



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz

Mitwirkungsauflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde 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 44

info@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar 2021 – Mai 2022

Bearbeitungsstand

Mai 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Revision	4
1.3	Kommunales räumliches Leitbild	5
1.4	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	7
2.3	Erarbeitungsprozess kommunales räumliches Leitbild	7
2.4	Einbezug der Bevölkerung und Interessengruppen in der Ortsplanung	7
2.5	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.6	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.7	Vorberatende Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung	8
3	Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	9
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	9
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	9
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	10
3.4	Regionale Richtplanung Imboden	10
4	Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	10
4.1	Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	10
4.2	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	11
4.3	Bestehende Nutzungsreserven	12
4.4	Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf	13
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	14
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	14
5.2	Aufzoning Wohnzone W1	15
5.3	Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse	16
5.4	Sicherstellen von Mindestdichten	16
5.5	Förderung von Folgeplanungen	16
5.6	Verzicht auf Aufzoning Taminserstrasse	17
5.7	Nutzungsreserven nach vorliegender Revision	17
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	18
6.1	Optimierung der Lage von Bauzonenreserven der Bürgergemeinde	18
6.2	Dienstleistungszone Säss	23
6.3	Umzonung gemischte Zone in Wohnzone	24
6.4	Ökologie und Energie	24
7	Genereller Erschliessungsplan	25
8	Baugesetz	25
8.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	25
8.2	Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	25
8.3	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	25
8.4	Baumassenziffer	26
8.5	Grünflächenziffer	26
8.6	Mehrwertabgabe	26
8.7	Weitere Anpassungen	26

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne und Generellen Erschliessungspläne der Gemeinde Felsberg wurden letztmals im Jahr 2012 (von der Regierung genehmigt am 18.09.2012) gesamthaft revidiert. Das Baugesetz stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2006 und ist damit noch nicht an das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz angepasst.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Felsberg.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des kommunalen räumlichen Leitbildes anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Die vorliegende Teilrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind. Von einer Gesamtrevision wird aus folgenden Gründen abgesehen:

- Die Planungsmittel sind (mit Ausnahme des Baugesetzes) noch weitgehend aktuell und haben sich bewährt. Sie sind vor knapp 10 Jahren genehmigt worden

und liegen damit noch innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren. Der Bedarf für eine Gesamtrevision ist somit nicht gegeben.

- Aufgrund des sehr engen Zeitplans des Kantons, welcher eine Anpassung der Nutzungsplanung inkl. kommunalem räumlichen Leitbild innerhalb von 5 Jahren (bis Frühling 2023) fordert, ist der Fokus auf die Umsetzung dieser Anforderungen im Bereich Siedlung zu legen. Eine Gesamtrevision würde geraume Zeit in Anspruch nehmen und könnte kaum innert dieser Frist durchgeführt werden.
- Wichtige Themen ausserhalb dieser Inhalte werden mittels separater Teilrevisionen umgesetzt, so wie dies beispielsweise mit der Teilrevision Gewässerräume bereits erfolgt ist.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «Kommunalen Räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Felsberg hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet und am 17. Februar 2020 durch den Gemeindevorstand beschlossen. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument). Das KRL bildet eine wichtige Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung.

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

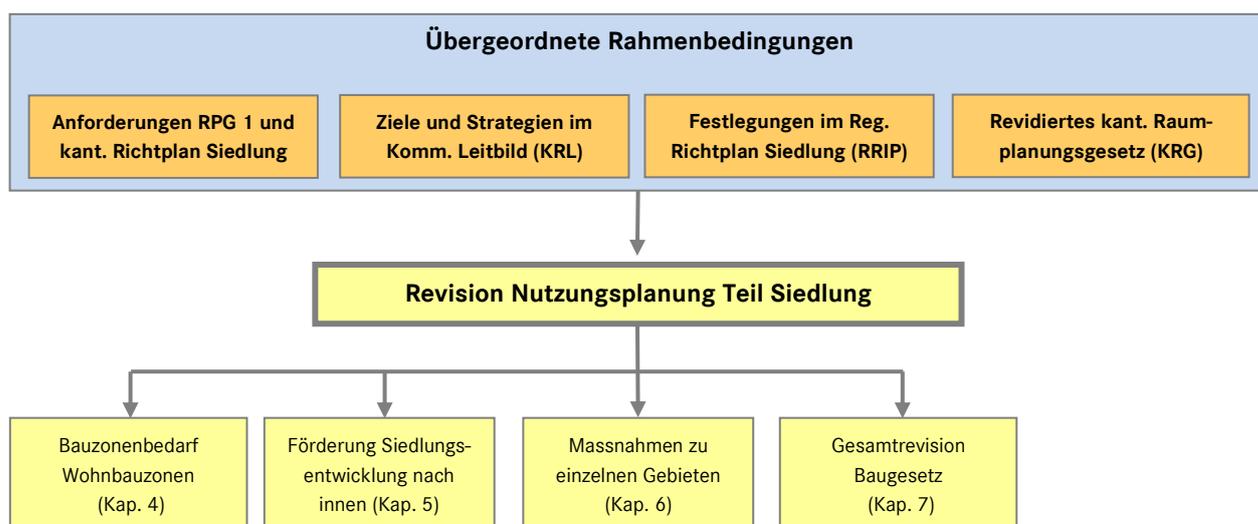


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Arbeitsgruppe besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Peter Camastral, Gemeindepräsident
- Patrick Weissmann, Gemeindevorstand
- Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber
- Jacques Bass, Bauverwalter

Für die Erarbeitung des neuen Baugesetzes wurde zusätzlich die Baukommission beigezogen.

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der fachlichen Begleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

Erarbeitung kommunales räumliches Leitbild	2018 - 2020
Grundlagen- und Analysephase	anfangs 2020
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	bis Mitte 2020
Beratung in der Arbeitsgruppe	Mitte – Ende 2020
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Arbeitsgruppe	Frühling 2021
Kantonale Vorprüfung	Juli - November 2021
Bereinigung nach Vorprüfung	bis April 2022
Mitwirkungsaufgabe	ab 3. Juni 2022
Gemeindeversammlung	...
Urnenabstimmung	...

2.3 Erarbeitungsprozess kommunales räumliches Leitbild

Die Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) 2020 erfolgte unter Miteinbezug einer Begleitkommission, zusammengesetzt aus folgenden Mitgliedern:

Politische Gemeinde Felsberg:

- Peter Camastral, Gemeindepräsident
- Patrick Weissmann, Baufachchef
- Mathis Schlittler, Schulleiter
- Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber

Bürgergemeinde Felsberg:

- Renato Moser, Präsident
- Heinz Bühler, Bodenverwalter

Weitere Interessenvertreter:

- Jürg Zingg, zingg gartengestaltung ag, Felsberg
- Erich Danuser, Präsident Haus- und Grundeigentümergebiet Felsberg

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde auf Basis der Erkenntnisse und Strategien des KRL ausgearbeitet.

