG. Gestützt auf das KRG unterliegt die neu eingezonte Fläche von Gesetzes wegen einer Überbauungsfrist. Ergänzende kommunale Bestimmungen sind nicht erforderlich.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan erfolgt auf der Parz. Nr. 4058 eine flächengleiche Ein- und Auszonung (Umlagerung) der Dorfzone im Umfang von 123 m².

4.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan werden die noch auf dem ursprünglichen Bauungskonzept basierenden Baugestaltungslinien auf Parz. Nr. 4058 aufgehoben.

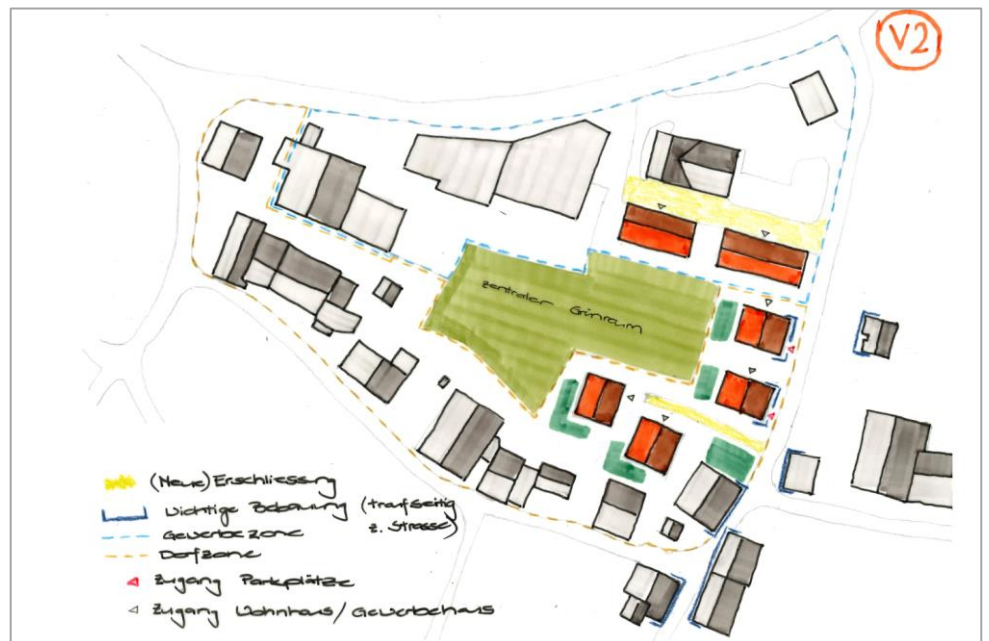
Chur, 21. März 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung / dr, cn

Anhang: Variantenstudium Bebauungskonzept Custanzas

Variante 1 – Wohnüberbauung mit Ergänzung Gewerbe nördlich



Variante 2 – Wohnüberbauung mit Stichstrasse Süd und Ergänzung Gewerbe nördlich



Variante 3 – Wohnüberbauung mit Stichstrasse Nord



Variante 4 – Wohnüberbauung mit Stichstrasse Nord und Ergänzung Gewerbe



Variante 5 – Wohnüberbauung mit Stichstrasse Nord und reinen Wohnbauten



Variante 6 – Wohnüberbauung mit Stichstrasse Mitte und Erweiterung Werkhof in ZöBA

