

Kanton Graubünden Gemeinde Tamins



Teilrevision Baugesetz Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Gemeinde Tamins, Teilrevision Baugesetz
Projektnummer: 24122
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Tamins

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 2. Juni 2015
Druckdatum: 2. Juni 2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

z:\gemeinde\tamins\optr_baug_24122\05_dokumente\berichte\pmb_optr_baugesetz_20150602.doc



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Vorhaben/Planerische Absicht	4
3.	Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	5
4.	Teilrevision Baugesetz	5
5.	Ablauf der Planung	5
5.1	Entwurf	5
5.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	5
5.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	5
5.4	Beschluss an der Gemeindeversammlung	6
	Anhang: Auswertung Mitwirkungsaufgabe	7



1. Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tamins wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 21. August 2008 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 31. März 2009 mit Beschluss Nr. 315.

2. Vorhaben/Planerische Absicht

Die Bestimmungen im kommunalen Baugesetz der Wohn- und Gewerbezone (Art. 19) und der Gewerbezone (Art. 20) haben in der Vergangenheit vermehrt zu Unsicherheiten in der Bewilligungspraxis der Gemeinde sowie zu einer Rechtsunsicherheit bei betroffenen Grundeigentümern resp. Bauherren geführt und sollen den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst, resp. revidiert werden. Insbesondere die Voraussetzung nach Art. 20 Abs. 2 BauG, wonach Wohnungen nur gestattet sind, wenn die ständige Anwesenheit des Betriebsinhabers oder dessen Personal unerlässlich ist, ist bei einem Handwerks- und KMU-Betrieb gar nicht mehr erfüllbar. Sie mag noch für grosse Gewerbeareale einen gewissen Sinn machen. Die Kontrolle von Arbeitsvorgängen oder die Bewachung der Objekte erfolgen heute auf elektronischem Weg und sind nicht mehr standortgebunden. Hingegen ist es bei kleineren Betrieben Realität, dass die betriebliche Nutzung und die Wohnnutzung oft unter einem Dach aus betriebsökonomischen Gründen eine Einheit bilden.

Der Entwurf der Teilrevision des Baugesetzes wurde vom Gemeindejuristen [REDACTED] in Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand und unter Einbezug der STW AG für Raumplanung erarbeitet und bereinigt.



3. Grundlagen, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Die vorgesehene Teilrevision des Baugesetzes steht in keinem Widerspruch zu vorhandenen Grundlagen oder übergeordnetem Recht. Insbesondere hat auch die neue Raumplanungsgesetzgebung auf Bundesebene, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, keinen Einfluss auf die geplanten Änderungen.

4. Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Tamins wird dahingehend teilrevidiert, alsdass der Art. 19 „Wohn-Gewerbezone“ sowie der Art. 20 „Gewerbezone“ ergänzt und präzisiert werden.

5. Ablauf der Planung

5.1 Entwurf

Die Vorlage wurde erarbeitet, mit der Gemeinde Tamins bereinigt und am 6. Oktober 2014 vom Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE), welche am 14. Oktober 2014 eingeleitet und mit Bericht vom 17. Oktober 2014 abgeschlossen wurde, haben sich keine Bemerkungen ergeben.

5.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde vom 3. November 2014 bis zum 2. Dezember 2014 im Rahmen der öffentlichen Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO in den Planungsprozess einbezogen. Es sind drei Mitwirkungseingaben zu der geplanten Baugesetzrevision eingegangen. Die Auswertung dieser Eingaben mit Datum vom 16. Februar 2015 befindet sich im Anhang dieses Berichts. Die Eingaben wurden am 4. März 2015 entsprechend der Auswertungstabelle beantwortet.



Aufgrund einer darauf folgenden ergänzenden Eingabe vom 30. März 2015 wurde die Gemeinde ersucht, die Bestimmungen nochmals zu überprüfen. Diese Überprüfung hatte eine nochmalige Anpassung der Vorlage (vgl. Teilrevision Baugesetz Art. 20 Abs. 2) zur Folge. Allerdings erfolgte keine zweite öffentliche Auflage, sondern die direkt Betroffenen wurden gemäss Art. 13 Abs. 3 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) schriftlich benachrichtigt. Zudem werden die Änderungen in der Publikation des Beschlusses über den Erlass der vorliegenden Revision bekannt gegeben.

5.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 wurde ein Antrag für eine Ergänzung des Baugesetzes Art. 20 Abs. 2 (Begrenzung der maximalen Wohnungsgrösse auf 150 m²) durch die Stimmberechtigten angenommen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Tamins stimmten in der Folge an der Gemeindeversammlung vom 19. Mai 2015 der Teilrevision des Baugesetzes zu.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wurden das Beschwerdeaufklageverfahren gemäss Art. 48 Abs.5 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.



