



Gemeinde Schlans

Teilrevision des Baugesetzes

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 18. März 2011

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 Schlans
Canzlia communal
7168 Schlans GR

Telefon	081 943 22 21
Fax	081 943 22 04
E-Mail	canzlia@schlans.ch
Web	www.schlans.ch

Kontaktperson	Toni Pfister
Telefon	081 936 33 83
E-Mail	tonischlans@hotmail.com

Projektbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung**
Jochstrasse 27
7000 Chur

Kontaktperson	Esther Casanova
Telefon	081 353 72 62
E-Mail	esther.casanova@casanova-plan.ch
Web	www.casanova-plan.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	1
3	Ablauf	1
4	Teilrevision Baugesetz.....	2
4.1	Art. 6 (Bauberatung)	2
4.2	Art. 17 (Architektur).....	2
4.3	Art. 17 ^{bis} (Fassaden und Balkone)	2
4.4	Art. 18 (Dächer)	3
4.5	Art. 18 ^{bis} (Einfriedungen und Pflanzen)	3
4.6	Art. 19 (Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Beläge)	3
4.7	Art. 20 (Reklamen, Solarkollektoren, Parabolantennen, Beleuchtungen).....	3
4.8	Art. 74 (Baubewilligungspflicht)	3
5	Vorprüfung	4
6	Öffentliche Auflage	4
7	Gemeindeversammlung.....	4
8	Genehmigung durch die Regierung	4

ANHANG

1. Schreiben Amt für Raumentwicklung vom 11. März 2011 zur Vorprüfungsvorlage
2. Öffentliche Auflage; Publikationstext im Kantonsamtsblatt vom 11. November 2011
3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. März 2011
4. Publikation Beschwerdeaufgabe im Kantonsamtsblatt vom 24. März 2011

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ARE	Amt für Raumentwicklung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GF	Geschossfläche
GGP	Genereller Gestaltungsplan
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
MBauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden
RB	Regierungsbeschluss
VP	Vorprüfung
ZP	Zonenplan

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schlans verfügt über ein Baugesetz, das von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1992 beschlossen und am 13. Juni 1993 durch die Regierung genehmigt wurde. Eine Revision und Anpassung an das neue Raumplanungsgesetz (KRG) / an die neue Raumplanungsverordnung (KRVO) für den Kanton Graubünden ist somit angezeigt. Wenn die Gemeinde diese unbestritten massen notwendige Überarbeitung nun nicht angeht, dann einzig und allein aus dem Grund, weil Fusionsgespräche mit der Nachbargemeinde Trun laufen.

Wird eine Fusion beschlossen, so wird die Gesamtrevision der Ortsplanung eines der ersten grösseren gemeinsamen Projekte sein, die die neue Gemeinde an die Hand nehmen wird. Beide Gemeinden, sowohl Trun wie Schlans, sind sich dessen voll bewusst (vgl. Revisionsvorlage der Gemeinde Trun, welche auf eine Überarbeitung des Baugesetzes verzichtet hat).

Erfahrungsgemäss dauert die Revisionsarbeit ca. 2 Jahre, bis die neue Planung dann rechtskräftig ist. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Schlans entschlossen, eine kleine Teilrevision des Baugesetzes vorzunehmen, damit die bestehenden Probleme oder Unklarheiten im bestehenden Baugesetz, welche in der Anwendung offensichtlich wurden, geklärt werden können. Dabei werden einzig Bereiche tangiert, die im Ermessensspielraum der Gemeinde liegen.

2 Grundlagen

Für die Durchführung der Teilrevision wurden folgende Grundlagen beigezogen:

- Baugesetz der Gemeinde Schlans vom 4. Dezember 1992
- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden

3 Ablauf

Für die Teilrevision des Baugesetzes besteht der folgende Zeitplan:

14. Okt. 2010	Besprechung Revision Baugesetz Gemeinde Schlans mit der Raumplanerin
---------------	--

25. Okt. 2010	Einreichen der Vorlage beim Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung
12. Nov. bis 12. Dez. 2010	öffentliche Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde, allfällige Änderungen, Beantwortung Eingaben
11. März 2011	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung
18. März 2011	Gemeindeversammlung / Beschlussfassung Teilrevision Baugesetz
25. März bis 26. April 2011	Beschwerdeaufgabe Baugesetz (30 Tage)
Ende März 2011	Einreichen der Vorlage beim Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung
Frühling 2011	Genehmigung der Vorlage durch die Regierung

4 Teilrevision Baugesetz

4.1 Art. 6 (Bauberatung)

In Art. 6 Abs. 1 wird neu geregelt, dass die Baubehörde die Wahl des Bauberaters auch an die Baukommission delegieren kann. In Abs. 3 wird festgelegt, dass die Bauberatung im ganzen Gemeindegebiet verlangt werden kann, dass diese vor der Ausarbeitung der Projektpläne zu erfolgen hat und die Kosten von der Gemeinde übernommen werden.

4.2 Art. 17 (Architektur)

In Art. 17 wird der 2. Absatz gestrichen, weil nun mit der Einführung der Anzeigepflicht die frühzeitige Kontaktnahme Bauherr - Bauberater gewährleistet ist. Die Bauberatung soll nicht bloss bei schlechter Gestaltung beigezogen werden, um den Schaden zu begrenzen, sondern im Vorfeld der Projektierung, um gute Qualität zu erreichen.

4.3 Art. 17^{bis} (Fassaden und Balkone)

In einem neuen Art. 17^{bis} wird festgelegt, dass Übereckbalkone nicht zulässig sind. Ausserdem wird in Abs. 1 ausgesagt, wie Materialwechsel an Fassaden zu gestalten sind.

