



öffentliche Auflage vom

6. Oktober bis 4. November 2014

Genehmigung Gemeindevorstand vom:

2. Februar 2015

Gemeinde Cazis Quartierplan Cavendel Planungs- und Mitwirkungsbericht



Cazis, 2. Februar 2015

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 Cazis
Oberdorf 35
7408 Cazis

Kontaktperson	Mario Kollegger, Gemeindepräsident
Telefon	081 650 04 80
E-Mail	mario.kollegger@bluewin.ch

Projektbearbeitung

Tiefbau, GIS

Ing. und Verm. Büro Gieri Luzi
Heinzenbergstrasse 90
7421 Summaprada

Gieri Luzi
081 650 50 00
vermessung.luzi@bluewin.ch

Raumplanung

Esther Casanova **Raumplanung**
Jochstrasse 27
7000 Chur

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

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV

1 Ausgangslage	1
2 Ablauf	1
3 Unterlagen.....	1
4 Inhalt	2
5 Prüfung Grundbuchamt	5
6 Öffentliche Auflage	5
7 Beschluss Gemeindevorstand	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einleitungsbeschluss	1
Abbildung 2: aus der Weisung GR Nr. 02 (Schutzabstände) der GVG	3

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
ARE	Amt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
bzw.	beziehungsweise
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
GR	Graubünden
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; Gewässerschutzgesetz
GSchV	Verordnung des Bundes über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzverordnung
GVG	Gebäudeversicherung Graubünden
ha	Hektare
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
m	Meter
Nr.	Nummer
QP	Quartierplanverfahren
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Bundesverordnung über die Raumplanung
W1	Wohnzone 1
z.H.	zu Handen

1 Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision, welche am 13. Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung beschossen und am 18. März 2014 mit Beschluss Nr. 247 von der Regierung genehmigt wurde, erfuhr das Gebiet Cavendel eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1. Es handelt sich um eine Fläche von rund 1.8 ha, für die eine Quartierplanpflicht besteht. Mit dem Quartierplan sind die Erschliessung und die Landumlegung zu regeln. Das Land befindet sich im Eigentum Privater und des Dominikanerinnen-Klosters Cazis.

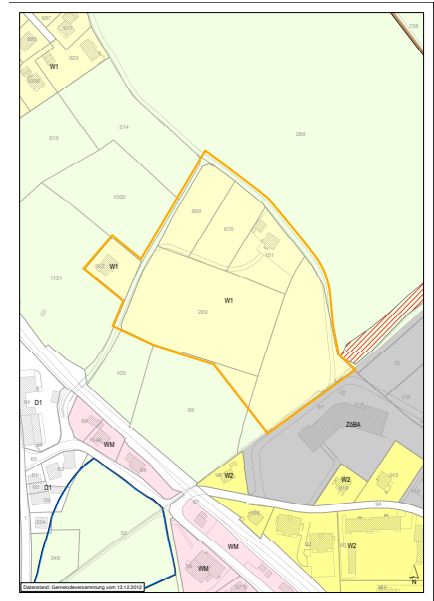


Abbildung 1: Einleitungsbeschluss

2 Ablauf

Die Quartierplanung wurde in den folgenden Schritten durchgeführt:

8.11.-9.12.2013	Öffentliche Auflage Einleitungsbeschluss
13. Febr. 2014	Orientierung Grundeigentümer
20. Mai 2014	Vernehmlassung bei Grundeigentümer: 2 Varianten Grob-erschliessung (Antworten anfangs Juni 2014)
30. Sept. 2014	Beschluss Gemeindevorstand z.H. öffentliche Auflage
2. Oktober 2014	formelle Prüfung beim Grundbuchamt Thusis
6.10.-4.11.2014	öffentliche Auflage
Dez. 2014 – Jan. 2015	Einsprachenbehandlung, Einigungsverhandlungen
2. Febr. 2015	Rückzug Einsprachen
2. Febr. 2015	Genehmigung des Quartierplans durch den Gemeindevorstand Cazis,

3 Unterlagen

Die Quartierplanung mit Landumlegung umfasst die folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Quartierplanvorschriften vom 2. Febr. 2015
- Tabelle Bestandeswerte, Neuzuteilung, Kostenverteilung vom 19. Jan. 2015

