



Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum

Gemeinde Seewis i.P.



GEP Verkehr Seewis Dorf und Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision GEP Verkehr Seewis Dorf und Baugesetz

1. Ausgangslage

Nach dem Dorfbrand im Jahre 1863 wurde das ehemalige kompakte Dorf Seewis mit engen und verwinkelten Gassen nach einem geordneten Plan neu aufgebaut. Es entstanden rechteckige Baufelder, in denen nach strenger Bauordnung neue Gebäude erstellt wurden. Die Hauptfassaden hatten mit der gegebenen Strassenrichtung parallel zu laufen, «Unterställe» mussten gemauert sein. Kein Haus durfte über dem Erdgeschoss mehr als zwei Stockwerke besitzen. Diese klare Siedlungsstruktur und einfache Formensprache mit den geschlossenen Strassenräumen ist im wiederaufgebauten Dorfteil bis heute erhalten geblieben. Über die Festlegungen in der Ortsplanung wird auch weiterhin der bestehenden Siedlungsstruktur Sorge getragen.

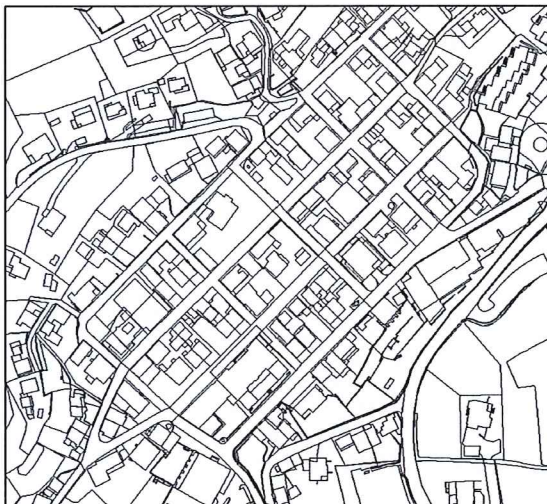


Abbildung 1: Seewis Dorf

Die Häuser in der Kernzone in Seewis sind zu einer Zeit ohne motorisierten Individualverkehr entstanden. Heute nehmen Autos in unserem Leben eine besondere Stellung ein. Gemäss rechtskräftigem Baugesetz der Gemeinde müssen bei neuen Wohnungen, Umbauten oder Erweiterungen auf eigenem Boden eine bestimmte Mindestanzahl von Abstellplätzen erstellt werden. Dies entspricht auch der Praxis im Kanton.

Lange Zeit wurde von den Dorfkern-Einwohnern der Strassenraum als Abstellplatz für ihre Fahrzeuge genutzt. Immer mehr in diesem Raum abgestellte Fahrzeuge führten unter anderem zu Verkehrsproblemen sowie insbesondere auch im Winter zu unzumutbaren Verhältnissen in den Strassen. Auch die Schneeräumung gestaltete sich immer schwieriger. Mit der Realisierung des Parkhauses Leschga im 2014 und dem dazugehörigen Parkierungskonzept konnten viele Probleme gelöst werden. Im Ortsbereich wurde flächendeckend eine Zone «Parkieren verboten» eingeführt und an bestimmten Plätzen Parkieren gegen Gebühr eingerichtet.

Dadurch, dass die Fahrzeuge nicht mehr dauerhaft im Strassenraum abgestellt werden können, stieg der Druck auf nach Abstellplätzen und Unterständen in der Hofraum- und Gartenzone (HGZ). Auch Baugesuche für Garagen in der HGZ sind bei der Gemeinde eingegangen. Die HGZ wurde ausgeschieden, um die charakteristischen Hofräume und Gärten zu erhalten. Abstellplätze sind gemäss Art. 65 Abs. 4 BauG in der HGZ nicht erlaubt. Die Gemeinde hat das Baugesetz konsequent angewandt und die entsprechenden Gesuche abgelehnt. Ein Entscheid der Gemeinde wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses stützte den Entscheid der Gemeinde (Entscheid R 16 31 vom 4. November 2016).

2. Initiative

Am 14. Juni 2016 ist bei der Gemeinde eine von 118 stimmberechtigten Einwohner und Einwohnerinnen unterschriebene Initiative zur Förderung der Parkierungsmöglichkeiten auf eigenen Grundstücken in den Dorf-, Kern- und in den Hofraum- und Gartenzonen eingegangen. Die Initiative verlangte von der Gemeinde, die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten zu fördern und damit für ausreichend Parkplätze vor allem in Seewis Dorf zu sorgen. Da es in den Wohnbauzonen keine Einschränkungen zu Parkierungsflächen gibt, hat sich die Gemeinde in der Folge mit der Hofraum- und Gartenzone auseinandergesetzt.