4.4 Art. 18 (Dächer)

In Art. 18 werden kleinere Änderungen vorgenommen. Neu ist eine Ausnahmemöglichkeit der Dachform in der Wohnzone.

4.5 Art. 18^{bis} (Einfriedungen und Pflanzen)

Dieser Artikel ist ganz neu. Die Formulierung ist weitgehend dem Musterbaugesetz entnommen.

4.6 Art. 19 (Terrainveränderungen, Böschungen, Mauern und Beläge)

Der bestehende Artikel wird bezüglich Einfriedungen von Gärten (Abs. 1) und bezüglich Beläge (Abs. 4) ergänzt.

4.7 Art. 20 (Reklamen, Solarkollektoren, Parabolantennen, Beleuchtungen)

Dieser Artikel wird bezüglich Standorte von Antennen und Kompetenz der Gemeinde zur Anordnung ergänzt (Abs. 3), ebenso wie bezüglich der Zulässigkeit von Beleuchtungseinrichtungen (Abs. 5, neu).

4.8 Art. 74 (Baubewilligungspflicht)

Art. 74 wird vollständig gestrichen und durch Art. 78, 79 und 80 MBauG ersetzt. Die Artikel werden mit Art. 74 a), 74 b) und 74 c) nummeriert.

Die Aufzählung in Art. 74 BauG (alt) widerspricht dem KRG. Ausserdem stellt die Umsetzungslösung des Musterbaugesetzes ein gangbarer Weg dar, wie mit dem bewilligungsfreien Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO umzugehen ist. Mit der Aufnahme der drei Artikel in das Baugesetz gelingt es, in diesem Bereich Rechtssicherheit zu schaffen. Im Hinblick auf die Fusion kann bereits jetzt Erfahrung gesammelt werden, was das Verfahren und den Ablauf bei der Gesuchsbehandlung betrifft.

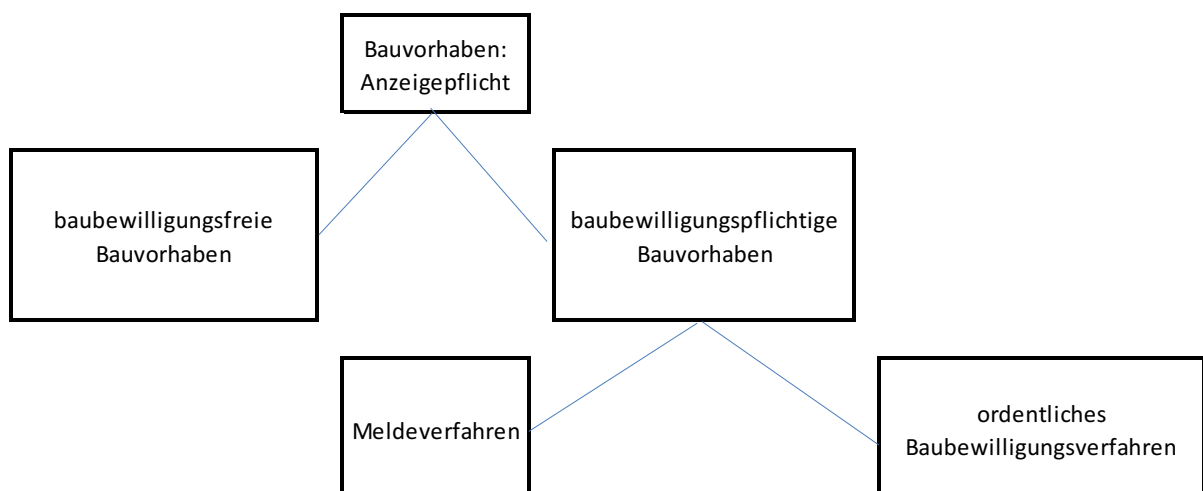


Abbildung 1: Ablaufschema Baubewilligungsverfahren nach Art. 74 Baugesetz

5 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 26. Oktober 2010 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung hat sich mit Schreiben vom 11. März 2011 zur Vorlage geäußert. Die Vorlage gab zu keinen Bemerkungen Anlass.

6 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision des Baugesetzes lag während 30 Tagen vom 12. November bis 12. Dezember 2010 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen.

Während der öffentlichen Auflage sind keine Vorschläge oder Einwendungen eingegangen.

7 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision des Baugesetzes wurde der beschlussfassenden Gemeindeversammlung am 18. März 2011 unterbreitet. Die Vorlage wurde mit 15 Ja- gegen 5 Nein-Stimmen angenommen.

Nach der Gemeindeversammlung erfolgte die öffentliche Bekanntgabe. Planungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung können Personen einreichen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind. Solche Beschwerden können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung eingereicht werden.

Umweltorganisationen üben ihr Beschwerderecht nach Massgabe von Art. 104 Abs. 2 KRG aus, d.h. sie melden sich innert der Beschwerdefrist beim kantonalen Amt für Raumentwicklung an und reichen danach gegebenenfalls eine Stellungnahme ein.

8 Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Teilrevision des Baugesetzes mit Genehmigung durch die Regierung.

Chur, 18. / 22. Oktober 2010 / 11. November 2010 / Ca
18. März 2011 / Ca

1. Schreiben Amt für Raumentwicklung vom 11. März 2011 zur
Vorprüfungsvorlage

2. Öffentliche Auflage; Publikationstext im Kantonsamtsblatt vom
11. November 2011
-

3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. März 2011

4. Publikation Beschwerdeauflage im Kantonsamtsblatt vom 24. März 2011