- Quartierplan Bestandesplan 1:1'000 vom 2. Febr. 2015
- Quartierplan Neuzuteilungsplan 1:1'000 vom 2. Febr. 2015
- Quartierplan Erschliessungsplan 1:1'000 vom 2. Febr. 2015
- Grundbuchliche Behandlung des Quartierplans Cavendel vom 2. Okt. 2014

Nicht verbindlicher Bestandteil:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 2. Febr. 2015

4 Inhalt

- Landumlegung

Mit der Baulandumlegung werden die Parzellen erschlossen und, sofern der Grundeigentümer dies wünscht, baureife Parzellen geschaffen. Die Landumlegung berücksichtigt den Strassenabzug, sodass der Anspruchswert und der Zuteilungswert identisch sind. Somit können Mehr- oder Minderzuteilungen weitgehend umgangen werden.

Es wird sichergestellt, dass alle neu geschaffenen Grundstücke grob erschlossen sind. Die Feinerschliessung erfolgt individuell direkt ab den Quartierstrassen.

- Gestaltung

Die ziffernmässigen Vorschriften der Wohnzone W1 gemäss Art. 9 Baugesetz (Zonenschema) sind einzuhalten. Das bedeutet: kleiner Grenzabstand 2.5m, grosser Grenzabstand 4.0m, Ausnützungsziffer (AZ) 0.5, Gebäudelänge 20.0m, Gesamthöhe 11.0m und Fassadenhöhe 7.0m.

- Gebäudeabstand

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der Grenzabstände.

In der Weisung GR Nr. 02 (Schutzabstände) der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) ist unter anderem folgendes geregelt:

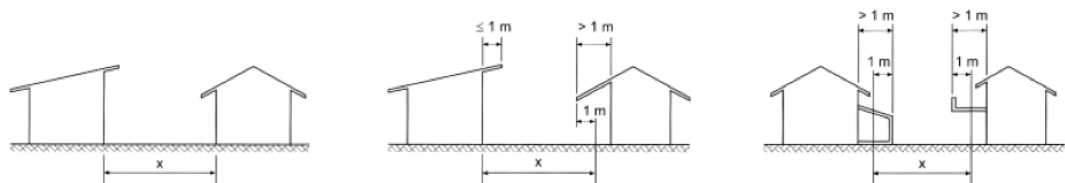
Wenn beide Aussenwände eine brennbare äussere Schicht aufweisen (z.B. Holz) beträgt der Schutzabstand zwischen zwei Einfamilienhäusern 7m, zwischen zwei Mehrfamilienhäusern 10m.

Mit der Regelung in Art. 9 (Gebäudeabstand) wird beispielsweise verlangt, dass ein Bauherr, der ein Einfamilienhaus aus Holz plant, einen minimalen Schutzabstand (Grenzabstand) von 3.5m einhalten muss. Würde er nur 2.5m einhalten, müsste der später bauende Nachbar, wenn er auch in Holz baut, einseitig 4.5m Grenzabstand einhalten, damit der Schutzabstand von 7m eingehalten ist. Diese Regelung ist insbesondere dann relevant, wenn beidseitig oder einseitig Holzhäuser geplant werden. Wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äussere Schicht wie Faserzementplatten, Metallfassade, Beton oder Formstein aufweisen, besteht das Problem nicht.

1. Schutzabstände bei Gebäuden mit max. 8 Geschossen und bei Einfamilienhäusern

Definition Einfamilienhaus (EFH):

Wohnbauten mit nicht mehr als einer Familienwohnung, inkl. die üblichen Nebenräume (Keller, Heizung, Garage, Bastelraum und dergleichen) sowie einer allfälligen kleinen Einliegerwohnung, jedoch nicht grösser als 2½-Zimmerwohnung (z.B. im Unter- oder Dachgeschoss).



