



Kanton Graubünden

Gemeinde Donat

Teilrevision Ortsplanung

Custanzas

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Donat
7433 Donat

Kontaktperson: Herr Gian Michael, Gemeindepräsident
081 / 661 22 61

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juli 2011 / September 2011 / November 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Anlass zur Revision	2
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	2
1.3	Ziel der Revision	2
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf / Termine	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	3
2.5	Beschluss Gemeindeversammlung	3
2.6	Beschwerdeaufgabe	3
3	Grundlagen	4
3.1	Kantonaler Richtplan; Erweiterung des Siedlungsgebietes	4
3.2	Rahmenvereinbarung Übernahme ZöBA und Erweiterung Dorfzone	4
3.3	Erschliessungs- und Überbauungskonzept Parzelle Nr. 58	4
4	Bodennutzung	5
4.1	Einzonung Dorfzone	5
4.2	Erweiterung des Siedlungsgebietes	5
5	Gestaltung	6
5.1	Baugestaltungslinie	6
5.2	Aussagen im Konzeptbesrieb	6
6	Erschliessung	7
6.1	Erschliessungszufahrt	7

Anhang

- Anhang 1: Erschliessungs- und Überbauungskonzept (Prinzipskizze und Beschrieb)
- Anhang 2: Rahmenvertrag Übernahme ZöBA und Erweiterung Dorfzone

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Revision

Die Parzelle Nr. 58 des Grundbuches Donat ist im westlichen Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und im östlichen Bereich der Dorfzone (Art. 15 Baugesetz) zugewiesen. Die beiden Zonen werden durch die dazwischenliegende Landwirtschaftszone getrennt. Die Gemeinde beabsichtigt im Bereich der ZöBA auf Parzelle Nr. 58 die Erstellung eines neuen Forstwerkhofs. Im Rahmen eines Vertrages regeln der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 58 und die Gemeinde Donat die Voraussetzungen für die Übernahme der ZöBA durch die Gemeinde.

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 13. Dezember 2006 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 14. August 2007 von der Regierung genehmigt. Die Ortsplanung der Gemeinde weist aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Gesamtrevision im Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand auf.

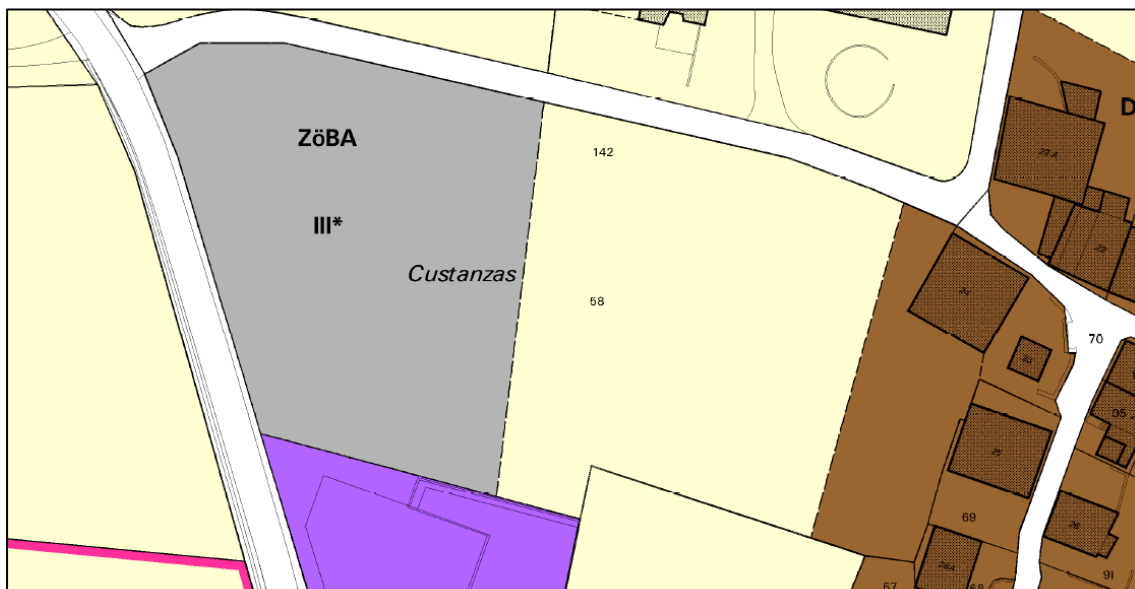


Abb.) Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Bereich Parzelle Nr. 58.

