



Gemeinde Intervaz
Teilrevision der Ortsplanung
Baugesetz
Natur- und Landschaftsschutz
Intensivlandwirtschaftszone
Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 16. Dezember 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 Untervaz
Ulmgasse 1
7204 Untervaz

Kontaktperson	Hans Krättli-Hardegger
Telefon	081 300 07 30
E-Mail	gemeindepraesi@untervaz.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova **Raumplanung** GmbH
Alexanderstrasse 38
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	Ablauf	1
3	Unterlagen	2
4	Inhalt.....	2
4.1	Baugesetz Teilrevision	2
4.2	Zonenplan 1:2'000 Intensivlandwirtschaftszone	4
4.2.1	Gärtnerei Gaupp	4
4.2.2	Blumen Vogel	5
4.2.3	Anforderungen an Intensivlandwirtschaftszonen	5
4.3	Zonenplan 1:5'000, Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone	6
5	Vorprüfung.....	7
6	Öffentliche Auflage	7
7	Gemeindeversammlung	7
8	Beschwerdeaufgabe	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bauvorhaben, Verfahren	3
Abbildung 2: Betrieb Gaupp	4
Abbildung 3: Gärtnereiareal Blumen Vogel	5

Anhang

1. Intensivlandwirtschaftszone (Grundlagen)
2. Publikationstext öffentliche Auflage
3. Botschaft zur Gemeindeversammlung vom Mittwoch, 16. Dezember 2015
4. Protokoll Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015
5. Publikationstext Beschwerdeaufgabe vom 29. Januar 2016

1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Untervaz stammt vom 15. Dezember 2010 (Beschluss Gemeindeversammlung) und wurde mit Beschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011 durch die Regierung genehmigt. Mit Beschluss Nr. 678 vom 9.7.2013 und Nr. 1120 vom 26.11.2013 wurden zwei Sistierungen aufgehoben (Tuf und Rai).

In der Zwischenzeit ergaben sich in der Gemeinde Untervaz einzelne Revisionsanliegen, die über eine Teilrevision der Ortsplanung gelöst werden können. Die Gemeinde beschloss, die verschiedenen Vorhaben in einem Verfahren zusammenzuführen.

So umfasst das Revisionspaket drei Schwerpunkte:

- Teilrevision Baugesetz
- Intensivlandwirtschaftszone (Blumen Vogel und Gärtnerei Gaupp)
- Natur- und Landschaftsschutz (Pendenzen aus der Totalrevision)

2 Ablauf

Die Planung wurde in den folgenden Schritten durchgeführt:

10.2.2014	Startsitzung mit Kieswerk Untervaz AG (KWU), Gemeinde, Planerin
10.3.2014	Projektsitzung mit KWU
9.4.2014	Baukommission Untervaz: Besprechung Baugesetz, Pendenzen
17.9.2014	Baukommission Untervaz: Besprechung Baugesetz
3.11.2014	Baukommission Untervaz: Besprechung Gesamtpaket, Verabschieden zuhanden Gemeindevorstand
24.11.2014	Gemeindevorstand, Verabschieden zuhanden Vorprüfung
6.3.2015	Vorprüfungsverfahren beim ARE
Okt. 2015	Öffentliche Auflage 30 Tage
16.12.2015	Gemeindeversammlung
29.1.-29.2.16	Beschwerdeaufgabe 30 Tage
2016	Genehmigung Regierung

3 Unterlagen

Die Vorlage umfasst die folgenden Unterlagen:

- Baugesetz Teilrevision
- Zonenplan 1:2'000, Intensivlandwirtschaftszonen
- Zonenplan 1:5'000, Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

4 Inhalt

4.1 Baugesetz Teilrevision

Das Baugesetz wird einer Teilrevision unterzogen. Die Revisionspunkte entstanden aufgrund der Erfahrungen, die die Baubehörde und die Baukommission in der Anwendung gemacht hat und aufgrund von Änderungen des KRG.

