

Gemeinde Grüşch

Gesamtrevision Ortsplanung

Gemeindeversammlung 4. Oktober 2022

Übersicht Inhalte

- 1) Warum eine Revision der Ortsplanung?
- 2) Übergeordnete Rahmenbedingungen haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone
 - Abstimmung Bauzonengrösse und Bauzonenreserve
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung)
 - Voraussetzungen für optimale Ausnützung der Bauzonenreserven schaffen
- 3) Umgang mit weiteren wichtigen Themen
 - Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerräume
 - Ferienhauszone / Industriezone / Gewerbezone
 - Thema Mehrwertabgabe
- 4) Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung (Mitwirkung)

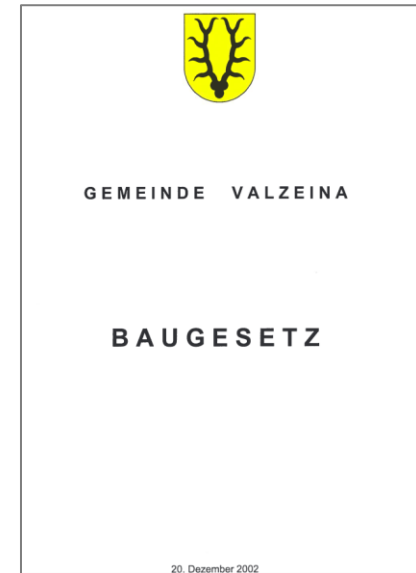
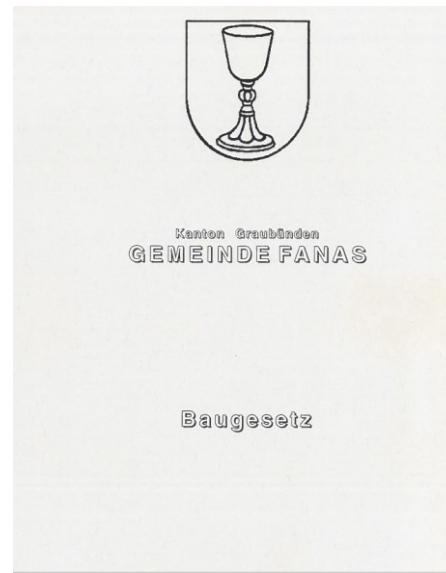
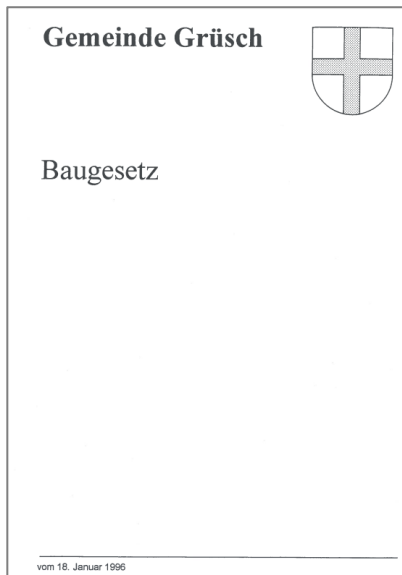
Übersicht Inhalte

- 1) **Warum eine Revision der Ortsplanung?**
- 2) **Übergeordnete Rahmenbedingungen haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone**
 - Abstimmung Bauzonengrösse und Bauzonenreserve
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung)
 - Voraussetzungen für optimale Ausnützung der Bauzonreserven schaffen
- 3) **Umgang mit weiteren wichtigen Themen**
 - Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerräume
 - Ferienhauszone / Industriezone / Gewerbezone
 - Thema Mehrwertabgabe
- 4) **Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung (Mitwirkung)**

Warum eine Revision der Ortsplanung?

➤ Zusammenführen der Ortsplanungen Fanas, Grüşch und Valzeina

- Die bisherigen Ortsplanungen Fanas (1997), Grüşch (1996) und Valzeina (2004) werden zusammengeführt.
- Die bisherigen 3 Baugesetze werden durch ein Baugesetz für die Gesamtgemeinde abgelöst (Gleichbehandlung).



Warum eine Revision der Ortsplanung?

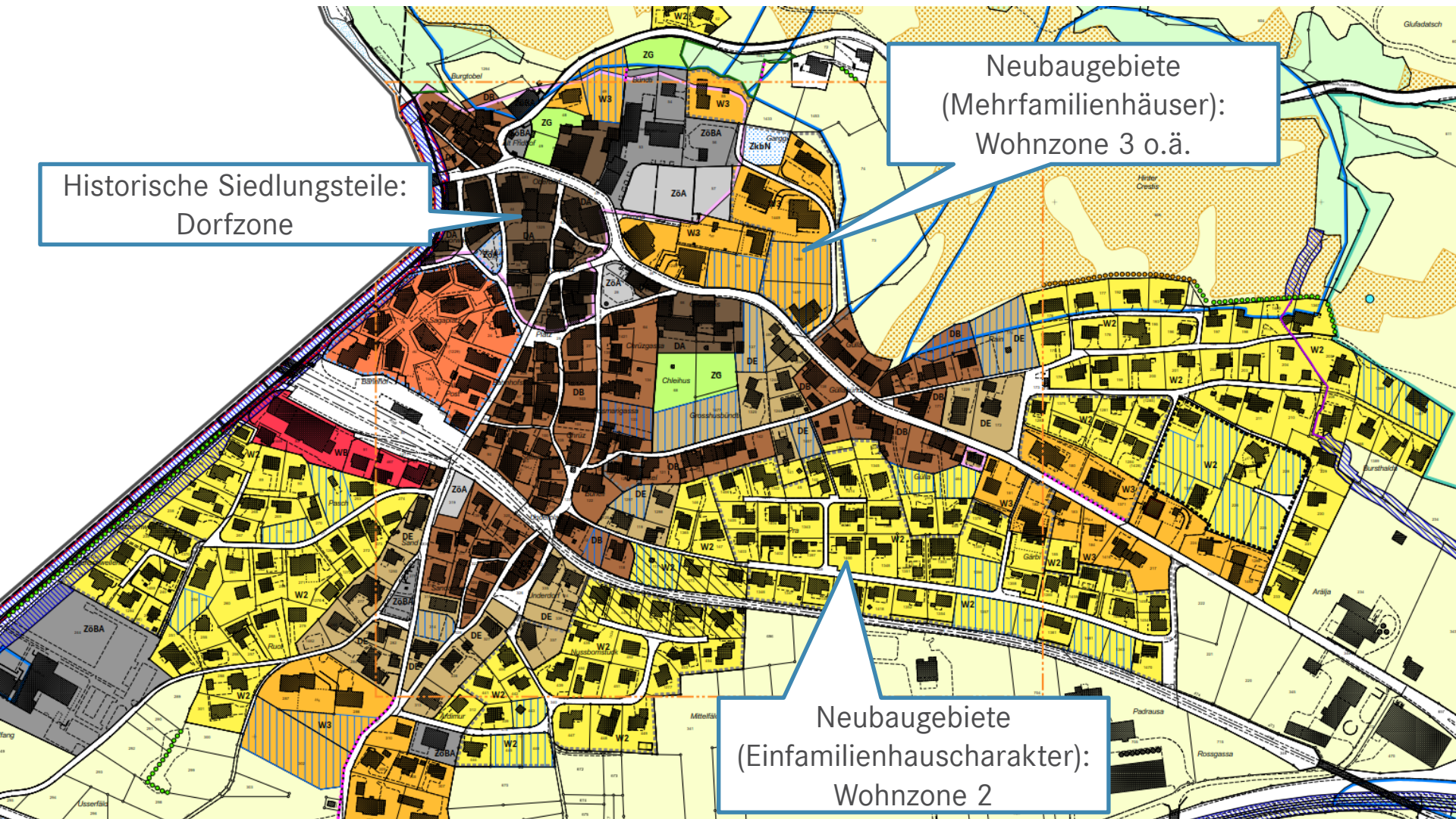
- Zusammenführung und Vereinheitlichung der bisherigen Ortsplanungen Fanas (1997), Grüşch (1996) und Valzeina (2004) inkl. Baugesetz
- Gleiche Voraussetzungen für alle Ortschaften.
- Reduktion Anzahl Zonentypen von 21 auf 14.

Bisherige Bauzonentypen (vor Zusammenführung)			
Grüşch		Fanas	Valzeina
- Kernzone	- Ferienhauszone 1	- Dorfkernzone	- Dorfzone
- Kernerweiterungzone	- Ferienhauszone 2	- Dorfzone	- Dorferweiterungszone
- Dorfzone	- Gewerbe-/Wohnzone	- Dorfzone Pussanal-Zwy	- Gewerbe-Wohnzone
- Dorferweiterungzone	- Gewerbezone	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzone 2	- Hotelzone		
- Wohnzone 3	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		
- Wohnzone Sagaplatz			

Neue Bauzonentypen (nach Zusammenführung)	
Neues Baugesetz Grüşch	
- Dorfzone A	- Wohnzone Bahnhof
- Dorfzone B	- Ferienhauszone 1
- Dorferweiterungszone	- Ferienhauszone 2
- Dorfzone Pussanal-Zwy	- Gewerbezone
- Wohnzone 2	- Industriezone
- Wohnzone 3	- Hotelzone
- Wohnzone Sagaplatz	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Warum eine Revision der Ortsplanung?

- Vereinheitlichung der Zonensystematik - Beispiele



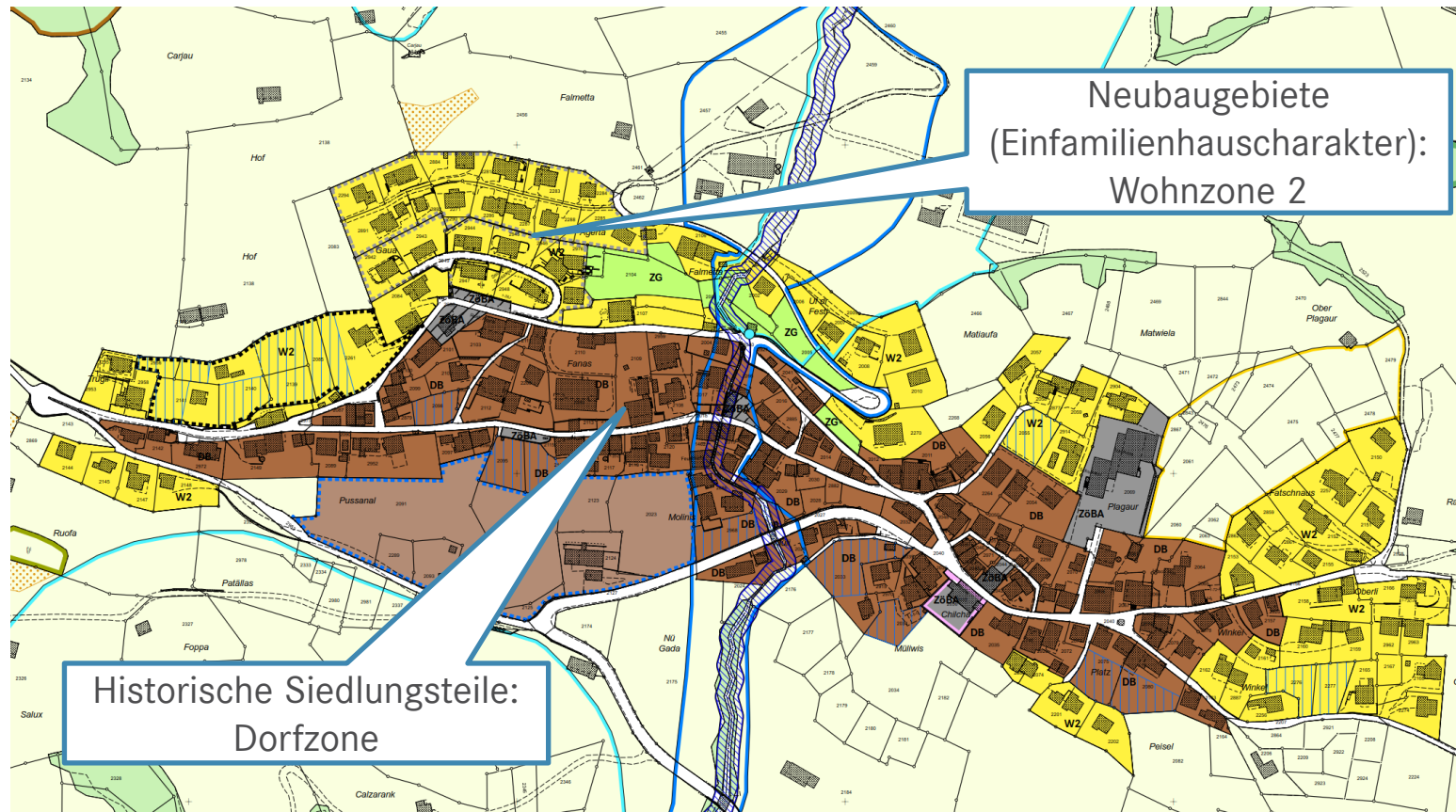
Historische Siedlungsteile:
Dorfzone

Neubauggebiete
(Mehrfamilienhäuser):
Wohnzone 3 o.ä.

Neubauggebiete
(Einfamilienhauscharakter):
Wohnzone 2

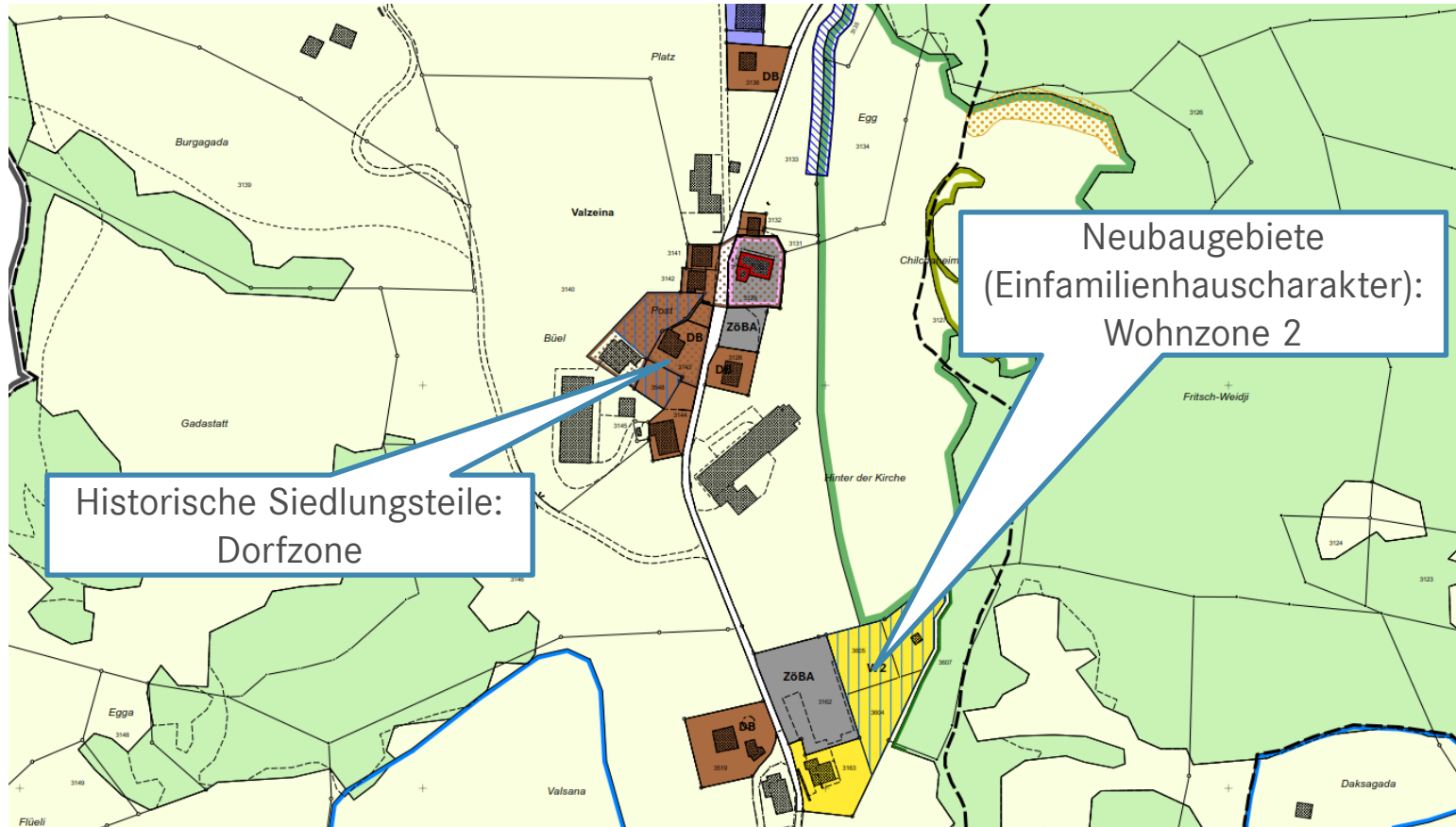
Warum eine Revision der Ortsplanung?