1.3 Ziel der Revision

Durch die vertragliche Einigung kann insbesondere ein Enteignungsverfahren für die ZöBA verhindert und gleichzeitig eine verbesserte, siedlungsverträgliche Bebauungsmöglichkeit der Dorfzone auf Parzelle Nr. 58 geschaffen werden. Die nutzungsplanerisch relevanten Inhalte des Vertrages werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung Planungsmittel	Juli 2011
Kantonale Vorprüfung	August / September 2011
Öffentliche Auflage	6. Oktober – 4. November 2011
Gemeindeversammlung	23. November 2011
Beschwerdeaufgabe	1. Dez. – 30. Dez. 2011
Genehmigung Regierung	März 2012

2.3 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden am 25. Juli 2011 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Bericht vom 15. September 2011 beurteilte der Kanton die Revisionsvorlage überwiegend positiv. Zu einzelnen Inhalten wurden Hinweise und Bemerkungen angebracht. Die Planungsmittel sowie der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo erforderlich geringfügig angepasst.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 6. Oktober bis 4. November 2011. Die öffentliche Auflage diente der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Es sind keine Anträge eingegangen.

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 23. November 2011 beschlossen.

2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 1. Dezember bis 30. Dezember 2011

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan; Erweiterung des Siedlungsgebietes

Die Gemeinde Donat beabsichtigt eine geringfügige Einzonung vorzunehmen. Für Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kapitel 5.3.1 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht und sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden (siehe Kap. 4.2).

3.2 Rahmenvereinbarung Übernahme ZöBA und Erweiterung Dorfzone

Im Zusammenhang mit der Übernahme der ZöBA durch die Gemeinde Donat wurde mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 58 ein Rahmenvertrag ausgearbeitet. Dieser sieht insbesondere eine Erweiterung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 58 vor, sodass eine zweckmässige Bebauung ermöglicht wird. Der Rahmenvertrag bildet die Grundlage für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

3.3 Erschliessungs- und Überbauungskonzept Parzelle Nr. 58

Um eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 58 aufzuzeigen, wurde ein entsprechendes Konzept erarbeitet und in Form einer Projektskizze 1:200 grafisch aufgezeigt. Das Konzept zeigt die Bebaubarkeit, Erschliessung und Etappierung auf. Im Konzeptbescrieb sind ergänzende Hinweise und Bemerkungen zur Bebauung und Erschliessung enthalten. Die im Konzept bezeichnete Mauer mit angegliedertem öffentlichen Brunnen ist prägend für das Gassenbild bzw. die örtliche Platzsituation. Dies wurde im Konzept entsprechend berücksichtigt.

Die Prinzipskizze inkl. Beschrieb sind als Konzeptidee für die künftige Nutzung und Gestaltung der Dorfzone auf Parzelle Nr. 58 zu verstehen. Gewisse Elemente werden in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Das Konzept ist somit richtungsweisend für die spätere Ausarbeitung eines Bauvorhabens.

4 Bodennutzung

4.1 Einzonung Dorfzone

Um eine Bebauung der Parzelle Nr. 58 im Sinne des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der Dorfzone um ca. 416 m² erforderlich. Die Erweiterung grenzt direkt an die bestehende Dorfzone an. Das einzuzonende Gebiet ist bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen.

In der Dorfzone gilt für Neubauten die obligatorische Bauberatungspflicht gemäss Art. 15 Baugesetz. Im Rahmen der Bauberatung kann die Umsetzung des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes sichergestellt werden. Zudem bildet das Konzept integrierenden Bestandteil der Rahmenvereinbarung (siehe Anhang 2).

