



Kanton Graubünden
Gemeinde Schmitten

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Ortsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Schmitten

Kontaktperson

Hubert Weibel, Gemeindepräsident
081 404 10 66; gde.schmitten@bluewin.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

September 2019 – April 2021

Bearbeitungsstand

Juni 2021

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Veränderte Rahmenbedingungen in der Raumplanung	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Schmitten	4
1.3	Anlass und Inhalte der Gesamtrevision Ortsplanung Schmitten	4
1.4	Kommunales räumliches Leitbild	5
1.5	Gliederung und Bestandteile der Gesamtrevision Ortsplanung	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	6
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	6
2.5	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	8
2.6	Gemeindeversammlung	8
3	Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan Siedlung	9
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	9
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	9
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	9
3.4	Regionale Richtplanung	10
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	10
4.1	Angaben gemäss «Gemeindedatenblatt»	10
4.2	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	11
4.3	Reduktion der Bauzonengrösse	11
4.4	Bauzonenreserven nach Gesamtrevision	12
4.5	Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve	13
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	14
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	14
5.2	Sicherstellen von Mindestdichten	14
5.3	Erhöhung der Ausnützungsziffer	14
5.4	Reduktion der Grenzabstände	15
5.5	Zonen für Geschosswohnungsbau	15
5.6	Erlass von Folgeplanungen	15
6	Gestaltung	16
6.1	Konzept Ortsbildschutz	16
6.2	Erhaltungsbereich	16
6.3	Umgang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung	17
7	Arbeitsgebiete	17
7.1	Bestehender Gewerbestandort	17
8	Schutzzonen	18
8.1	Natur- und Landschaftsschutz	18
8.2	Gewässerraum	19
9	Umsetzung in den Planungsmitteln	20
9.1	Zonenplan	20
9.2	Genereller Gestaltungsplan	21
9.3	Genereller Erschliessungsplan	21
9.4	Baugesetz	21

1 Anlass

1.1 Veränderte Rahmenbedingungen in der Raumplanung

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Schmitten

Die Ortsplanung der Gemeinde Schmitten stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1983 und wurde am 19. März 1984 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 674). In der Folge wurden zwei Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen (TR Baugesetz 1993 und TR Materialablagerung 1999). Die Ortsplanung ist somit rund 35 Jahre alt und entspricht in verschiedenen Belangen nicht mehr dem übergeordneten Recht und den heutigen Anforderungen. Die Ortsplanung der Gemeinde Schmitten ist daher umfassend zu revidieren.

1.3 Anlass und Inhalte der Gesamtrevision Ortsplanung Schmitten

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung ist über 35 Jahre alt und entspricht in weiten Teilen nicht mehr dem übergeordneten Recht und den heutigen Anforderungen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.
- Die Ortsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung zu überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen.
- Die neuen Inventare von Natur- und Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen und in der Ortsplanung umzusetzen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.

Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Schmitten über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung. Damit besteht für private Bauvorhaben wieder Planungs- und Rechtssicherheit.

1.4 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Schmitten hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Gesamtrevision bei (vgl. separates Dokument).

1.5 Gliederung und Bestandteile der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt unter den Rahmenbedingungen der übergeordneten Gesetzgebung und des kantonalen Richtplanes. Das kommunale räumliche Leitbild im Sinne des kantonalen Richtplanes bildet Basis für die nachfolgenden Festlegungen in der Nutzungsplanung.

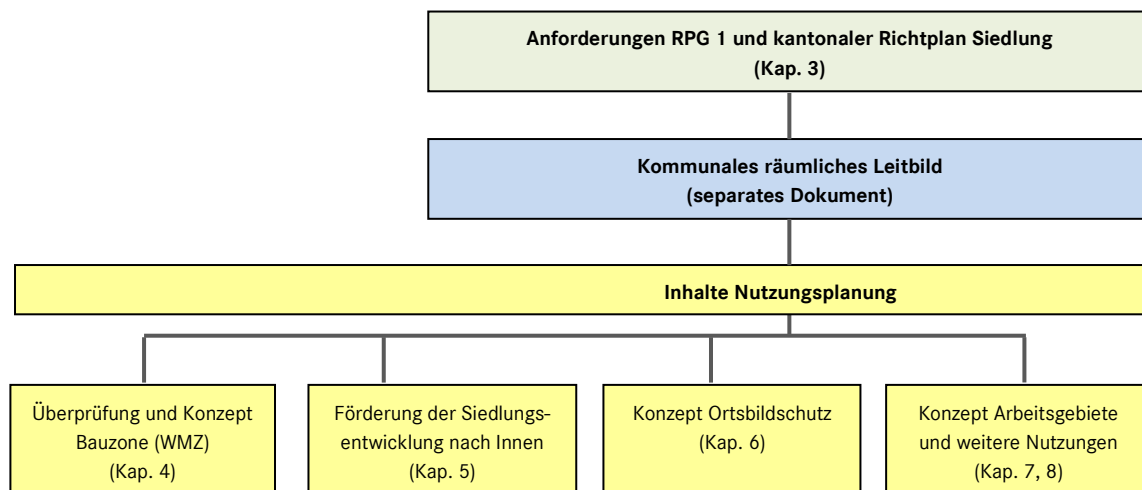


Abb. 1 Aufbau und Bestandteile der Gesamtrevision Ortsplanung Schmitten.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

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

Die Erarbeitung der Ortsplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten.

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	2017
Erarbeitung Kommunales Räumliches Leitbild	Mitte 2018 – Mitte 2019
Entwurf Pläne und Baugesetz	Ende 2017 – Mitte 2019
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Vorstand	Sommer 2019
Kantonale Vorprüfung	Okt. 2019 – Jul. 2020
Bereinigung nach Vorprüfung	August – Oktober 2020
Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)	Nov./Dez. 2020
Behandlung der Mitwirkungsanträge	Jan. – März 2021
Gemeindeversammlung	28. Mai 2021
Beschwerdeaufgabe	Sommer 2021
Genehmigung Regierung	Herbst 2021

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. Juli 2020 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Gesamtrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind in Anhang 1 enthalten.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann gestützt auf Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte im November und Dezember 2021 während 30 Tagen. Während der Auflagefrist wurden 2 öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Während der Auflagefrist sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Anträge geprüft und die Antragsteller schriftlich über den Entscheid informiert. Gegenstand der Mitwirkungsanträge waren mehrheitlich folgende Aspekte:

Reduktion der Bauzonengrösse

Mehrere Anträge verlangen einen Verzicht auf die vorgesehene Reduktion der Bauzone. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 1) wurden die Bestimmungen zur Grösse der Bauzonen verschärft. Für die Gemeinden gibt das Bundesrecht vor, dass sie zu grosse Bauzonenreserven auszonieren müssen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Gemeinde Schmitten verfügt über zu grosse Bauzonenreserven und ist gestützt auf den kantonalen Richtplan verpflichtet, Reduktionen vorzunehmen. Diese Reduktion hat aufgrund raumplanerischer Kriterien unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) zu erfolgen. Gemäss kantonaler Wegleitung ist nach folgender Priorisierung vorzugehen:

1. Nicht erschlossene Bauzonenreserven am Siedlungsrand sowie Grün- und Freiräume
2. Erschlossene -Bauzonenreserven am Siedlungsrand
3. Nicht erschlossene Bauzonenreserven innerhalb des Siedlungskörpers
4. Erschlossene Bauzonenreserven innerhalb des Siedlungskörpers

Die Gemeinde Schmitten hat die Reduktion ihrer Bauzonengrösse entsprechend vorgenommen. Eine weniger weit gehende Reduktion wäre mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar. Die Gemeinde stellt hierzu auch fest, dass trotz Reduktion noch ca. 20 Bauplätze verbleiben. In Anbetracht, dass keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen, reichen diese Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre aus.

Standort Eisplatz

Der Eisplatz hat für das Dorf Schmitten eine hohe Bedeutung. Um den langfristigen Weiterbestand der Anlage nicht in Frage zu stellen, wird an der vorgesehenen Verschiebung an den Standort «Fallboda» verzichtet. Der heutige Standort wird daher anstelle der Gewerbezone der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Auf die Zone für öffentliche Anlagen Fallboda wird verzichtet.

2.5 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurden folgende Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Zonenplan Dorf 1:1000

- Auf die Umzonung der Parzelle Nr. 408 in die Gewerbezone wird verzichtet (Eisplatz). Die Parzelle wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
- Auf die Zone für öffentliche Anlagen auf Parzellen Nr. 350, 370 und 371 (Ersatzstandort Eisplatz) wird verzichtet. Die Parzellen werden der Landwirtschaftszone mit überlagerter Freihaltezone zugewiesen.
- Auf die Quartierplanpflicht im Gebiet «Tirli» und die Zuweisung von Geschossflächen wird verzichtet. Grundstück Nr. 394 wird vollständig und Grundstück Nr. 392 teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Kleinparzelle Nr. 303 wird der Dorfzone (anstelle Zone übriges Gemeindegebiet) zugewiesen.
- Die bisherige Parkierungszone auf Parzelle Nr. 335 wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Baugesetz

- Die zulässigen Fassadenhöhen in der Wohnzone 2 wird in Anlehnung an das bisherige Baugesetz von 7.5 auf 8.0 m und in der Dorfzone sowie der Wohnzone von 9.0 m auf 9.5 m angepasst.

Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

- Das KRL wird mit einer Zielsetzung, wonach eine Entflechtung des motorisierten Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs im Dorfkern angestrebt wird, ergänzt.

2.6 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 wurden auf Antrag von Stimmberechtigten folgende Änderungen der Vorlage beschlossen:

- Die Grundstücke Nr. 388 (teilweise), 392, 394, 395, 420, 452 und 453 sind in der Wohnzone 2 zu belassen und auf eine Auszonung zu verzichten.

Die Anträge wurden im Wesentlichen damit begründet, dass die finanzielle Entschädigung nicht geklärt ist. Aus Sicht der Antragsteller hätte die Entschädigungsfrage für die betroffenen Grundstücke bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen müssen.

3 Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan Siedlung

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Die vorliegende Gesamtrevision richtet sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen. Die wichtigen Ziele, Strategien und Massnahmen zur Siedlungsentwicklung liegen der vorliegenden Revision in Form eines kommunalen räumlichen Leitbildes bei. Das KRL wurde vom Gemeindevorstand am 29. März 2021 verabschiedet.

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Die Gemeinde Schmitten ist von folgenden Festlegungen im kantonalen Richtplan betroffen:

Siedlung und Ausstattung

- Historischer Ortskern Schmitten von regionaler Bedeutung (mit Kirchhügel)

UNESCO Welterbe RhB

- Perimeter UNESCO (im Bereich Landwasserviadukt)

Landschaft / Tourismus

- Parc Ela (Naturpark nach NHG und Pärkeverordnung)

Der Umgang mit den einzelnen Festlegungen wird in den nachfolgenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Albula ist derzeit dabei, das Regionale Raumkonzept gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem Raumkonzept wird die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung und Ausstattung an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen sein. Sollte sich im Verlauf der regionalen Planung ein Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung der Gemeinde Schmitten ergeben, wird dies vor der Beschlussfassung in der Planung berücksichtigt. Da in der Gemeinde Schmitten im Übrigen keine regionalen Infrastrukturen oder regionale Arbeitsgebiete bestehen, geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt wenig Koordinationsbedarf mit der regionalen Richtplanung besteht.

Weitere regionale Objekte:

- Erlebnisraum Landwasserwelt (in Erarbeitung)
- Deponie und Materialablagerungsstandort «Schinterböдали»

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Angaben gemäss «Gemeindedatenblatt»

Als Grundlage für die Bedarfsberechnung stellt der Kanton den Gemeinden das „Gemeindedatenblatt“ mit Abgaben zur Bevölkerungsentwicklung (kantonale Prognose) und den Bauzonenreserven zur Verfügung. Bei den Bauzonenreserven werden dabei lediglich die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betrachtet. Diese Zonenarten umfassen rund 90% der Einwohner des Kantons und sind daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung.

Auf Basis der Angaben im Datenblatt werden die Gemeinden im Sinne einer Vermutung hinsichtlich ihrer Bauzonengrösse kategorisiert (Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ, Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ und Gemeinden mit überdimensionierter WMZ). Diese Angaben sind von den Gemeinden zu überprüfen.

Die Gemeinde Schmitten hat die Überprüfung des Datenblattes im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem

Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 4.5 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 63%. Auf Basis der rechtskräftigen Ortsplanung 1983 ergibt sich eine Kapazitätsreserve von 95 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone. Diese steht einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang gegenüber.

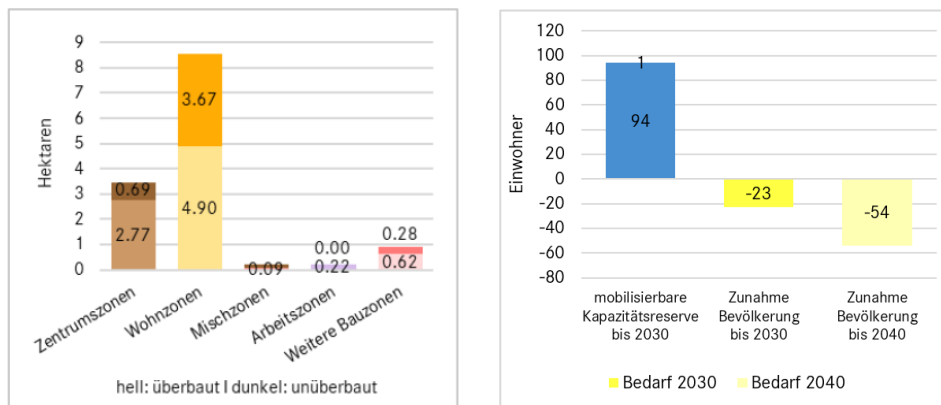


Abb. 2) Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität (rechts).

Aufgrund des überprüften Datenblattes erweist sich die Bauzone der Gemeinde Schmitten auf Basis der Ortsplanung 1983 als überdimensioniert und ist gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung zu reduzieren.

4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, strebt die Gemeinde Schmitten eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2035 an. Im Minimum soll die Zahl von rund 250 Einwohner gehalten werden, was der durchschnittlichen Einwohnerzahl der vergangenen Jahre entspricht. Durch geeignete Massnahmen im Bereich Versorgungsangebot, Verkehr und Mobilisierung von Bauzonenreserven sollen die Voraussetzungen für die gewünschte Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

4.3 Reduktion der Bauzonengrösse

Auch beim Erreichen des Ziels einer leichten Bevölkerungszunahme bis 2030 erweist sich die Bauzone der Gemeinde Schmitten als zu gross dimensioniert. Die Gemeinde hat daher die Bauzone überprüft und in folgenden Gebieten eine Reduktion der Bauzone vorgenommen:

- Gebiete, welche eine Gefährdung durch Naturgefahren aufweisen.
- Gebiete an steilen Hanglagen, welche für eine Überbauung nicht geeignet sind.
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume.
- Unerschlossene oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand.

Im Weiteren ist die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf (ARE GR, Dezember 2020) in die Beurteilung der Bauzonenreserven eingeflossen.

Die bisher dem Reservegebiet zugewiesene Fläche im Gebiet «Guot» unterhalb des Quartiers Osterhubel wird mangels Bedarf aufgehoben und definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.4 Bauzonenreserven nach Gesamtrevision

Gemäss dem der Gemeindeversammlung vorgelegten, revidierten Zonenplan umfassten die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 1.7 ha. Dies entspricht einer mobilisierbaren Einwohnerkapazität von 47 Einwohnern. Die unüberbaute Bauzone wurde somit um gesamthaft um 2.8 ha reduziert. Der Überbauungsgrad in der WMZ wird dadurch auf 82% erhöht, was einer markanten Steigerung gegenüber dem rechtskräftigen Zustand entspricht.

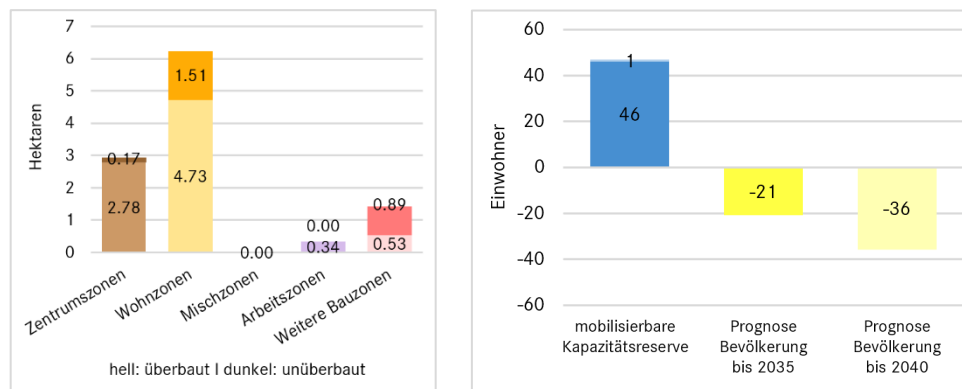


Abb. 3) Überbauungsstand und Kapazität gemäss Vorlage Gemeindeversammlung.

Aufgrund der Änderungsanträge anlässlich der Gemeindeversammlung erhöht sich die unüberbaute WMZ auf 2.1 ha bzw. die mobilisierbare Kapazitätsreserve auf 58 Einwohner:

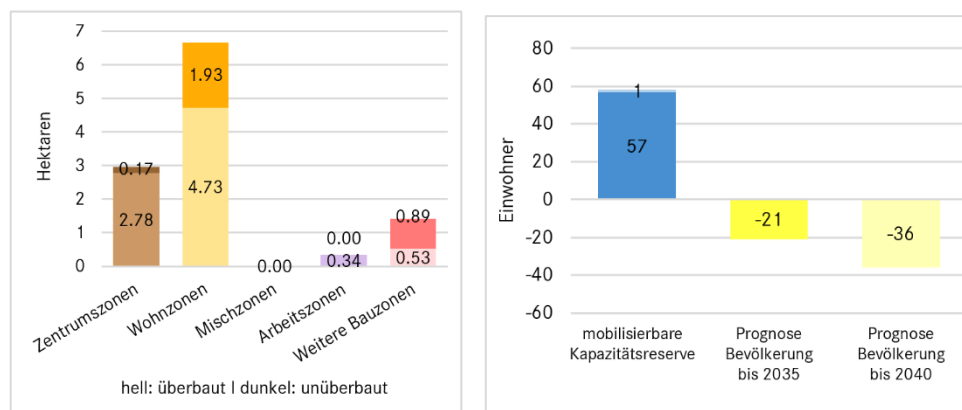


Abb. 4) Überbauungsstand und Kapazität gemäss vorliegender Genehmigungsvorlage.

4.5 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Bei den verbleibenden rund 1.7 ha Bauzonenreserven innerhalb der WMZ handelt es sich um Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. In der Regel handelt es sich um Baulücken innerhalb bestehender Wohnquartiere (z.B. Wichel, Osterhubel). Eine Auszonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des Ortsbildschutzes noch aufgrund des Erschliessungsstandes auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen kaum zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind oder Baulücken darstellen. Im Einzelnen ergeben sich zu den verbleibenden Bauzonenreserven folgende Feststellungen:

- Die Parzellen Nr. 157, 219, 220, 272 und 273 liegen im bestehenden Siedlungskörper und sind erschlossen. Die Grundstücke Nr. 272 und 273 sind von Bauten umgeben und gegenüber dem Nichtbaugelände mit einer Erschliessungsstrasse abgegrenzt. Die Grundstücke Nr. 219 und 220 bilden die letzten Bauplätze entlang einer bestehenden Erschliessungsstrasse. Eine Auszonung dieser Grundstücke ist daher aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig.
- Bei den Grundstücken Nr. 156, 161, 185, 266, 269, 277, 383 und 455 handelt es sich um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebietes. Eine Auszonung dieser Flächen ist nicht zweckmässig.
- Die Grundstücke Nr. 388 (teilweise), 392, 394, 395, 420, 452 und 453 wurden anlässlich von Anträgen an der Gemeindeversammlung in der Wohnzone belassen.

Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve ist daher als « angemessene Reserve », welche der kantonale Richtplan Siedlung den Gemeinden zusichert, anzusehen.

Hinsichtlich der Einwohnerkapazität (Abb. 3) ist festzuhalten, dass die Gemeinde Schmitten nicht von einer negativen Bevölkerungsentwicklung ausgeht, sondern von einer leicht zunehmenden. Dies auch aufgrund der durch die Mobilisierungsmassnahmen verbesserten Verfügbarkeit von Bauland.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Schmitten bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von acht Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnützungsziffer) vor.

Im Baugesetz Schmitten wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

5.3 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen wird generell leicht erhöht. Die AZ der Wohnzone 2 wird von 0.4 auf 0.5 und jene in der Wohnzone 3 von 0.5 auf 0.6 erhöht. Dies einerseits zwecks Kompensation der geänderten Definition der anrechenbaren Geschossflächen (Art. 37a KRVO), andererseits zur Gewährleistung einer erhöhten baulichen Nutzung. Gleichzeitig wird dadurch die im kantonalen Richtplan vorgesehene Mindestdichte im ländlichen Raum entsprechend einer AZ von 0.5 erreicht.

5.4 Reduktion der Grenzabstände

In mehreren Nutzungszonen sieht das bisherige Baugesetz verhältnismässig grosse Grenzabstände vor. Beispielsweise gilt in der Wohnzone 2 bisher ein Grenzabstand von 3 m (kleiner Abstand) bzw. 8 m (grosser Abstand). Solche grossen Abstände führen potenziell zu unternutzen Grundstücken. Zur Verbesserung der baulichen Dichte sieht das neue Baugesetz nur noch ein Grenzabstandsmass vor (Verzicht auf Unterscheidung von grossem und kleinem Grenzabstand). In den Wohnbauzonen beträgt der Grenzabstand neu zwischen 2.5 – 3.0 m.

5.5 Zonen für Geschosswohnungsbau

Die Wohnzone 3 ist aufgrund der Dichtevorgaben für Mehrfamilienhausbauten bzw. Geschosswohnungsbauten bestimmt. Um eine haushälterische Nutzung der Wohnzone 3 sicherzustellen, wird baugesetzlich festgelegt, dass in dieser Zone ausschliesslich Geschosswohnungsbauten mit mindestens vier Wohnungen zu erstellen sind.

5.6 Erlass von Folgeplanungen

Bestehende Folgeplanungen

Für die Quartiere «Chappali», «Osterhubel» und «Fallboda» bestehen ältere Quartierplanungen aus den 80er und 90er-Jahren. Es handelt sich in der Regel um reine Erschliessungsplanungen. Diese Quartierpläne werden nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision zu überprüfen, anzupassen oder gegebenenfalls aufzuheben sein.

Folgeplanungspflicht

Im vorliegenden Zonenplan werden Gebiete mit Folgeplanungspflichten festgelegt. In diesen Quartieren darf nur gestützt auf eine rechtskräftige Folgeplanung gebaut werden. Im Rahmen der Folgeplanung stellt die Baubehörde eine haushälterische Nutzung des Bodens sicher (Art. 34 Abs. 4 Baugesetz). Bei Erreichen einer guten Wohn- und Gestaltungsqualität kann im Rahmen von Areal- und Quartierplanungen von der Regelbauweise abgewichen werden. Insbesondere sind grössere Gebäudelängen sowie eine um 15% höhere Ausnützung möglich (Art. 13 Abs. 4 Baugesetz).

6 Gestaltung

6.1 Konzept Ortsbildschutz

Der historische Ortskern von Schmitten mit Kirchhügel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit regionaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Zwecks Erhaltung der wertvollen Bausubstanz, Strukturen und Freiräumen sind in der vorliegenden Gesamtrevision folgende Massnahmen vorgesehen:

- Zuweisung des gesamten Ortskernes zur Dorfzone mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich Einordnung und Gestaltung der Bauten (Art. 22 Baugesetz)
- Festlegung eines Erhaltungsbereiches für die besonders wertvollen Baugruppen innerhalb des Ortskerns (Art. 28 Baugesetz)
- Festlegen von Baugestaltungslinien zwecks Erhaltung der wichtigen Baufluchten.
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als integral geschützte Bauten (Art. 29 Baugesetz)
- Zuweisung grösserer Grün- und Freiflächen innerhalb und am Rand des Ortskerns zur Zone für Grünflächen
- Festlegen einer grossflächigen Freihaltezone rund um den Kirchhügel und Auszonung einzelner Bauzonenflächen im Bereich des Kirchhügels.

Mit den vorgesehenen Massnahmen kann ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild gewährleistet werden.

6.2 Erhaltungsbereich

Bauten und Anlagen innerhalb des Erhaltungsbereiches sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Im Erhaltungsbereich gelegene Anlagen wie Mauern oder Einfriedungen sind ebenfalls zu erhalten. Vom Schutz ausgenommen sind einzelne, nicht schutzwürdige Bauten und Anlagen gemäss Entscheid der Baubehörde gestützt auf die Beurteilung der Bauberatung. Die Regelung mittels Ortsbildschutzzone hat dabei folgende Vorteile:

- Die Erhaltungsanordnungen werden erst bei konkreten Bauvorhaben bei Vorliegen der Bestandesaufnahme und der Bauabsichten festgelegt und nicht „auf Vorrat“ bereits in der Nutzungsplanung.
- Auf eine Zuteilung von Einzelobjekten zu verschiedenen Schutzkategorien kann verzichtet werden. Stattdessen werden nicht schutzwürdige Objekte im Einzelfall entlassen.
- Der Ortsbildschutzbereich umfasst auch weitere wichtige Elemente der Siedlungsgestalt wie Mauern, Einfriedungen, etc.

6.3 Umgang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen gibt den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit, sogenannte „Ortsbildprägende Bauten“ zu bezeichnen, welche unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen (Art. 9 ZWG). Gleichzeitig können die Gemeinden auch ergänzende Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Zweitwohnungsgesetzgebung.

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Schmitten der Zweitwohnungsgesetzgebung. Die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung enthält bereits ausführliche Bestimmungen betreffend Nutzungsauflagen bei Neubauten, Erweiterungen und Umbauten. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Erlass zusätzlicher Bestimmungen im Baugesetz. Es gilt somit ausschliesslich das Bundesrecht.

Innerhalb der Dorfkerne soll v.a. Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stehen. Die Gemeinde verzichtet daher bewusst auf die Bezeichnung sogenannter „ortsbildprägenden Bauten“, welche gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden könnten (betrifft v.a. Stallbauten).

7 Arbeitsgebiete

7.1 Bestehender Gewerbestandort

Der heutige Gewerbestandort am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Schmitten ist praktisch vollständig überbaut. Derzeit besteht auch keine Reserve für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes. Die Gemeinde hat Optionen für eine Erweiterung der Gewerbezone geprüft. Aufgrund der Naturgefahrensituation sowie dem östlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb sind Erweiterungen der Gewerbezone stark eingeschränkt. Eine Möglichkeit bildet die Umnutzung des heutigen Sportplatzes (Fussball und Eisfeld) zu gewerblichen Zwecken. Die Mitwirkung der Bevölkerung hat gezeigt, dass eine solche Umnutzung mit Verlegung des Sportplatzes mehrheitlich nicht befürwortet wird. Dies einerseits aufgrund der Schwierigkeit eines geeigneten Ersatzstandortes, der Kosten für den Ersatzneubau sowie der Ungewissheit bezüglich des Bedarfs an Gewerbeflächen. In der Gesamtabwägung der Interessen kommt der Gemeindevorstand daher zum Schluss, dass am bestehenden Standort des Sportplatzes festgehalten wird. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich damit auf den bestehenden Standort.

Eine Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 408 wird aufgrund der bereits vorherrschenden Nutzung der Gewerbezone zugewiesen. Aufgrund der kleinen Fläche, der bereits vorherrschenden Nutzung sowie des geschätzten Landwertes von höchstens Fr. 90.-/m² geht die Gemeinde davon aus, dass die Einzonung unter der Freigrenze von Fr. 20'000.- liegt. Ein Gutachten des AIB erübrigt sich daher.

8 Schutzzonen

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Moore und Trockenwiesen

Die Abgrenzungen der Flachmoore und Trockenwiesen wurde aus dem kantonalen Inventar übernommen. Dieses wurde anlässlich der Biotopvernehmlassung 2018 erst kürzlich revidiert. Folgende Änderungen gegenüber den Inventardaten wurden vorgenommen:

- Das Flachmoor von lokaler Bedeutung auf Parzelle Nr. 93 liegt in einer Strassenböschung und existiert in der Beurteilung der Gemeinde in dieser Form nicht. Es wird nicht als Naturschutzzone festgelegt.
- Im Bereich des Betriebsgebäudes auf Parzelle Nr. 750 wird die Trockenstandszone den tatsächlichen Verhältnissen angepasst (gemäss Inventar verläuft die Trockenwiese durch das Gebäude).

Auenperimeter

Die Aue «Alvaneu Bad» von nationaler Bedeutung wird praxisgemäss der Naturschutzzone zugewiesen. Es handelt sich um eine Teilfläche im Bereich des Landwasserviaduktes, im Übrigen befindet sich die Aue auf Gemeindegebiet von Albula/Alvra und Bergün Filisur.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wird derzeit durch einen Geologen vorgenommen. Die resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen werden nach Vorliegen der Ausscheidung in die Ortsplanung integriert. Vorläufig werden die Grundwasser- und Quellschutzzonen anhand der Gewässerschutzkarte festgelegt.

Landschaftsschutzzone

Die inventarisierte Landschaft «Landwassertal» wird der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Die statischen Waldgrenzen wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission beurteilt und über das gesamte Gemeindegebiet Schmitten neu festgelegt. Die revidierten Gefahrenzonen werden unverändert in die Ortsplanung übernommen. Die Festlegung der Gefahrenzonen erfolgt lediglich innerhalb der Erfassungsbereiche. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle.

Im Gebiet «Chappali» und «Müli» kommen bisherige Bauzonenflächen neu in die Gefahrenzone 1 (hohe Gefahr) zu liegen. Innerhalb der Gefahrenzone 1 ist die Erstellung von Bauten und Anlagen die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen nicht zulässig. Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten werden. Bisherige Bauzonen, welche neu in der Gefahrenzone 1 liegen, werden praxisgemäss der Nichtbauzone zugewiesen.

Die überbauten Grundstücke Nr. 112 und 113 waren bisher der Gefahrenzone 1 und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Aufgrund der neuen Gefahrenzonen-ausscheidung sind diese Parzellen nun der Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung) zugewiesen. Entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen werden die Grundstücke der Dorfzone zugewiesen.

Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Erzgruben wurde eine Archäologiezone festgelegt, da in diesem Gebiet mit grosser Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft archäologische Funde zu erwarten sind. Das betroffene Gebiet befindet sich fernab vom Siedlungsgebiet im unwegsamen Gelände, sodass keine siedlungsbaulichen Einschränkungen resultieren.

8.2 Gewässerraum

Zweck des Gewässerraumes

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Gewässerraumausscheidung – betroffene Gewässer

Grundsätzlich ist für sämtliche Gewässer, welche in der Landeskarte 1:25'000 erfasst sind, ein Gewässerraum auszuscheiden. Auf eine Ausscheidung kann verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Sömmerungsgebiet oder innerhalb des Waldes befindet. In der Gemeinde Schmitten ist lediglich für den Schmittnerbach sowie die Landwasser im Bereich des Auenperimeters ein Gewässerraum festzulegen.

Die Gewässerraumbreite des Schmittnerbaches beträgt aufgrund der Berechnung nach Gewässerschutzverordnung 27 m. Dies basierend auf einer bestehenden (und natürlichen) Breite von durchschnittlich 8 m.

9 Umsetzung in den Planungsmitteln

9.1 Zonenplan

Bauzonen

Im Zonenplan wird zwischen folgenden Bauzonen unterschieden:

- Dorfzone
- Wohnzone 2 und 3
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Zone für Grünflächen
- Parkierungszone

Eine weitere Differenzierung der Nutzungszonen wird unter Berücksichtigung einer einfachen Handhabung und in Anlehnung an die bisherige Zonenordnung nicht vorgenommen. Die bisherige Wohn-Gewerbezone sowie die ursprünglich vorgesehene Kurzone werden aufgehoben.

Schutzzonen

Die Schutzzonen umfassen insbesondere die Natur- und Landschaftsschutzobjekte bzw. Gebiete. Sie werden entsprechend den vorhandenen Inventaren und Grundlagen in den Zonenplan übernommen.

Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen überlagerte Nutzungszonen wie die Gefahrenzonen, die Materialablagerungszone «Schinterbödal» sowie das übrige Gemeindegebiet.

9.2 Genereller Gestaltungsplan

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan umfassen folgende Erhaltungsanordnungen in den historischen Ortskernen:

- Erhaltungsbereich
- Geschützte Bauten
- Natur- und Kulturobjekte
- Baulinien
- Aussichtspunkte

9.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde aufgrund des aktuellen Bestandes und Projekte neu erstellt. Die aktuellen Inventare des Langsamverkehrs (Wanderwege, Rad- und Mountainbikerouten) sind in die Planung eingeflossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen wurden gemäss den aktuellen Daten des Leitungskatasters und des Generellen Entwässerungsprojektes in die Ortsplanung übernommen.

9.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut. Es ersetzt das bisherige Baugesetz 1983.

Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO)

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Entsprechende Verfahrensbestimmungen sind im neuen Baugesetz nicht mehr erforderlich.

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 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. Das Baugesetz Schmitten berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die AZ ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmasses. Sie gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen

Nutzung, unabhängig der Grundstücksform. Für die Dorfzone, welche den engeren historischen Ortsteil umfasst, wird praxisgemäss auf eine maximale AZ verzichtet, da hier Siedlungsstruktur und Gestaltungsanforderungen für die bauliche Nutzung massgebend sind. Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach der kantonalen Raumplanungsverordnung (Art. 37a KRVO).

Chur, Juni 2021, Stauffer & Studach AG, DR