2.4 Einbezug der Bevölkerung und Interessengruppen in der Ortsplanung

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden einerseits die Bürgergemeinde, andererseits betroffene private Grundeigentümer im Rahmen von Orientierungsveranstaltungen und persönlichen Gesprächen involviert:

- Orientierungsveranstaltung betreffend Mobilisierung von Bauland mit betroffenen Grundeigentümern im Oktober 2021.
- Persönliche Gespräche mit Grundeigentümern von wichtigen Baulandreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes im Herbst 2021.
- Sitzungen mit der Bürgergemeinde Felsberg.

Der frühe Miteinbezug und die Orientierung der Betroffenen ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Aufgrund der verschiedenen Rückmeldungen konnte die Vorlage in verschiedenen Punkten ergänzt und angepasst werden. Dies unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen und der Baulandmobilisierung.

2.5 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde im Juli 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 26. November 2021 äussert sich der Kanton zur Revisionsvorlage. Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung ist im Anhang dieses Berichtes zusammengefasst.

2.6 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

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 der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgt ab dem 3. Juni 2022 während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen. Während der Mitwirkungsaufgabe besteht an verschiedenen Terminen die Möglichkeit zur Besprechung von persönlichen Anliegen (Sprechstunden gemäss Publikation).

2.7 Vorberatende Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Einzonungsvoraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan müssen erfüllt sein.

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen ist im suburbanen Raum mindestens die ÖV-Gütekategorie D zu erreichen.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

- Historische Ortskerne Altdorf und Neudorf Felsberg; Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

3.4 Regionale Richtplanung Imboden

Die Region Imboden ist derzeit dabei, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplanes vor. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

- Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete
- Bevölkerungsentwicklung

4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Felsberg gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ) und C (Gemeinde mit überdimensionierter WMZ) unterschieden.

Auf Basis des Datenblattes wurde die Gemeinde Felsberg als «A-Gemeinde» im kantonalen Richtplan festgesetzt. «A-Gemeinden» können grundsätzlich WMZ-Einzonungen vornehmen, sofern auf Stufe Nutzungsplanung der Bedarfsnachweis konkret erbracht werden kann und die übrigen Richtplanvoraussetzungen erfüllt sind.

4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, geht die Gemeinde Felsberg von einem durchschnittlichen Wachstum der Bevölkerungszahl um 1% pro Jahr aus. Dieses Wachstum entspricht jenem der vergangenen Jahre und ist auch regional abgestimmt (vgl. Regionaler Richtplan). Die kantonalen Bevölkerungsprognosen 2016 und 2020 liegen bezogen auf das Jahr 2035 leicht unter diesem Wachstum. Die Prognose 2020 geht zwischen 2020 – 2035 von einer Bevölkerungszunahme von + 328 Einwohner aus.

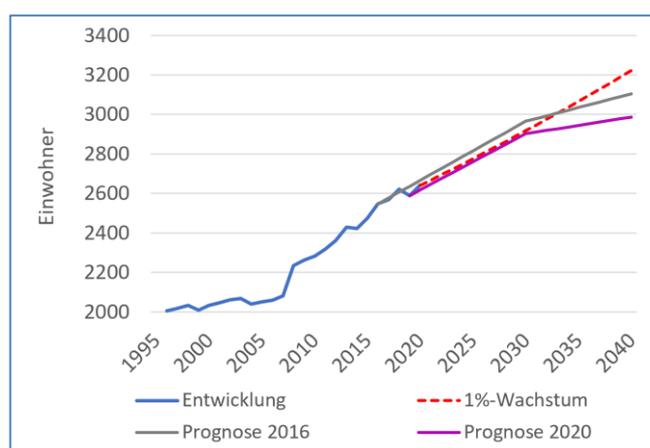


Abb. Bevölkerungsprognosen.

Bei der angestrebten Bevölkerungszunahme von 1% pro Jahr entspricht dies einer Zunahme um 425 Einwohner bis 2035 bzw. 582 Einwohner bis 2040. Die Gemeinde geht aus folgenden Gründen davon aus, dass die Bevölkerung stärker wächst, als dies gemäss der neusten kantonalen Prognose 2020 der Fall ist:

- Die Gemeinde Felsberg befindet sich an sehr privilegierter Lage innerhalb der Agglomeration Chur. Sowohl hinsichtlich Wohnqualität als auch Pendlerdistanz zu den Arbeitsgebieten im Rheintal bietet die Gemeinde sehr gute Voraussetzungen. Die Nachfrage nach Wohnungen und Bauland in der Gemeinde ist hoch.
- Verschiedene Areale, welche über lange Jahre nicht entwickelt wurden, befinden sich nun in Planungs- und Umsetzungsphase für konkrete Projekte (z.B. Wohnzone an der Taminserstrasse, Quartierplanung Burg der Pensionskasse, weitere Liegenschaften).
- Die vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone schaffen bessere Voraussetzungen für Erneuerungen im Bestand. Dies in Form höherer Baumassen oder vorteilhafteren Umnutzungsvoraussetzungen. Dies beispielsweise auch im Neudorf, wo teilweise erheblicher Erneuerungsbedarf besteht.
- Durch die Massnahmen zur Baulandmobilisierung werden innert der nächsten 15 Jahre vermehrt Grundstücke auf dem Markt angeboten werden.
- In der Summe ergibt sich aus Sicht der Gemeinde kein Grund dafür, von einer geringeren Bevölkerungszunahme als jener der letzten Jahre auszugehen.

4.3 Bestehende Nutzungsreserven

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Felsberg heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 6.4 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche rund drei Viertel der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

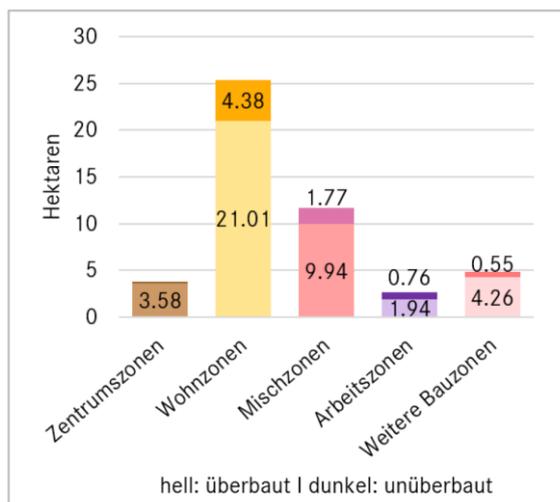


Abb. Aktueller Überbauungsstand.