- Vereinheitlichung der Zonensystematik - Beispiele



Warum eine Revision der Ortsplanung?

- Vereinheitlichung der Zonensystematik - Beispiele



Warum eine Revision der Ortsplanung?

- **Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert - Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone (Innenentwicklung)**
 - 2008: Landschaftsinitiative - Zersiedelung bremsen und Kulturland schonen
 - 3. März 2013: Revision eidg. Raumplanungsgesetz als Gegenvorschlag (CH: 62.9% ja, GR: 61.5% ja, Grüşch 59.1% ja)
 - 1. Januar 2016: Inkrafttreten Zweitwohnungsgesetz – Grüşch unterliegt dem ZWG
 - 20. März 2018: Erlass kantonaler Richtplan Siedlung durch die Regierung
 - 1. April 2019: Inkrafttreten revidiertes kantonales Raumplanungsgesetz (Grosser Rat)

- Gemeinden haben ihre Ortsplanungen bis im Frühling 2023 an die neuen Anforderungen anzupassen

Warum eine Revision der Ortsplanung?

➤ **Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse**

- Die heutigen Ortsplanungen sind zwischen 18 und 25 Jahre alt.
- Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen und den geänderten Verhältnissen anzupassen.
- Die Ortsplanung wird den geänderten Bedürfnissen und Anforderungen angepasst, womit die Gemeinde über eine aktuelle und zukunftsorientierte Ortsplanung verfügt.

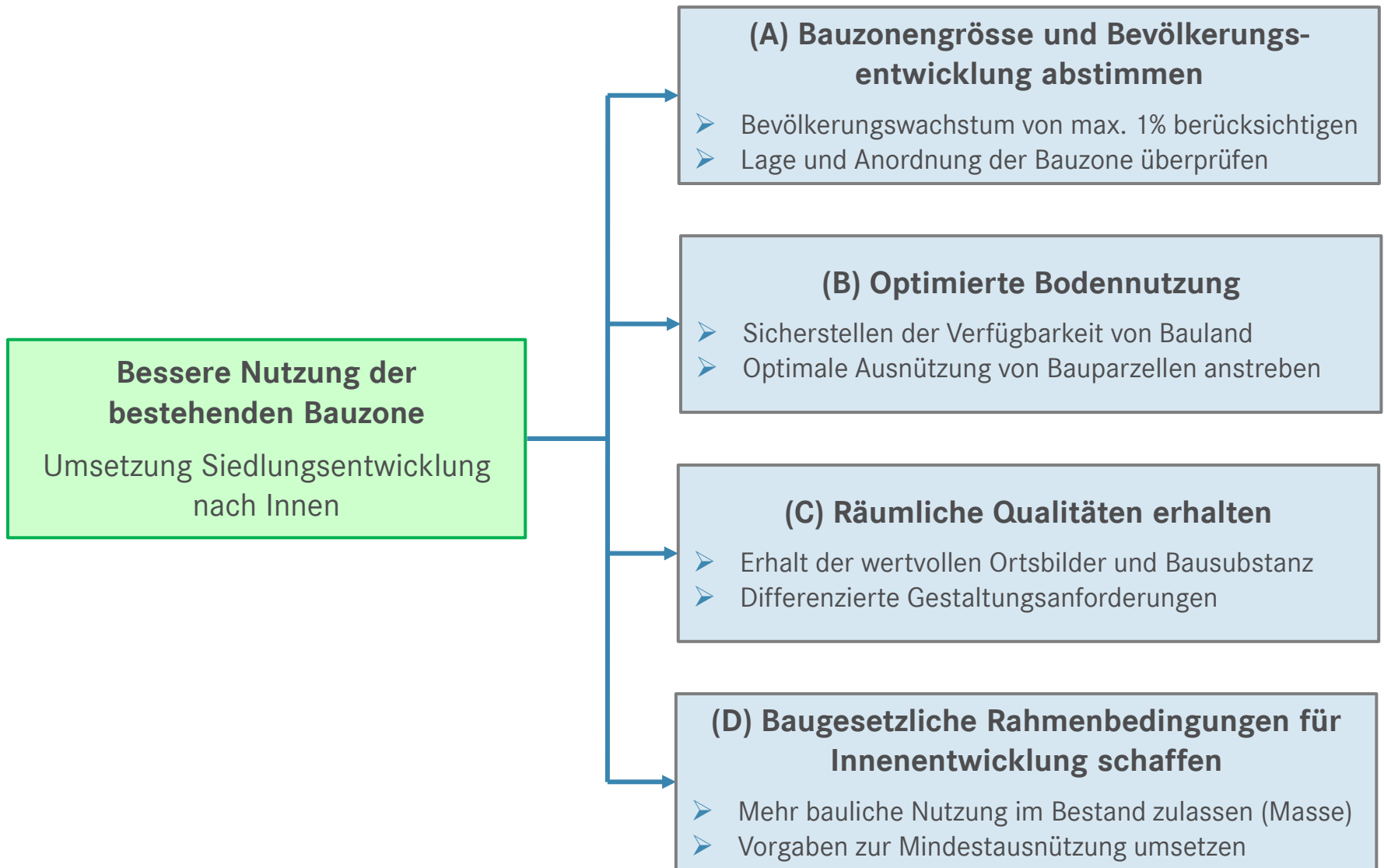
Bisheriger Verfahrensablauf

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Zeitraum</i>
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz sowie Beratung in der Kommission und im Gemeindevorstand	2017
Kantonale Vorprüfung	Juli 2018 – November 2019
Überarbeitung nach Vorprüfung	Januar – Dezember 2020
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	April/Mai 2021
Zusätzliche Expertise zwecks „Aussensicht“	Juli/August 2021
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Oktober/November 2021
Überarbeitung nach Mitwirkungsaufgaben	Januar – Juli 2022

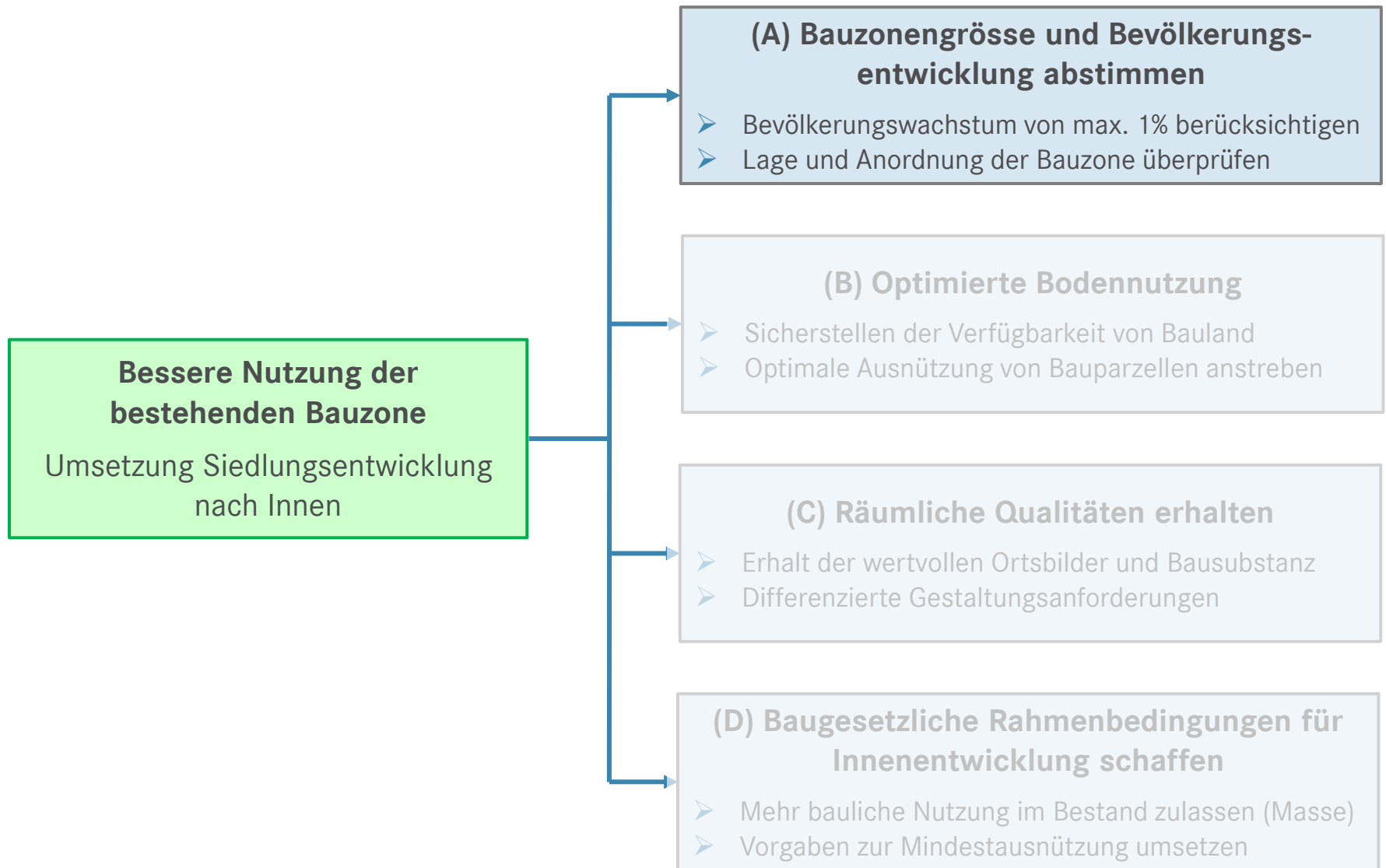
Übersicht Inhalte

- 1) Warum eine Revision der Ortsplanung?
- 2) **Übergeordnete Rahmenbedingungen haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone**
 - Abstimmung Bauzonengrösse und Bauzonenreserve
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung)
 - Voraussetzungen für optimale Ausnützung der Bauzonreserven schaffen
- 3) Umgang mit weiteren wichtigen Themen
 - Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerräume
 - Ferienhauszone / Industriezone / Gewerbezone
 - Thema Mehrwertabgabe
- 4) Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung (Mitwirkung)

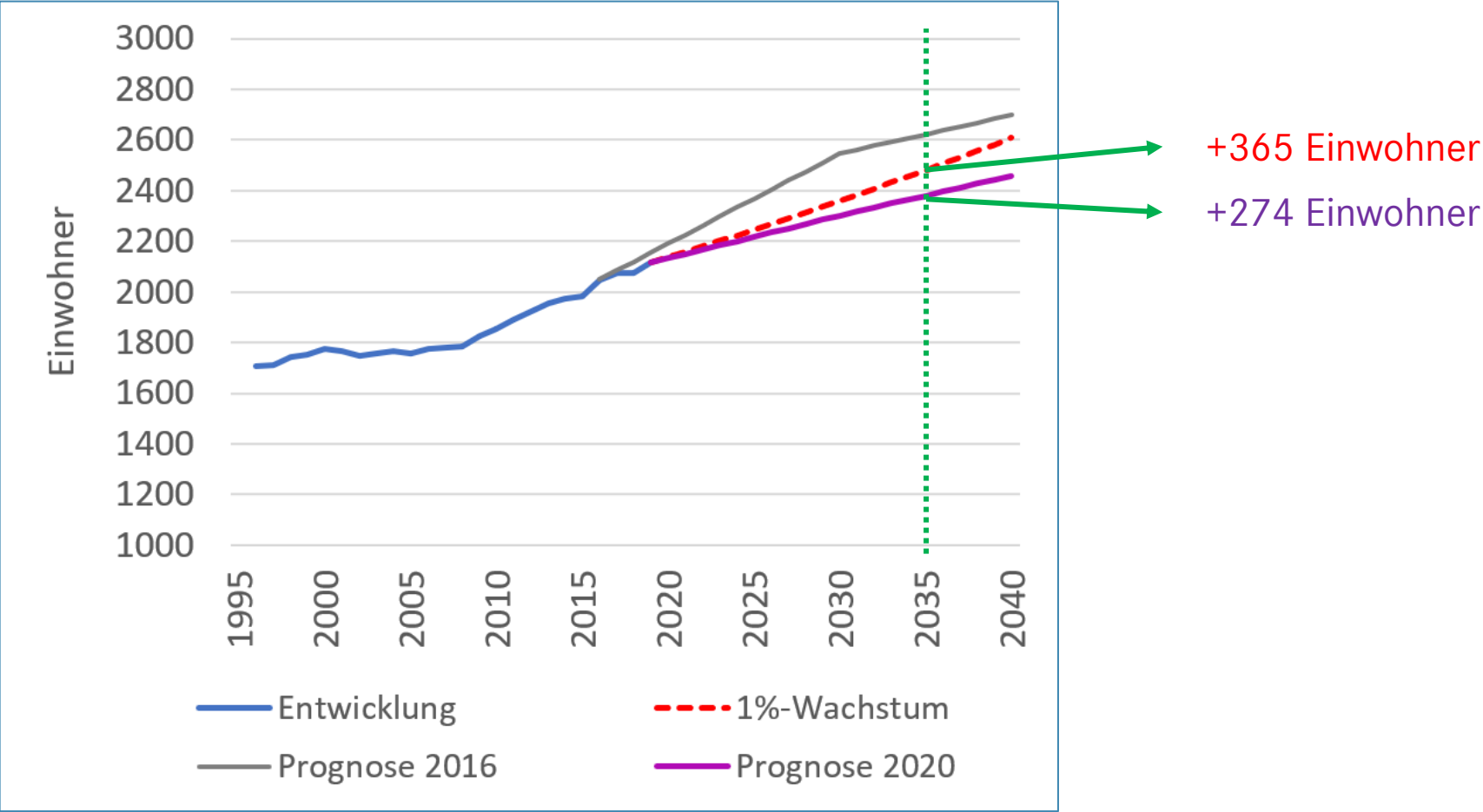
Umsetzung Siedlungsentwicklung nach Innen



Umsetzung Siedlungsentwicklung nach Innen

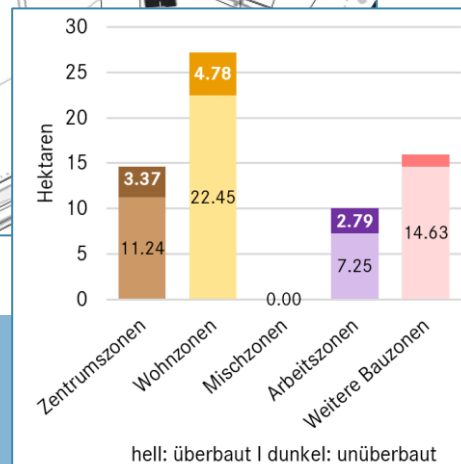
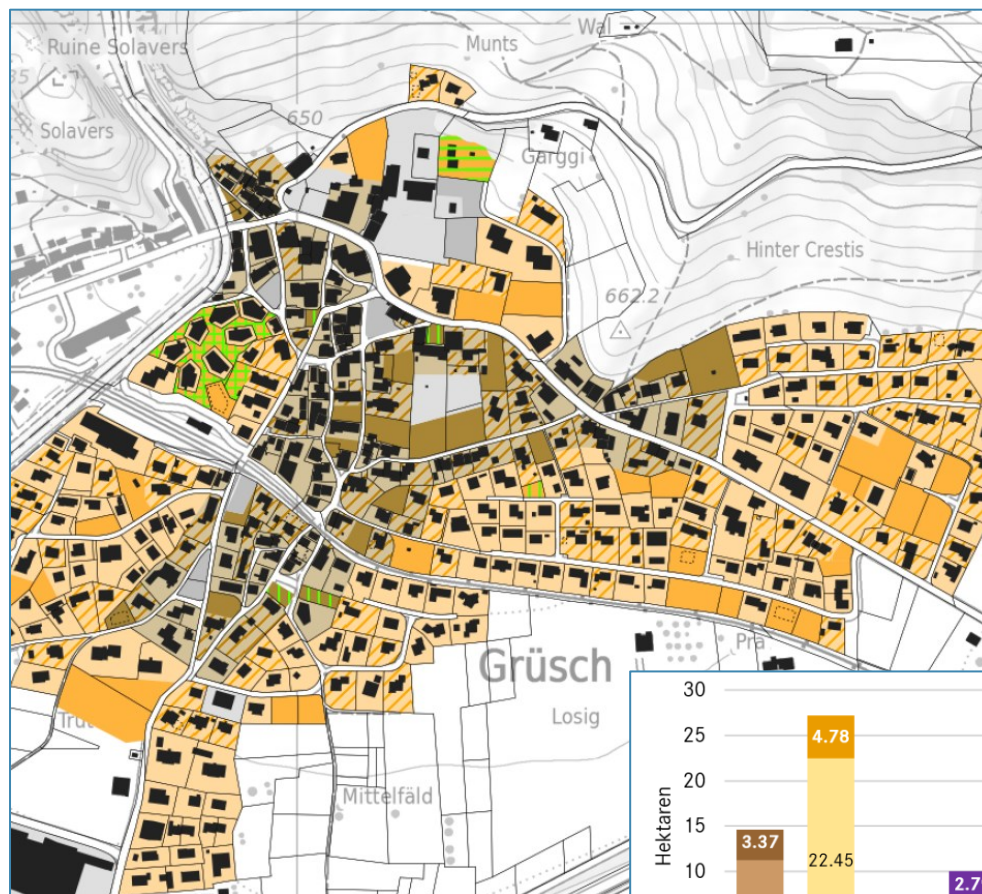


Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung



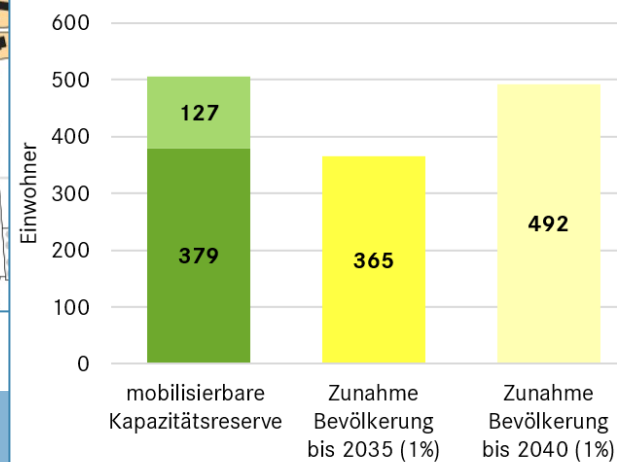
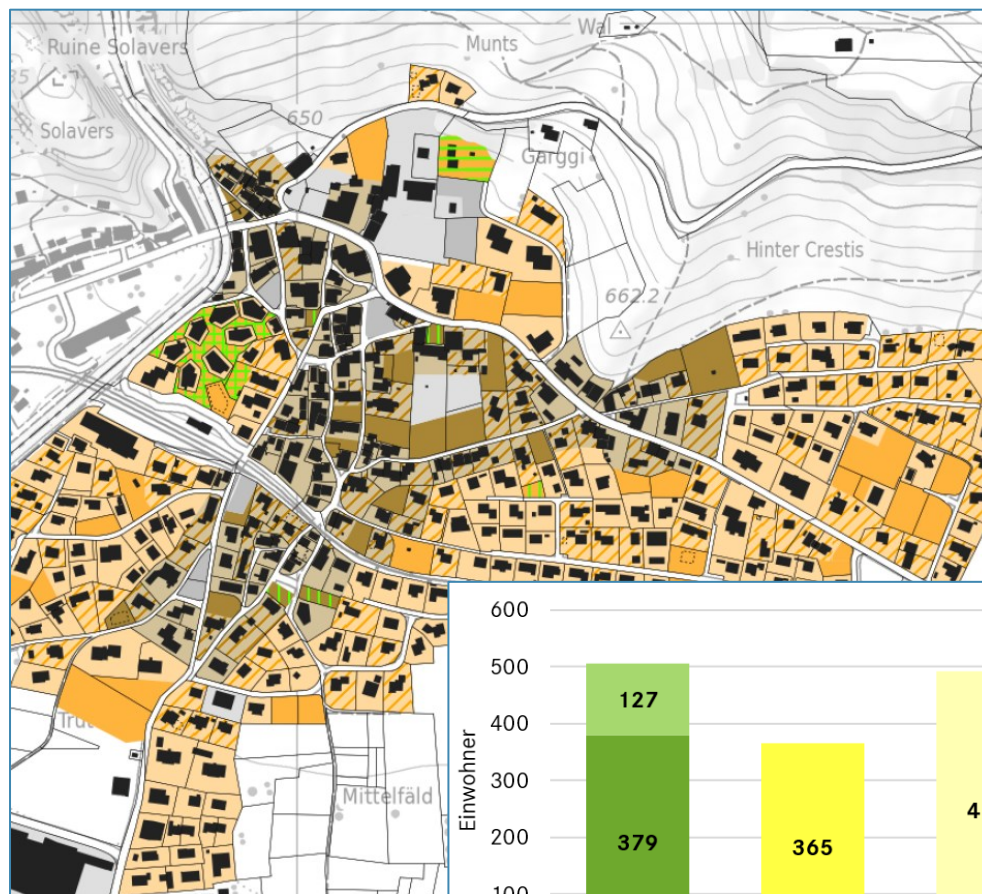
Kapazitätsreserven nach Gesamtrevision

- Nicht überbaute Flächen: 8 ha
- Unternutzte Flächen:
Annahme – 20% der Flächen,
da Nachverdichtung oft
Ersatzneubau bedingt.
- Annahme Bevölkerungsentwicklung:
+ 1% pro Jahr
- Fazit: Reserven genügen um
Bevölkerungswachstum
aufzufangen



Kapazitätsreserven nach Gesamtrevision

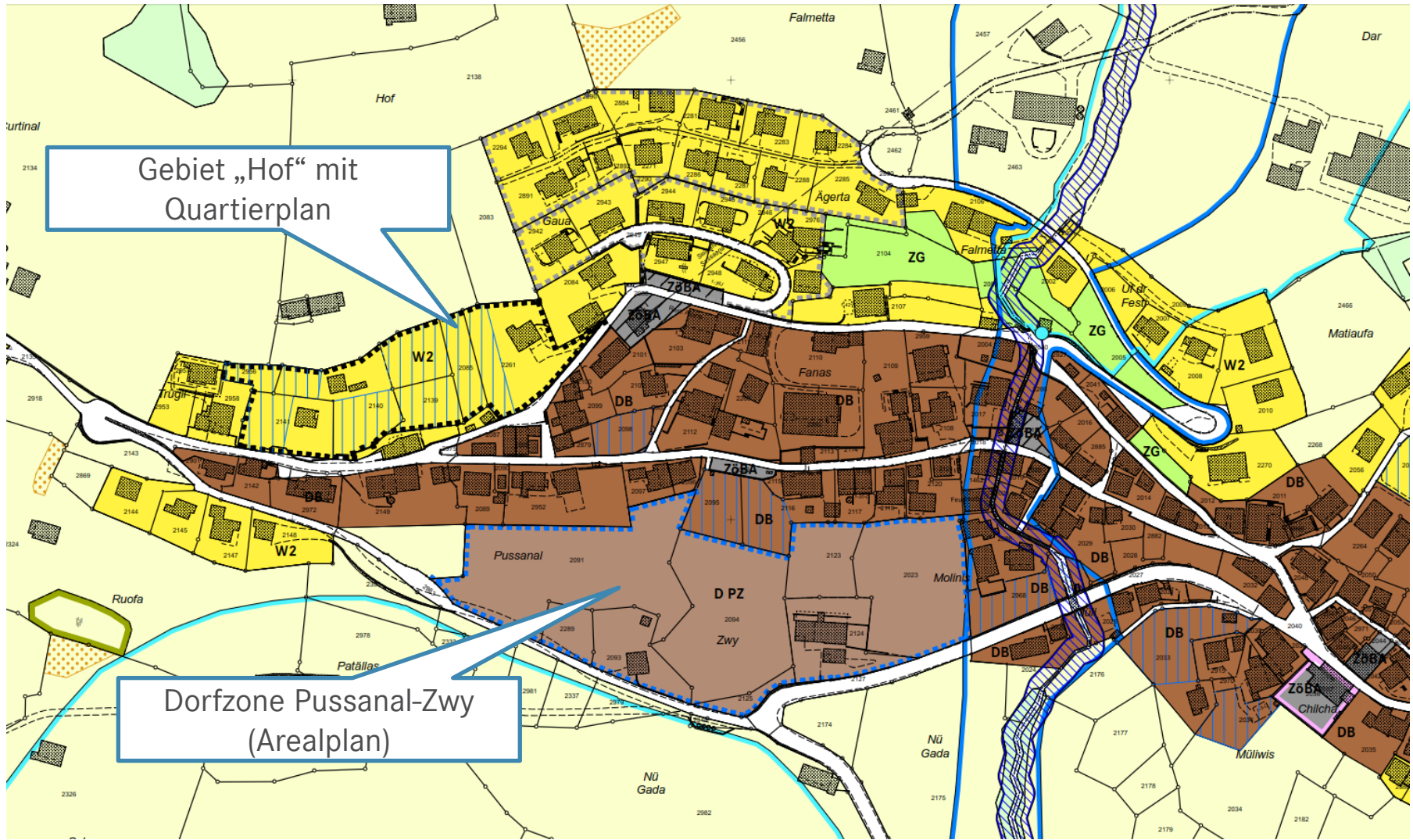
- Nicht überbaute Flächen: 8 ha
- Unternutzte Flächen:
Annahme – 20% der Flächen,
da Nachverdichtung oft
Ersatzneubau bedingt.
- Annahme Bevölkerungsentwicklung:
+ 1% pro Jahr
- Fazit: Reserven genügen um
Bevölkerungswachstum
aufzufangen



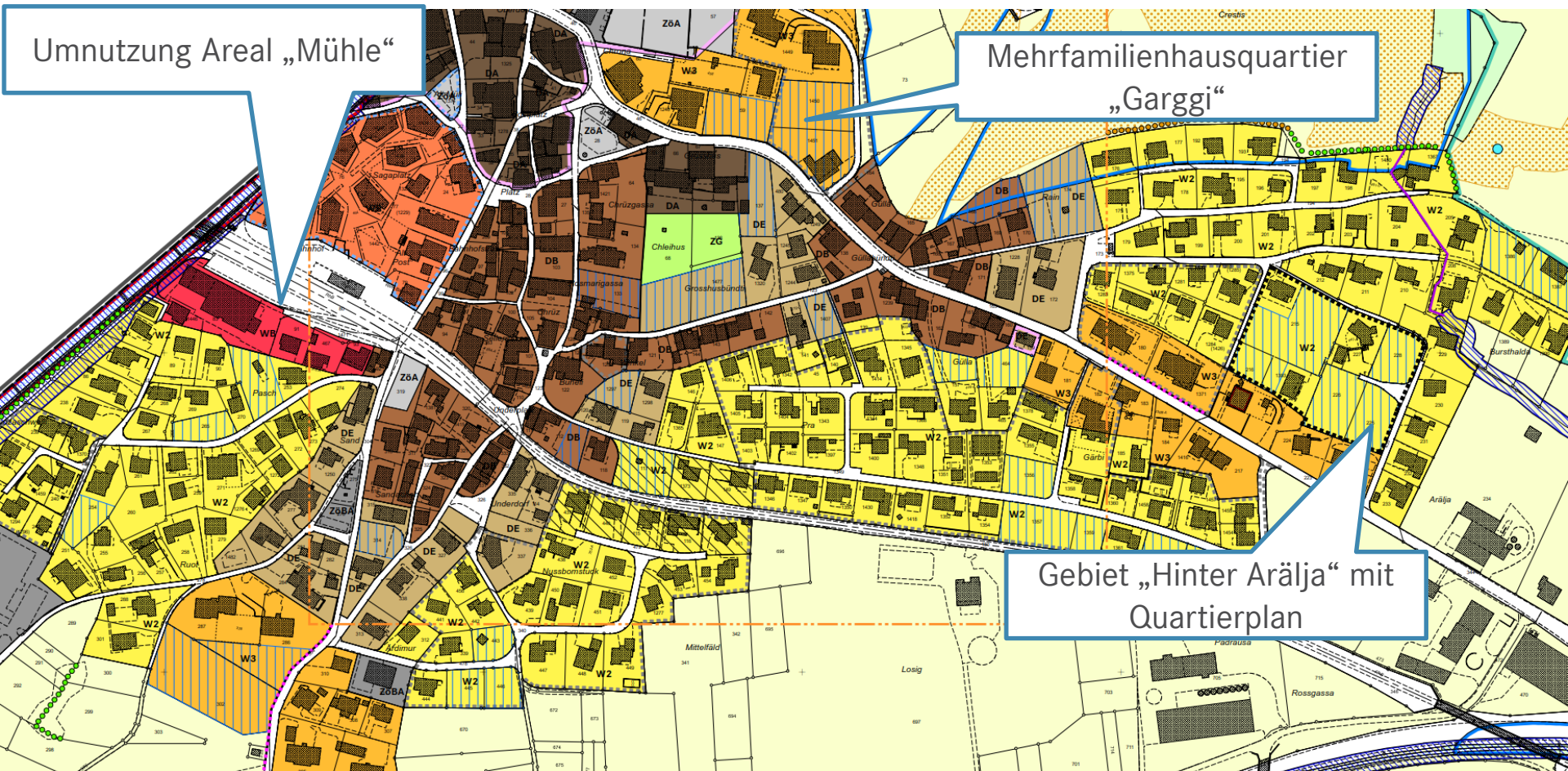
Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung

- Die Bauzonenreserven reichen aus, um die angestrebte bzw. prognostizierte Bevölkerungsentwicklung aufzufangen.
- Es bestehen in sämtlichen Ortschaften angemessene Bauzonenreserven.
- Beispiele Bauzonenreserven:
 - Pussanal-Zwy, Fanas
 - Garggi, Grüşch
 - Arälja, Grüşch
 - Alte Mühle Grüşch (Umnutzung)
 - Valzeina (bei ehem. Schulhaus)
 - Diverse einzelne Bauplätze innerhalb der Bauzonen Grüşch, Valzeina und Fanas

