

Kanton Graubünden
Gemeinde Seewis GR



Teilrevision Ortsplanung Seewis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Seewis, 4.9.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)	3
1.2	Ablauf der Planung	3
1.3	Mitwirkung der Bevölkerung	3
1.4	Vorprüfung	3
1.5	Öffentliche Auflage	3
1.6	Gemeindeversammlung	3
2	Grundlagen	4
2.1	Richtplanung	4
3	Revisionsgegenstände	4
4	Schlussfolgerung	7

Impressum:

Auftraggeber: Gemeinde Seewis

Zeitspanne der Planung: 2012-2013

Verfasser des Berichts: Gemeindevorstand Seewis

Christian von Ballmoos, LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG,
Chur

Ingenieur- und Vermessungsbüro Donatsch, Landquart

1 Anlass

1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Die Ortsplanung der Gemeinde Seewis i.P. wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 11. August 2009 genehmigt. In der Zwischenzeit hat sich an diversen Orten Revisionsbedarf ergeben.

1.2 Ablauf der Planung

Februar 2012	Besprechung Revisionsgebiete
September 2012	Verabschiedung Teilrevision durch Gemeindevorstand
September 2012	Einreichen Vorprüfung
Februar 2013	Vorprüfungsbericht
Juli 2013	Mitwirkungsaufgabe
August 2013	Bereinigung auf Grund Vorprüfung und Mitwirkung
Oktober 2013	Genehmigungsantrag an Gemeindeversammlung

1.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Bei den Revisionsgegenständen handelt es sich um kleinere Anpassungen der bestehenden Ortsplanung. Die Bevölkerung wird nach der Vorprüfung durch den Kanton im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe in die Planung miteinbezogen. Bei den einzelnen Revisionspunkten sind die betroffenen EigentümerInnen selbstverständlich über die Planänderungen informiert worden.

1.4 Vorprüfung

Die erarbeiteten Unterlagen wurden nach der Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

1.5 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 28. Juni bis am 29. Juli 2013 statt. Dabei sind keine Einwendungen seitens der Bevölkerung eingegangen.

1.6 Gemeindeversammlung

Die Teilrevision wird im Oktober der Gemeindeversammlung vorgelegt.

2 Grundlagen

2.1 Richtplanung

Die vorgesehenen Zonenplanänderungen tangieren die kantonale Richtplanung nicht. Da es sich nicht um grundsätzliche Änderungen der bestehenden Ortsplanung handelt, sondern nur um kleinere Anpassungen.

3 Revisionsgegenstände

Folgende Änderungen gegenüber der bestehenden Ortsplanung sind vorgesehen:

1 Umzonung Georg Fischer AG

Im Bereich des Fabrikareals der Georg Fischer AG wurde die Erschliessungsstrasse zwischen der Prättigauerstrasse und dem Wohnquartier zwischen RhB und Taschinabach erstellt. Dies hat einige kleine Zonenplananpassung mit sich gebracht. Insbesondere eine Vergrösserung der Industriezone sowie Anpassungen beim Wald und der Zone übriges Gemeindegebiet. Durch die Anpassung der Zonenplanung werden der heutige tatsächliche Strassenverlauf und die bauliche Veränderung in die rechtskräftige Ortsplanung übernommen.

Zudem konnte auf Grund des Strassenneubaus die Gefahrenzone im Bereich des Betriebsgebäudes der Georg Fischer AG verbessert werden, so dass die Blaue Zone etwas reduziert werden konnte. Die Anpassung entspricht der Aktennotiz 3_2011_01_A vom 24.10.2011 der Gefahrenkommission III.

2 Waldabstandslinie Parzelle 363

Basierend auf K RPG Art. 78 und Baugesetz Art. 37 wird eine neue Waldabstandslinie definiert, die 5 m von der bestehenden Waldfeststellungslinie entfernt ist.

Auf Grund des bestehenden Gebäudegrundrisses ist eine Umplatzierung des Büros auf die Nordostseite nicht möglich, da in diesem Bereich sich die Küchen und Essbereiche der bestehenden Wohnungen befinden. Zudem ist es bei der Erweiterung erforderlich, dass die Büros über einen, von den Wohnungen getrennten, Zugang erreichbar sind. Dies wäre aus dem Treppenhaus möglich, welches sich auf der Nordwestseite befindet.

Betreffend eine Waldabstandslinie von 5 m hat die Gemeinde die rechtliche Situation im Vorfeld abgeklärt. Insbesondere wurde die regionale Amtsstelle des Amtes für Wald angefragt ob in diesem Fall eine Reduktion des Waldabstandes möglich wäre. Mit Email vom 8.3.2011 hat sich das Amt wie folgt geäußert:

„In erster Linie soll ein Näherbaurecht des Nachbarn der Parzelle 362 angestrebt werden. Falls dies nicht möglich sei, könne seitens der Gemeinde ein begründeter Antrag zur Festsetzung einer Waldabstandslinie von 5 m im Rahmen einer Teilrevision der

Ortsplanung gestellt werden. Betreffend diesem Antrag wurde eine positive Behandlung in Aussicht gestellt.“

Die Gemeinde sieht in diesem Fall eine Waldabstandslinie von 5 m als beste Möglichkeit die bauliche Erweiterung der Liegenschaft zu gewährleisten. Zudem handelt es sich um einen kleinen Dienstleistungsbetrieb, welcher entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten braucht (vgl. Anhang 1).