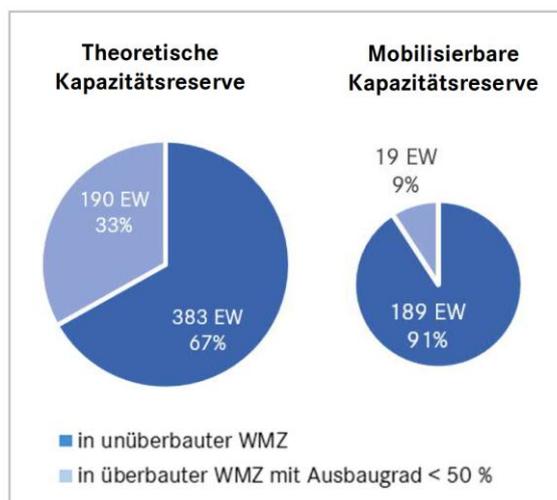


Abb. Aktuelle Kapazitätsreserven.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonen grösser unter dem neuen RPG1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobilisierung und Verdichtung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich. Gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» des ARE GR ist bei der Beurteilung von Einzonungen von folgender Mobilisierbarkeit auszugehen:

- 70% Mobilisierung bei nicht überbauten Parzellen innert 15 Jahren
- 40% Mobilisierung bei überbauten (unternutzen) Parzellen innert 15 Jahren

Diese Mobilisierungswerte sind deutlich höher als jene des «Datenblattes», welches im kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde abgebildet ist. Vorliegend wird jedoch von dieser erhöhten Mobilisierbarkeit ausgegangen, um einen allfälligen Einzonungsbedarf zu ermitteln. Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 270 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 73 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

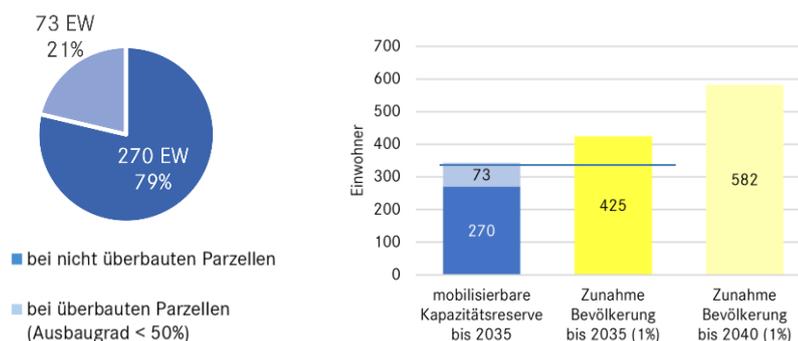


Abb. Bestehende Kapazitätsreserven und Bedarf bis 2035 und 2040 bei erhöhter Mobilisierung.

Die Parzellen mit Ausbaugrad von weniger als 50% liegen in der Regel innerhalb der Wohnzone und gemischten Zone 2. Es handelt sich um über das gesamte Gemeindegebiet verstreute Einzelparzellen. Dass einzelne dieser Grundstücke Ersatzneubauten oder Erweiterungen erfahren, welche auch zusätzliche Einwohnerkapazitäten schaffen (z.B. Ersatzneubau Einfamilienhaus als Doppelneubau) ist absehbar. Dieser Prozess wird jedoch mehr als nur 1 Planungsperiode von 15 Jahren in Anspruch nehmen. Oft wird in diesen Zonen auch eine Erweiterung von Wohnraum erfolgen, ohne dass dadurch neue Wohnungen entstehen. Aufgrund dieses Umstandes geht die Gemeinde von einer geringeren Mobilisierung der unternutzten Grundstücke aus. Unter der Annahme, dass die Ausschöpfung dieser Potenziale 2 Planungsperioden benötigen und nur in der Hälfte der Fälle tatsächlich zu zusätzlichen Einwohnerkapazitäten führen, wird von einem Mobilisierungsgrad von 25% für die nächsten 15 Jahre ausgegangen. Dies entspricht 46 Einwohnern.

4.4 Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf

Auch bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf (Bevölkerungszunahme um 1% pro Jahr) bis ins Jahr 2035 nicht gedeckt werden. Das Bevölkerungswachstum kann nicht in der bestehenden Bauzone aufgefangen werden. Dies gilt umso mehr für den Fall, dass das Bevölkerungswachstum höher ausfällt als das anvisierte Wachstumsziel von 1% pro Jahr oder wenn die tatsächliche Mobilisierbarkeit (insbesondere bei den unternutzten Parzellen) tiefer liegt als angenommen. Im

Hinblick auf diesen mittelfristigen Bedarf sind daher im Rahmen der vorliegenden Teilrevision folgende Aspekte zu prüfen:

- Zusätzliche Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (siehe Kap. 5)
- Einzonungen bzw. Bauzonenumlagerungen (siehe Kap. 6)

Die Auseinandersetzung mit künftigen Siedlungserweiterungsgebieten ist insbesondere zuhanden der laufenden, regionalen Richtplananpassung von Bedeutung. Der Planungshorizont des Richtplanes liegt bei 20 – 25 Jahren.

Derzeit befinden sich auf den Grundstücken Nr. 1469 – 1471, 1640/140 sowie 901 Wohnbauten in Realisierung. Die Gemeinde stellt diesbezüglich fest, dass die Bautätigkeit in den letzten 2 -3 Jahren deutlich zugenommen hat. Bis zum Abschluss der vorliegenden Revision sind diese fertiggestellt. Die Kapazitätsreserve wird sich dadurch innert kurzer Zeit weiter vermindern.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen. In der Gemeinde Felsberg bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Parzellen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Kriterien für die Festlegung der Mobilisierungsmassnahmen

Die Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven ist ein zentrales Anliegen der übergeordneten Gesetzgebung und ist durch die Gemeinden umzusetzen. Die Festlegung der Mobilisierungsmassnahmen erfolgte nach folgenden Kriterien.

Fall	Kriterien
Nicht überbaute Grundstücke (Einzelparzellen)	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestfläche von 400 m² - Baumassenziffer vorhanden für Neubau - Parzellenform erlaubt zonengemässe Überbauung
Nicht überbaute Grundstücke (mehrere zusammenhängende Parzellen)	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestfläche von 1'000 m² zusammenhängender Bauzone - Gebiet kann zweckmässig erschlossen und überbaut werden (unabhängig der Grundstücksgrenzen)
Teilweise überbaute Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestfläche von 600 m² (Gebäudeabstand von 5 m zählt nicht zur Fläche) - Baumasse lässt Überbauung zu. - Teilparzelle erlaubt zonengemässe Überbauung.

Grundstücke oder Grundstücksteile, welche diese Kriterien nicht erfüllen bzw. kleiner sind, unterliegen keiner Mobilisierungsmassnahme.

Ebenso wird bei den teilweise leerstehenden Ställen im Neudorf und Altdorf auf Mobilisierungsmassnahmen verzichtet. In diesen Gebieten gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung (Genereller Gestaltungsplan). Zudem handelt es sich um Grundstücke, welche auch zu anderen Zwecken als Wohnzwecken innerhalb der bestehenden Bausubstanz genutzt werden können.