Zusammen mit dem Planungsbüro wurde ein Gegenvorschlag zur Initiative ausgearbeitet. Dieser sah eine Anpassung des Baugesetzes vor, mit dem Ziel, in der Hofraum- und Gartenzone offene Abstellplätze zu ermöglichen.

An der Gemeindeversammlung vom 30. September 2016 wurde über die Initiative resp. den Gegenvorschlag abgestimmt. Den anwesenden Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen ging der Vorschlag des Gemeindevorstandes zu wenig weit. Sie lehnten den Gegenvorschlag ab und nahmen die Initiative an.

3. Vorhaben

Da die Gemeinde die HGZ aufgrund der grossen Bedeutung des Ortsbildes von Seewis Dorf nicht einfach in eine normale Bauzone umzonen kann und will, hat sie nach vertretbaren «Aufweichungen» der HGZ für die Schaffung von Abstellplätzen, Zufahrten oder Garagen gesucht. Ziel ist, dass die Anwohner der Kernzone in Seewis Dorf trotz den Einschränkungen durch die HGZ eine legale Parkierungsmöglichkeit auf ihrem Grundstück haben resp. die Möglichkeit besteht, eine solche zu realisieren.

Dort wo eine Parkierungsmöglichkeit in der Kernzone liegt, gibt es keinen Handlungsbedarf. Liegt die vorgesehene Parkierungsmöglichkeit hingegen in der HGZ, braucht es eine Anpassung des Baugesetzes sowie des Generellen Erschliessungsplanes.



Abbildung 2: Parallelstrasse in Seewis Dorf

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der Ortskern in Seewis Dorf gemäss kantonalem Richtplan und ISOS eine grosse Bedeutung hat. Deshalb wurde auch darauf geachtet, dass die Parkierungsanlagen ortsbildverträglich sind resp. ortsbildverträglich umgesetzt werden können. Bei der Realisierung von neuen Parkierungsanlagen ist darauf zu achten, dass die bestehenden Strukturen möglichst erhalten bleiben. Die geltende Bauberatungspflicht für Seewis Dorf bleibt selbstverständlich bestehen.

4. Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan 1: 1000 Seewis Dorf, Feinerschliessung, werden Zufahrten, Abstellplätze und Unterniveaubauten (Tiefgaragen) festgesetzt. Damit sind die entsprechenden Anlagen auch in der HGZ «nutzungsplankonform». Es wurde darauf geachtet, dass die Parkierungsanlagen ortsbildverträglich sind resp. ortsbildverträglich umgesetzt werden können.

5. Teilrevision Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Seewis wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Januar 2009 beschlossen und trat mit der Genehmigung durch die Regierung am 11. August 2009 in Kraft.

Im Zusammenhang mit der Festlegung von Parkierungsmöglichkeiten in Seewis Dorf ist eine Anpassung des Baugesetzes notwendig. Die Bestimmung zur Hofraum- und Gartenzone wird dahingehend angepasst, als dass einerseits präzisiert wird, dass zonenkonforme Bauten möglich sind, andererseits aber auch die Parkierungsmöglichkeiten gemäss Generellen Erschliessungsplan möglich sein sollen. Für die Zufahrten wird eine maximale Breite von 3 m festgelegt. Art. 65 Abs. 4 BauG, Abstellplätze für Fahrzeuge, wird ebenfalls mit den Möglichkeiten für Parkierungsanlagen gemäss Generellem Erschliessungsplan ergänzt. Bestehende Einfriedungen und Mauern sind nach Möglichkeit zu erhalten resp. zu ersetzen.

Verschiedene Bauvorhaben haben aufgezeigt, dass mit den heutigen Bauprojekten sehr schnell die maximale Überbauungsziffer erreicht wird. Deshalb wird die ÜZ von 0.35 auf 0.4 erhöht. Dies ist auch im Sinne eines «verdichteten» Bauens, wie es im eidgenössischen Raumplanungsgesetz gefordert wird.

6. Folgearbeiten

Die Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung (RPG 1) im 2014 hat auch zu Anpassungen auf kantonaler Ebene geführt. Die Kapitel 2, Raumordnungspolitik, sowie Kapitel 5, Siedlung des kantonalen Richtplanes (KRIP) wurden komplett überarbeitet. Zudem läuft momentan auch noch eine Anpassung des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Für die Gemeinden ergeben sich aus diesen Rahmenbedingungen verschiedene Aufgaben:

- Erarbeitung eines kommunalen Leitbildes innerhalb von 2 Jahren
- Überprüfung des Datenblattes innerhalb von 2 Jahren
- Revision der Nutzungsplanung innerhalb von 5 Jahren.