- Art. 13 Zonenschema: Die Ausnützungsziffer (AZ) der Wohnzone II, Wohnzone III und der Wohnmischzone wird um je 0.10 erhöht. Die Erhöhung wird damit begründet, dass durch die Neudefinition der AZ gemäss Art. 37a KRG mehr Flächen zur anrechenbaren Geschossfläche zählen als bis anhin. Um keine versteckte Nutzungsminderung entstehen zu lassen, wird die AZ deshalb massvoll angehoben.
Der Grenzabstand in der Wohnzone III (WIII) wird demjenigen der Wohnzone II (WII) angeglichen. Dies wird aufgrund einer Bestimmung aus dem alten Baugesetz nötig (bis 2011 in Kraft). Darin war festgelegt, dass in der WIII lediglich die Grenzabstände der WII eingehalten werden müssen, wenn die Gebäudehöhe gemäss WII eingehalten wird. Mit dieser Bestimmung werden nachträgliche Verdichtungen (Aufstockungen) verunmöglicht, weil die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften nicht eingehalten sind. Deshalb werden nun die ohnehin grosszügigen grossen und kleinen Grenzabstände der WIII von 11.00m und 5.00m durch die Werte von 8.00m und 4.00m ersetzt. Somit unterscheidet sich die WII von der WIII neu immer noch bezüglich AZ und Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe. Der eingangs erwähnte Passus aus dem alten Baugesetz (bis 2011) kommt nicht mehr zur Anwendung. Für altrechtliche Bauten ist die Bestimmung jedoch von Belang (Nachverdichtung). Ausserdem wird der Grenzabstand in der Landwirtschaftszone differenziert. Gegenüber Liegenschaften in der Bauzonen wird der Grenzabstand von 10m wie bisher beibehalten. Innerhalb der Landwirtschaftszone, also zwischen landwirtschaftlichen Liegenschaften, wird der Grenzabstand auf 2.5m herabgesetzt.
- Art. 14 Nutzungsziffer (8): Der bisherige Art. 14 (Ausnützungsziffer) wird gestrichen, weil die Definition der AZ und der anrechenbaren Geschoss- und Grundstücksflächen nun in Art. 37a KRG geregelt ist. Im neuen Art. 14 BauG wird für gemeinschaftlich genutzte unterirdische Bauten (bzw. Unterniveaubauten und Untergeschossen) wie beispielsweise Autoeinstellhallen, Wellness- und Saunaräume ein AZ-Bonus von 10% in Aussicht gestellt. Damit soll die Erstellung von unterirdischen Parkieranlagen gefördert werden.
Abs. 3 und 4 sollen sicherstellen, dass die Parzellen haushälterisch genutzt, aber nicht übernutzt werden. Abs. 5 ermächtigt die Gemeinde, die entsprechenden Kontrollen zu führen, um die Aufsicht wahrnehmen zu können.
- Art. 18 Grenz- und Gebäudeabstand: der ehemalige Abs. 4 wird gestrichen (Widerspruch zu Art. 75 Abs. 3 KRG).

- Art. 19 Masse gemäss IVHB: Die vorgenommenen Änderungen ergeben sich aufgrund von Erfahrungen in der Anwendung. In Art. 19 Abs. 1 Ziff. 3. wird das Mass f von 1.00m auf 3.00m erhöht:
Unterniveaubauten (2.5)
- maximales Durchschnittsmass b über dem massgebenden Terrain: 0.60 m
- maximales Mass f über dem massgebenden Terrain: 3.00 m (statt 1.00m)
Neu wird Ziff. 10 aufgenommen:
10. Zurückversetzte Brüstungen und Geländer bei Flachdachbauten (5.2)
- minimal notwendiger Versatz wird durch die Mehrhöhe bestimmt.
- Art. 20 Dorfkernzone: In Art. 20 Abs. 3 wird der letzte Satz gestrichen: „In der Regel zieht sie (die Baubehörde) die Bauberatung bei.“ Dabei geht es nicht darum, die Bauberatung auszuhebeln. Vielmehr besteht mit Art. 7 (Baubehörde) eine allgemeine Bestimmung, die im ganzen Gemeindegebiet bei allen Bauvorhaben die Baubehörde und den Gemeindevorstand ermächtigt, die Denkmalpflege oder die Bauberatung beiziehen. Dieser Artikel bleibt unverändert in Kraft. Nachteile der Regelung in Art. 20 Abs. 3 letzter Satz sind folgende:
- nur die Baubehörde (also die Baukommission) wird ermächtigt, nicht aber der Gemeindevorstand
- beschränkt sich nur auf die Dorfkernzone
- es wird nur die Bauberatung erwähnt (ohne Denkmalpflege)