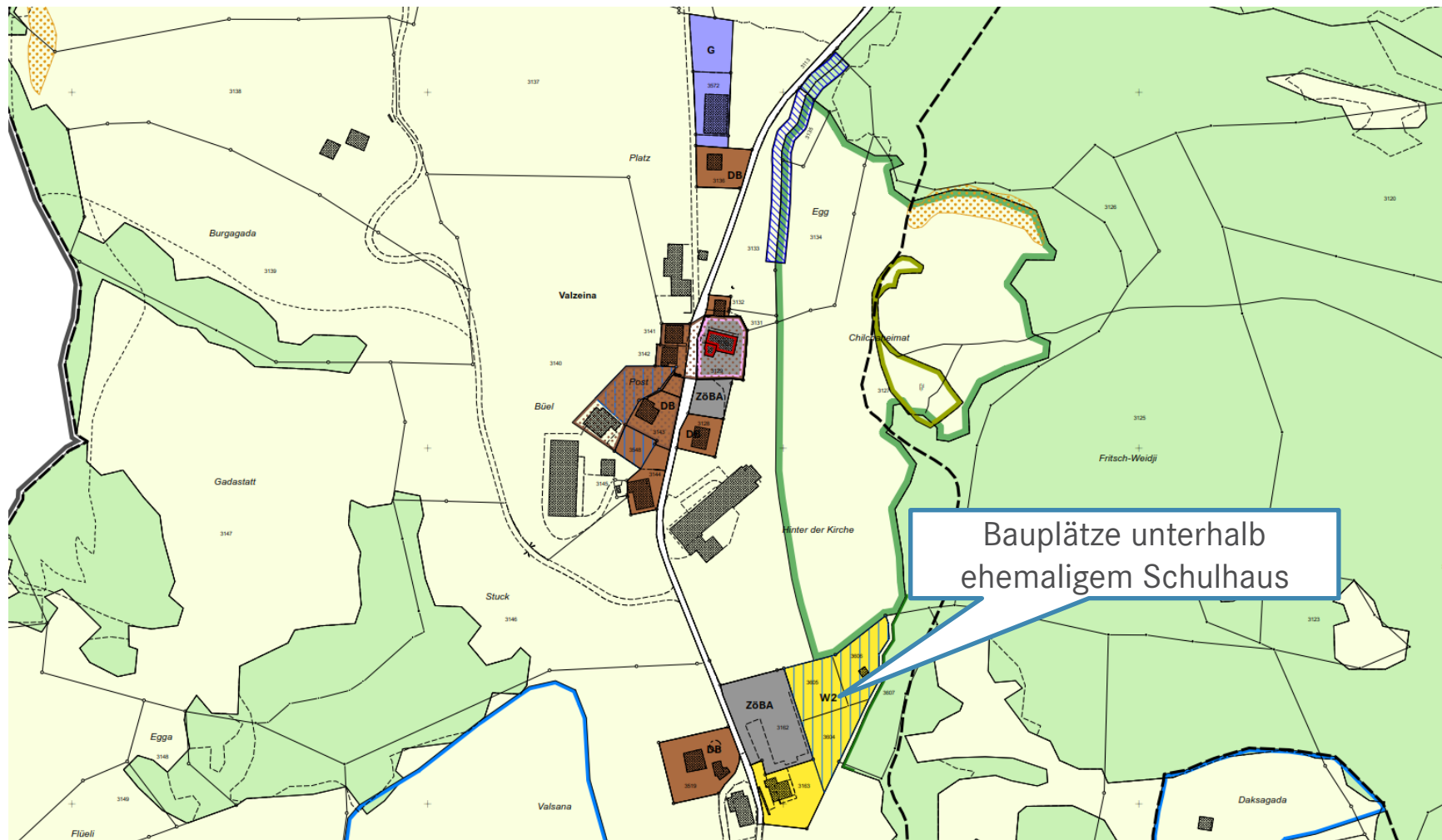
Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung



Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung



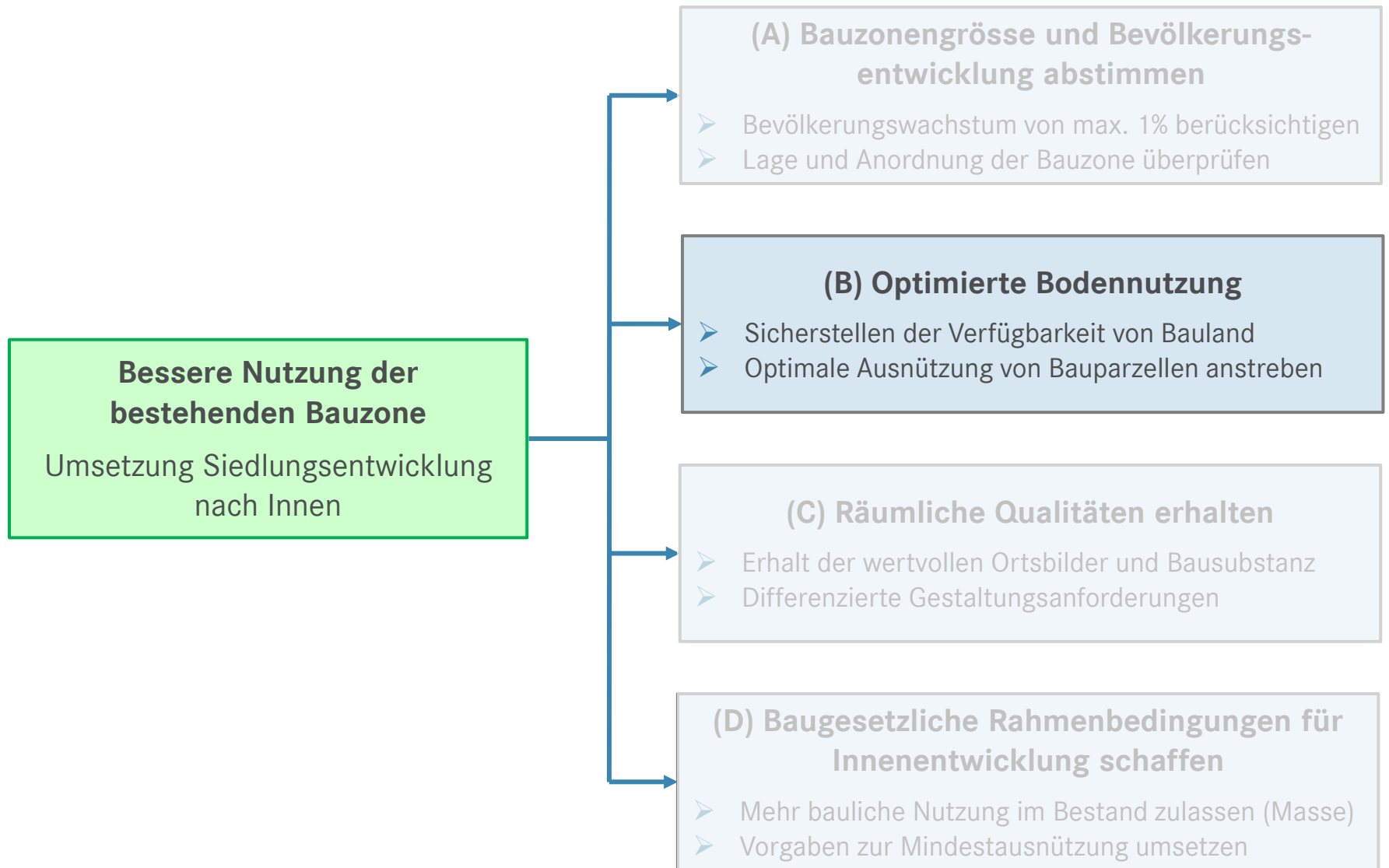
Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung



Abstimmung Bauzonengrösse und Bevölkerungsentwicklung

- Die Bauzonenreserven reichen aus, um die angestrebte bzw. prognostizierte Bevölkerungsentwicklung aufzufangen.
- Es bestehen in sämtlichen Ortschaften angemessene Bauzonenreserven.
- Beispiele Bauzonenreserven:
 - Pussanal-Zwy, Fanas
 - Garggi, Grüşch
 - Arälja, Grüşch
 - Alte Mühle Grüşch (Umnutzung)
 - Valzeina (bei ehem. Schulhaus)
 - Diverse einzelne Bauplätze innerhalb der Bauzonen Grüşch, Valzeina und Fanas

Wichtige Inhalte der Teilrevision Siedlung



Baulandmobilisierung – Rahmenbedingungen und Ziele

- Damit das Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgen kann, ist verfügbares Bauland von zentraler Bedeutung.
- Die Nutzung von bestehenden Bauplätzen trägt massgeblich dazu bei, Neueinzonungen von Kulturland zu vermeiden (Ziel der Raumplanungsgesetzgebung)
- Massnahmen zur Sicherstellung von verfügbarem Bauland werden vom übergeordneten Recht gefordert.
- Verfügbares Bauland ist für die Entwicklung der Gemeinde von hoher Bedeutung, damit genügend Wohnraum für Einheimische zur Verfügung steht.

Baulandmobilisierung – Übergeordnete Vorgaben (Bund)

Art. 15³⁴ Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Baulandmobilisierung – Übergeordnete Vorgaben (Bund)

Art. 15a³⁵ Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Baulandmobilisierung – Übergeordnete Vorgaben (Kanton)

Minstdichten festlegen

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Minstdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Minstdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

- Richtplan von der Regierung beschlossen am 20. März 2018.
- Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Bauzonenreserven werden vom übergeordneten Recht zwingend verlangt.

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030

- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

Baulandmobilisierung – Übergeordnete Vorgaben (Kanton)

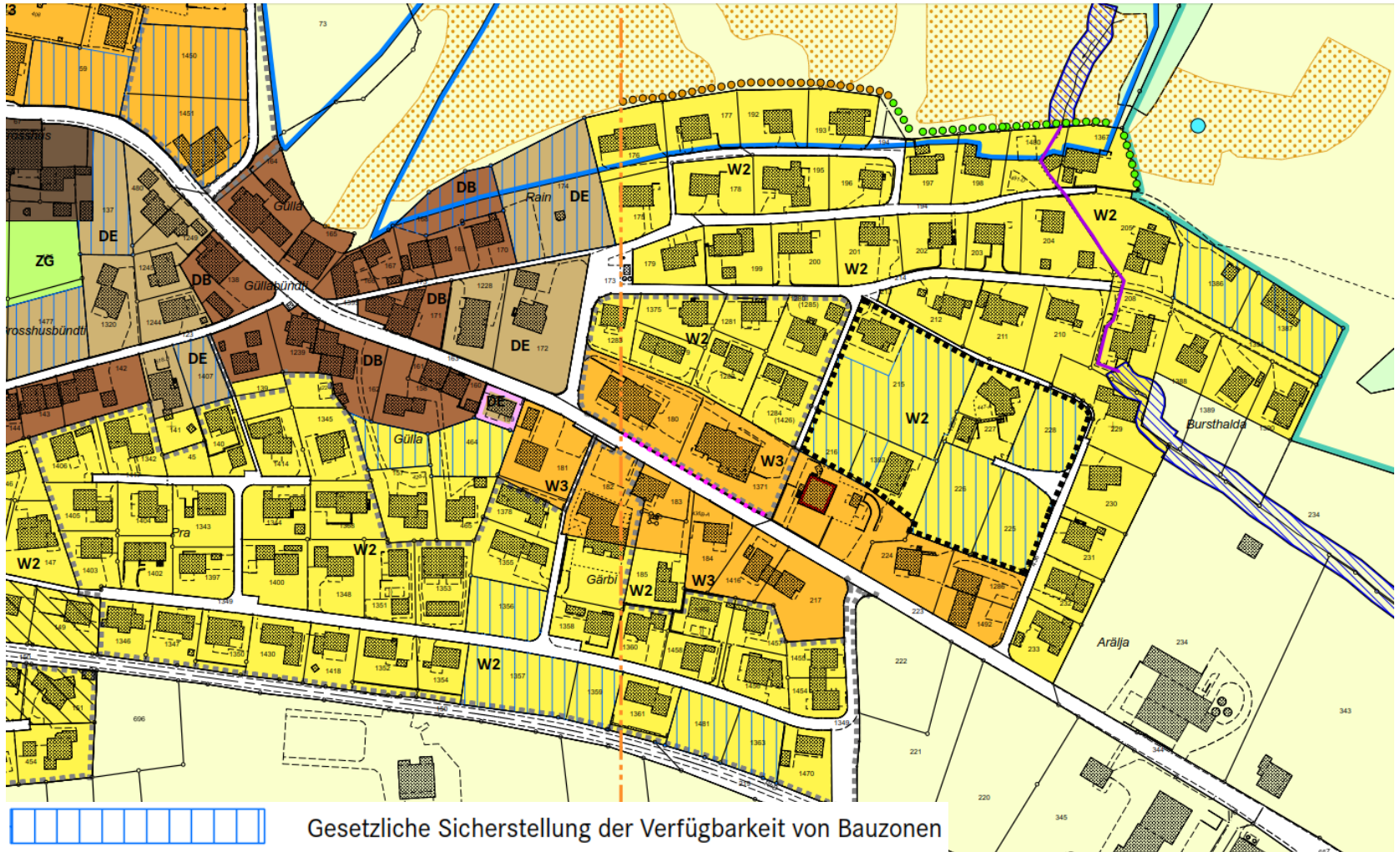
Art. 19b *	Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen
Art. 19c *	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung
Art. 19d *	2. Kaufrecht der Gemeinde
Art. 19e *	3. Entlassung aus der Bauzone
Art. 19f *	4. Weitere Massnahmen
Art. 19g *	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen
Art. 19h *	Befristete Einzonung

- Revision kant. Raumplanungsgesetz (KRG) vom Grossen Rat beschlossen am 25.10.2018.
- Verfahren und Modalitäten sind abschliessend im KRG geregelt.

Baulandmobilisierung – Regelungsinhalte (gemäss KRG)

- Gesetzliche Bauverpflichtung gilt ab Rechtskraft der Planung (Frist: 3 - 8 Jahre)
- Nach unbenütztem Ablauf der Frist kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:
 - es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor
 - eine Nachfrist von 2 Jahren ist ungenutzt abgelaufen
 - es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme
- Im Zonenplan werden die der Baulandmobilisierung unterliegenden Grundstücke konkret bezeichnet.
- Ausübung Kaufrecht ist eine «kann-Bestimmung», die Gemeinde muss nicht.

Baulandmobilisierung - Beispiel



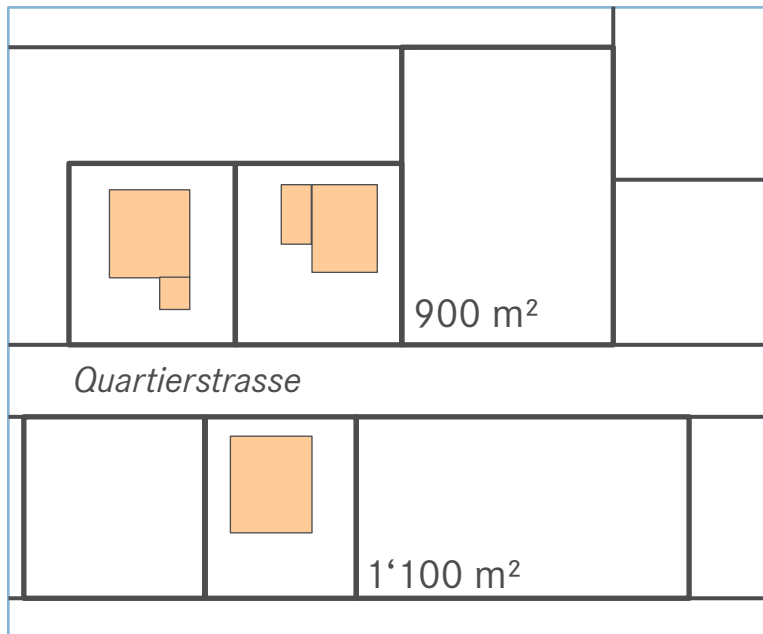
Baulandmobilisierung – Umsetzung

▪ Umsetzung in der Ortsplanung Grüşch

- Der Regelung unterstehen selbständig überbaubare Grundstücke oder Teilgrundstücke
- Die Überbauungsfrist beträgt 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist) = Gesetzliches Maximum
- Kleinere Flächen (kleiner als ein Bauplatz) unterstehen der Regelung nicht
- Die Verfügbarkeit von Bauland ist für die Entwicklung der Gemeinde wichtig und trägt zur Schonung des Kulturlandes bei (keine Einzonungen)
- Massnahmen zur Baulandmobilisierung sind aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend
- Die Umsetzung in der Gemeinde erfolgte mit Augenmass und der gesetzlich maximal zulässigen Frist.