4.2 Erweiterung des Siedlungsgebietes

Bei der Einzonung der Dorfzone handelt es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne des kantonalen Richtplanes RIP2000. Da es sich nur um eine geringfügige Einzonung handelt, wird in der Folge nur kurz auf die einzelnen Voraussetzungen eingegangen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, die bestehenden Bauzonenreserven ihrem Nutzungszweck zuzuführen. Mit der vorliegenden Planung wird einerseits die Überbauung der ZöBA, andererseits eine verbesserte Ausnützung der Dorfzone ermöglicht. Die bestehenden und mehrheitlich nicht mehr genutzten Ökonomiebauten können einer Wohnnutzung zugeführt werden.

2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.

Die Gemeinde Donat ist dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugewiesen. Ein Siedlungskonzept fehlt bisher.

3. Bedarfsnachweis.

In der Dorfzone auf Parzelle Nr. 58 sind neu Baufelder vorgesehen (siehe Anhang 1). Um eine geeignete Anordnung der Baufelder, der unterirdischen Parkierung sowie des Freiraumes zu erreichen, ist eine Erweiterung der Dorfzone notwendig. Der Bedarf ergibt sich somit aus dem Erschliessungs- und Überbauungskonzept.

4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.

Sämtliche Elemente betreffend Erschliessung, Bebauung und Gestaltung sind in der Prinzipskizze 1:200 enthalten. Die Baugestaltungslinie sowie die Hauptzufahrt werden in die Nutzungsplanung aufgenommen. Die Belange der Gestaltung und Erschliessung wurden in diesem Sinne bereits detailliert untersucht und aufgezeigt.

5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.

Mit der vorgesehenen Einzonung wird grundsätzlich 1 neuer Baustandort (Etappe III gemäss Konzept) geschaffen. Die Baufelder gliedern sich unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an. Soweit ersichtlich werden durch die vorliegende Erweiterung der Dorfzone keine überwiegenden Interessen berührt.

6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Die vorliegende Einzonung ist vertraglich an eine Übernahme der ZöBA auf Parzelle Nr. 58 durch die Gemeinde gebunden. Die Einzonung dient dabei indirekt auch der besseren Ausnützung der bestehenden Bauzone. Die Verfügbarkeit kann aufgrund der vertraglichen Vereinbarung als gegeben erachtet werden.

5 Gestaltung

5.1 Baugestaltungslinie

Die neu festgelegte Baugestaltungslinie im Sinne von Art. 23 BauG dient einerseits der Sicherung einer angemessenen Verbreiterung des heutigen Gassenraumes, andererseits der Gliederung der vorgesehenen Neubauten. Die Baugestaltungslinien betreffen jeweils eine Seite der Baufelder. Die Bauten müssen dabei zwingend auf die Baugestaltungslinie gestellt werden.

5.2 Aussagen im Konzeptbescrieb

Im Rahmen des Erschliessungs- und Überbauungskonzeptes bzw. des dazugehörigen Konzeptbescriebes werden im Wesentlichen folgende Überlegungen enthalten:

- Die Überbauung der Baufelder erfolgt gemäss festgelegter Bauetappen.
- Die Parkierung wird in einer gemeinschaftlichen, unterirdischen Parkierungsanlage organisiert.
- von Hochbauten weisen eine einheitliche Firstrichtung auf.
- Ausserhalb der Baufelder werden nur eingeschossige Nebengebäude erstellt.
- Die maximale Geschossfläche pro Baufeld wird festgelegt.

6 Erschliessung

6.1 Erschliessungszufahrt

Die Zufahrt für die vorgesehene unterirdische Parkieranlage erfolgt teilweise auf Parzelle Nr. 69. Mit dem betroffenen Grundeigentümer wurde eine privatrechtliche Vereinbarung für die Sicherung der Zufahrt getroffen. Die Erschliessungszufahrt wird im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

Chur, November 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, dr