Anhang: Auswertung Mitwirkungsaufgabe

Teilrevision Ortsplanung Tamins, Teilrevision Baugesetz
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Auswertung Mitwirkungseingaben (3. November bis 2. Dezember 2014)

Nr.	Name	Adresse	PLZ/Ort	Themen	Betrifft	Eingabe	Behandlung durch Gemeindevorstand
1	Montalta Martin	Riedstrasse 14	7015 Tamins	Umwandlung Wohn- Gewerbezone 2 (WG2) in Wohnzone 2 (W2)	Zonenplan	Der Eingebende geht davon aus, dass verschiedene Firmen im Ried in nächster Zeit ihren Betrieb einstellen werden und dass dann kein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung des Rieds mehr gegeben ist. Es wird vorgeschlagen, die Parzellen Nm. 337, 327, 328 und 324, bei einer Auflösung des Betriebs in eine Wohnzone umzuwandeln.	Eine Zonenänderung (Änderung von einzelnen Parzellen von einer WG2 in eine W2) bedingt in jedem Fall ein Nutzungsverfahrensverfahren und einen Beschluss durch die Gemeindeversammlung. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung bezweckt eine Änderung des Baugesetzes und soll nicht auf weitere Inhalte ausgedehnt werden, zumal eine solche "Ausdehnung" eine erneute Vorprüfung und eine erneute öffentliche Auflage bedingen würden. Ob der Bedarf für eine gewerbliche Nutzung des Rieds nicht mehr gegeben ist, soll in einer Gesamtbetrachtung über das ganze Gemeindegebiet und über sämtliche Gewerbe- und Mischzonen zu gegebener Zeit erfolgen. Das "Umzonungsbegehren" der erwähnten Parzellen soll pendel gehalten und in einer folgenden Revision der Ortsplanung aufgegriffen werden.
2	Calörscher-Koch Eva Erben p. Adr. M. Hunger- Calörscher	Cartschitscha 11	7015 Tamins	Präzisierungen des Baugesetzes zu restriktiv	Baugesetz	Der Eingebende ist davon ausgegangen, dass eine "normale" Wohnung für Betriebsinhaber innerhalb der Gewerbezone gemäss geltendem Baugesetz zulässig ist. Er bemängelt, dass die Präzisierungen insbesondere des Art. 20 zu restriktiv seien. Eine Wohnung von max. 135 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) sei zu klein und auf max. 150 m2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) zu erhöhen und die Einschränkungen "bis 20% der AZ und höchstens 1/5 der gewerblichen Nutzung" seien zu streichen. Zudem könne auf Art. 20, Abs. 3 verzichtet werden.	Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes soll eine Rechtsunsicherheit beseitigen und gewisse Regelungen und Präzisierungen beinhalten. Gemäss geltendem Baugesetz können Wohnungen in der Gewerbezone nur zugelassen werden, wenn die ständige Anwesenheit von Betriebsinhaber oder Personal unerlässlich ist. Neu soll dies erleichtert werden, indem eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Angestellte generell zugelassen sein soll. Der Gemeindevorstand ist der Meinung, dass die Beschränkungen "bis 20% der AZ und höchstens 1/5 der gewerblichen Nutzung" gerechtfertigt sind und in einer Gewerbezone, welche in erster Linie für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein soll, durchaus angebracht sind. Ebenfalls soll der Abs. 3 beibehalten werden. An dieser Stelle soll auf die vorhandene Möglichkeit eines Nutzungstransfers verwiesen werden. Die vorgeschlagene Vergrößerung der max. Wohnungsgrösse wird als sinnvoll erachtet und entsprechend dem Vorschlag umgesetzt. Der Art. 20 Abs. 2 des Baugesetzes wird entsprechend angepasst und die Wohnungsgrösse auf max. 150 m2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt.

3	Terizzi Isolierungen AG	Caldeirastrasse 36	7015 Tamins	Präzisierungen des Baugesetzes zu restriktiv	Baugesetz	Der Eingebende begründet grundsätzlich die Bestrebungen der Gemeinde, dass Rechtsunsicherheiten beseitigt werden sollen. Es wird vorgeschlagen, dass Wohnraum bis max. 25% der AZ, höchstens aber 70% der jeweils realisierten gewerblichen Nutzung realisiert werden darf. Die max. Nettogeschossfläche soll auf 150 m2 erhöht werden. Die dargelegte Berechnung der Terizzi AG macht deutlich, dass bei einem KMU mit 9 Mitarbeitern und einer gewerblichen Nutzfläche von 218 m2, eine Wohnung von lediglich 43.6 m2 erstellt werden könnte. Mit dieser geplanten Gewerbefläche wird die zulässige Ausnützung bei weitem nicht ausgeschöpft. Die Wohnfläche könnte also noch erhöht werden und eine zweckmässige Wohnungsgrösse wäre grundsätzlich möglich. Der Gemeindevorstand ist der Meinung, dass die Beschränkungen "bis 20% der AZ und höchstens 1/5 der gewerblichen Nutzung" gerechtfertigt sind und in einer Gewerbezone, welche in erster Linie für die gewerbliche Nutzung bestimmt sein soll, durchaus angebracht sind. An dieser Stelle soll auf die vorhandene Möglichkeit eines Nutzungstransfers verwiesen werden. Die vorgeschlagene Vergrößerung der max. Wohnungsgrösse wird als sinnvoll erachtet und entsprechend dem Vorschlag umgesetzt. Der Art. 20 Abs. 2 des Baugesetzes wird entsprechend angepasst und die Wohnungsgrösse auf max. 150 m2 anrechenbare Geschossfläche (aGF) festgelegt.
STW AG für Raumplanung, 29.01.2015/16.02.2015, Pe						