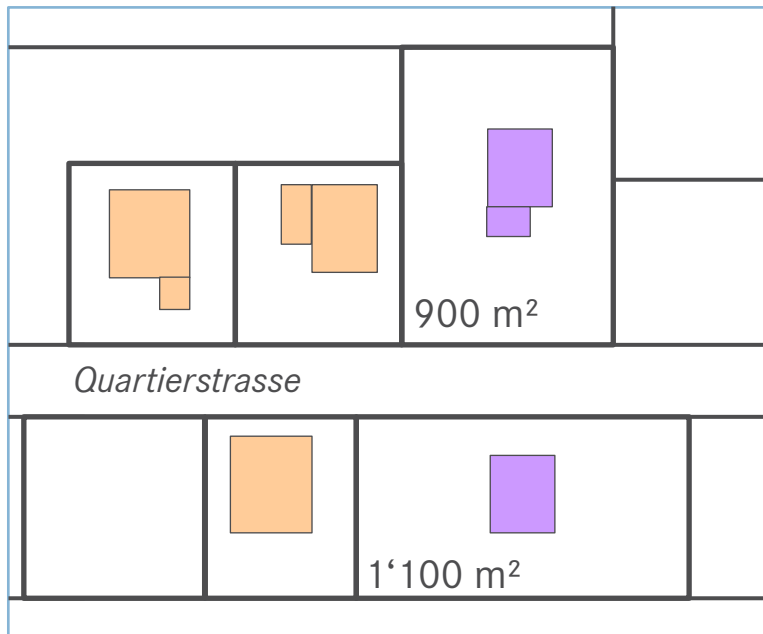
Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

- Beispiel Mindestausnützung



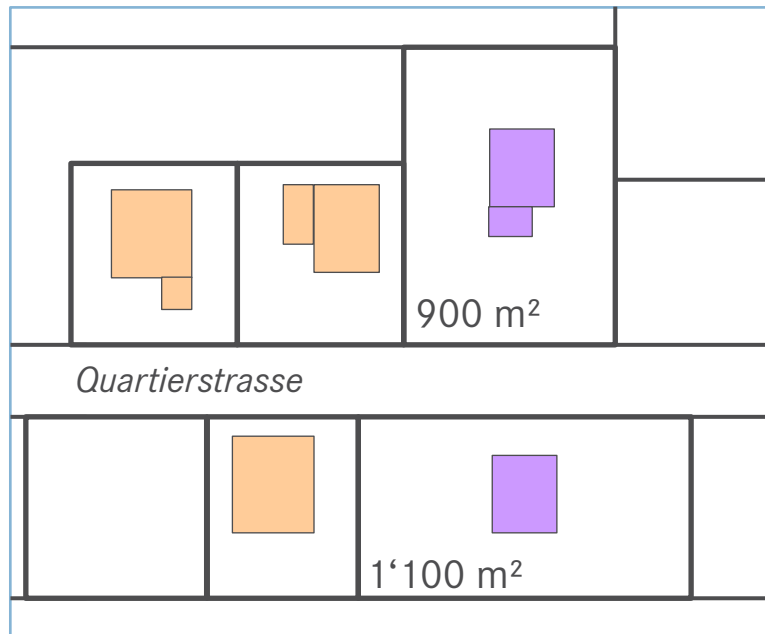
Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

Hoher Baulandverbrauch

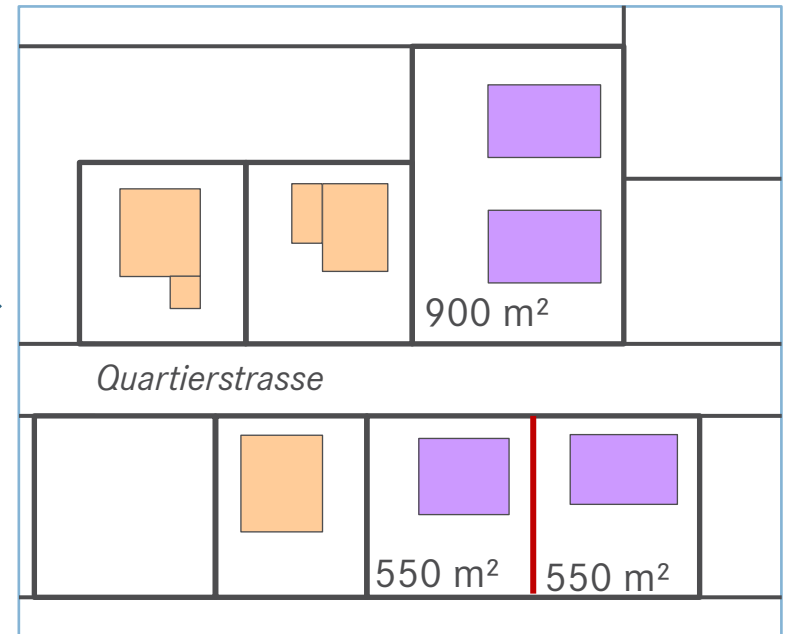


Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

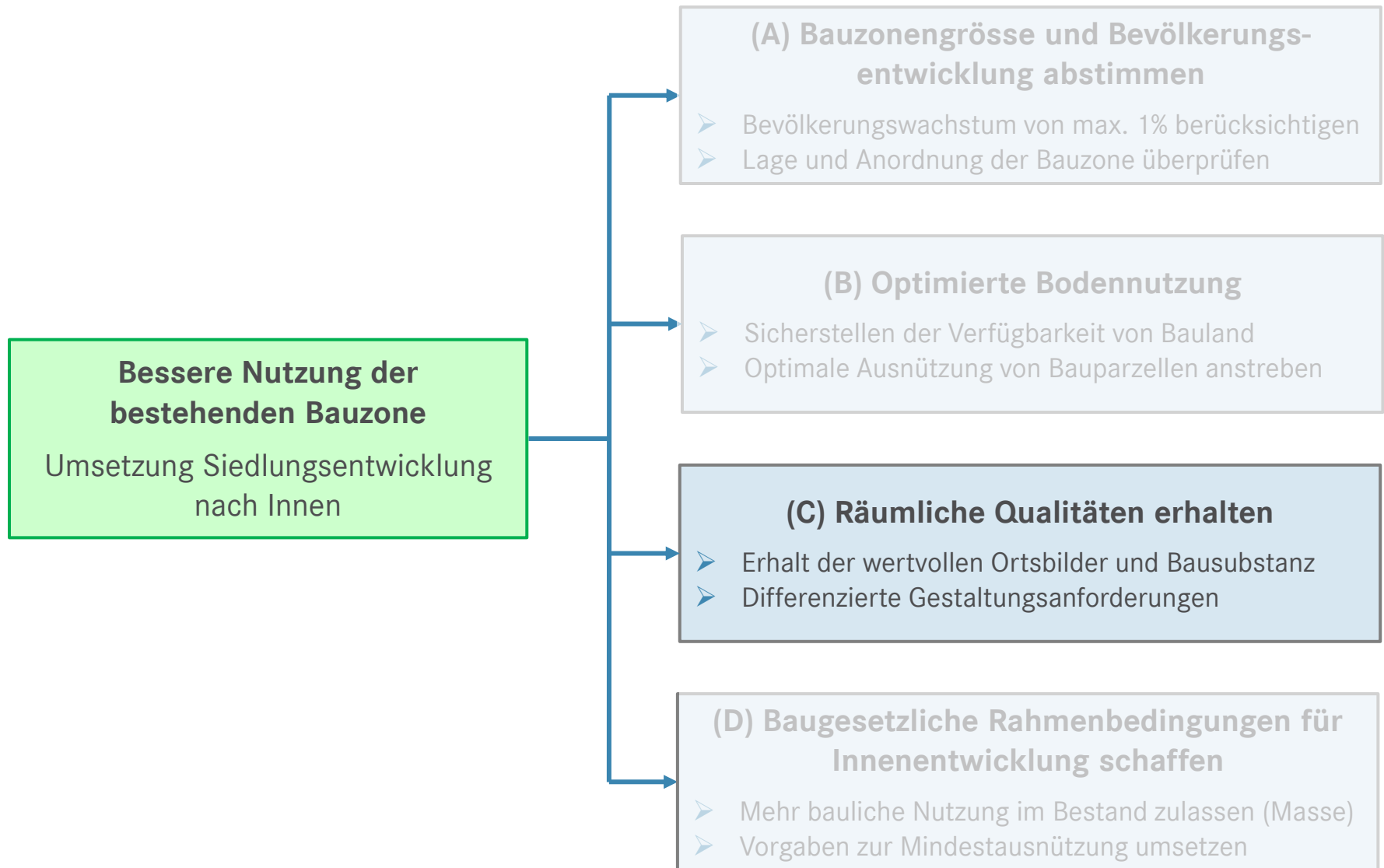
Hoher Baulandverbrauch



Optimierte Nutzung des Baulandes



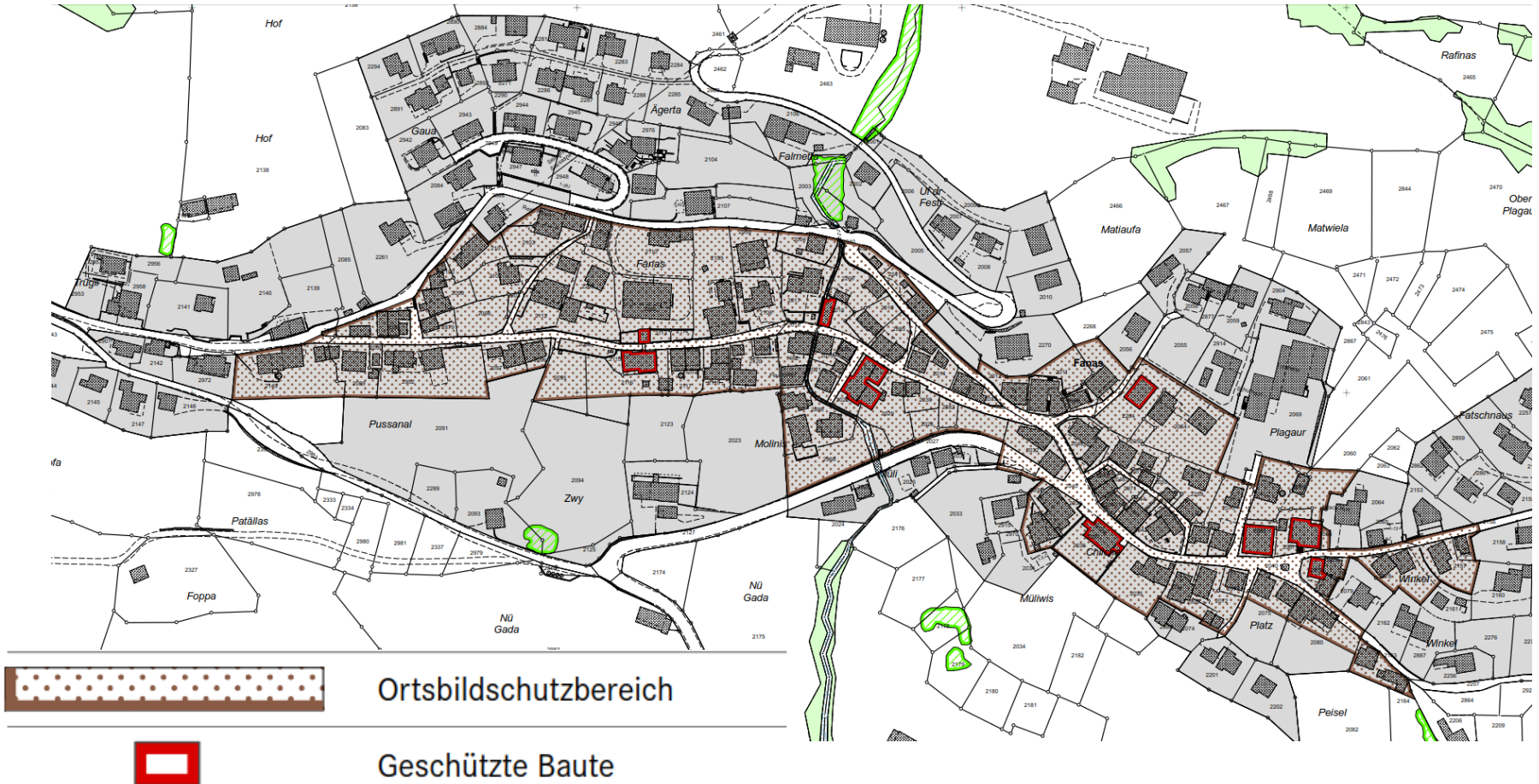
Umsetzung Siedlungsentwicklung nach Innen



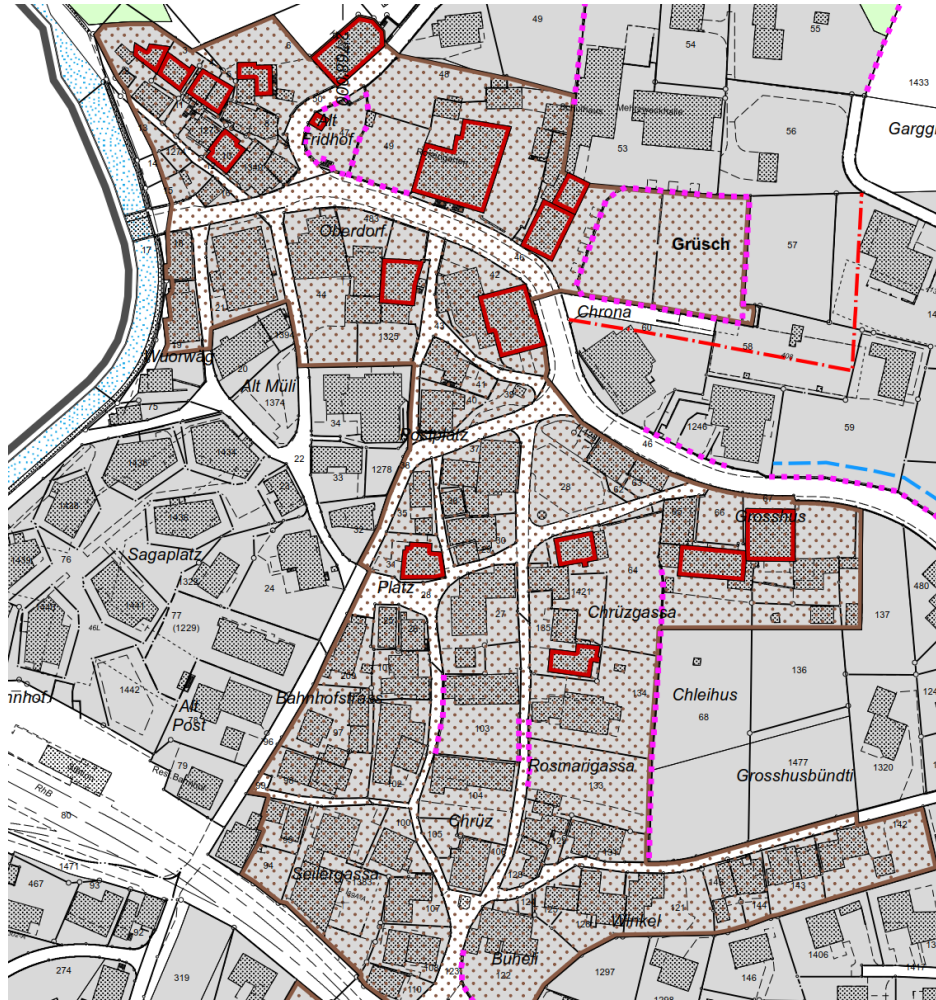
Innenentwicklung unter Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten

- Grüşch und Fanas verfügen über ein Ortsbild von nationaler bzw. regionaler Bedeutung (ISOS)
- Bisher sehr unterschiedliche Festlegungen mit Einzelgebäuden und Schutz-/Erhaltungsbereichen
- Konzept neu:
 - Ortsbildschutzbereich für historische Siedlungsteile
 - Bezeichnung der sehr wertvollen Bauten (geschützte Bauten)
 - Bezeichnung weiterer wichtiger Elemente wie Mauern








