

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung

- Davuos Chesas
- Gefahrenzonen
- Teilrevision Baugesetz

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde S-chanf, CH-7525 S-chanf

Kontaktperson

Mario Mammoliti
Präsident Baukommission
+41 81 854 12 40
chanzlia@s-chanf.ch

Bearbeitung

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

Beat Aliesch, Projektleitung
+41 81 258 34 47
b.aliesch@stauffer-studach.ch

Claire Jenal-Lavanchy, Sachbearbeitung
c.jenal@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juni 2016 – September 2019

Bearbeitungsstand

15. September 2020

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	2
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	2
2	Allgemeines	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Ablauf der Planung	2
2.3	Kantonale Vorprüfung	2
2.4	Mitwirkungsaufgabe	3
2.5	Gemeindeversammlung	3
3	Grundlagen	3
3.1	Davuos Chesas	3
3.2	S-chanf, Gefahrenzonen	4
3.3	Anpassung der Ausnützungsziffer	4
4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	5
4.1	Zonenplan	5
4.2	Baugesetz	5

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Seit dem Erlass der Gesamtrevision der Ortsplanung im Januar 2013 (von der Regierung im April 2014 genehmigt) haben sich verschiedene Fragen im Zusammenhang mit der Ortsplanung angesammelt. Diese sollen nun im Rahmen einer koordinierten Teilrevision aufgearbeitet werden.

Quartierplangebiet Davuos Chesas

Im Gebiet Davuos Chesas soll die Quartierplanpflicht aufgehoben werden, da das Gebiet bereits grösstenteils bebaut ist und die Ausarbeitung einer Quartierplanung mit einem grossen Aufwand verbunden wäre, dies ohne nennenswerten Vorteil für die betroffenen Grundeigentümer.

Cinuos-chel, La Veduta

In Cinuos-chel wurde für den Bau eines Trottoirs beim Bahnhof Bauland einer privaten Parzelle beansprucht, für welches der Grundeigentümer nun Ersatz erhalten soll. Dieses Geschäft wird nach der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage aufgrund noch offener Fragen von der vorliegenden Teilrevision entkoppelt und separat weiterverfolgt.

Gefahrenzonen

Im Gebiet Grischuns oberhalb von S-chanf wurde die Gefahrenzonenabgrenzung von der zuständigen Gefahrenkommission geändert. Diese Änderung soll nun durch die Festlegung im Zonenplan Rechtskraft erlangen.

Anpassung Baugesetz

Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) stammen aus dem Jahr 2000 und wurden in der Revision der Ortsplanung 2013 unverändert übernommen. Neu wird die Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO berechnet. Durch die Anwendung der neuen Berechnungsmethode resultieren abweichende Resultate im Vergleich zum Baugesetz von 2000. Um diese Abweichungen auszugleichen soll die AZ selbst sowie deren Berechnung angepasst werden.

Des Weiteren werden Pendenzen aus dem Regierungsbeschluss Nr. 420 vom 30. April 2014 behandelt. Es werden Art. 27 und Art. 41 BauG überarbeitet und gemäss Musterbaugesetz neu formuliert. Da die Gemeinde über keine rechtskräftige Hotelzone mehr verfügt, werden Art. 24 und 24bis BauG gestrichen. Weiter wird der sistierte Art. 38 Abs. 4 BauG überarbeitet.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Aufhebung der Quartierplanpflicht in Davuos Chesas,
- die Anpassung der Gefahrenzonen im Gebiet Grischuns/S-chanf
- und die Anpassung der Berechnung der Ausnützungsziffer im Baugesetz.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde S-chanf wurde im Wesentlichen am 23. und 24. Januar 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 29. April 2014 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 420 von der Regierung genehmigt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde B. Aliesch und als Sachbearbeiterin C. Lavanchy eingesetzt.

