



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Baugesetz

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Felsberg, CH-7012 Felsberg

Kontaktperson

Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber

+41 81 257 00 10

e.cadosch@felsberg.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 78

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

März 2019

Bearbeitungsstand

Oktober 2019

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Geltendes Baugesetz	4
1.2	IVHB	4
1.3	KRG	4
1.4	Ziele und Inhalte der Teilrevision	4
1.5	Rechtskräftige Ortsplanung	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	6
2.6	Urnenabstimmung	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Umsetzung in der Ortsplanung	6
3.1	Verhältnis zu übergeordnetem Recht	6
3.2	IVHB	6
3.3	Teilrevision Baugesetz	7

1 Anlass

1.1 Geltendes Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Felsberg stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2006. Zwischenzeitlich erfolgten im Rahmen von Teilrevisionen bereits mehrere Anpassungen des Baugesetzes.

In der jüngeren Vergangenheit wurden in Felsberg vermehrt Bauten mit Attikageschossen erstellt, weitere Bauvorhaben mit Attikageschossen sind geplant, da die Nachfrage nach Flachdachbauten mit Attika zunimmt. Attikageschosse dürfen gemäss Art. 26 des rechtskräftigen Baugesetzes nur innerhalb des zulässigen Dachprofils (ergibt sich jeweils aus der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe nach Zonenschema) erstellt werden. Diese Bestimmung hat zur Folge, dass bei der Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen oft keine zweckmässige Attikageschosse mehr realisiert werden können (zu kleine Grundrissfläche). Eine weitere Folge besteht in der verminderten Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Ausnützung.

Eine entsprechende Abweichung von der Regelbauweise im Fall von Attikageschossen über Quartierpläne ist nicht möglich, da im Anhang zum Baugesetz die möglichen Abweichungen im Quarterplan abschliessend definiert sind.

1.2 IVHB

Der Kanton Graubünden ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Die Frist für die Implementierung der IVHB im Baugesetz läuft bis am 1. November 2020 (15 Jahre nach Inkrafttreten des KRG am 1. November 2005).

1.3 KRG

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wurde einer Teilrevision unterzogen, um es an übergeordnetes Recht anzupassen, insbesondere an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG). Das teilrevidierte KRG tritt am 1. April 2019 in Kraft.

1.4 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich einer möglichst optimalen Ausnützung des zulässigen Nutzungsmasses, geeignete Lösungen für Bauten mit Attikageschossen zu erreichen.

1.5 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Felsberg stammt im Wesentlichen vom 26. November 2006. Zwischenzeitlich erfolgten mehrere Teilrevisionen der Ortsplanung.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Felsberg beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision des Baugesetzes. Als verantwortlicher Planer wurde Dominik Rüegg eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Bearbeitung Planungsmittel	Februar – März 2019
Vorprüfung ARE Graubünden	Ende März 2019
Öffentliche Auflage (30 Tage)	12. April – 11. Mai 2019
Gemeindeversammlung	28. August 2019
Urnenabstimmung (Beschluss)	20. Oktober 2019
Beschwerdeaufgabe Planungsmittel	ab November 2019
Genehmigung Regierung	Frühjahr 2020

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 1. April 2019 äussert sich der Kanton positiv zur Teilrevision.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision des Baugesetzes erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte aufgrund der Dringlichkeit und in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung parallel zum Vorprüfungsverfahren.

Während der Mitwirkungsaufgabe vom 12.04. – 11.05.2019 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 28.08.2019 vorberaten und mit 43 zu 1 Stimmen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

2.6 Urnenabstimmung

Die vorliegende Teilrevision wurde von den Stimmberechtigten Anlässlich der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 angenommen.

2.7 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt ab November 2019 (30 Tage).

3 Umsetzung in der Ortsplanung

3.1 Verhältnis zu übergeordnetem Recht

Da sich das übergeordnete Recht wesentlich geändert hat, bedarf das Baugesetz zusammen mit der Ortsplanung eigentlich einer gesamthaften Überprüfung und Anpassung (Art. 21 Abs. 2 RPG). Aktuell ist die Gemeinde an der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KRL), welches sich in Vorprüfung beim Kanton befindet.

Anschliessend an die Erarbeitung des KRL folgt die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Arbeiten der Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung werden eine geraume Zeit in Anspruch nehmen, da eine umfassende Anpassung an das KRG sowie an die IVHB erfolgen. Die Behebung des Konflikts bei Attikageschossen erfolgt deshalb mit der vorliegenden Teilrevision, welche lediglich eine Anpassung der Definition eines Baubegriffs darstellt.

3.2 IVHB

Werden Baubegriffe verwendet, die im Konkordat IVHB definiert sind, so sind die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB anzuwenden. Das «Attikageschoss» ist in der IVHB folgendermassen definiert:

«Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.»

Die vorliegende Teilrevision des Baugesetzes erfolgt im Hinblick auf eine künftige Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Begrifflichkeiten und Bestimmungen werden bereits an die IVHB angepasst, was Planungssicherheit für Bauwillige gewährleistet.

3.3 Teilrevision Baugesetz

Bis anhin war der Bau von Attikageschossen nur innerhalb des zulässigen Dachprofils gemäss Zonenschema zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Baugesetzes wird Art. 26 Abs. 4 angepasst und ergänzt.

Die Bestimmung, dass Attikageschosse innerhalb des zulässigen Dachprofils liegen müssen, wird gestrichen. Weiter wird Art. 26 Abs. 4 um die Definition des Attikageschosses gemäss IVHB ergänzt. Attikageschosse sind bei mindestens zwei ganzen Fassaden gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückzusetzen.

Chur, Oktober 2019, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, cn