3 Einzonung Gätziloch

Das Grundstück 1202 wird zurzeit von den 2 Betrieben Aebli und Söhne AG Transporte, Seewis und JP Aebli Landmaschinen, Seewis genutzt. Darauf befinden sich die entsprechenden Gewerbebauten. Insbesondere beim Landmaschinenbetrieb hat sich auf Grund der geschäftlichen Entwicklung ein erhöhter Platzbedarf ergeben. Damit der Betrieb ein neues funktionales Betriebsgebäude erstellen kann, soll die Gewerbezone in Richtung Chlus um einen Streifen von 10 m erweitert werden. Das Gebiet befindet sich zurzeit in der Zone Übriges Gemeindegebiet und wird von der Gemeinde zeitweise als Holzlager genutzt.

In Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt wurde zudem ein Gewässerraum von 11 m zwischen RhB-Linie und dem neu eingezonten Gebiet ausgeschieden.

4 Einzonungen Parzellen 548 und 605

Auf den beiden Parzellen ist die Zonengrenze unzweckmässig gelegt worden. Im Fall der Parzelle 548 wurde ein kleiner Streifen des Grundstücks der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit dem Grundsatz gefolgt werden kann, die Zonengrenze möglichst auf die Liegenschaftsgrenzen zu legen, wird die Wohnzone entsprechend erweitert. Auf der Parzelle 605 wurde die Zonengrenze direkt um das bestehende Gebäude gelegt. Dadurch sind Erweiterungen oder Sanierungsarbeiten faktisch nicht möglich. Hier wird die Zonengrenze entsprechend dem Gelände und Grenzverlauf angepasst.

5 Einzonung Parzelle 1135

Die Wohnzone wird auf die gesamte Parzelle 1135 ausgedehnt. Dadurch kann der erwünschte Erweiterungsbau der Eigentümer des Grundstücks realisiert werden. Hinsichtlich Lärmbelastung der Bahnlinie sind gemäss Lärmschutznachweis von Kuster und Partner vom 25.6.2013 keine Lärmschutzmassnahmen nötig. Der Planungswert wird auf dem ganzen Grundstück eingehalten.

6 Umzonung Tamära Parzelle 788

Die Parzelle 788 wird auf Wunsch des Eigentümers von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Parzelle ist auf Grund der Form und der topographischen Situation nur schwer überbaubar. Die Parzelle wird zudem aus der Quartierplanpflicht entlassen.

7 Einzonung Parzelle 730

Die Parzelle 730 soll ganz in die Wohnzone eingezont werden. Damit können künftige Konflikte mit der Landwirtschaftszone vorgebeugt werden, da die Zonengrenze knapp hinter dem bestehenden Wohngebäude durchgeführt worden ist.

8 Einzonung Parzelle 524

Die Eigentümer der Parzelle 526 haben die Nachbarparzelle 524 erworben, welche in der Freihaltezone liegt. Auf Grund der Grundstücksform und dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle, ist eine bauliche Erweiterung kaum möglich. Deshalb wurde seitens der Eigentümer ein Antrag um eine massvolle Einzonung auf der Parzelle 524 eingereicht. Aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht spricht nichts gegen die geplante Einzonung. Die Freihaltung des Parstoglianhügels, welche der Grund für die Freihaltezone ist, kann weiterhin gewährleistet werden. Der Abstand des bestehenden Gebäudes zur Zonengrenze ist zudem ziemlich knapp. Durch die Einzonung kann das bestehende Gebäude erweitert und die seitens der Eigentümer geplante Photovoltaikanlage im Rahmen des gültigen Baugesetzes realisiert werden (detaillierte Begründung vgl. Anhang 2).

9 Fussweg Saljannas

Der bereits erstellte Fussweg zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der Strasse über welche das Quartier Prada erschlossen wird, soll neu in den Generellen Erschliessungsplan übernommen werden.

10 Einzonung Parzelle 667

Die Wohnzone wird auf die gesamte Parzelle 667 ausgedehnt, da diese Fläche als Abstellplatz für das Wohnhaus genutzt wird. Damit entspricht die Grundnutzung nun dem tatsächlichen Zustand.

11 Einzonung Parzelle 764

Das gefährliche Wendemanöver der Postautos vor dem Schloss mit Schule, Gemeindeverwaltung und Klinik sollte aufgehoben werden. Als neuer Standort soll auf der Parzelle 764 ein Wendeplatz für Postautos erstellt werden. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wendeplatzes geschaffen werden können, soll die Parzelle 764 und ein Teilstück der Parzelle 765 neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet werden. Zudem wird die Zonengrenze im Bereich der Parzellen 67 und 1558 auf die Parzellengrenze gelegt. Je eine Teilfläche der Parzellen 67 und 1558 wird neu der Kernzone zugeteilt.

12 Winterwanderweg Fadära

Im Winter wird das beliebte Ausflugsziel Fadära über einen präparierten Winterwanderweg erschlossen. Dieser wird neu in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

4 Schlussfolgerung

Die vorliegende Teilrevision weist aus planerischer Sicht keine grundsätzlichen Abweichungen gegenüber der rechtskräftigen Ortsplanung auf. Es handelt sich vor allem um Bereinigungen und kleinere Korrekturen der Nutzungsordnung.

Chur, 4.9.2013

Planungsleiter:

Christian von Ballmoos, dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Für die Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Däscher

Barbara Hunger