Mit Art. 7 BauG besteht eine offenere Formulierung (siehe nachfolgend), die unverändert in Kraft bleibt und fallweise angewendet werden kann:

4. Bauberatung

Art. 7

- 1 *Der Gemeindevorstand und die Baukommission können die Denkmalpflege oder weitere externe Fachleute zur vertieften und unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen. Der Begriff Gestaltungsberatung gemäss KRG entspricht der Bauberatung gemäss diesem Gesetz.*
- Art. 27 a Intensivlandwirtschaftszone: Der Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen, weil die Betriebe Blumen Vogel und Gärtnerei Gaupp neu dieser Zone angehören.
 - Art. 30^{bis} Trockenstandortzone: Bis anhin besteht im Baugesetz mit Art. 30 ein Artikel zu den Vorranggebieten für Trockenstandorte. Nun erfolgt die Ergänzung mit der Trockenstandortzone für die neu dieser Zone zugewiesenen Flächen.
 - Art. 47 Baugesuch: Art. 47 Abs. 2 Ziff. 1 wird differenziert bezüglich Unterlagen, die im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beizubringen sind und solchen für das Meldeverfahren. Ausserdem wird ergänzt, dass im Katasterplan auch die Strassennamen ersichtlich sein sollen.
Die nachfolgende Skizze verdeutlicht die Systematik im KRG bezüglich Baubewilligungsverfahren. Am Ablauf des Baubewilligungsverfahrens wird mit der Revision nichts geändert.

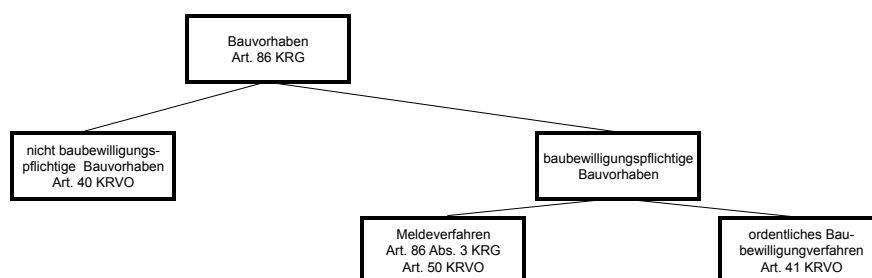


Abbildung 1: Bauvorhaben, Verfahren

- Art. 50 Dächer: Aus der Erfahrung der Baukommission wird in Art. 50 der neue Abs. 4 hinzugefügt, wonach Terrassen und Attikaterassen höchstens einen Drittel der darunter liegenden Geschossfläche ausmachen dürfen. Damit sollen übergrosse Terrassenflächen verhindert werden.
- Art. 55 Verkehrssicherheit: Mit einer Ergänzung in Abs. 1 soll sichergestellt werden, dass private Einmündungen in die Strasse eine genügende Sichtzone aufweisen. Gleichzeitig kann die Baubehörde in der Dorfkernzone Ausnahmen zulassen, wenn die Verhältnisse keine konforme Sichtzone erlauben.

4.2 Zonenplan 1:2'000 Intensivlandwirtschaftszone

4.2.1 Gärtnerei Gaupp

Der Betrieb Gaupp AG produziert Gemüse, Salate und Teesorten und verkauft diese Produkte ab Hofladen, auf dem Churer Wochenmarkt, an das Warenhaus Manor in Chur sowie an verschiedene Restaurants in der Region. Ausserdem ist die Firma im Gartenbau tätig und stellt Naturprodukte (Bienenhonig, Konfitüren, Trockenfrüchte etc.) her.