Schutzabstand x	Schutzabstand x zwischen EFH	Bauweise der Aussenwände
≥ 10 m	≥ 7 m	Wenn beide Aussenwände eine brennbare äusserste Schicht aufweisen (z.B. Holz).
< 10 m und ≥ 7,5 m	< 7 m und ≥ 6 m	Wenn eine Aussenwand eine brennbare, die andere eine nicht brennbare äusserste Schicht aufweist.
< 7,5 m und ≥ 5,0 m	< 6 m und ≥ 4 m	Wenn beide Aussenwände eine nicht brennbare äusserste Schicht aufweisen (z.B. Faserzementplatten oder Metallfassade).
< 5 m und ≥ 0,5 m	< 4 m und ≥ 0,5 m	Die Aussenwand muss einen Feuerwiderstand EI 60 (nbb) aufweisen (z.B. Beton, Formstein usw.).
< 0,5 m	< 0,5 m	Zwischen den Gebäuden muss eine vorschriftskonforme Brandmauer erstellt werden.

Abbildung 2: aus der Weisung GR Nr. 02 (Schutzabstände) der GVG

- Terrainveränderungen

Im weitgehend flachen Gelände sind Terrainveränderungen aus gestalterischen Gründen auf das absolute Minimum zu beschränken.

Bei Abgrabungen sind die Gesamt- sowie Fassadenhöhen vom neu gestalteten Terrain zu messen. Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die Höhenvorschriften nicht umgangen werden.

- Gewässerabstand

Der Gewässerraum wird im Zonenplan als Gewässerraumzone festgelegt und beträgt für Gewässer unter 2m natürliche Gerinnesohlenbreite 11 m. Der Gewässerraum ist deshalb im Quartierplan hinweisend dargestellt. Gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interessen liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht bebauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die betroffene Fläche gehört der Wohnzone W1 an und kann zur Berechnung der Ausnützungsziffer herbeigezogen werden.

- Verkehrsanlagen

Im Erschliessungsplan ist die geplante Quartierstrasse bezeichnet. Diese ist als Ringerschliessung ausgestaltet. Die hinterliegenden Parzellen der zweiten Bautiefe im südlichen Teil des Quartierplangebiets werden mit einer Stichstrasse er-

geschlossen. Diese liegt auf der Bauzonengrenze. Gemäss Art. 27 Abs. 2 KRG gelten Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand der Bauzonen als Bauzonen.

- **Parkierung**

Die notwendige Anzahl Abstellplätze ist in Art. 49 BauG geregelt. Demnach sind für Wohngebäude zwei Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen.

Die geplanten Quartierstrassen sind derart dimensioniert, dass sie das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können, jedoch sind sie zu schmal, um darauf noch parkieren zu können. Deshalb wird in Art. 13 der Quartierplanvorschriften das Parkieren von Fahrzeugen auf der Quartierstrasse ausgeschlossen.

- **Versorgung und Entsorgung**

Die Leitungen der Wasser-, Abwasser- und Elektroanlagen gelten als öffentliche Anlagen, deren Projektierung und Erstellung die Gemeinde übernimmt. Die Lage dieser Leitungen inkl. Nebenanlagen sind im Plan Erschliessung enthalten, jedoch auf Stufe Vorprojekt. Somit sind im Rahmen der Projektierung durchaus Änderungen des Leitungsverlaufs, der Nebenanlagen und der Anschlusspunkte möglich. Solche Abweichungen sind zulässig und können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden.

- **Unverschmutztes Abwasser**

Das unverschmutzte Abwasser des ganzen Quartiers wird gesammelt und durch die Gemeinde der Versickerung zugeführt.

- **Öffentliche Anlagen**

Als öffentliche Anlagen gelten die Strassen, Trinkwasser- und Abwasserleitungen. Diese sind im Eigentum der Gemeinde, welche auch Erstellung und Unterhalt sicherstellt.