Die Gemeinde Seewis i. P. ist gemäss KRIP eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten Wohnmischzonen. Die Überprüfung des Datenblattes und das kommunale räumliche Leitbild werden aufzeigen, inwiefern diese Annahme zutrifft.

Obwohl absehbar ist, dass die Gemeinde aufgrund der neuen Rahmenbedingungen demnächst eine Überarbeitung der Ortsplanung an die Hand nehmen wird, soll die vorliegende Teilrevision unabhängig davon umgesetzt werden. Es handelt sich um einen Auftrag aus der Bevölkerung, der nicht im Widerspruch zum geltenden Recht steht.

7. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Seewis i.P.. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee Landquart.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Der Generelle Erschliessungsplan sowie die Teilrevision des Baugesetzes wird von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Akten sind vor dem Beschluss 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. Der Beschluss der Gemeindeversammlung über den Erlass des Generellen Erschliessungsplans sowie der Teilrevision des Baugesetzes ist öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Der Generelle Erschliessungsplan sowie das Baugesetz sind danach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten und treten mit dieser in Kraft.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

8. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Mit Schreiben vom 8. Januar 2018 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung vorgeprüft. In der folgenden Tabelle können die Anträge des ARE sowie der Umgang mit den Anträgen entnommen werden.

Antrag ARE	Bemerkungen / Vorgehen
BauG	
Baugesetzesartikel mit Verweisen auf Strassengesetzgebung und auf die VSS-Normen ergänzen.	Baugesetz wird nicht mit den Verweisen ergänzt. Neben dem Strassengesetz gibt es weitere Gesetze, die zu berücksichtigen sind. Im Baugesetz wird das geregelt, das nicht bereits in anderen Gesetzen geregelt wird. Bei den Bewilligungsverfahren werden selbstverständlich die übergeordneten Gesetzgebungen wie auch die VSS-Norm berücksichtigt.
Art. 26 Abs. 1 soll ergänzt werden mit «die Hofraum- und Gartenzone...».	Die Ergänzung wird vorgenommen.
In Art. 26 Abs. 2 soll die maximale Grösse der zonenkonformen Bauten definiert werden.	Es wird eine maximale Grösse definiert. Die Bauberatungspflicht stellt zudem die erforderliche Qualität sicher.
Art. 26 Abs. 2 soll so ergänzt werden, dass nur in Hofräumen Zufahrten und offene Abstellplätze erlaubt sind. Auf Unterniveaubauten soll verzichtet werden.	Auf die problematischen Unterniveaubauten wird im GEP verzichtet. Die Zufahrten und Abstellplätze befinden sich bereits heute überwiegend in den Hofräumen.
Art. 26 soll mit einem Absatz über die gestalterische Verbesserung ergänzt werden.	Die Gestaltung wird bereits heute über die Bauberatungspflicht geregelt. Daran wird festgehalten.
Zum Gartenraum sollen ergänzende Aussagen gemacht werden.	Eine Überarbeitung der HGZ und allenfalls Abtrennung des Gartenraums erfolgt später im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Vorliegend wird nur die Initiative behandelt.
GEP	
Auf die Unterniveaubaute auf der Parzelle Nr. 16 ist zu verzichten.	Wird berücksichtigt.
Auf die Unterniveaubaute auf den Parzellen Nr. 30 und 31 ist zu verzichten	Für eine Unterniveaubaute auf den Parzellen 30 und 31 (sowie 32) besteht eine grosse öffentliche Interessenz. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich in diesem Gebiet nicht um einen wertvollen Grünraum. Mit einer ansprechenden Gesamtüberbauung kann die Situation nur verbessert werden.
Auf die Unterniveaubaute auf den Parzellen Nr. 40 und 68 ist zu verzichten.	Wird berücksichtigt.

Insgesamt entspricht die Vorlage der in der Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung im Kapitel 4 gemachten Zusammenfassung. Einzig auf den Parzellen 30 und 31 wird die Gartensituation als nicht wertvoll beurteilt und die Interessenz an einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage höher gewertet, weshalb an der Möglichkeit einer Unterniveaubaute festgehalten wird.

8/8

9. Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde Seewis i.P. fand vom 27. April bis am 28. Mai 2018 statt. Es gab drei Eingaben, welche der Gemeindevorstand behandelte und schriftlich beantwortete. Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr sowie die Änderungen des Baugesetzes wurden am 8. Juni 2018 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von dieser alsdann beschlossen.

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Prättigauerstrasse 34

7302 Landquart

T 081 307 89 89

M 079 753 52 40

t.bischofberger@plan-idee.ch

www.plan-idee.ch