Mit der Gemeinde Untervaz als Landeigentümerin konnte vor kurzem der Baurechtsvertrag angepasst und die bewirtschaftete Fläche vergrössert werden. Die Gärtnerei Gaupp bewirtschaftet einen grossen Teil der Fläche bodenabhängig. Jedoch sind auch Folientunnel anzutreffen, die den darin angepflanzten Kulturen den notwendigen Witterungsschutz geben, damit sie gedeihen können.



Abbildung 2: Betrieb Gaupp

Die Zuweisung zur Intensivlandwirtschaftszone erfolgt im Hinblick auf die Festigung des Betriebs an diesem Standort und der Absicherung der Bewirtschaftung.

4.2.2 Blumen Vogel

Der Betrieb Blumen Vogel liegt im Gebiet Flumis und wird in dritter Generation als klassische Dorfgärtnerei geführt. Nebst dem Gärtnereibetrieb wird in der Bindereiabteilung saisonale Floristik angeboten. Ausserdem wird ein grosses Baumschulsortiment geführt, das auch Obst, Früchte sowie Beeren umfasst.



Abbildung 3: Gärtnereiareal Blumen Vogel

Blumen Vogel bewirtschaftet teilweise bodenabhängig, jedoch befinden sich Gewächshäuser auf dem Betriebsareal, in welchen die Pflanzen teilweise in Beeten, teilweise in Töpfen bodenunabhängig angepflanzt werden.

Der Geschäftsführer beabsichtigt, den Betrieb zu festigen und massvoll auszubauen, sodass Raum für Verkauf, Schulung und Beratung entsteht.

4.2.3 Anforderungen an Intensivlandwirtschaftszonen

Im Bundesgerichtsurteil 1C_561/2012 aus dem Jahr 2013 sind Erwägungen zur bodenunabhängigen Produktion und zur Zonenkonformität von Folientunnels in der Landwirtschaftszone nachzulesen. In diesem Entscheid kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass beim Anbau von witterungsempfindlichem Gemüse, welches zwar direkt im Boden wurzelt, aber nur dank ständiger Abdeckung in Folientunnel gedeiht, kann die einzelfallweise Gesamtbetrachtung zum Ergebnis führen, dass es sich dabei um eine überwiegend bodenunabhängige Produktion handelt. Die Folientunnel können in einem solchen Fall nur im Rahmen der inneren Aufstockung oder in Intensivlandwirtschaftszonen bewilligt werden.

Die Anforderungen an Intensivlandwirtschaftszonen oder die Voraussetzung für die Ausscheidung dieser ist im kantonalen Richtplan im Kapitel der Bodenunabhängigen Produktionsanlagen aufgeführt. Für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen gelten folgende Kriterien:

- Als günstige Standorte gelten: Angliederung an Siedlungsgebiet (v.a. Industrie- und Gewerbegebiete), landschaftlich nicht exponierte Gebiete, bereits stark visuell vorbelastete Gebiete (z.B. Erschliessungsanlagen)
- Günstige Standortgebiete sind: sorgfältige Einfügung in die Topografie möglich, mehrere Anlagen zusammenfassen (Bündelung), Nutzung standortgebundener Energiequellen (Fernwärme, Holz, Sonne, Wind, Abwärme)
- Ausschlussgebiete sind: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung, Wildtierkorridore, schützenswerte Orte und Objekte (Freihaltebereiche), Grundwasserschutzgebiete

Im Anhang sind die Ausschnitte aus dem Kantonalen Richtplan, dem Natur- und Landschaftsschutzinventar, der Gewässerschutzkarte und zu den Wildtieren zusammengefasst.