- **Kostenverteilung**

Für die Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt die Finanzierung durch die Quartierplanbeteiligten, und zwar nach Massgabe der Zuteilungsflächen und der vorbestandene Erschliessung. Parzelle 101 besitzt bereits in der Ausgangslage über einen Kanalisationsanschluss, weshalb die Eigentümer dieser Parzelle daran keine Beiträge leisten müssen. Bezüglich Trinkwasserversorgung sind Parzellen 101 und 312 bereits in der Ausgangslage an das Netz angeschlossen. Diese Parzellen müssen somit nur für die Bereitstellung der Löschwassersicherheit einen Beitrag leisten, weshalb der Kostenanteil in der Tabelle (Kostenaufteilung) auf 50 % festgelegt wird. Die Kosten für die strassenmässige Erschliessung tragen alle Baulandparzellen nach Massgabe der Zuteilungswerte. Die bestehenden Wohnhäuser (Parzelle 101 und 312) befahren den bestehenden Feldweg, um zu ihren Liegenschaften zu gelangen, jedoch sind grundbuchlich keine entsprechenden Einträge vorhanden und erfolgte keine finanzielle Beteiligung.

- **Quartierplankosten**

Die Kosten für Erarbeitung und Eintrag des Quartierplans tragen die Privaten, und zwar nach Massgabe des Zuteilungswertes.

5 Prüfung Grundbuchamt

Die Unterlagen wurden dem Grundbuchamt zur Prüfung zugestellt. Das Grundbuchamt verfasste mit Schreiben vom 2. Oktober 2014 einen Bericht, der als separates Dokument Teil der Quartierplanunterlagen ist.

6 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen lagen ab 6. Oktober 2014 für 30 Tage öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage konnte 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. Es ging eine Einsprache ein. Die Gemeinde hat die Einsprache geprüft und eine Änderung der Neuzuteilung vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde den Einsprechern zugestellt. Die Einsprecher waren damit jedoch nicht einverstanden, boten der Gemeinde jedoch an, an einer gemeinsamen Sitzung die Differenzen auszuräumen. Diese Sitzung fand am 14. Januar 2015 statt. Bezüglich der folgenden Einsprechepunkte ergaben sich Änderungen an den Unterlagen:

- In der Tabelle ist ein Fehler, indem die Parzelle 102 fälschlicherweise der W1 zugehörend bezeichnet wurde statt der Landwirtschaftszone. Dies wurde in der Tabelle korrigiert
- Die geplante Strassenfläche ist zu schmal eingetragen. Die gefärbte Fläche wird bis an den Perimeterrand verbreitert (betrifft Abschnitt parallel zu Parzellen 1209, 1210, 101, 870, 899; nicht Brücke Pz. 1211, 1207).
- Die Neuzuteilung der Parzellen 101 und 899 soll korrigiert werden, dass die bestehenden Gebäude auf Parzelle 101 liegen. Dadurch verringert sich der Zuteilungswert bezüglich Parzelle 899 entsprechend.

An der Einigungsverhandlung vom 14. Januar 2015 wurde vereinbart, dass die aufgeworfenen Punkte korrigiert und den Einsprechern die Unterlagen in der Folge zugestellt werden. Diese entscheiden sodann, ob sie an der Einsprache festhalten oder der Gemeindevorstand diese im Zuge der Genehmigung des Quartierplans behandelt.

Weitere Diskussionspunkte betrafen die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe. Die Gemeinde hat das durch die Einsprecher vorgelegte Projekt geprüft und stellt fest, dass dieses die gemäss Zonenschema geltenden Gesamt- und Fassadenhöhen einhält.

Die Einsprecher wünschen, dass pro Parzelle die anrechenbare Geschossfläche festgelegt wird. Auf diese Festlegung verzichtet die Gemeinde, weil die vorgesehene Erhöhung der Ausnutzungsziffer auch den Grundeigentümern im Quartierplangebiet Cavendel zugute kommen soll.

Bezüglich Quartierplan- und Landumlegungsverfahren rügten die Einsprecher, dass das Landumlegungsverfahren parallel zum Quartierplanverfahren als selbständiges Verfahren hätte durchgeführt werden müssen. Die Gemeinde hat die Landumlegung integriert in das Quartierplanverfahren durchgeführt. Daran hält die Gemeinde fest.

7 Beschluss Gemeindevorstand

Mit Schreiben vom 2. Februar 2015 erhielt die Gemeinde Bescheid, dass die Einsprachen zurückgezogen werden. Somit konnte der Gemeindevorstand an seiner Sitzung vom 2. Februar 2015 den Quartierplan genehmigen.

—

2. Februar 2015 / Ca