



Gemeinde Seewis Quartierplan Chräja

Quartierplanbericht Planungs- und Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage 3. Oktober 2014
Beschluss Gemeindevorstand

bis 1. November 2014
vom 17. November 2014



Chur, 17. November 2014

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Seewis im Prättigau
Von Salis-Strasse 2
7212 Seewis Dorf

Kontaktperson	Stefan Däscher, Gemeindepräsident
Telefon	081 325 12 89
E-Mail	gemeinde@seewis.ch

Projektbearbeitung

Projektleitung Erschliessung, Tiefbau und GIS
Grünenfelder und Partner
Denter Tumas 6
7013 Domat/Ems
www.gruenenfelder.ch

Dieter Federspiel
Tel. 081 650 30 50
dieter.federspiel@gruenenfelder.ch

Projektleitung Raumplanung und Sachbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung**
Jochstrasse 27
7000 Chur
www.casanova-plan.ch

Esther Casanova
Tel. 081 353 72 62
esther.casanova@casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
2	Ablauf	2
3	Quartierplanunterlagen	2
4	Inhalt	2
4.1	Quartierplan Chräja Situation und Neuzuteilung 1:500.....	2
4.2	Quartierplan Chräja Erschliessung 1:500.....	3
4.3	Kostenaufteilung	4
5	Prüfung Grundbuchamt	4
6	Öffentliche Auflage	4
7	Beschluss Gemeindevorstand	4

Anhang:

Tabellen

- Alter Besitzstand
- Landumlegung
- Mehr-/Minderzuteilung
- Verteilung der Planungskosten
- Verteilung der Erschliessungskosten

1 Ausgangslage

Die Parzellen im Gebiet Chräja wurden im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 neu eingezont und mit einer Quartierplanpflicht belegt. Im öffentlichen Quartierplanverfahren sollen nun die Landumlegung, Gestaltung sowie die Erschliessung des Gebiets geregelt werden. Aufgrund der erhöhten und exponierten Lage über dem Dorfkern ist laut Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25.02.2009 auf die Gestaltung Rücksicht zu nehmen.