- Die Gärtnerei Gaupp erfüllt diese Kriterien wie folgt:

Günstiger Standort: Der Standort der Gärtnerei Gaupp im Gebiet Herteli grenzt nicht direkt an die Industrie- und Gewerbezone, sondern ist von Landwirtschaftszone umschlossen. Das Gebiet Wingertli (zwischen der Gärtnerei Gaupp und der Holcim gelegen) kann jedoch als potenzielles Industrieerweiterungsgebiet betrachtet werden. Landschaftlich ist der Standort gut eingebettet am Hangfuss des Calanda und nicht exponiert. Das Gebiet ist durch die bestehende Starkstromleitung mit Gittermasten stark visuell vorbelastet.

Günstiges Standortgebiet: Wie anhand der bestehenden Folientunnels erkennbar ist, gelingt die sorgfältige Einfügung der Bauten in die Topografie dank der abgestimmten Stellung und Dimension. Aufgrund der Nähe zum Zementwerk wäre die Nutzung von dort freiwerdender Energie möglich, falls die Gärtnerei Gaupp einstweilen entsprechenden Bedarf ausweisen würde.

Ausschlussgebiete: Der Standort liegt in keinem der aufgeführten Ausschlussgebiete (siehe Anhang). Er ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt.

- Der Betrieb Blumen Vogel erfüllt diese Kriterien wie folgt:

Günstiger Standort: Der Standort liegt am Rand des Siedlungsgebiets und ist landschaftlich nicht exponiert. Von einer starken visuellen Vorbelastung kann nicht gesprochen werden, einzig, dass die Gewächshäuser bereits bestehend sind.

Günstiges Standortgebiet: Wie anhand der bestehenden Gewächshäuser erkennbar ist, gelingt die sorgfältige Einfügung der Bauten in die Topografie und die bestehende Siedlung dank der abgestimmten Stellung und Dimension.

Ausschlussgebiete: Der Standort liegt in keinem der aufgeführten Ausschlussgebiete (siehe Anhang). Er ist im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt.

Aufgrund dieser Zusammenstellung kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die beiden Intensivlandwirtschaftszonen die Kriterien des Kantonalen Richtplans erfüllen und diese Zonierungen geeignet sind, die Zukunft der beiden Betriebe Gärtnerei Gaupp und Blumen Vogel zu sichern.

4.3 Zonenplan 1:5'000, Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone

Die Regierung hat im Genehmigungsbeschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Untervaz genehmigt. Diese Genehmigung erfolgte allerdings unter einigen Vorbehalten, die die Gemeinde im Zuge der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision behebt:

- Das Auenobjekt A-22 von regionaler Bedeutung gemäss RIP2000 wird vollständig der Naturschutzzone zugewiesen.
- Die inventarisierten Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung werden der Trockenstandortzone zugewiesen.
- Die Landschaft 01.LS.06R „Calanda“ wird vollständig einer Landschaftsschutzzone zugewiesen.
- Die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzone wird zu einem späteren Zeitpunkt basierend auf die noch pendente Facharbeit vorgenommen.

5 Vorprüfung

Der Gemeindevorstand hat die Vorprüfungsvorlage an seiner Sitzung vom 24. November 2014 beraten und zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Die Unterlagen wurden am 25. November 2014 dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE verfasste mit Schreiben vom 6. März 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurde die Vorlage angepasst, indem auf den Revisionsteil im Kieswerkareal verzichtet wurde.

6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsauflage fand im Monat Oktober 2015 während 30 Tagen statt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen.

7 Gemeindeversammlung

Die Vorlage wurde der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015 vorgelegt.

8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage startete am 29. Januar 2016 und dauerte 30 Tage (bis am 29. Februar 2016). Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Teilrevision einreichen.

Rechtskräftig wird die Teilrevision mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden entscheidet.