Innenentwicklung unter Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten



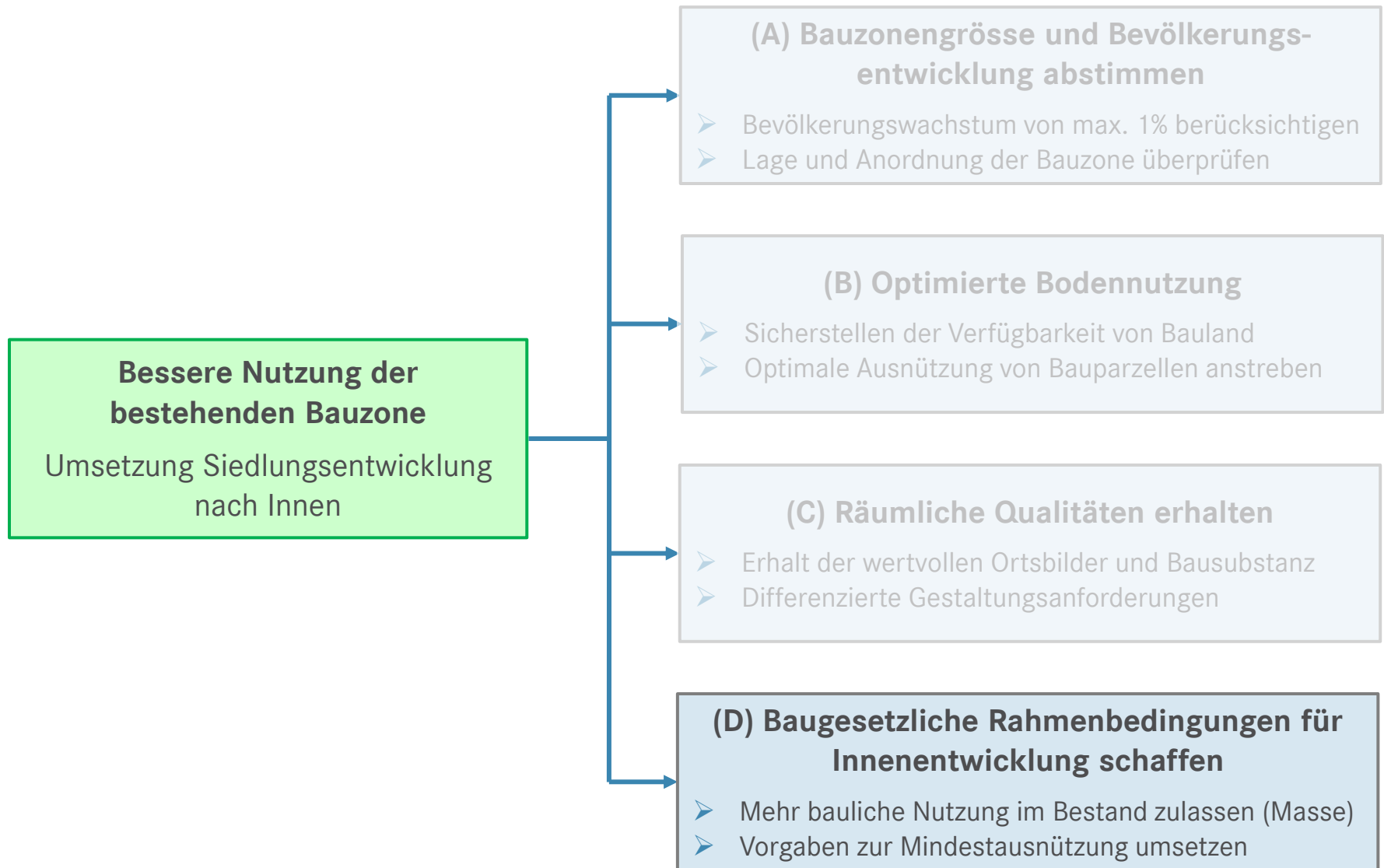
Innenentwicklung unter Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten



Festlegungen Genereller Gestaltungsplan

	Ortsbildschutzbereich
	Geschützte Baute
	Erhaltenswerte Baugruppe
	Erhaltenswerte Mauer
	Baulinie
	Waldabstandslinie
	Baugestaltungslinie

Umsetzung Siedlungsentwicklung nach Innen



Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

- **Moderate Erhöhung der Ausnutzungsziffer**

- Erhöhung um ca. 10% - 25% (abhängig von Zone)
- Bei Neubauten sind mindestens 80% der zulässigen Ausnutzung zu realisieren

Minstdichten festlegen

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

- **Reduktion der Grenzabstände**

- Die heutigen teilweise grossen Grenzabstände werden reduziert. Auf den grossen Grenzabstand wird verzichtet.

- **Zonen für Mehrfamilienhausbauten**

- In der Wohnzone 3 sind grundsätzlich nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohnungen zulässig (z.B. Garggi)

Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

- Auszug Baugesetz – Zonenschema neu

	Zone	AZ ¹⁾	Fassaden- höhe ²⁾ (m)	Höhe First- linie ³⁾ (Überragen der Fassa- denhöhe) (m)	Gebäude- länge (m)	Grenzab- stand	ES ⁴⁾
DA	Dorfzone A	-	9.5 ⁵⁾	4.5	Art. 22	2.5	III
DB	Dorfzone B	-	8.0 ⁵⁾	3.0	25.0	2.5	III
DE	Dorferweiterungszone	0.80	9.0 ⁵⁾	3.0	25.0 ⁷⁾	3.0	III
D PZ	Dorfzone Pussanal-Zwy	0.60	7.0 ⁶⁾	3.0 ⁶⁾	20.0	3.0	III
W2	Wohnzone 2	0.55	7.0	3.5	20.0 ⁷⁾	3.0	II
W3	Wohnzone 3	0.80	9.0	3.5	25.0	4.0	II
WB	Wohnzone Bahnhof	0.90	11.0	3.0	30.0	5.0	III
WS	Wohnzone Sagaplatz	Art. 26				3.0	II
F1	Ferienhauszone 1	0.20	3.0	2.5	10.0	2.5	II
F2	Ferienhauszone 2	0.40	6.0	2.5	12.0	3.0	II
G	Gewerbezone	-	12.0	3.0	25.0	2.5	III
I	Industriezone	-	18.0	-	-	5.0	III
H	Hotelzone	0.85	9.5	4.5	30.0	4.0	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁸⁾	-	-	-	-	2.5	II/III

Optimale Ausnützung der Bauparzellen sicherstellen

▪ Auszug Baugesetz – Zonenschema neu

	Zone	AZ ¹⁾	Fassaden- höhe ²⁾ (m)	Höhe First- linie ³⁾ (Überragen der Fassaden- höhe) (m)	Gebäude- länge (m)	Grenzab- stand	ES ⁴⁾	
DA	Dorfzone A	-	9.5 ⁵⁾	4.5	Art. 22	2.5	III	
DB	Dorfzone B	-	8.0 ⁵⁾	3.0	25.0	2.5	III	
DE	Dorferweiterungszone	0.80	9.0 ⁵⁾	3.0	25.0 ⁷⁾	3.0	III	
D PZ	Dorfzone Pussanal-Zwy	0.60	7.0 ⁶⁾	3.0 ⁶⁾	20.0	3.0	III	
W2	Wohnzone 2	0.55	7.0	3.5	20.0 ⁷⁾	3.0	II	
W3	Wohnzone 3	0.80	9.0	3.5	25.0	4.0	II	
WB	Wohnzone Bahnhof	0.90	11.0	3.0	30.0	5.0	III	
WS	Wohnzone Sagaplatz	Art. 26					3.0	II
F1	Ferienhauszone 1	0.20	3.0	2.5	10.0	2.5	II	
F2	Ferienhauszone 2	0.40	6.0	2.5	12.0	3.0	II	
G	Gewerbezone	-	12.0	3.0	25.0	2.5	III	
I	Industriezone	-	18.0	-	-	5.0	III	
H	Hotelzone	0.85	9.5	4.5	30.0	4.0	III	
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ⁸⁾	-	-	-	-	2.5	II/III	

Verzicht auf grossen
Grenzabstand – mehr
Spielraum bei Anordnung
Gebäude

Moderate Erhöhung der AZ
(Thema der Mitwirkung)

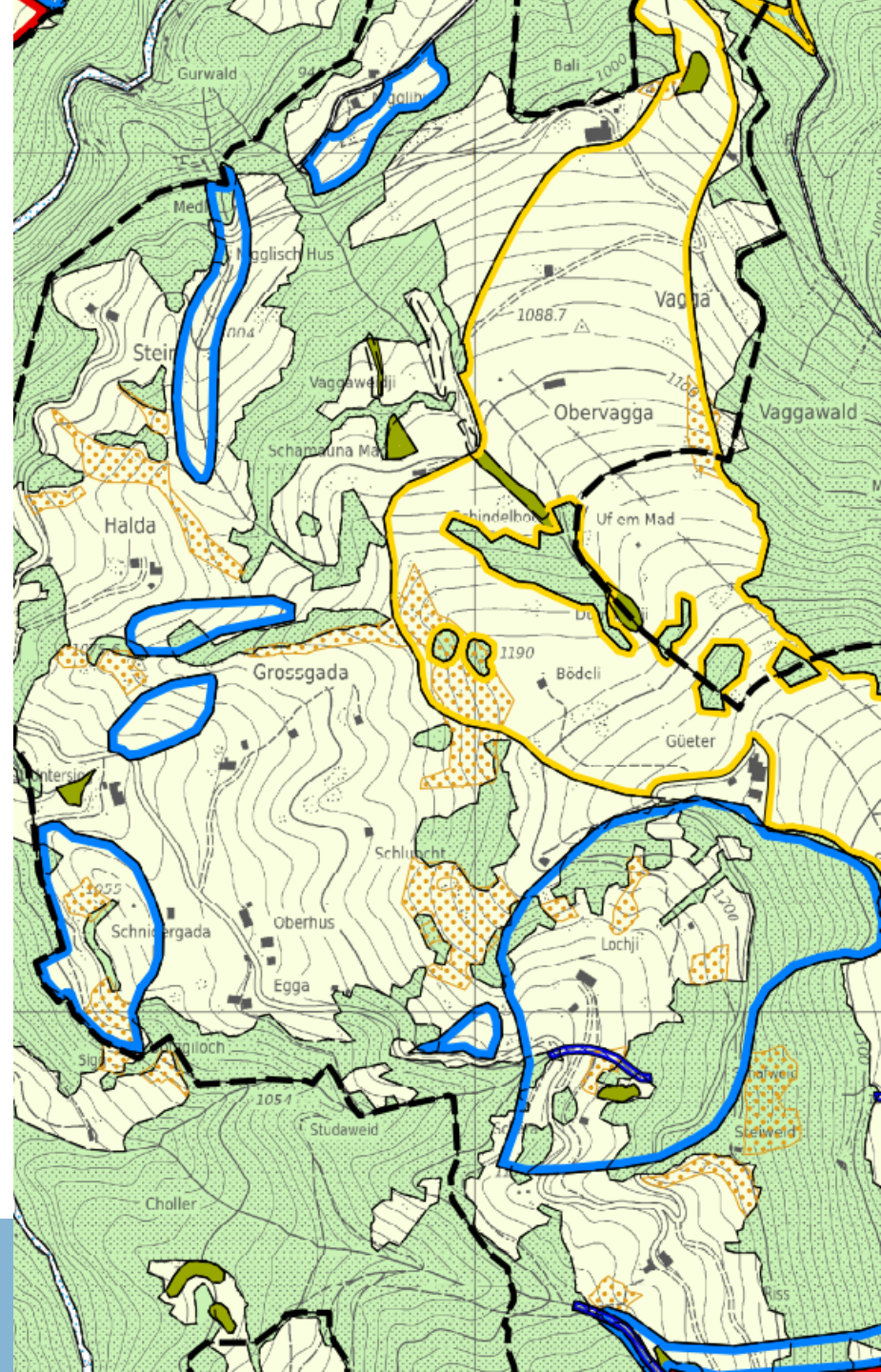
Anpassung Höhe an
Bedürfnisse bei Industriezone
Salätschis

Übersicht Inhalte

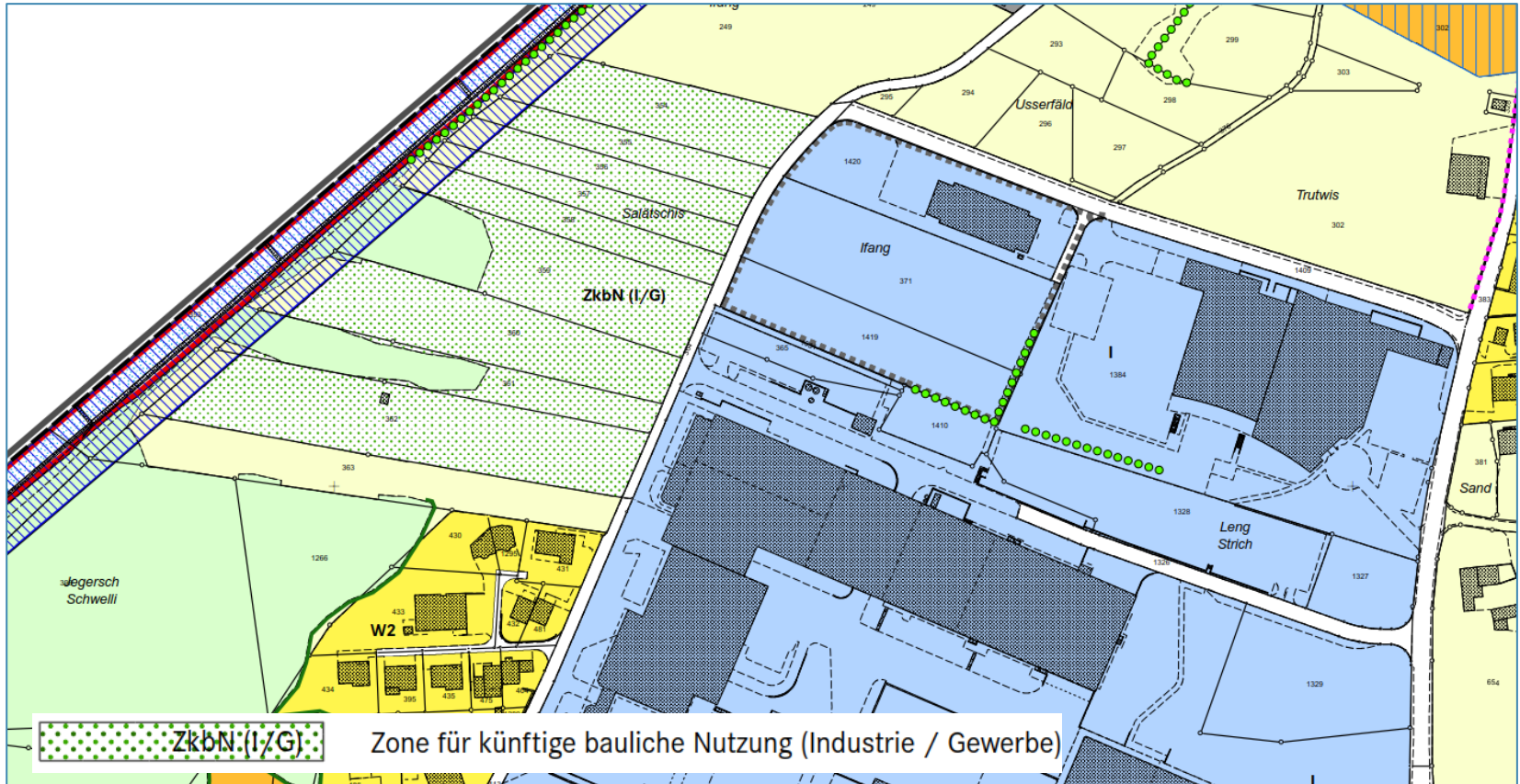
- 1) Warum eine Revision der Ortsplanung?
- 2) Übergeordnete Rahmenbedingungen haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone
 - Abstimmung Bauzonengrösse und Bauzonenreserve
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung)
 - Voraussetzungen für optimale Ausnützung der Bauzonreserven schaffen
- 3) **Umgang mit weiteren wichtigen Themen**
 - Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerräume
 - Ferienhauszone / Industriezone / Gewerbezone
 - Thema Mehrwertabgabe
- 4) Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung (Mitwirkung)

Natur- und Landschaftsschutz

- Trockenwiesen und Moore sind gemäss Kartierung Bund und Kanton in die Ortsplanung eingeflossen.
- Die Gewässerräume wurden gemäss den Vorgaben des eidg. Gewässerschutzgesetzes festgelegt.



