

Kanton Graubünden

Gemeinde Schiers

Teilrevision Ortsplanung

Baugesetz - Verfahrenskosten Art. 97A
Teilzonenplan Ober Schälleria
Genereller Erschliessungsplan

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
2	Allgemeines	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Verfahren	7
2.2.1	Kantonale Vorprüfung	7
2.2.2	Mitwirkung der Bevölkerung / Anpassungen	7
2.2.3	Genehmigung Gemeindeversammlung	7
2.2.4	Beschwerdeaufgabe	8
3	Inhalt der Ortsplanung	9
3.1	Ergänzung Zonenplan 1:1000	9
3.2	Genereller Erschliessungsplan 1:2000 und 1:10'000	9
3.3	Baugesetz – Verfahrenskosten Art. 97A	9

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben sich letztmals im September 2000 mit der Ortsplanung befasst; sämtliche Planungsmittel wurden dabei angepasst. Die Generellen Erschliessungspläne wurden jedoch nicht digital erfasst.

Im Zusammenhang mit der Digitalisierung der Generellen Erschliessungspläne zeigte sich, dass verschiedene Infrastrukturanlagen aufgrund der genaueren Planungsgrundlagen wie amtliche Vermessung und Änderungen der Anlagen nicht mehr aktuell sind. Der Gemeindevorstand beschloss daher, die bereinigten Planungsmittel neu aufzulegen und von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Zur Zeit ist die Gemeinde Schiers daran, die Gebührenordnung zu überarbeiten bzw. anzupassen. Damit die rechtliche Grundlage für einen Erlass resp. die Anpassung der Verordnung in den Kompetenzbereich des Gemeindevorstandes gelegt werden kann, muss ein neuer Artikel für Erhebung der Verfahrenskosten beschlossen werden.

Weiter beabsichtigt der Grundeigentümer der Parz. Nr. 2381, im Gebiet Schälleria Neubauten zu erstellen. Er ist ebenfalls im Besitze der Parz. Nr. 733 (Ökonomiegebäude), welche infolge von ungenügendem Waldabstand und ungünstiger Parzellenabgrenzung nicht sinnvoll genutzt wird. Er wünscht nun die Umlegung der Wohnzone von Parz. Nr. 733 auf Parz. Nr. 2381; zudem ist er im Besitze der Parz. Nr. 2382 und kann eine Gesamtüberbauung erstellen. Diese Umzonung stellt aus Sicht der Gemeinde unmissverständlich keine Bauzonenerweiterung dar, wird doch das bestehende Ökonomiegebäude auf Parz. Nr. 742 der Landwirtschaftszone zugeteilt und somit einer möglichen Wohnnutzung, welche aufgrund des Hofstattrechtes in der Wohnzone innerhalb des Gebäudevolumens vollumfänglich möglich gewesen wäre, entzogen. Neben der rein flächenmässigen Beurteilung müssen ‚streng rechtlich‘ auch die inneren Nutzungsreserven beurteilt werden; aus diesem Blickwinkel wäre das bestehende Ökonomiegebäude jedenfalls auch als Nutzungspotential zu beurteilen, womit sicher nicht mehr von einer Wohnzonenvergrösserung gesprochen werden kann.

Im weiteren sind aus öffentlicher Sicht die nachfolgenden Standortvorteile der geplanten Einzonung in eine Gesamtwürdigung mit einzubeziehen:

- Verbesserte Zufahrt
- Erschliessungszufahrt von Norden
- Längerfristig entfällt der Engpass zwischen Parz. 731 und 733
- Nicht einer Gefahrenzone angehörend

- der geplante Baustandort unterhalb der Erschliessungsstrasse ist aus gesundheitlichen Gründen (bessere Belichtung und Besonnung) sowie grösserer Abstand zum Wald vorteilhafter

Unter obiger Betrachtung kann bei dieser Umzonung (Teilfläche von ca. 205 m²) nicht mehr von einer Wohnzonenerweiterung gesprochen werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Schiers beauftragte das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Stüdach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Verfahren

2.2.1 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird am 20. März 2008 zur Vorprüfung ans Amt für Raumentwicklung eingereicht. Aufgrund des engen Zeitplanes und der geringen Änderungen wird eine konferenzielle Vorprüfung beantragt.

Mit Bericht vom 26. März 2008 und 9. Mai 2008 beurteilte das Amt für Raumentwicklung, nach Vernehmlassung bei den anderen kantonalen Amtsstellen, die Vorlage mit einigen Empfehlungen für die weitergehende Planung sowie formellen Hinweisen als positiv. Hinsichtlich des Teilzonenplanes Schälleria 1:2000 machte das ARE im Schreiben darauf aufmerksam, dass es sich bei der vorgesehenen Umzonung um eine Wohnzonenvergrößerung handle, welche nicht ohne weiteres in Aussicht gestellt werden kann.

2.2.2 Mitwirkung der Bevölkerung / Anpassungen

Während der Zeit vom 11. April 2008 bis 10. Mai 2008 haben Interessierte im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsausschuss Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen.

Diese Auflage diene zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Es sind keine Wünsche und Anträge eingegangen.

Aufgrund der Vorprüfung durch die Amtsstellen werden geringfügige Anpassungen in den Generellen Erschliessungsplänen vorgenommen.

2.2.3 Genehmigung Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2008 wurden von den Stimmbürgern folgende Planungsmittel angenommen:

- Baugesetz - Verfahrenskosten Art. 97A
- Teilzonenplan Ober Schälleria 1:2000

- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Dorf/Pusserein/Hof de Planis/Schuders/Äuli
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

2.2.4 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage für die oben erwähnten Planungsmittel erfolgte ab 4. Juli 2008 bis 2. August 2008 (30 Tage).

3 Inhalt der Ortsplanung

3.1 Ergänzung Zonenplan 1:1000

Eine kleine Teilfläche von 205 m² der Parz. Nr. 2381 wird im Sinne einer Bereinigung der Wohnzone 2 zugewiesen; Parz. Nr. 733 wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.

3.2 Genereller Erschliessungsplan 1:2000 und 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden vorwiegend die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digitalisiert, aktualisiert und ergänzt. Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert.

3.3 Baugesetz – Verfahrenskosten Art. 97A

Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben. Diese Gebühr soll sich nach dem Aufwand der Behörde, der Schwierigkeit des Falles und dem wirtschaftlichen Umfang des Baugesuchs richten; sie liegt zwischen Fr. 70.00 und Fr. 20'000.00. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr entsprechend erhöht werden.

Zudem soll die Möglichkeit gegeben sein, dass der Gebührenrahmen alle fünf Jahre der Teuerung angepasst werden kann.



Chur, den 22. Juli 2008/sa