2.2 Ablauf der Planung

Erarbeitung der Planungsmittel	Herbst 2016
Kantonale Vorprüfung	März - Juli 2017
Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	9. April – 9. Mai 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	26. August 2020

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 14. Juli 2017 äusserten sich die Amtsstellen positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Im Bericht wurden im Wesentlichen Hinweise auf eine mögliche erneute Revision der Ortsplanung nach Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) gemacht zur Umsetzung von Massnahmen zur Sicherung der Siedlungsqualität und zur Förderung der Innenentwicklung. In der Vorlage ergeben sich aufgrund der Vorprüfung keine Anpassungen. Es erfolgt lediglich eine Korrektur von formellen Fehlern in der Planlegende.

Die Vorlage zur Mitwirkungsaufgabe wurde um die Überarbeitung der Art. 27, Art. 41 und Art. 38 Abs.4 BauG sowie um die Streichung der Art. 24 und 24bis BauG gemäss Regierungsbeschluss Nr. 420 vom 30. April 2014 ergänzt.

2.4 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 Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 9. April bis 9. Mai 2019. Während der Mitwirkungsaufgabe ist eine Stellungnahme betreffend der Anpassung des Zonenplans im Zusammenhang mit der Erstellung eines Trottoirs beim Bahnhof und den Ersatz an Bauzone für den betroffenen Grundeigentümer eingegangen. Aufgrund der Stellungnahme beantragte der Grundeigentümer auf die vorgesehene Zuweisung des Bereichs des Trottoirs ins übrige Gemeindegebiet mit Ersatz von Wohnbauzone in Cinuoschel, La Veduta an dieser Stelle zu verzichten und eine andere Lösung anzustreben. Aufgrund noch abzuklärender Fragen in diesem Zusammenhang und dem damit verbundenen Zeitbedarf, wird das Geschäft von der vorliegenden Teilrevision entkoppelt und separat weiterverfolgt.

Aufgrund der Mitwirkung ergaben sich ansonsten keine weiteren Anpassungen in den Planungsmitteln.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 26. August 2020 beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Davuos Chesas

Gemäss Zonenplan vom 12. April 2000 war die Zone für Einheimische in Davuos Chesas mit einer Quartierplanpflicht belegt. In der Folge wurde der westliche Bereich dieser Zone auf der Grundlage eines Quartierplans vom 3. April 2002 erschlossen und überbaut. Der östliche Bereich der Zone für Einheimische war bereits zum damaligen Zeitpunkt weitgehend erschlossen und überbaut und wurde daher trotz Quartierplanpflicht nicht in die Quartierplanung einbezogen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2013 wurde die Zone umbenannt in „Zone für Einheimische S-chanf“ und für die ganze Bauzone wie bisher die Quartierplanpflicht belassen (siehe Abb. 1). Es hat sich nun gezeigt, dass die Ausarbeitung einer Quartierplanung für den östlichen Bereich mit einem grossen Aufwand verbunden wäre, ohne dass für die betroffenen Grundeigentümer ein nennenswerter Vorteil entstehen würde. Andererseits scheitern gewisse Bauvorhaben ohne Quartierplan an den fehlenden Gebäudemassen im Zonenschema, die im Quartierplan bestimmt werden müssten. Aus diesem Grund wird die Quartierplanpflicht über die Zone für Einheimische S-chanf aufgehoben (Zonenplan). Gleichzeitig werden die Gebäudemasse im Zonenschema wieder eingeführt und zwar dieselben wie für die Wohnzone.