5.2 Aufzoning Wohnzone W1

Grössere Einfamilienhausgebiete an der Montalinstrasse/Rheinstrasse, zwischen Löslweg und Taminsstrasse sowie im Oberfeld sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W1 zugewiesen. In der W1 gelten die niedrigsten Dichteziffern (Baumassenziffer 2.00) bzw. Gebäudemasse (z.B. Gebäudehöhe 6.20 m). Aufgrund dieser verhältnismässig geringen Dichteziffern sind Erweiterungen oder Aufstockungen oft nicht mehr möglich, obwohl dies vermehrt ein Bedürfnis darstellt. Um massvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird die gesamte W1 neu der W2 zugewiesen. Es handelt sich somit nach wie vor um eine Einfamilienhausstruktur, jedoch mit besseren Nutzungsmöglichkeiten. Im Zuge von Neubauten oder Ersatzneubauten sind unter gegebenen Voraussetzungen beispielsweise auch Doppel- oder Dreifamilienhäuser möglich. Wie Bauvorhaben der vergangenen beiden Jahre zeigen, sind in der W2 auch kleinere Mehrfamilienhausbauten möglich, beispielsweise im Rahmen eines Quartierplanverfahrens. Eine entsprechende Überbauung an der Taminsstrasse befindet sich in Umsetzung.

5.3 Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse

Im Hinblick auf eine möglichst optimale Nutzung des vorhandenen Baulandes wurden die Baumassenziffern, und Grenzabstände überprüft. Die Erfahrungen der Baukommission aus den letzten Jahren zeigen, dass Erweiterungen oder auch An- und Kleinbauten teilweise nicht umsetzbar sind, da die Baumassenziffer überschritten wird. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine leichte Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer vertretbar. Vorgesehen ist eine durchschnittliche Erhöhung um 10% in sämtlichen Zonen. Die Bebauungsstruktur und ein angemessener Anteil Grün- und Freiflächen werden damit nach wie vor gewahrt.

Um mehr Flexibilität des zulässigen Bauvolumens auf dem Grundstück zu gewährleisten, werden die Grenzabstände moderat reduziert. Dies auch mit dem Ziel, eine möglichst optimale Ausnützung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Möglichkeiten für Erweiterungen bestehender Bauten oder bei Ersatzneubauten werden mit der Reduktion der Grenzabstände verbessert.

Die zulässigen Gebäudehöhen bzw. Fassadenhöhen wurden ebenfalls überprüft. Die bisherige maximale Höhe von 6.70 m in der W2 wird neu der Gemischten Zone 2 angepasst bzw. auf 7.20 m erhöht. Damit werden beispielsweise die Voraussetzungen für einen Ausbau des Dachgeschosses verbessert. Auch mit 7.20 m handelt es sich nach wie vor um grundsätzliche 2-geschossige Bauten. Aufgrund der Aufzoning der W1 in die W2 ergibt sich innerhalb der heutigen W1 eine Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe von 6.20 m auf 7.20 m. Die Höhenmasse in der Wohnzone 3, Gemischten Zone 3 und der Gemischten Zone 2 haben sich bewährt und werden nicht angepasst.

5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Baumassenziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

5.5 Förderung von Folgeplanungen

In Felsberg bestehen verschiedene Gebiete, welche für eine zweckmässige Überbauung eine Koordination unter den beteiligten Grundeigentümern und/oder eine Areal- oder Quartierplanung bedingen. Unter anderem handelt es sich um folgende Gebiete:

- Vordere Gasse (Parzellen Nr. 779, 780, 875, 876, 877, 916): Die Überbaubarkeit erfordert eine Neuparzellierung.

- Vordere Gasse/Schöneeggstrasse (Parzellen Nr. 894, 895): Mit einer gemeinsamen Überbauungslösung ist eine optimale Ausnützung bei gleichzeitiger Gewährleistung eines angemessenen Freiraumes möglich.
- Ober Alber (Parzellen Nr. 730 ff.): Die Kleinparzellen sind auf die heutige Gartennutzung abgestimmt. Eine Überbauung entsprechend der W2 erfordert eine Neuparzellierung auf Basis eines Bebauungskonzeptes.

Bei diesen und allfälligen weiteren Gebieten handelt es sich um Innenentwicklungsreserven innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Folgeplanungen können daher einen wesentlichen Beitrag an die Förderung der Innenentwicklung leisten, indem unternutzte oder nicht genutzte Areale einer Überbauung zugeführt werden. Die Umsetzbarkeit solcher Folgeplanungen ist dabei in hohem Masse auch von den Absichten bzw. der Bereitschaft der betroffenen Grundeigentümer abhängig. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher nicht zielführend, die betroffenen Eigentümer zu einer Folgeplanung zu verpflichten. Stattdessen soll ein Anreiz zur Durchführung solcher Planungen geschaffen werden, damit solche auf Initiative der Mehrheit der Betroffenen durchgeführt werden können. Anstelle von Folgeplanungspflichten wird im Baugesetz daher eine Förderung von Folgeplanungen vorgesehen (Art. 6 BauG). Die Gemeinde kann sich demnach an den Kosten für solche Planungen beteiligen, wenn diese zu einer qualitätsvollen und haushälterischen Nutzung des Baulandes beitragen. In Abstimmung mit den Überbauungsfristen ist auch diese Fördermassnahme auf 8 Jahre befristet.

5.6 Verzicht auf Aufzonung Tamiserstrasse

An der Tamiserstrasse besteht eine grössere Wohnzone 2. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision hat die Gemeinde eine Aufzonung dieses Gebietes in die Wohnzone 3 geprüft. Aus folgenden Gründen wird auf eine Aufzonung verzichtet:

- Das Gebiet ist bereits teilweise überbaut bzw. es befinden sich zusätzliche Überbauungen in der Umsetzungsphase. Eine Aufzonung würde somit nur auf rund die Hälfte des Gebietes eine Wirkung entfalten.
- Wie das Beispiel der derzeitigen Überbauung der Grundstücke Nr. 1640 und 140 zeigt, sind auch in der Wohnzone 2 Mehrfamilienhausbauten möglich. Diese Voraussetzungen verbessern sich mit der vorliegenden Teilrevision weiter.

5.7 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision

Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone (vgl. auch Kap. 6), erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone. Unter Annahme eines Mobilisierungsgrades von 70% bei den unüberbauten Grundstücken und 40% bei den unternutzten Grundstücken ergibt sich eine Kapazitätsreserve von insgesamt rund 430 Einwohnern. Dies entspricht der angenommenen Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre von durchschnittlich 1% pro Jahr.

