



Kanton Graubünden
Gemeinde Surses

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Baugesetz (Savognin)
Baugesetz Art. 20 (Dorfkernzone)

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Surses, 7453 Tinizong

Kontaktperson

Marco Guetg, Leiter Bauamt

+41 81 659 11 68

info@surses.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2020

Bearbeitungsstand

Mai 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Ziele und Inhalte der Revision	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	5
3	Konzept Dorfkernzone	6
4	Umsetzung in den Planungsmitteln	6
4.1	Teilrevision Baugesetz	6
	 Anhang A – Art. 20 Abs. 1 BauG (bestehend / neu)	 7

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die ehemaligen Gemeinden im Oberhalbstein fusionierten 2016 zur neuen Gemeinde Surses. Die Gemeinde Surses verfügt noch über keine zusammengeführte, vereinheitlichte Ortsplanung. Daher gelten derzeit noch die Ortsplanungen der einzelnen Ortschaften. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde eingeleitet, befindet sich aber noch in der Bearbeitungsphase.

Das Baugesetz der ehemaligen Gemeinden Savognin sieht vor, dass in der Dorfkernzone die Geschossflächen jedes Hauses «mindestens zur Hälfte der wohnlichen Nutzung» offenzustehen haben. Diese Abgrenzung führt dazu, dass Gebäude mit einem überwiegenden oder umfassenden Anteil an Dienstleistungsflächen in der Dorfkernzone derzeit nicht bewilligt werden können. Die Gemeinde stellt jedoch fest, dass in der Dorfkernzone vermehrt auch Dienstleistungsnutzungen, beispielsweise im Bereich Tourismus, nachgefragt sind. Aufgrund dieses Umstandes erscheint die heutige Formulierung im Baugesetz Savognin nicht mehr zweckmässig und soll angepasst werden.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung von Savognin wurde im Wesentlichen mit Beschluss Nr. 1081 vom 13. November 2012 durch die Regierung genehmigt. Für die Dorfkernzone ist die Bestimmungen Art. 20 des Baugesetzes Savognin massgebend.

1.3 Ziele und Inhalte der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Surses ist in Bearbeitung, in dessen Rahmen auch das Baugesetz vollständig überarbeitet wird. Die Überarbeitung wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen. Es liegt der Gemeinde Surses zwischenzeitlich eine konkrete Anfrage zur Erstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungsnutzungen vor, weshalb die Anpassung der fraglichen Bestimmung (Art. 20 BauG) vorgezogen werden soll.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes sollen die baugesetzlichen Bestimmungen dahingehend angepasst werden, dass neben dem Anteil für Wohnflächen in der Dorfkernzone auch im grösseren Umfang nicht störende Dienstleistungsbetriebe möglich sind.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr D. Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung der Planungsmittel:	Oktober 2020
Vorprüfung	November / Dezember 2020
Mitwirkungsaufgabe:	15. Januar 2021 - 15. Februar 2021
Beschluss Gemeindeversammlung:	10. Mai 2021
Beschwerdeaufgabe:	Mai / Juni 2021
Genehmigung Regierung:	Sommer 2021

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. Dezember 2020 äussert sich das ARE positiv zur vorgesehenen Teilrevision. Seitens des Kantons bestehen keine Vorbehalte.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dient der Information und Mitwirkung der Betroffenen und Interessierten über die beabsichtigte Planung. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann schriftlich beim Gemeindevorstand Wünsche und Anträge einbringen.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte für die Dauer von 30 Tagen vom 15. Januar 2021 bis zum 15. Februar 2021. Während der Mitwirkungsaufgabe ging keine Einwendung ein.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die vorliegende Teilrevision anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2021 angenommen.

3 Konzept Dorfkernzone

Gemäss Art. 21 Abs. 1 Baugesetz umfasst die Dorfkernzone das engere Dorfgebiet. Sie ist für *die Erstellung von durchmischten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten vorgesehen, wobei die Geschossflächen jedes Hauses mindestens zur Hälfte der wohnlichen Nutzung offenzustehen haben*. Weite Bereiche des attraktiven Ortszentrums sowie die anderen ursprünglichen Dorfbereiche liegen dabei beinahe vollständig in der Dorfkernzone. Dadurch ist es nicht möglich, Bauten mit einem überwiegenden oder vollständigen Anteil an Dienstleistungsräumen zu erstellen resp. umzunutzen.

Neu wird vorgesehen, dass nicht störende Dienstleistungen, dem Wohnen im Sinne der Bestimmung Art. 20 Abs. 1 gleichgestellt werden. Damit können neu auch Gebäude ohne Wohnnutzungen bewilligt werden. Weiterhin gilt, dass mindestens die Hälfte der Geschossflächen dem Wohnen oder einer nicht störenden Dienstleistungsnutzung offenzustehen haben. D.h. es sind auch künftig keine reinen Produktionsbetriebe zulässig. Die Anteilsregelung geht somit über die Bestimmungen des Musterbaugesetzes hinaus.

4 Umsetzung in den Planungsmitteln

4.1 Teilrevision Baugesetz

Art. 20 Abs. 1 wird dahingehend angepasst, dass die Geschossflächen jedes Hauses mindestens zur Hälfte der Wohnnutzung, oder für nicht störende Dienstleistungsbetriebe offenzustehen haben.

Die weiteren Abs. 2 – 5 von Art. 20 (Dorfkernzone) bleiben unverändert.

Anhang A – Art. 20 Abs. 1 BauG (bestehend / neu)

a) Bestehender Artikel

Dorfkernzone

Art.20

1. Die Dorfkernezone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von durchmischten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten vorgesehen, wobei die Geschossflächen jedes Hauses mindestens zur Hälfte der wohnlichen Nutzung offenzustehen haben. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.

b) Neuer Artikel

Dorfkernezone

Art.20

1. Die Dorfkernezone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Die Geschossflächen jedes Hauses haben mindestens zur Hälfte der Wohnnutzung, oder für nichtlärmende Dienstleistungsbetriebe offenzustehen.

c) Aufzeigen der Anpassungen

Normal = Rechtskräftiger Gesetzestext

Rot = Änderung oder Ergänzung

~~durchgestrichen~~ = Streichung

Dorfkernezone

Art.20

1. ~~Die Dorfkernezone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von durchmischten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten vorgesehen, wobei die Geschossflächen jedes Hauses mindestens zur Hälfte der wohnlichen Nutzung offenzustehen haben.~~ Die Dorfkernezone ist für Wohnnutzungen sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig. Die Geschossflächen jedes Hauses haben mindestens zur Hälfte der Wohnnutzung, oder für nicht störende Dienstleistungsbetriebe offenzustehen.