Arbeitszonen: Reserve für Erweiterung Industrie

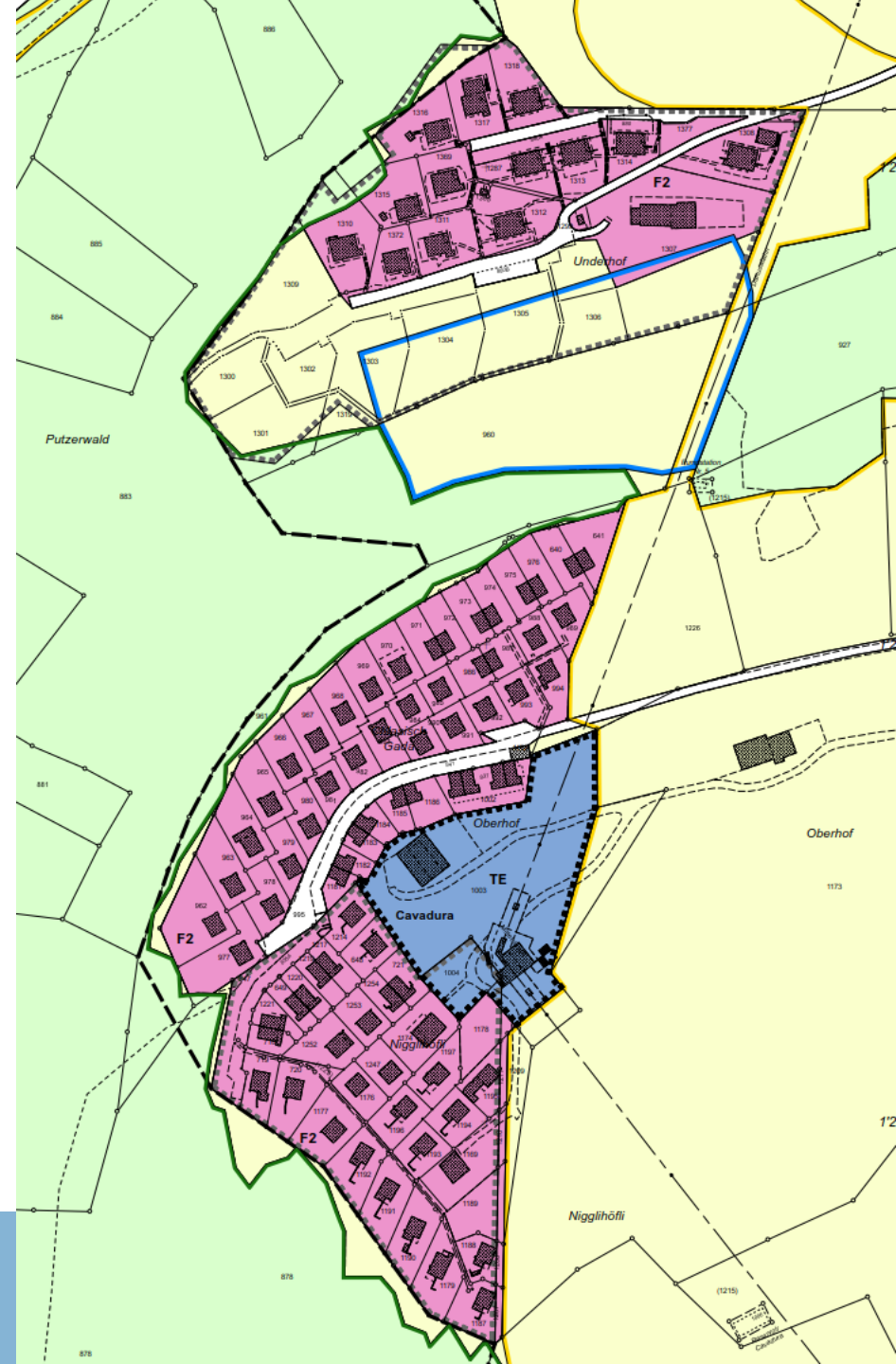


Voraussetzungen für neue Gewerbezone nicht gegeben

- Schaffung einer Gewerbezone für Bau- und Handwerksbetriebe wurde geprüft, von Kanton jedoch negativ beurteilt (Regionale Abstimmung ist erforderlich, bestehende Reserven in Nachbargemeinden)
- Einzonung würde wertvolles Landwirtschaftsland beanspruchen (Analog ursprünglichem Standort für Sammelstelle).
- Einzonung einer neuen Gewerbezone ist nicht vorgesehen.

Ferienhauszone

- Infolge Zweitwohnungsgesetzgebung sind keine neuen Ferienhäuser mehr zulässig. Bestehende Ferienhäuser können im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung erweitert werden.
- Nicht überbaute Ferienhauszonen werden ausgezont, da eine Überbauung seit Inkrafttreten des ZWG nicht mehr möglich ist.



Ausgleich planungsbedingter Vorteile - Mehrwertabgabe

▪ Ausgangslage

- Gemäss KRG unterliegen Einzonungen einer Mehrwertabgabe von 30%.
- Der Erlös der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden und dient in erster Linie der Finanzierung von Auszonungsplanungen
- 75% der Mehrwertabgaben aus Einzonungen gehen in den kantonalen Fonds, 25% verbleiben bei der Gemeinde
- Die Abgabe ist fällig bei Überbauung oder Verkauf des Grundstücks
- Die Gemeinden können im Baugesetz:
 - a. den Abgabesatz für Einzonungen auf maximal 50% erhöhen
 - b. zusätzliche Abgabebetragbestände vorsehen
 - c. den Abgabesatz für Nutzungen mit besonderem öffentlichem Interesse auf 20% senken

Ausgleich planungsbedingter Vorteile - Mehrwertabgabe

- Umsetzung Gemeinde Grüşch
 - Mehrwertabgabesatz wird auf kantonalem Minimum belassen (30%)
 - Abgabepflichtig sind ausschliesslich Einzonungen

Übersicht Inhalte

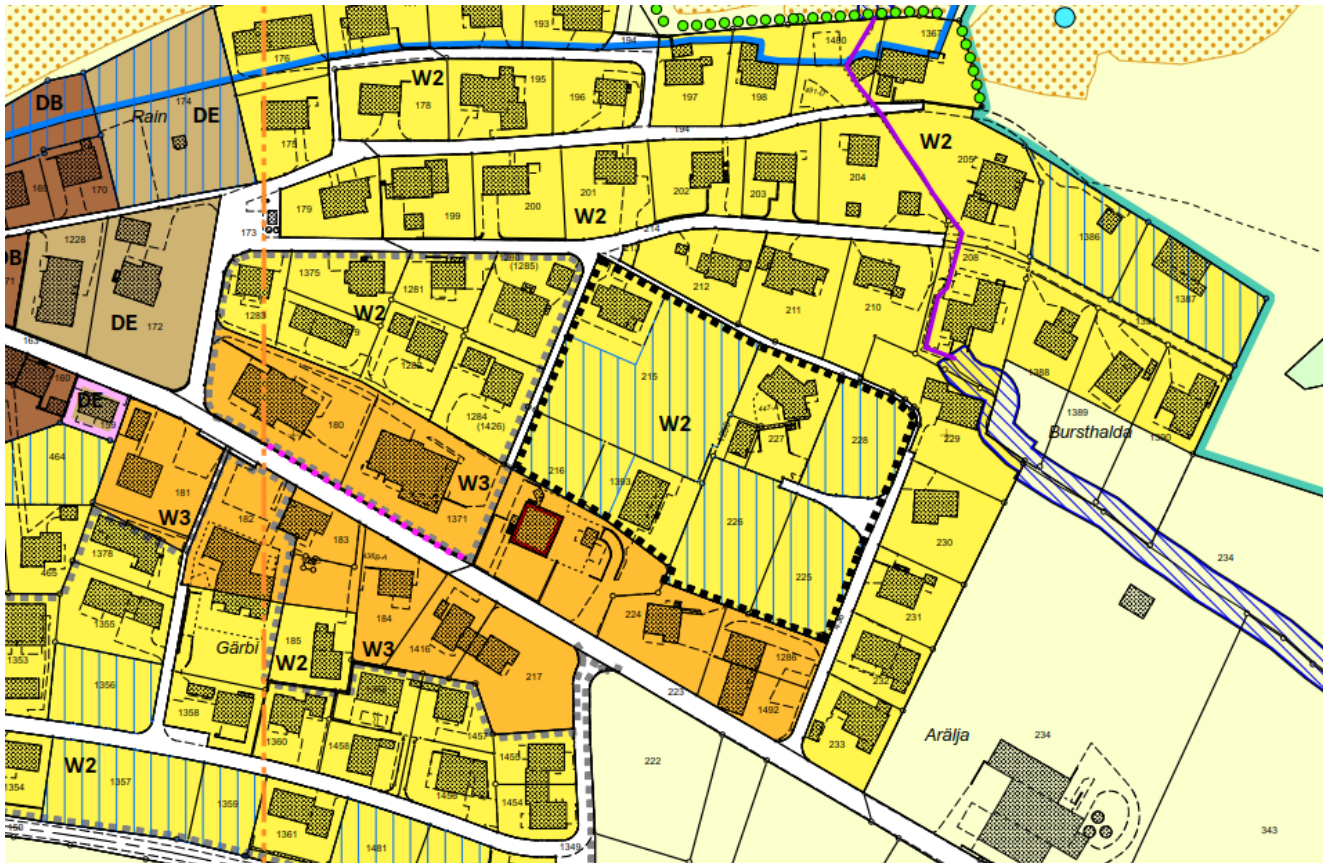
- 1) Warum eine Revision der Ortsplanung?
- 2) Übergeordnete Rahmenbedingungen haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzone
 - Abstimmung Bauzonengrösse und Bauzonenreserve
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland (Baulandmobilisierung)
 - Voraussetzungen für optimale Ausnützung der Bauzonreserven schaffen
- 3) Umgang mit weiteren wichtigen Themen
 - Natur- und Landschaftsschutz / Gewässerräume
 - Ferienhauszone / Industriezone / Gewerbezone
 - Thema Mehrwertabgabe
- 4) Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung (Mitwirkung)

Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Verzicht auf Aufzoning Hinterarälja (W2 wurde belassen)
- Weniger starke Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone 2
- Ausnahmebestimmungen betr. Mindestausnutzung und Mindestwohnungszahl
- Ortsbildschutzbereich reduziert und Bestimmungen angepasst
- Sammelstelle wird an bestehendem Standort gesichert und optimaler erschlossen (Verzicht auf Einzoning)

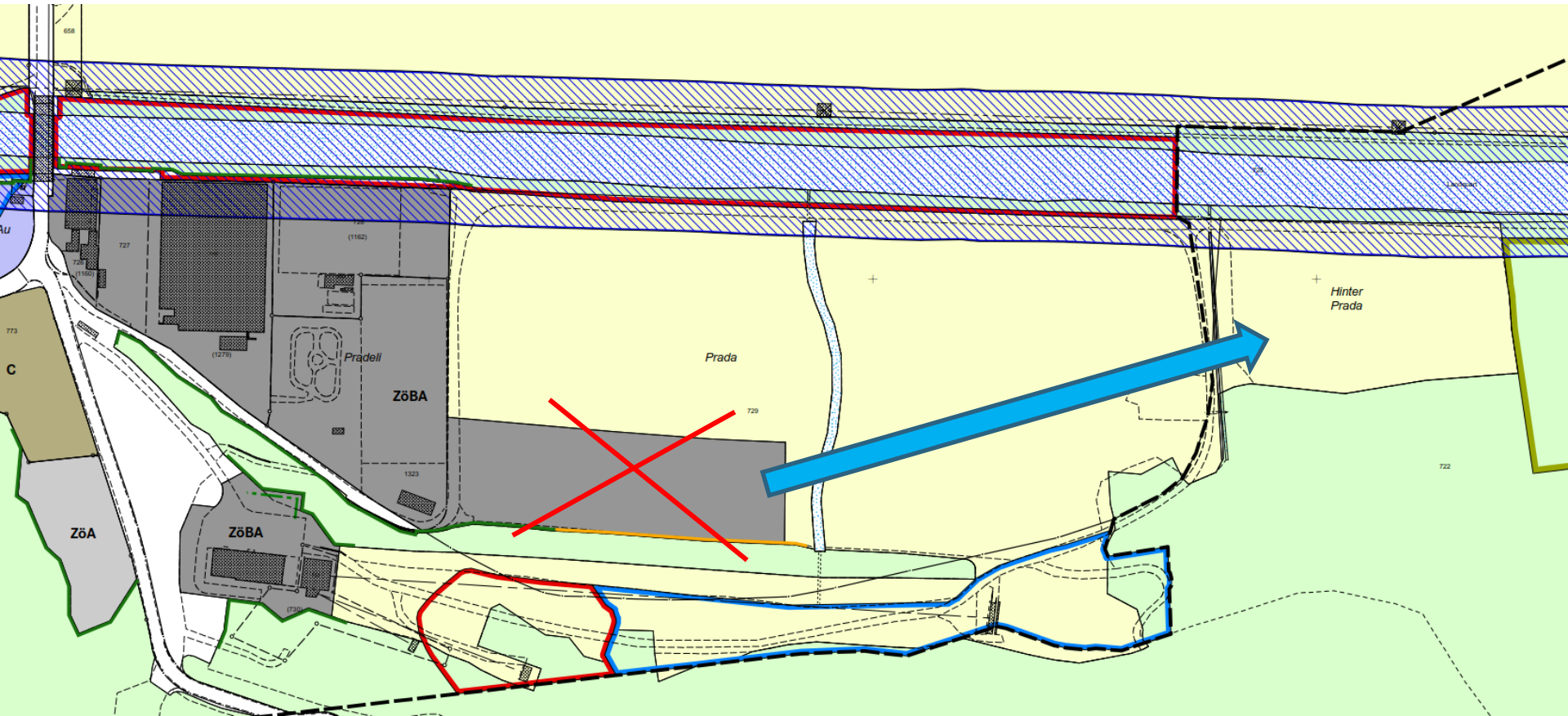
Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Verzicht auf Aufzoning Hinterarälja (W2 wurde belassen)



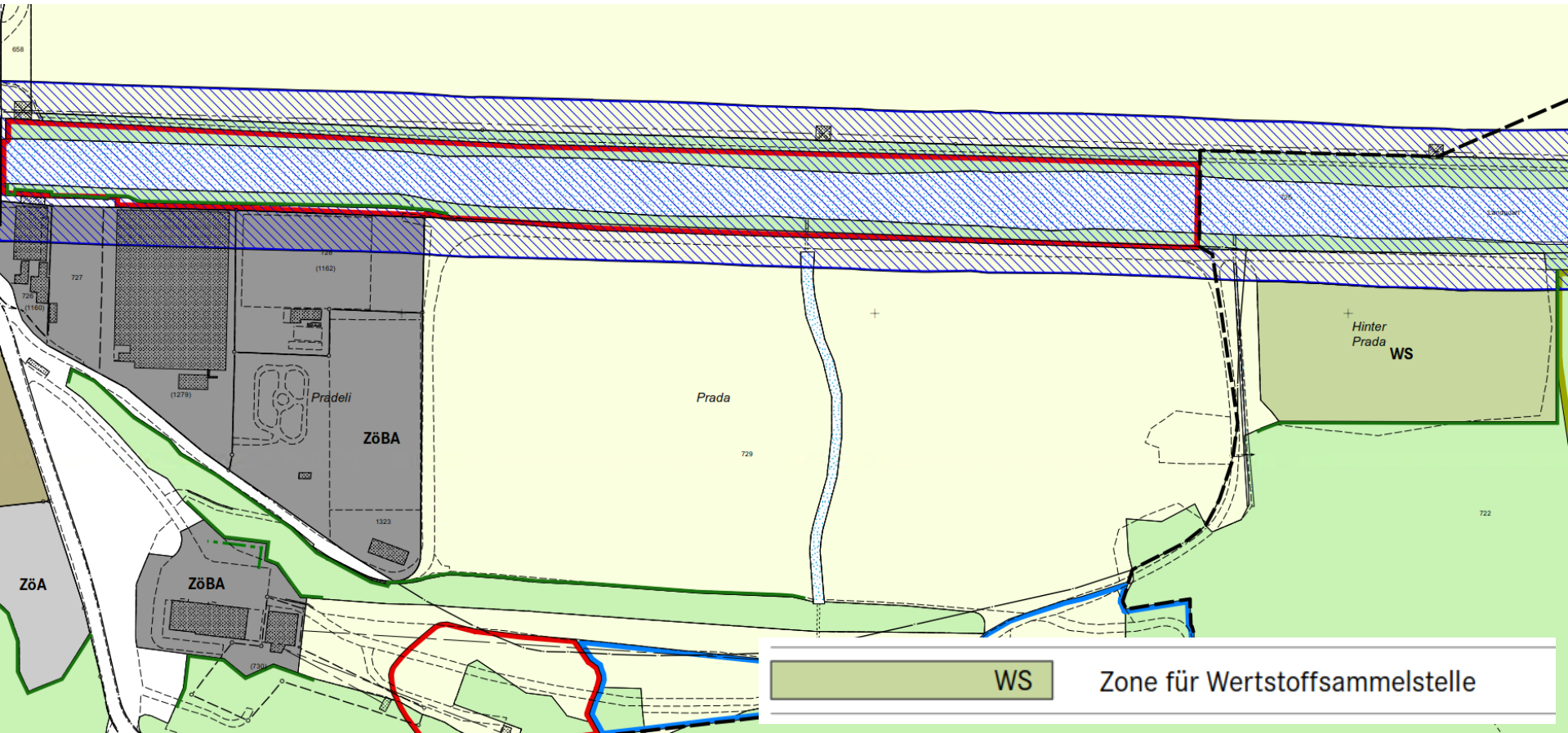
Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Verschiebung Standort Sammelstelle