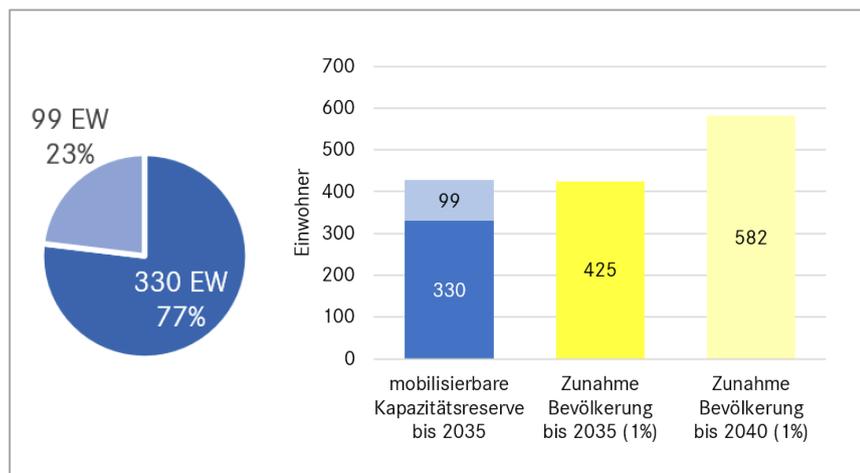


Abb. Kapazitätsreserven nach Revision Nutzungsplanung.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Optimierung der Lage von Bauzonenreserven der Bürgergemeinde

Die Bürgergemeinde Felsberg stellt seit vielen Jahren im Gebiet Rheinstrasse/ Montalinstrasse/Schöneeggstrasse Einheimischen Bauland zur Verfügung. Die Bürgergemeinde trägt damit dazu bei, Einheimischen die Realisierung eines Eigenheimes zu ermöglichen. Das letzte Grundstück an der Montalinstrasse wurde im vergangenen Jahr überbaut. Die Bürgergemeinde verfügt heute an folgenden Standorten noch Bauland (Wohnzone 2 und Wohnzone 1):

- Schöneeggstrasse (ca. 3500 m²)
- Ober Neugüeter (ca. 3000 m²)

Das Bauland im Gebiet Ober Neugüeter ist nicht erschlossen. Es müsste ein Ausbau des Sässweges (wie im GEP Verkehr enthalten) erfolgen, um dieses Bauland baureif zu machen. Die Realisierung einer solchen übergeordneten Erschliessungsinfrastruktur zum Zweck der Erschliessung von lediglich 3000 m² Wohnzone wäre nicht verhältnismässig.

Die Wohnzone 2 an der Schöneeggstrasse ist grundsätzlich erschlossen und könnte im Umfang von einer Bautiefe überbaut werden. Damit würden jedoch spätere Erweiterungsoptionen ausgeschlossen, bzw. diese Häuserzeile an der Schöneeggstrasse würde dann den Siedlungsrand bilden. Aufgrund dieser Ausgangslage soll eine Optimierung der Anordnung des Baulandes der Bürgergemeinde erfolgen. Das Konzept umfasst folgende Massnahmen:

- Neuordnung und Erweiterung der Bauzone an der Schöneeggstrasse, sodass eine spätere Erweiterungsoption besteht.

- Auszonung der Wohnzone am Siedlungsrand im Gebiet Ober Neugüeter im Umfang von rund 3'000 m².
- Erhöhung des Nutzungsmasses der bisherigen W1/W2 entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung (W3).
- Differenzierte Nutzungsdichte innerhalb der neuen Wohnzone an der Schöneggstrasse im Rahmen der Quartierplanung, wobei in der Summe die Mindestdichte der W3 zu erreichen ist.

6.1.1 Nachweis der Anforderungen des kantonalen Richtplanes

Die Verlagerung und Neuordnung der bisherigen Wohnzone wird direkt kompensiert. Es handelt sich um eine innerkommunale Verlagerung von WMZ-Reserven zur Optimierung der Lage gemäss Kap. 5.2-9 des kantonalen Richtplanes. Eine Erhöhung der Kapazitätsreserve ergibt sich ausschliesslich infolge der Aufzonung der W1/W2 in die Wohnzone 3. Gleichzeitig handelt es sich bei einer Teilfläche um eine Einzonung (bisherige Landwirtschaftszone). Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Bauzonenumlagerung nach den Kriterien für eine Einzonung zu beurteilen. Hinsichtlich der Richtplankonformität ergeben sich folgende Feststellungen:

Bedarf

Die Übersicht der Nutzungsreserven zeigt, dass auch bei einer konsequenten Mobilisierung des Baulandes die Bevölkerungszunahme bis 2035 (1% pro Jahr) nicht vollständig innerhalb der bestehenden Bauzone aufgefangen werden kann. Aufgrund des Umstandes, dass die Bauzonenverlagerung flächengleich erfolgt, ergibt sich ausschliesslich durch die Aufzonung in die Wohnzone 3 eine Erhöhung der Kapazität. Dies macht aus Sicht der Gemeinde Sinn, da somit eine effizientere Bodennutzung erreicht wird, als wenn die heutigen W1 und W2-Zonen überbaut würden.

Mindestdichte

Als urbane bzw. suburbane Gemeinde haben Einzonungen eine Mindestdichte entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.8 zu erreichen. Dies entspricht in Felsberg der Dichte der Wohnzone 3 mit einer Baumassenziffer von neu 3.00. Die Um- und Einzonungsflächen werden daher der Wohnzone 3 zugewiesen. Innerhalb der Wohnzone 3 können im Rahmen der Quartierplanung differenzierte Nutzungsdichten vorgesehen werden. Bezogen auf die gesamte Zone sind mindestens 80% der zulässigen Nutzung der Wohnzone 3 auszuschöpfen. Zu diesem Zweck sind Nutzungstransfers zwischen den Baubereichen im Umfang von 20% zulässig. Innerhalb des Gesamtgebietes, welches der Quartierplanpflicht untersteht, wird somit die Mindestdichte erreicht.

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Das Konzept wird im Rahmen der anschliessenden Quartierplanung zu konkretisieren sein. Grundsätzlich ergeben sich rund 3 Standorte für Mehrfamilienhäuser und

4-5 Standorte für Doppel- und Reihenhäuser (rund 10 Wohneinheiten). Aufgrund der zulässigen Masse wird es sich bei den Mehrfamilienhäusern grundsätzlich um dreigeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss handeln.



Abb. Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Variante – Die Bebauung ist im Rahmen des Quartierplanes festzulegen).

Für die Mehrfamilienhausüberbauung wird eine unterirdische Parkieranlage erforderlich sein. Hierbei ist im Rahmen der Quartierplanung zu prüfen, ob die Parkieranlage für die gesamte Überbauung konzipiert wird, was die Verkehrsflächen entsprechend verringern und die Ausnützung optimieren würde. Das Baugesetz sieht eine entsprechende Bestimmung vor.

ÖV-Erschliessung

Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bushaltestelle Schöneggstrasse. Zu den Pendlerzeiten besteht ein verdichteter Halbstundentakt (drei Kurse pro Stunde), ausserhalb dieser Zeiten ein Stundentakt. Im Weiteren befindet sich das Gebiet auch im Einzugsbereich des Bahnhofes Felsberg, wobei dieser in rund 10 Minuten Fussdistanz liegt. Hinsichtlich der ÖV-Güte ist festzustellen, dass infolge der Lage des Bahnhofes auf der gegenüberliegenden Rheinseite eine spezielle Situation besteht. Das gesamte Dorf Felsberg liegt grundsätzlich in der öv-

Erschliessungsgüte E. Die geforderte Erschliessungsgüte C bzw. D für Einzonungen kann infolge der reinen Buserschliessung nicht erreicht werden. Der Einzugsbereich des Bahnhofes ist nur bedingt richtig, da dieser nur über die Rheinbrücke erreichbar ist. Im Quervergleich mit dem übrigen Siedlungsgebiet befindet sich der Standort Schöneggstrasse an verhältnismässig guter Lage hinsichtlich der öV-Erschliessung.