16. Dezember 2015 / Ca

Anhang

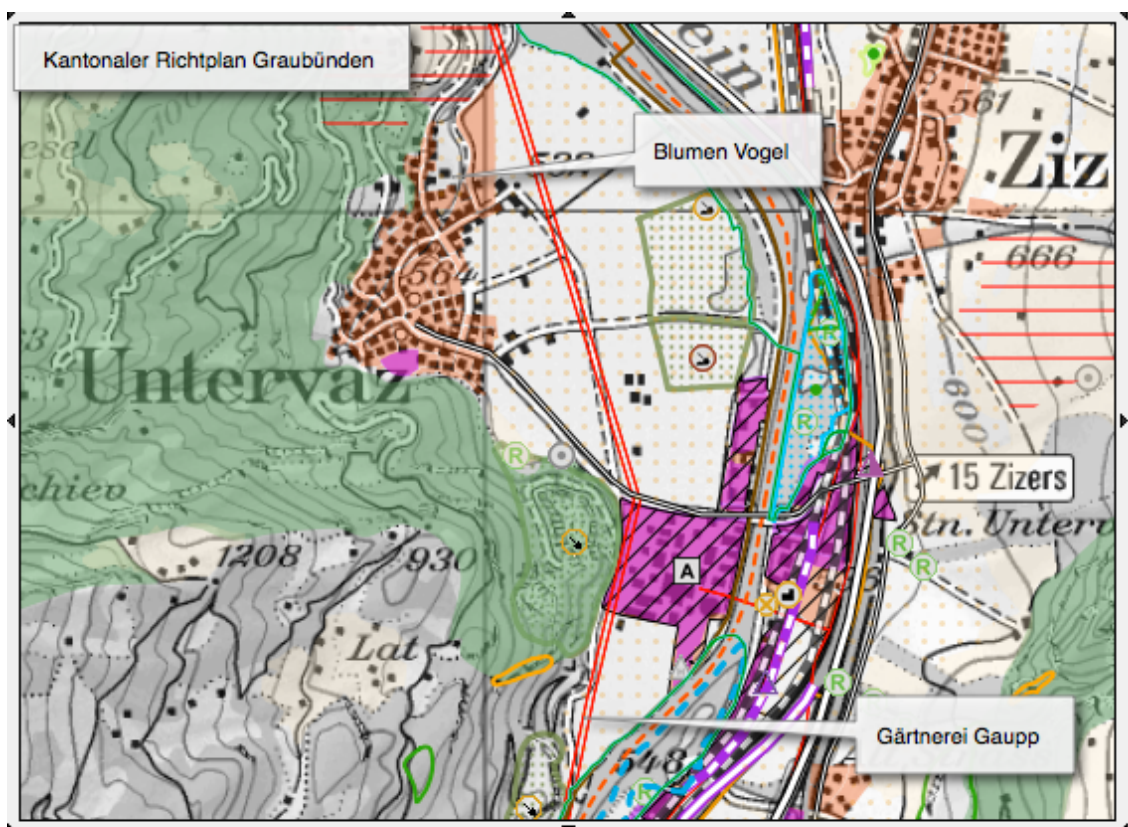
Intensivlandwirtschaftszone

Kantonaler Richtplan (Text und Karte)

Bodenunabhängige Produktionsanlagen raumverträglich einordnen

Für Bauten und Anlagen zur bodenunabhängigen Produktion über die innere Aufstockung hinaus (Intensivlandwirtschaftsgebiet) ist ein Planungsverfahren in der Nutzungsplanung nötig (Art. 16a Abs. 3 RPG). Dafür gelten folgende Kriterien:

- Als günstige Standorte gelten: Angliederung an Siedlungsgebiet (v. a. Industrie- und Gewerbegebiet), landschaftlich nicht exponierte Gebiete, bereits stark visuell vorbelastete Gebiete (z. B. Erschliessungsanlagen)
- Günstige Standortgebiete sind: sorgfältige Einfügung in die Topographie möglich, mehrere Anlagen zusammenfassen (Bündelung), Nutzung standortgebundener Energiequellen (Fernwärme, Erdwärme, Holz, Sonne, Wind, Abwärme)
- Ausschlussgebiete sind: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung, Wildtierkorridore, schützenswerte Orte und Objekte (Freihaltebereiche), Grundwasserschutzgebiete.