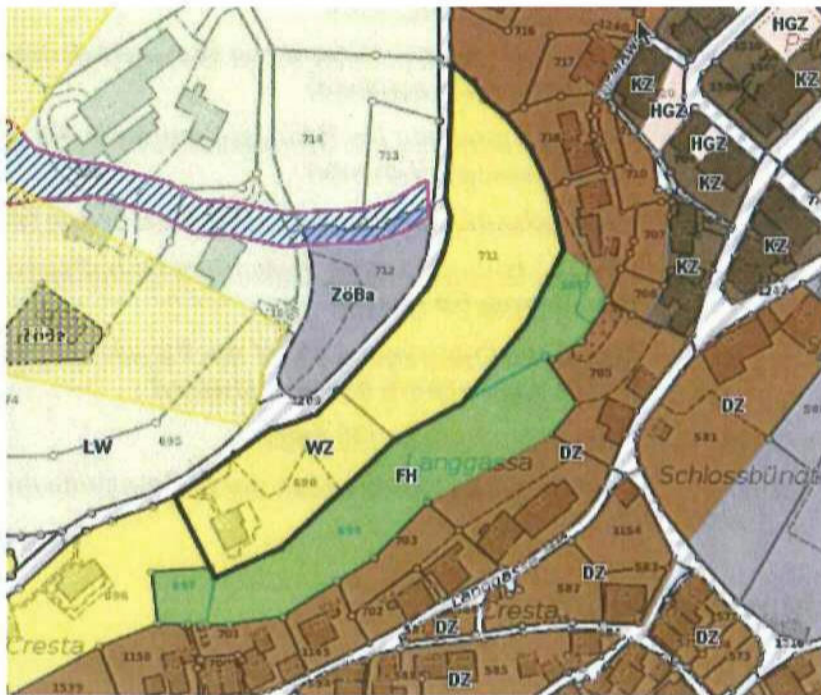


Abbildung 1: Zonenplan Gemeinde Seewis, Ausschnitt Chräja mit QP-Pflicht

Der Eigentümer der Parzelle 711 hat einen privaten Quartierplan ausgearbeitet, welchen die Gemeinde mit Verfügung vom 24. Januar 2013 jedoch abgewiesen hat. Die Gemeinde hat beschlossen, einen öffentlichen Quartierplan durchzuführen und dazu den Einleitungsbeschluss am 8. Februar 2013 publiziert. Dagegen ging eine Einsprache ein. Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 18. März 2013 die Einsprache von [REDACTED], Eigentümer der Parzelle 711, und [REDACTED], Kaufrechtsberechtigter, sowie [REDACTED], Miteigentümer Parzelle 698, gegen die Einleitung des öffentlichen Quartierplanverfahrens und die Abgrenzung desselben abgewiesen bzw. bis zum Vorliegen des Entscheides des Verwaltungsgerichtes Graubünden sistiert. Das Verwaltungsgericht Graubünden hat mit Urteil vom 12. Juni 2013 über die verwaltungsrechtliche Streitsache betr. privater Quartierplan Chräja entschieden. Die Beschwerde wurde abgewiesen und die Gemeinde hat in allen Punkten Recht erhalten. Die Beschwerdeführer haben mit Schreiben vom 15. Juli 2013 ihre Einsprache zurückgezogen.

An der Sitzung vom 22. Juli 2013 wurde seitens des Vorstandes die Einsprache als gegenstandslos abgeschrieben.

2 Ablauf

30. Okt. 2012	Urteil Verwaltungsgericht betr. Einleitung QP (Beschwerde gutgeheissen)
24. Jan. 2013	Verfügung der Gemeinde, Abweisung privater QP
8. Febr. – 11. März 2013	Einleitungsbeschluss öffentliche Auflage QP
12. Juni 2013	Urteil Verwaltungsgericht betr. Einleitungsbeschluss
15. Juli 2013	Rückzug der Einsprache
22. Okt. 2013	Sitzung mit Gemeindevorstand (Besprechen Varianten, Varianten-Entscheid)
13. März 2014	Sitzung Gemeinde mit Grundeigentümern (Besprechen bereinigte Variante)
14. Juli 2014	Verabschieden Gemeindevorstand zuhanden GBA
23. Juli/24. Sept. 2014	Prüfung Grundbuchamt: Dokument Grundbuchliche Behandlung QP Chräja
12. Sept. 2014	Eigentumsübertragung 75 m ² der Parzelle 711 an Kt. GR (Landerwerb Strassenausbau)
3. Okt. – 1. Nov. 2014	Öffentliche Auflage (30 Tage)
17. November 2014	Genehmigung Quartierplan durch Gemeindevorstand

3 Quartierplanunterlagen

Der Quartierplan umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- a) Quartierplan Chräja Alter Besitzstand 1:500
- b) Quartierplan Chräja Situation und Neuzuteilung 1:500
- c) Quartierplan Chräja Erschliessung 1:500
- d) Quartierplanvorschriften
- e) Grundbuchliche Behandlung

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht Quartierplan Chräja bildet ein informativer Bestandteil.

4 Inhalt

4.1 Quartierplan Chräja Situation und Neuzuteilung 1:500

Die bestehenden Grundstücke werden in baureife Parzellen unterteilt. Neu entstehen sieben Baugrundstücke, wovon eines bereits bebaut ist. Die Grundstücke messen je nach Wunsch der Eigentümer zwischen 472 m² und 786 m². Zusätzlich wird für die interne Erschliessung eine Strassenparzelle ausgeschieden, welche

588 m² misst. Eine Fläche im Ausmass von 294 m² am Übergang zur steilen Hanglage im Osten wird nicht für die Bebauung vorgesehen. Für die Verbreiterung der Kantonsstrasse wird die benötigte Fläche zur Verfügung gestellt.

In jeder Bauparzelle wird ein Baufenster bezeichnet, innerhalb desselben die Wohnhäuser geplant und gebaut werden. Die Fläche muss nicht vollständig ausgenutzt werden. Die Gebäudelänge kann innerhalb des Baufensters frei gewählt werden. Die weiteren baugesetzlichen Vorschriften wie Gebäudehöhe und Überbauungsziffer sind zu beachten, wobei im Baubewilligungsverfahren ein Bonus von 15% gewährt werden kann. Ein weiterer Nutzungstransfer zwischen den einzelnen Grundstücken ist jedoch nicht zulässig.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten. Damit einzelne Bauherrschaften nicht benachteiligt werden, ist vorsorglich der halbe maximale Gebäudeabstand in jedem Fall auf der eigenen Parzelle einzuhalten. Dadurch ist sichergestellt, dass ein später Bauender die volle Freiheit bezüglich Materialwahl hat.