Abstimmung mit dem regionalen Richtplan

Die vorgesehene Siedlungserweiterung ist mit dem in Erarbeitung befindlichen regionalen Richtplan abgestimmt. Hierzu ist gleichzeitig festzustellen, dass die Verlagerung der Bauzonenfläche unter 1 ha liegt, was grundsätzlich noch keine Richtplanfestlegung erfordern würde. Unabhängig dessen wird das Siedlungsgebiet im regionalen Richtplan der vorgesehenen Verlagerung angepasst.

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung tangiert Fruchtfolgeflächen im Umfang von rund 4000 m². Sofern eine spätere Weiterentwicklung des Gebietes erfolgt, beträgt die Gesamtfläche der beanspruchten Fruchtfolgefläche rund 6700 m². Hierzu ist generell festzustellen, dass das Siedlungsgebiet von Felsberg infolge der naturräumlichen Gegebenheiten praktisch allseitig begrenzt wird. Nördlich ergibt sich die Begrenzung durch die Gefahrensituation, südlich durch den Gewässerraum des Rheins. Die östlich und westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Mit anderen Worten kann eine Siedlungserweiterung fast nicht ohne Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen erfolgen (eine Ausnahme bildet das Gebiet Säss, vgl. nachfolgendes Kapitel). Im Weiteren ist festzustellen, dass der Bestand der Fruchtfolgeflächen im Inventar der bestehenden Bauzonengrenze angepasst ist. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen können aus Sicht der Gemeinde im Bereich der auszunehmenden W2 an der Schöneggstrasse und /oder im Gebiet Ober Neugüter kompensiert werden.

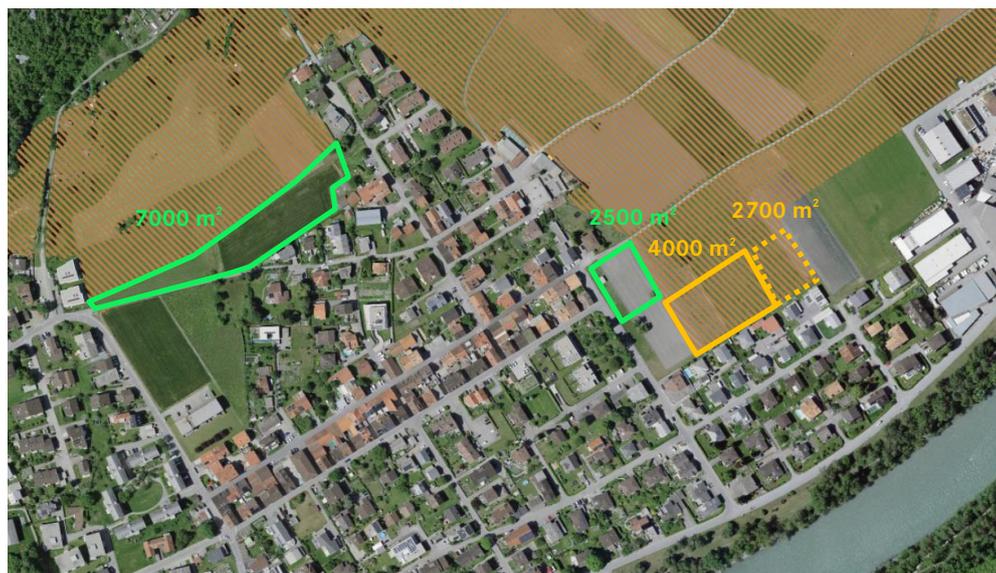


Abb. Beanspruchung Fruchtfolgeflächen (orange) und vorgeschlagene Ersatzstandorte (grün).

Der Gemeinde ist bewusst, dass gestützt auf Art. 30 der Raumplanungsverordnung hohe Anforderungen für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten. Gleichzeitig muss jedoch festgestellt werden, dass eine Siedlungsentwicklung nicht ohne Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen möglich ist. Durch die Bestimmungen der neuen Wohnzone 3 wird eine hohe bauliche Dichte gewährleistet. Aus diesen Gründen sowie dem Umstand, dass die Fruchtfolgeflächen an bisherigen Standorten der Wohnzone 2 ersetzt bzw. unter Umständen sogar überkompensiert werden kann, erachtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an einer Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen als gegeben.

Verfügbarkeit

Sämtliche betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Bürgergemeinde. Hinsichtlich der einzuzonenden Flächen gilt die Regelung der Verfügbarkeit bei Neueinzonungen gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der KRG-Bestimmungen (Art. 19c KRG) ist die Verfügbarkeit sichergestellt.

Interessenabwägung betreffend Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich zu schonen, da es sich um besonders wertvolles Landwirtschaftsland handelt (Art. 30 der eidg. Raumplanungsverordnung RPV). Aus Sicht der Gemeinde überwiegen vorliegend die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der langfristigen Freihaltung des Ansichtsbereiches vor dem historischen Neudorf die Interessen am Erhalt des Kulturlandes an diesem Standort. Dies explizit auch unter Berücksichtigung, dass die beanspruchten Flächen durch Auszonungen an anderen Standorten kompensiert werden. Eine Auflistung der verschiedenen Interessen ist in Anhang 2 ersichtlich.

6.2 Dienstleistungszone Säss

Das Gebiet «Säss» wurde bereits im Rahmen des KRL als Entwicklungsgebiet für Versorgung, öffentliche Nutzungen und Wohnen definiert. Das Gebiet befindet sich an sehr zentraler Lage und gut erschlossener Lage. Bisher besteht eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Alterswohnungen sowie eine Zone für künftige bauliche Nutzung.

Ziele

Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet Säss als Dienstleistungsstandort kombiniert mit Wohnnutzungen zu entwickeln. Aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl nimmt auch das Bedürfnis nach Dienstleistungsangeboten zu. Dies namentlich im Bereich Einkauf, Gesundheitsversorgung.

Am Standort Säss sieht die Gemeinde die Chance, wichtige Versorgungsinfrastrukturen kombiniert mit öffentlichen Nutzungen, Büronutzungen sowie Wohnnutzungen entwickeln zu können.

Bedarf

Hauptanliegen der Gemeinde ist die Schaffung eines Dienstleistungs- und Versorgungszentrums. Der minimale Anteil an diesen Nutzungen wird im Baugesetz mit 50% festgelegt. Um eine Überbauung mit der angestrebten Dichte zu realisieren, ist eine Kombination mit einer Wohnnutzung unumgänglich. Wie hoch deren Anteil ist, wird in hohem Masse vom konkreten Flächenbedarf der Dienstleistungsnutzungen abhängen, darf jedoch nicht mehr als 50% betragen.