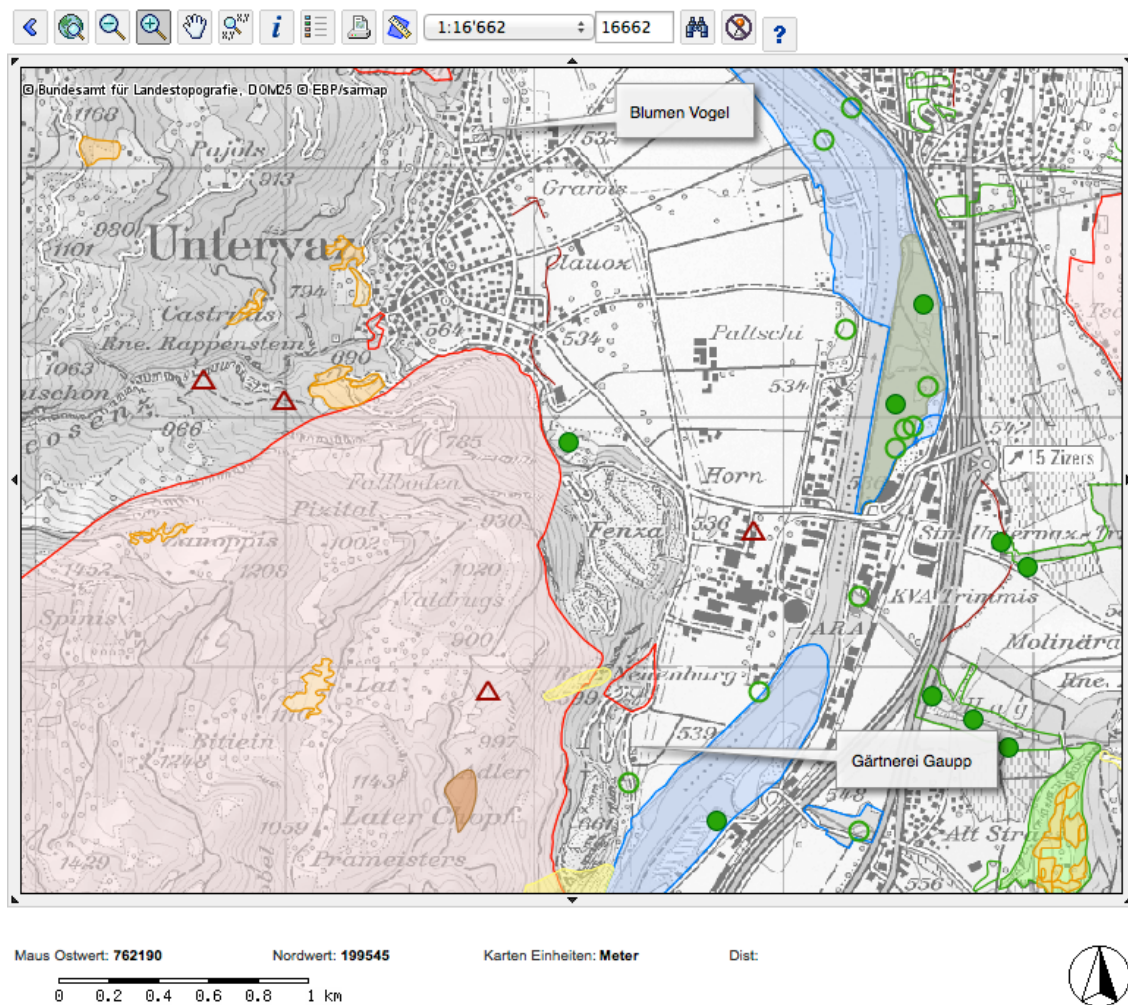
© 2012 swisstopo (JD100055)