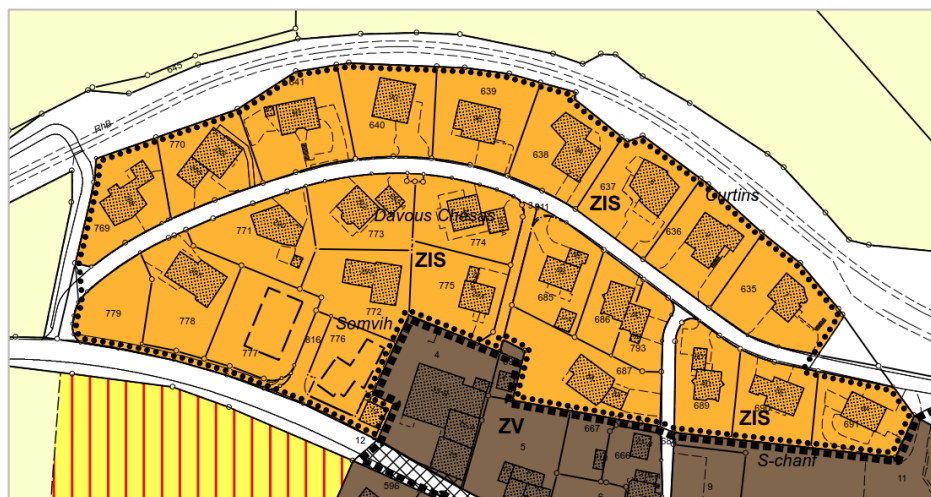


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

3.2 S-chanf, Gefahrenzonen

Im Gebiet Grischuns oberhalb von S-chanf wurde die Gefahrenzonenabgrenzung von der zuständigen Gefahrenkommission geändert, indem eine Teilfläche von der Gefahrenzone 1 in die Gefahrenzone 2 umgezont worden ist. Für die Erlangung der Rechtskraft wird die von der Gefahrenkommission beschlossene Änderung der Gefahrenzonen im Zonenplan festgelegt.

3.3 Anpassung der Ausnutzungsziffer

Der Kanton Graubünden ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Berechnung der Ausnutzungsziffer erfolgt neu einheitlich gemäss Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Die im Zonenschema festgelegten Ausnützungsziffern (AZ) wurden bei der Revision der Ortsplanung 2013 unverändert von der Ortsplanung 2000 übernommen. Neu wird die AZ gemäss Art. 37a KRVO ermittelt. Bei der Anwendung der neuen Berechnungsmethode hat sich gezeigt, dass diese zu teils anderen Resultaten führt als die frühere Berechnungsart. Die Auswirkungen wurden durch das Bauamt anhand verschiedener Baugesuche überprüft. Die Abweichungen variieren zwischen 2 bis 15%. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass bei der neuen Berechnungsmethode einerseits gewisse Geschossflächen in unterirdischen Geschossen angerechnet werden (z. B. Hobbyräume) und bei oberirdischen Geschossen die Berechnung im Aussenmass erfolgt (bisher wurden Aussenwände nur bis zu einer Stärke von 30 cm angerechnet).

Um diese Abweichungen auszugleichen wird im Baugesetz einerseits für alle betroffenen Bauzonen die Ausnützungsziffer um ca. 10% erhöht. Andererseits wird Art. 13 Baugesetz mit einem neuen Absatz ergänzt, wonach anrechenbare Räume in Untergeschossen (Geschosse, die nicht mehr als 1.60 m über das massgebende Terrain hinausragen) separat über eine eigene Ausnützungsziffer berechnet werden, welche 25 % der Ausnützungsziffer beträgt.

4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

4.1 Zonenplan

In Davuos Chesas wird die Quartierplanpflicht aufgehoben.

Im Gebiet Grischuns/S-chanf wird die Gefahrenzone angepasst.

4.2 Baugesetz

Im Baugesetz werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- In Art. 12 (Zonenschema) wird bei der Zone für Einheimische S-chanf die Quartierplanpflicht gestrichen und es werden Gebäudemasse festgelegt.
- In Art. 12 (Zonenschema) wird die AZ bei allen Bauzonen um ca. 10% nach oben angepasst.
- Art. 13 (Ausnützungsziffer) wird mit einer Regelung zur separaten Berechnung von anrechenbaren Räumen in Untergeschossen ergänzt.
- Art. 24 (Hotelzone) und Art. 24bis werden gestrichen.
- Art. 27 wird gemäss Musterbaugesetz angepasst.
- Art. 38 Abs. 4 wird um detaillierte Vorschriften ergänzt.
- Art. 41 wird gemäss Musterbaugesetz angepasst.

Chur, 15. September 2020, Stauffer & Studach Raumentwicklung