Aufgrund des Wohnanteils von maximal 50% ergibt sich eine maximale zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 60 Einwohnern (Annahme Geschossflächenbedarf pro Einwohner: 55 m²). Zusammen mit den Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen liegt die Gesamtkapazität somit im Bereich der angestrebten Bevölkerungszunahme von 1% pro Jahr.

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Für das Gebiet wird eine Folgeplanungspflicht festgelegt. Darin sind Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu konkretisieren. Für die Dienstleistungszone ist eine Baumassenziffer von 3.00 vorgesehen. Daraus ergibt sich eine dreigeschossige Überbauung mit Attika.

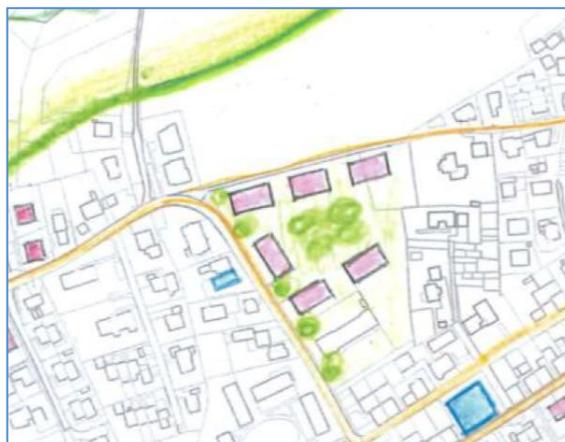


Abb. Skizze Überbauungskonzept Säss gemäss KRL Felsberg.

Minstdichte

Als urbane bzw. suburbane Gemeinde haben Einzonungen eine Minstdichte entsprechend einer Ausnützungsziffer von 0.8 zu erreichen. Dies entspricht in Felsberg der Dichte der Wohnzone 3 mit einer Baumassenziffer von neu 3.00. Für die Dienstleistungszone wird die Baumassenziffer der Wohnzone 3 übernommen, womit die Minstdichte gewährleistet ist.

Abstimmung mit dem regionalen Richtplan

Die vorgesehene Siedlungserweiterung ist mit dem in Erarbeitung befindlichen regionalen Richtplan abgestimmt (Siedlungsgebiet).

Verfügbarkeit

Das Gebiet Säss befindet sich derzeit im Eigentum der Bürgergemeinde. Die politische Gemeinde ist derzeit mit der Bürgergemeinde in Verhandlungen für eine Übernahme des Grundstücks.

6.3 Umzonung gemischte Zone in Wohnzone

Grosse Teile der bisherigen gemischten Zone werden praktisch ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse werden diese Gebiete daher der Wohnzone zugewiesen.

6.4 Ökologie und Energie

Felsberg strebt als mit dem Label «Energistadt» ausgezeichnete Gemeinde eine konsequente und förderliche Energiepolitik an. In diesem Zusammenhang wird im Baugesetz ein Ausnützungsbonus für energieeffizientes Bauen vorgesehen. Der Bonus beträgt 5 % zusätzlich zu der maximal zulässigen Ausnützung (Baumasse) und soll einen Beitrag zur Förderung energieeffizienter Bauvorhaben leisten.

Um die Qualität in den Wohnquartieren zu erhöhen, wird eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen sowie den Gemischten Zonen eingeführt. Sie stellt einen angemessenen Anteil an Grünflächen innerhalb der durchgrünter Wohnquartiere sicher. Im Januar 2022 erstellte das Landschaftsarchitekturbüro Hager Partner AG, Zürich im Auftrag des BAFU für die Gemeinde Felsberg eine Landschaftsberatung. Das Konzept bezweckt die Bewertung von Freiräumen inner- und ausserhalb der Siedlung und macht Massnahmenvorschläge, welche allenfalls in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden können. Zu den Vorschlägen gehört beispielsweise ein öffentlicher Freiraum im Gebiet Säss, der mittels vorliegender Revision umgesetzt werden soll (Vorgabe an die Quartierplanung gemäss Baugesetz).

7 Genereller Erschliessungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufhebung der Wohnzone 2 im Bereich Ober Neugüeter wird auch die geplante Erschliessungsstrasse aufgehoben. Die vorgesehenen Verkehrsflächen (übriges Gemeindegebiet) werden im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen.

8 Baugesetz

8.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Felsberg wurde letztmals 2006 gesamthaft revidiert und entspricht damit nicht mehr auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt. Das Gesetz wurde gesamthaft revidiert und in der Systematik gemäss dem neuen Musterbaugesetz 2020 für Bündner Gemeinden aufgebaut.

8.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt.

8.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 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. Das Baugesetz Felsberg berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

8.4 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer hat sich als Nutzungsmass bewährt und entspricht den Vorgaben der IVHB. Das Nutzungsmass wird daher beibehalten und zwecks Gewährleistung einer effizienten Bodennutzung moderat erhöht.

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer wird neu in den Wohnzonen sowie in den Gemischten Zonen festgelegt. Sie ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Ziffer dient der Sicherstellung eines angemessenen Anteils an nicht versiegelten Flächen.

8.6 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde sieht für Ein-,Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes vor. Bei den Einzonungen entspricht dies dem kantonalen Minimum. Um- und Aufzonungen sind aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ebenfalls dem Mehrwertausgleich zu unterstellen. Da eine kantonale Regelung fehlt, sind im Baugesetz die entsprechenden Rahmenbedingungen umschrieben.

8.7 Weitere Anpassungen

Das Baugesetz wurde inhaltlich in Zusammenarbeit mit der Baukommission beraten und teilweise angepasst. Im Wesentlichen haben sich jedoch die Vorschriften des Baugesetzes 2006 bewährt und wurden grösstenteils in das neue Baugesetz überführt.

Chur, Mai 2022, Stauffer & Studach AG

Anhang 1: Übersicht zu den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht des ARE vom 26. November 2021)

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
1.1.1 Erweiterung Siedlungsgebiet	Für die vorgesehenen Einzonungen ist im Regionalen und Kantonalen Richtplan die Festlegung des Siedlungsgebietes erforderlich.	Kenntnisnahme. Die Ergänzung im Richtplan ist vorgesehen.
1.1.2 KRL	Insgesamt stimmt die Planung mit dem KRL überein.	Kenntnisnahme.
1.1.3 ÖV-Güteklasse	Das Gebiet Säss erfüllt die Anforderungen der öV-Güteklasse nicht.	Gemäss KRIP kann von der Vorgabe abgewichen werden. Hier sind objektive Gründe gegeben (reine Buserschliessung). An der Einzonung wird gestützt auf Kapitel 5.2.2 KRIP festgehalten.
1.1.4 Mindestdichten	Der Verzicht auf weitere Erhöhungen der Baumassenziffern bzw. Aufzonungen ist plausibel und kann akzeptiert werden.	Kenntnisnahme.
1.1.5 Baulandmobilisierung	Die Frist von 8 Jahren bei der Baulandmobilisierung ist das Maximum und erfüllt das Kriterium einer konsequenten Mobilisierung noch nicht.	Die zulässige Frist zur Überbauung der bestehenden Baulandreserven wird für die betroffenen Parzellen der Wohnzone 3, mit Ausnahme der Liegenschaften Nrn. 1569 und 1571 (8 Jahre), auf fünf Jahre festgelegt.
1.1.6 Baulandbedarf	Der Bedarf an zusätzlichen Einwohnerkapazitäten kann anerkannt werden. Die Mobilisierungswerte sind jedoch zu tief angelegt. Der Bedarf für Einzonungen ist noch nicht hinreichend belegt.	Die Mobilisierungswerte können noch erhöht werden, sie entsprechen jedoch der kantonalen Wegleitung. Die Baulandreserven reduzieren sich nochmals durch während der Revision laufende Überbauungen, z.B. Taminserstrasse. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Felsberg in der nächsten Planungsperiode auf die vorgesehenen Einzonungsflächen angewiesen ist.
1.1.7 Fruchtfolgeflächen	Fruchtfolgefläche 1: Mit Begründung des ISOS (Neudorf) kann das kantonale Interesse als erfüllt betrachtet werden.	Kenntnisnahme.

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
1.1.7 Fruchtfolgeflächen	Fruchtfolgefläche 2: Eine Beanspruchung ist nur zulässig, wenn effektiv eine W3 vorgesehen wird.	Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass es sich um eine Wohnzone 3 handelt und die entsprechende Mindestausnützung zu konsumieren ist. Staffelungen der Bebauung und Nutzungstransfers sind im Rahmen der Quartierplanung möglich.
1.1.7 Fruchtfolgeflächen	Fruchtfolgefläche 3: Der bisherige Erschliessungskorridor ist aufzuheben und der Landwirtschaft zuzuweisen. Es ist ein Bodengutachten zu erstellen.	Der Erschliessungskorridor wird entsprechend der Vorprüfung aufgehoben. Das Bodengutachten wird zuhanden der Genehmigungsvorlage erarbeitet.
1.1.8 Mehrwertabgabe	Bis zur Genehmigung sind die Mehrwerte im Bericht auszuweisen.	Eine Auswertung wird unter Beizug des AIB erstellt.
1.2 Archäologie	Die neuen Abgrenzungen sind zu übernehmen.	Die neuen Abgrenzungen wurden ergänzt.
2. Baugesetz 2.1 Allgemeine Bemerkungen	Gesamterneuerung zusammen mit Plänen sowie Übereinstimmung mit Musterbaugesetz wäre erwünscht.	Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist nicht vorgesehen bzw. nicht zweckmässig, da die Planung erst 2012 überarbeitet wurde. Das MBauG ist nicht verbindlich und wird deshalb nur, wo sinnvoll und möglich, beigezogen.
3.1 Ortsbild	Ortsbild 1: Es sollte eine Gesamtüberarbeitung der Schutz- und Erhaltungsbestimmungen vorgenommen werden.	Der Grund für die Abstufung im ISOS sind nicht die Dorfkernezonen, sondern die Entwicklung unmittelbar angrenzend. Eine Gesamtüberarbeitung der Ortsbildschutzplanung ist nicht vorgesehen.
3.1 Ortsbild	Ortsbild 2: Bestehende Grünräume an der Vorderen Gasse sollten erhalten werden.	Eine Baulinie von 5 m besteht bereits. Weitergehende Massnahmen würden zu erheblichen baulichen Einschränkungen führen. Gleichzeitig kann festgestellt werden, dass die Vorbereiche heute bereits baulich genutzt werden (Vorplätze, Bauten und Anlagen) und die ursprüngliche Gartennutzung nicht mehr vorhanden ist.

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
3.1 Ortsbild	Ortsbild 3: Für Grün- und Freiräume in der Siedlung sollten Massnahmen geprüft werden.	Zur Erhaltung von Grün- und Freiräumen wird neu eine Grünflächenziffer für die Wohn- und die Gemischten Zonen festgelegt.
3.2 Denkmalschutz	Denkmalschutz: Die evangelische Kirche und der Treppenaufgang sind als geschützte Bauten aufzunehmen.	Die Kirche wird als geschützte Baute aufgenommen.
2.2 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln	Baugesetz Einzelanpassungen	Die Anpassung der betroffenen Artikel wurde geprüft und wo zweckmässig vorgenommen.

Anhang 2: Interessenermittlung Beanspruchung Fruchtfolgeflächen «In da Losa»

Ermittlung der Interessen	Bewertung der Interessen
Erhalten des Kulturlandes (Art. 30 RPV)	<p>Die vorgesehene Einzonung beansprucht wertvolles Kulturland, welches teilweise als Fruchtfolgefläche aus- geschieden ist. Das Siedlungsgebiet von Felsberg ist von FFF, Gefahrenzonen und dem Gewässerraum des Rheins umgeben. Eine Siedlungserweiterung ohne Beanspruchung von FFF ist daher nicht möglich (ausser im Gebiet Säss).</p> <p>Durch Auszonungen von bisherigen Wohnzonen 1 und 2 in den Gebieten Ober Neugüeter und Schöneeggstrasse sowie den Verzicht auf die Sammelstrasse «Säss» können die FFF kompensiert werden.</p>
Lage und Anordnung der Bauzone optimieren (Kant. Richtplan Siedlung)	Für die künftige Siedlungsentwicklung sind die Bauzonenreserven optimal anzuordnen. Die heutige, randliche Bauzonenreserve «Ober Neugüeter» würde neue Erschliessungsanlagen erfordern und befindet sich angrenzend an die Gefahrenzone des Felssturzes. Die Wohnzone an der Schöneeggstrasse umfasst 1 Bautiefe und würde bei einer Überbauung spätere Siedlungserweiterungen verunmöglichen
Anbieten von Bauland für Einheimische durch die Bürgergemeinde	Die Bürgergemeinde stellt seit Jahren Bauland für Einheimische zu günstigeren Konditionen zur Verfügung. Die letzten Bauplätze wurden an der Schöneeggstrasse/Montalinstrasse vergeben und sind nun überbaut. An der Abgabe von Bauland an Einheimische besteht nach wie vor ein öffentliches Interesse. Um dies zu gewährleisten, sind im Gebiet «In das Losa» die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) – Freihaltung der Ansicht auf das Neudorf	Felsberg verfügt gemäss Bundesinventar der Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) über ein regional bedeutsames Ortsbild. Diese Einstufung geht unter anderem auf die klare Gliederung des Neudorfs zu- rück, welches durch die Schöneeggstrasse einen klaren Abschluss erfährt. Die Vordere und die Hintere Gasse erlauben hier einen unverbauten Blick in die Landschaft. Der Erhalt dieses Wertes, welcher gemäss ISOS von regionaler (= kantonaler) Bedeutung ist, kann durch die geplante Verlagerung der Bauzone gesichert werden. Der Bereich unmittelbar angrenzend an die Vordere und Hintere Gasse wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.