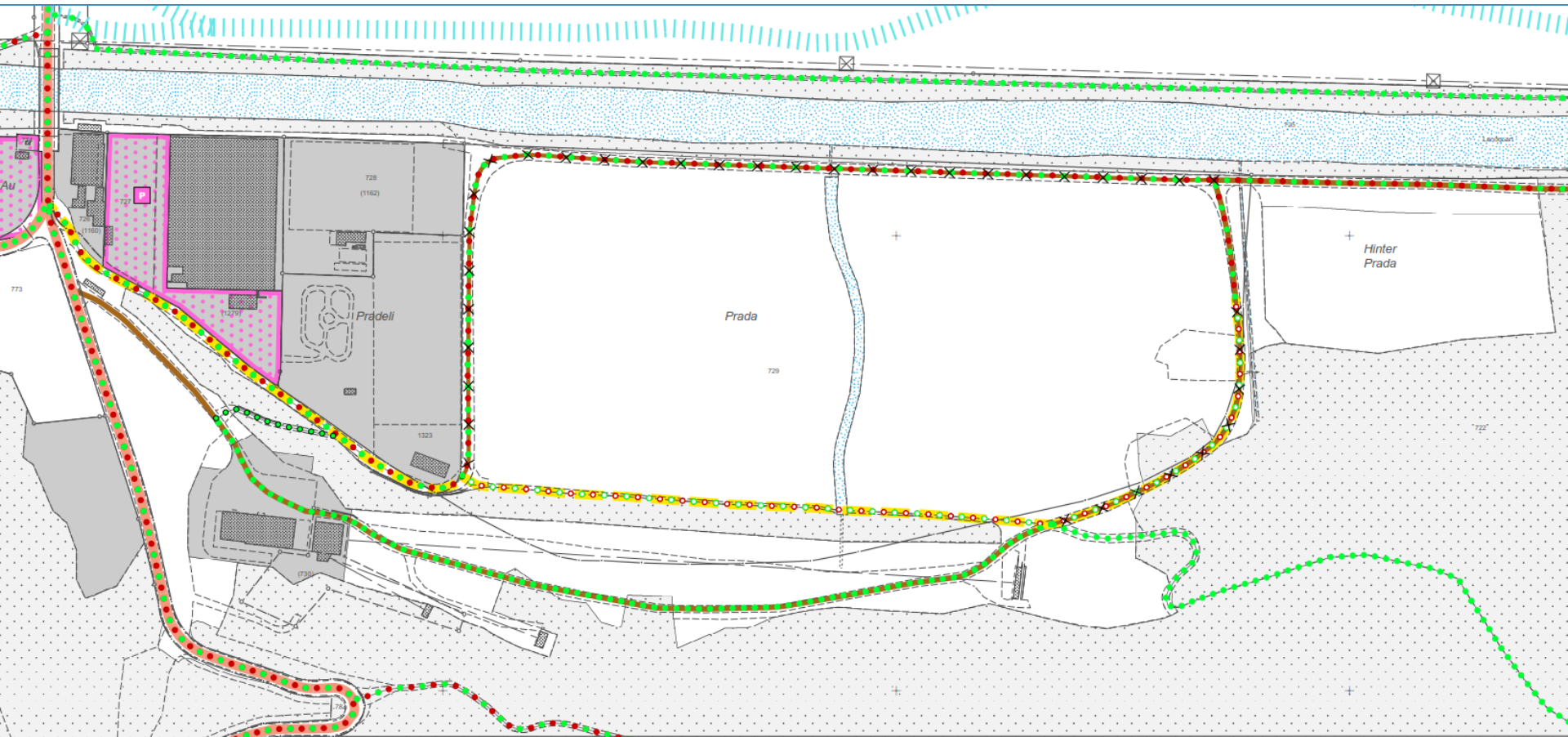
Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Verschiebung Standort Sammelstelle



Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Verschiebung Standort Sammelstelle



Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

▪ Verschiebung Standort Sammelstelle

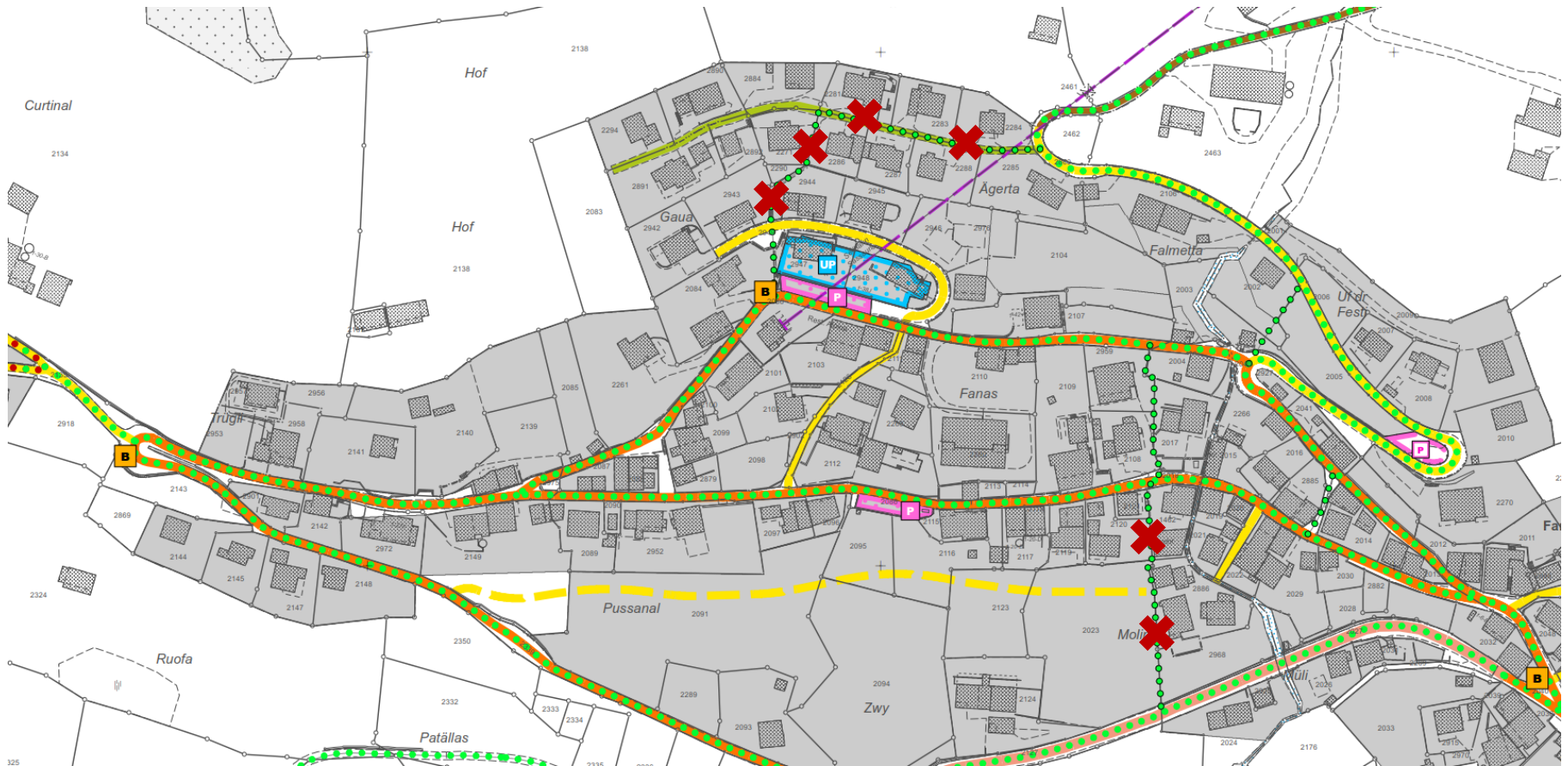
Zone Wertstoffsammelstelle

Art. 39

- 1 Die Zone Wertstoffsammelstelle dient der Sammlung und zeitlich begrenzten Lagerung von getrennt gesammelten Materialien, wie Bioabfällen, Papier, Karton, Glas, Metallen, Sperrgut, Kunststoffen und dergleichen sowie der Kompostaufbereitung.
- 2 Die Erstellung von Gebäuden ist nicht zulässig, mit Ausnahme von Überdachungen zwecks Witterungsschutz der gesammelten Materialien. Anlagen wie befestigte Plätze, Wege, Rampen, Bürocontainer und dergleichen sind zulässig, soweit sie betrieblich erforderlich sind. Das Abstellen mobiler Anlagen wie Container zwecks Sammlung der Wertstoffe ist zulässig.
- 3 Die Lagerung gefährlicher Stoffe richtet sich nach den übergeordneten Vorschriften. Die Betreiberin der Sammelstelle definiert in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Fachstelle die zulässigen Stoffe und die erforderlichen Massnahmen hinsichtlich deren Lagerung.

Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- Fusswege Fanas



Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

- 2 Mitwirkungsaufgaben
- Total 50 schriftliche Anträge sowie verschiedene Grundeigentümergegespräche
- Die Anträge wurden schriftlich beantwortet

Weiteres Vorgehen Ortsplanungsrevision

<i>Verfahrensschritt</i>	<i>Termin</i>
Vorberatende Gemeindeversammlung	04. Oktober 2022
Urnenabstimmung (Beschlussfassung)	27. November 2022
Beschwerdeauflage (30 Tage)	Dezember 2022
Genehmigung Regierung	Frühling 2023

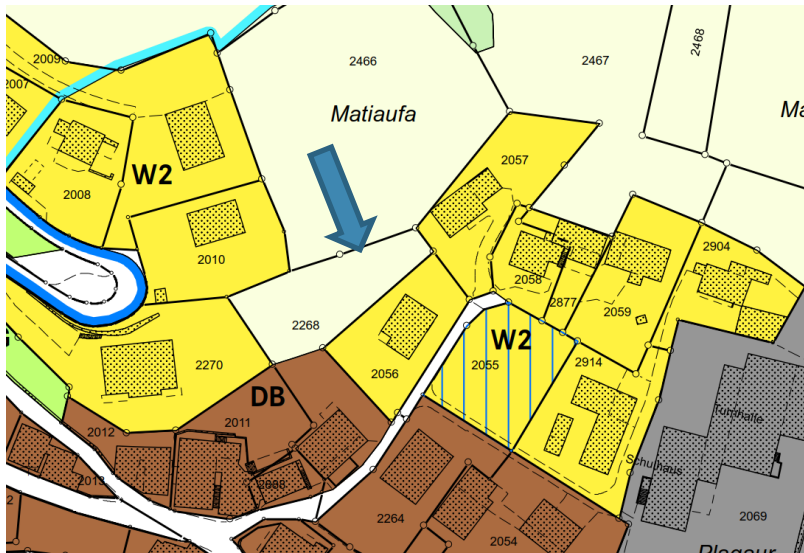
Die neue Ortsplanung tritt mit Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

Schlussfolgerungen

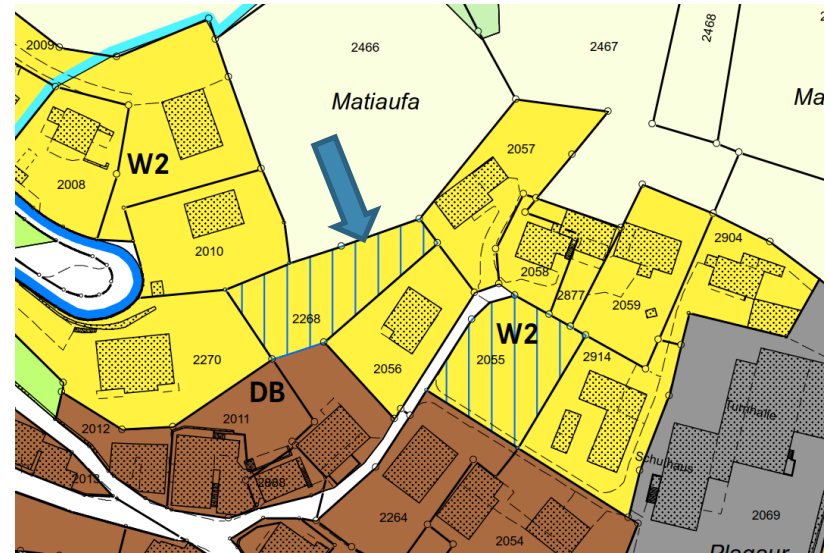
- Die neue Ortsplanung erleichtert Bau- und Planungsgeschäfte für Bauherrschaften, Architekten und Behörden.
(1 Baugesetz für Gesamtgemeinde)
 - Die Voraussetzungen für die Überbauung von Liegenschaften und Erweiterungen bestehender Bauten werden verbessert.
 - Der gesetzliche Spielraum wird ausgenützt, sowohl bei der Mobilisierung (maximale Frist), der Mehrwertabgabe (kantonales Minimum) oder den Gewässerräumen (minimale Breite).
- Nach der Fusion 2011 verfügt die Gemeinde nun auch im Bereich des Bauwesens über ein einheitliches Gesetz.

Eingegangener Antrag zuhanden der Gemeindeversammlung

Stand Gemeindeversammlung

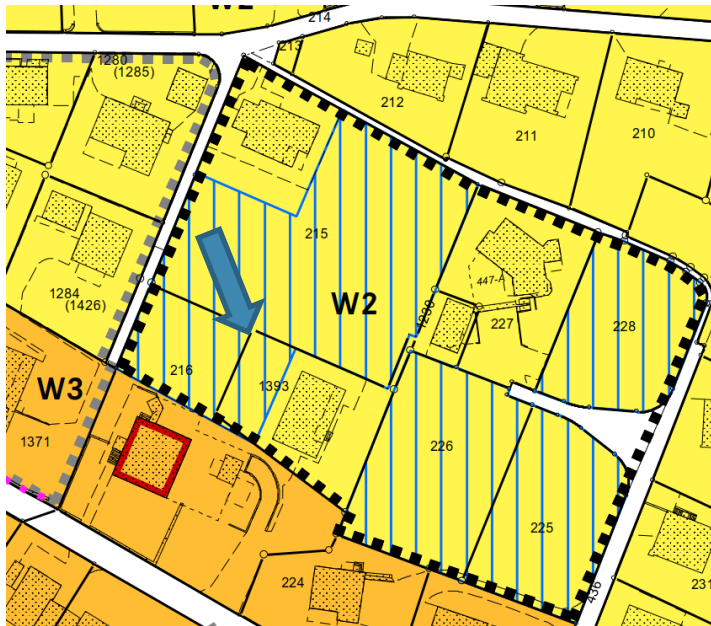


Antrag

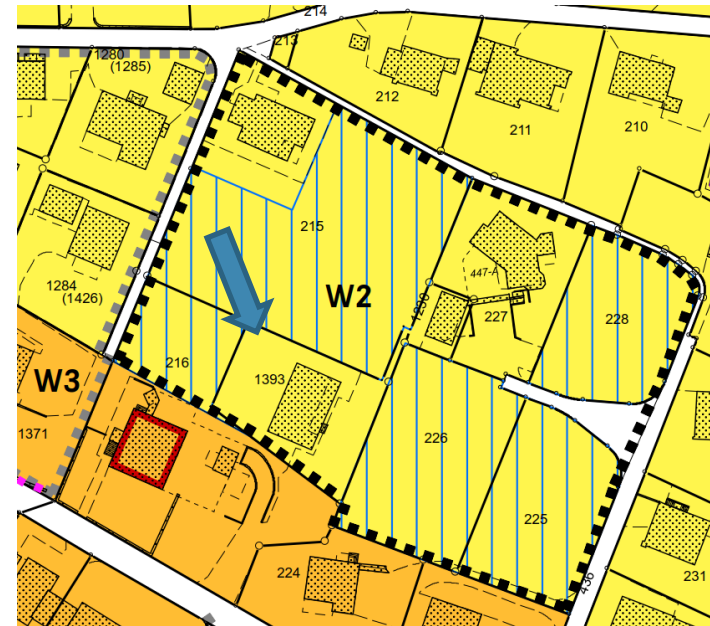


Korrektur infolge Parzellenanpassung

Stand Gemeindeversammlung



Korrektur



ANTRAG

Der Gemeindevorstand beantragt, der Gesamtrevision Ortsplanung Grüşch, zuhanden der Urnenabstimmung vom 27.11.2022 zuzustimmen. Abgestimmt wird gesamthaft über sämtliche im folgenden aufgeführten Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Grüşch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Fanas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Valzeina
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Grüşch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Grüşch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet