

KANTON
GRAUBÜNDEN



GEMEINDE
LOHN



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Zonenschema (Art. 18)
Wohnzone für Einheimische

Auftrag:	800018.0001
Ort, Datum:	Thusis, 20.04.2015
Seite:	1
Speicherort:	r:\public\80.ro\80_0018_lohn\80_0018.0001\daten\projektdaten\teilrevision_anpassung\04_beschwerde&genehmigung\02_pmb\20150622_pmb.docx
Auftrags- bezeichnung:	Lohn, Teilrevision Zonenschema (Art. 18), Wohnzone für Einheimische



www.hmq.ch
admin@hmq.ch

 **Architektur- und
Gebäudevermessung**

 **Vermessung und
Geoinformation**

 **Bauprojekte und
Projektmanagement**

 **Raumentwicklung,
Verkehrs- und
Umweltplanung**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lohn
Gemeindevorstand
Canzleia Comunale
CH-7433 Lohn
Kontaktperson: Herr Jörg Beeli, Gemeindepräsident

Verfasser des Berichtes

HMQ AG
Andrea Kollegger, MSc in Geographie UZH
Schützenweg 8
CH-7430 Thusis
Fon +41 81 650 05 05
Fax +41 81 650 05 06
www.hmq.ch
admin@hmq.ch

Abgabe

Juni 2015

CH-7430 Thusis
Schützenweg 8
Fon +41 81 650 05 05

CH-7017 Flims
Denter Vias 9c
Fon +41 81 920 91 20

CH-8706 Meilen
Kirchgasse 60
Fon +41 44 925 50 00

CH-7000 Chur
Sonnhaldestrasse 1
Fon +41 81 353 50 27

CH-7084 Brienz
Vazerol 9
Fon +41 81 637 07 07

CH-7240 Küblis
Im Wyher
Fon +41 81 332 14 54

Bericht

Verfasst:	AKI	20.04.15	1. Änderung:	AKI	22.06.15	3. Änderung:
Geprüft:	CHe	21.04.15	2. Änderung:			4. Änderung:



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Revisionsgründe	3
1.3	Revisionsziele	3
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers.....	4
2.2	Verfahren	4
2.3	Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	5
2.5	Beschluss	5
2.6	Beschwerdeauflage	5
3	Grundlagen	5
3.1	Richtplanung	5
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
4	Inhalt der Nutzungsplanänderung	6
4.1	Bebauungskonzept.....	6
4.2	Teilrevision Zonenschema	7
5	Schlussfolgerung	8
	Anhang A.1.....	9
	Anhang A.2.....	10
	Anhang A.3.....	11

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 25. Februar 2014 genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 145 die Teilrevision der Ortsplanung Lohn. Dabei wurden unter anderem im Gebiet Orta eine Wohnzone für Einheimische ausgeschrieben (Anpassung Zonenplan), ein entsprechender Artikel im Baugesetz aufgenommen und die zugehörige Regelbauweise im Zonenschema definiert.

Die an der neuen Wohnzone interessierten Personen sind inzwischen mit der Planung ihrer zukünftigen Wohngebäude beschäftigt. Die Ersten möchten gerne diesen Sommer mit den Bauarbeiten beginnen.

1.2 Revisionsgründe

Im Rahmen der Planungsarbeiten für die Wohnbauten im Gebiet Orta wurde festgestellt, dass eine Überbauung aufgrund der festgelegten Ausnützungsziffer und der vorherrschenden Hangneigung Schwierigkeiten bereitet. In der Folge soll die Regelbauweise (Zonenschema) für die Wohnzone für Einheimische leicht angepasst werden.

1.3 Revisionsziele

Durch die Anpassung der Regelbauweise (Zonenschema) soll die Überbauung der Wohnzone für Einheimische im Gebiet Orta ermöglicht werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Auftraggeberin der Teilrevision ist die Gemeinde Lohn. Durchgeführt wird die Revision vom Gemeindevorstand in Zusammenarbeit mit der HMQ AG.

2.2 Verfahren

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und Art. 12 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO).

Der Erlass und die Änderung des Baugesetzes unterliegen der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sowie der Pläne der Grundordnung sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Das Baugesetz ist danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und tritt mit dieser in Kraft.

2.3 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung Lohn, umfassend eine Anpassung der Ausnützungsziffer für die Wohnzone für Einheimische, wurde dem Kanton am 27. Januar 2015 zur Vorprüfung eingereicht.

Im Wesentlichen geht aus dieser Prüfung (Vorprüfungsschreiben vom 20. März 2015) hervor, dass:

- die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone für Einheimische von 0.3 auf 0.4 in den eingereichten Unterlagen zu wenig begründet wird;
- ein grobes (architektonisches) Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten ist;
- in diesem Zusammenhang die Vorgaben zur Regelbauweise (Zonenschema) zu überprüfen sind;
- die Anpassung des Zonenschemas keine geringfügige Anpassung der geltenden Nutzungsordnung im Sinne von Art. 48 Abs. 3 KRG darstellt und somit das ordentliche Verfahren (kein vereinfachtes Verfahren) durchzuführen ist.

Der Gemeindevorstand Lohn hat diese Einschätzungen zur Kenntnis genommen, die Unterlagen entsprechend ergänzt und angepasst sowie das ordentliche Verfahren eingeleitet.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 30. April bis 30. Mai 2015. Es gingen keine Einwendungen ein.

2.5 Beschluss

Die Gemeindeversammlung Lohn hat die vorliegende Teilrevision am 12. Juni 2015 beschlossen. Die Ergebnisse können dem Protokoll im Anhang A.1 entnommen werden.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die öffentliche Beschwerdeaufgabe findet vom 25. Juni bis zum 25. Juli 2015 statt. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens (erste Interessenten wollen im Sommer mit den Bauarbeiten beginnen) werden die Planungsunterlagen nach erfolgtem Gemeindeversammlungsbeschluss umgehend zur Genehmigung an die Regierung übergeben.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Durch die Anpassung des Zonenschemas werden keine richtplanerischen Vorgaben tangiert.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Lohn stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 1977 (Totalrevision genehmigt mit Datum vom 21. November 1977). Die Planungsmittel wurden in der Zwischenzeit durch mehrere Teilrevisionen leicht angepasst. Die Teilrevision zur Ausscheidung einer Wohnzone für Einheimische im Gebiet Orta wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 145 am 15. Februar 2014 genehmigt.

4 Inhalt der Nutzungsplanänderung

4.1 Bebauungskonzept

Parzellierung und Bebauung

Für die Überbauung des Gebiets Orta werden acht Parzellen ausgeschieden, wovon sieben zur Erstellung von Wohnbauten vorgesehen sind und eine für den Bau von gemeinschaftlichen Anlagen.

Der beiliegende Bebauungsplan (Anhang A.1) gibt eine Übersicht über die mögliche Überbauung im Gebiet Orta. Die eingezeichneten Baukörper geben einen Eindruck über die Dimensionen der Wohnhäuser. Dabei wurde die realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) auf 3 Stockwerke verteilt, in der Annahme, dass etwa ein halbes Geschoss für Keller, Waschküche oder technische Räume genutzt wird. Die genaue Position und Ausrichtung dieser Baukörper innerhalb der einzelnen Parzellen kann momentan nicht abschliessend festgelegt werden und ist daher schematisch zu verstehen.

Die vier Parzellen oberhalb der geplanten Quartierstrasse sind grosszügig und von der Topographie her gut überbaubar. Im Gegensatz dazu sind die Parzellen unterhalb der Quartierstrasse sehr steil. Die Schnitte im Gelände (Anhang A.2) sowie die Ansichten des bereits bestehenden Vorprojekts (Anhang A.3) veranschaulichen die Situation.

Gestaltung

In Form und Gestaltung haben sich die Wohnhäuser in der Wohnzone für Einheimische am Ortsbild Lohn zu orientieren (vgl. auch Reglement Wohnzone für Einheimische). Demnach sind ortsübliche Materialien zu verwenden und der natürliche Terrainverlauf ist so weit als möglich beizubehalten. Wie im Bebauungsplan (Anhang A.1) dargestellt, wird eine Giebelausrichtung talwärts angestrebt. Die vorhandenen Grünstrukturen sowie die Elemente des Klang-Erlebniswegs sind wenn möglich zu erhalten.

Es gibt keine weiteren gestalterischen Vorgaben. Für die gestalterische Beurteilung der Bauten in der Wohnzone für Einheimische sieht die Gemeinde aber vor, einen fachkundigen Berater beizuziehen.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gebiets wird über eine noch zu erstellende Quartierstrasse gesichert. Diese wird dem Gelände angepasst und dadurch im Vergleich zum Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Lohn leicht nach unten verschoben. Die östlichste Parzelle unterhalb der geplanten Quartierstrasse (neben dem Restaurant Orta) bleibt im Eigentum der Gemeinde und dient zur Erstellung eines Wendeplatzes und allfälligen Besucherparkplätzen. Die Ausnützung dieser Parzelle könnte bei Bedarf teilweise auf die westlich gelegene Parzelle übertragen werden.

Die Erschliessung der einzelnen Bauparzellen erfolgt ab der geplanten Quartierstrasse. Gemeinsame Zufahrten sind denkbar.

4.2 Teilrevision Zonenschema

Erhöhung Ausnützungsziffer (AZ)

Für die drei bebaubaren Parzellen unterhalb der geplanten Quartierstrasse ergeben sich mit der heute geltenden AZ von 0.3 Gebäude mit Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen 150 und 190 m². Dies ist für Einfamilienhäuser (EFH), wie sie in Lohn vorgesehen sind, wenig. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner liegt in der Schweiz für EFH bei 53 m² (Quelle: Bundesamt für Statistik). Geht man davon aus, dass in der Wohnzone für Einheimische vor allem Familien angesiedelt werden sollen, kann mit ca. 4 Bewohnern pro EFH gerechnet werden, was eine Wohnfläche von 212 m² ergibt.

Mit der Erhöhung der AZ auf 0.4 können im Gebiet Orta pro Parzelle min. 50 m² bis max. 83 m² mehr BGF (je nach Parzellengrösse) realisiert werden. Dadurch können attraktive und den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnbauten erstellt werden. Zugleich wird eine höhere Nutzungsdichte erreicht.

Anpassung Geschosszahl

Da Untergeschosse, welche in Hanglagen mehr als 1.5 m über die tiefste Stelle des gewachsenen oder massvoll gestalteten Terrains hinausragen, bereits als Vollgeschosse zählen (Art. 39 Baugesetz Lohn), sind für Bauten in Hanglagen meist massive Fundamente nötig um die mögliche BGF auf zwei Stockwerken zu realisieren. Damit die Wohnfläche besser auf verschiedene Stockwerke verteilt und somit die Hanglage effizienter ausgenutzt werden kann, soll die Geschosszahl in der Wohnzone für Einheimische von 2 auf 3 erhöht werden.

Die Gesamthöhe der Gebäude wird dadurch nicht beeinflusst, da in der Wohnzone für Einheimische bereits heute eine Gebäudehöhe von 9 m gilt. Die Gebäudehöhe wird nach Baugesetz der Gemeinde Lohn berechnet und ergibt sich aus dem „Mittel des Masses aller Gebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnitt mit der Dachfläche“ (Art. 40 Baugesetz Lohn). Wie aus den beiliegenden Ansichten (Anhang A.3) ersichtlich, kann die Gebäudehöhe von 9 m auch in steilen Gebieten (z.B. unterhalb der Quartierstrasse) problemlos eingehalten werden. Eine Anpassung der Gebäudehöhe drängt sich daher nicht auf. Zudem soll die Erhöhung der Geschossigkeit zu einer besseren Ausnützung in Hanglagen führen und nicht zu höheren Gebäuden.

Weitere Vorgaben Regelbauweise

Die weiteren Vorgaben aus dem Zonenschema (Gebäudelänge, kleiner und grosser Grenzabstand, Gebäudeabstand sowie Immissionen) sind für eine Überbauung im Gebiet Orta zweckmässig und müssen nicht angepasst werden.

5 Schlussfolgerung

Mit dieser Teilrevision soll in der bestehenden Wohnzone für Einheimische, welche teilweise in steilem Gelände liegt, die Überbauung mit einfachen Einfamilienhäusern ermöglicht werden.



HMQ AG
CH-7430 Thusis
Schützenweg 8

Andrea Kollegger
MSc in Geographie UZH
Raumplanerin