Klein- und Anbauten dürfen ausserhalb der Baufenster angeordnet werden. Dadurch wird es möglich, dass freistehende oder angebaute Garagenbauten auf die Grenze gestellt werden können.

Die Baulinie in einem Abstand von 5m zum Strassenrand der Kantonsstrasse wird im Quartierplan berücksichtigt.

Für die ZöBA (Parzelle 712) werden keine Festlegungen getroffen.

Eine Ausnahme wird bezüglich Parzelle A (Teilparzelle 698) festgelegt. Diese Parzelle ist bereits bebaut und erschlossen. Es wird kein Baufenster festgelegt. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Baugesetz. Der ÜZ-Bonus von 15% kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gewährt werden. Die übrigen ziffernmässigen Vorschriften aus dem Zonenschema gelten jedoch (Gesamthöhe, Grenzabstände, Gebäudelänge).

4.2 Quartierplan Chräja Erschliessung 1:500

Im Plan Erschliessung wird die geplante Strasse als Quartierstrasse bezeichnet. Die bestehenden und geplanten Werkleitungen werden festgelegt. Es handelt sich dabei um Leitungen für Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, Kabelkommunikation, Telekommunikation und Elektrizität.

Für jedes Baugrundstück werden die Hausanschlüsse definiert. Ausserdem wird der Anschluss an das übergeordnete Netz festgelegt.

Die landwirtschaftlich genutzte Parzelle 699, welche in der Freihaltezone liegt, wird über die bergseits gelegene Parzelle 711 (gemäss altem Bestand) erschlossen. Aufgrund der steilen Hanglage ist eine andere Erschliessung technisch kaum machbar. Im Quartierplan wird deshalb ab der neuen Quartierstrasse ein Abzweiger zur Parzelle 699 vorgesehen, sodass die Erschliessung sichergestellt ist.

Der Plan Erschliessung enthält ausserdem Angaben zu typischen Schnitten.

4.3 Kostenaufteilung

Für die Landumlegung wurde berücksichtigt, wieviel Land die Eigentümer eingebracht haben. Die Neuzuteilung erfolgte proportional. Der Ausgleich der Minderzuteilung wird mit den Anteilen an die Planungs- und Erschliessungskosten verrechnet.

Die Planungs- und Erschliessungskosten werden auf die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufgeteilt. Dabei wird ein Schlüssel gewählt, der berücksichtigt, welcher Zone die Parzellen zugehören. Den Parzellen, welche sich in der Wohnzone befinden, werden die Planungskosten zu 100% überbunden. Die landwirtschaftlich genutzte Parzelle 699, welche mit der neuen Quartierstrasse erschlossen wird, wird mit 10% an den Kosten beteiligt. Die nicht mit der neuen Strasse erschlossene Parzelle A trägt keinen Anteil an den Erschliessungskosten. Die Gemeinde beteiligt sich mit 10% an den Erschliessungskosten.

Die Tabellen mit der Neuzuteilung und den Kostenverteilern sind im Anhang aufgeführt.

5 Prüfung Grundbuchamt

Die Quartierplanunterlagen werden dem Grundbuchamt Vorderprättigau zur Prüfung zugestellt. Das Grundbuchamt verfasste mit Schreiben vom 23. Juli 2014 einen ersten Bericht, der in der Folge aufgrund des Eigentumsübertrags einer Fläche von 75m² an den Kanton Graubünden mit Bericht vom 24. September 2014 aktualisiert wurde. Der Bericht des Grundbuchamts liegt als separates Dokument vor und bildet Teil der Quartierplanunterlagen.

6 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen liegen ab 3. Oktober 2014 für 30 Tage öffentlich auf, also bis zum 1. November 2014. Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht dazu legitimiert sind.

7 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Einsprachen und setzt den Quartierplan in Kraft.