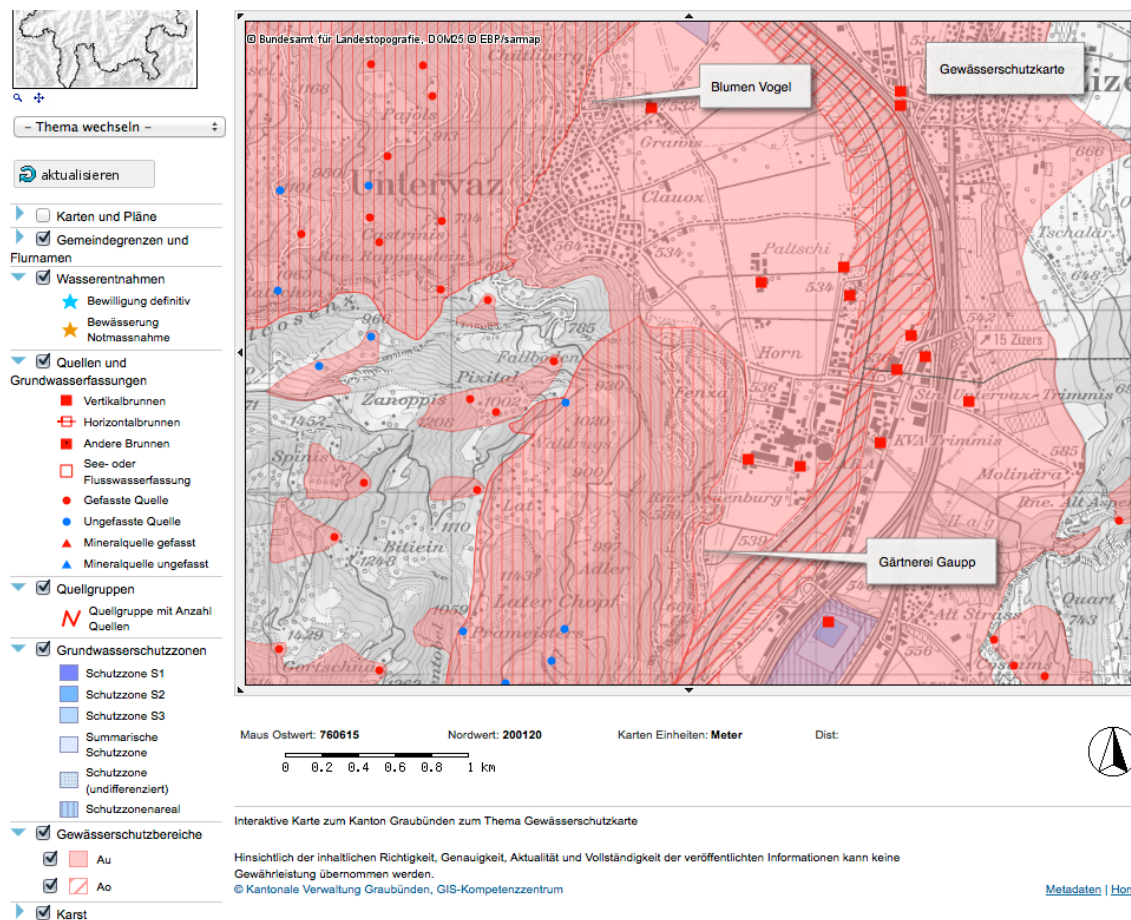
0 0.3 0.6 0.9 1.2 1.5 km

Natur- und Landschaftsschutzinventar

t
ante

Natur- und Landschaftsschutzinventar



Gewässerschutzkarte

Information zum stillgelegten Piezometerstandort beim Betrieb Gaupp:

Piezometer ohne Profil	Standort Gaupp
Grundwassergebiet	Rheintal
Piezometer-Nr.	1137
Piezometer-Name	16A PW
Status	aufgehoben
Kote Terrain (m ü.M.)	540.14
Kote Rohr (m ü.M.)	540.14
Anzahl Messungen	97
Erste Messung	1963-02-08
Letzte Messung	1971-01-08
mittlerer Grundwasserspiegel (m ü.M.)	533.63
minimaler Grundwasserspiegel (m ü.M.)	532.64
maximaler Grundwasserspiegel (m ü.M.)	535.72
Standardabweichung des Grundwasserspiegels in Meter	0.65
mittlere Temperatur in °C	8.63
minimale Temperatur in °C	1.5
maximale Temperatur in °C	11
graphisches Profil	
Gemeindegrenzen	
Gemeindenname	Intervaz
Gemeindenummer	3946

Wildtiere

