



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Felsberg**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV**

**Revision Nutzungsplanung Teil Siedlung und Baugesetz**

# 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](http://www.stauffer-studach.ch)

Dominik Rüegg, Projektleitung

+41 81 258 34 44

[info@stauffer-studach.ch](mailto:info@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Februar 2021 – Juni 2024

**Bearbeitungsstand**

Juni 2024

240619\_Felsberg\_PMB\_Genehmigung

# Inhalt

<b>1 Anlass</b>	<b>4</b>
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
<b>2 Organisation und Verfahren</b>	<b>6</b>
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	8
2.5 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.6 Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.7 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe	10
2.1 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	10
2.2 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe	12
2.3 Vorberatende Gemeindeversammlung	13
2.4 Urnenabstimmung	13
<b>3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision</b>	<b>14</b>
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	14
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung	14
3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	15
3.4 Regionale Richtplanung Imboden	15
<b>4 Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)</b>	<b>16</b>
4.1 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»	16
4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	16
4.3 Bestehende Nutzungsreserven	17
4.4 Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf	19
<b>5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen</b>	<b>19</b>
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	19
5.2 Kriterien für die Festlegung der Mobilisierungsmassnahmen	20
5.3 Interessenabwägung hinsichtlich der Baulandmobilisierung	21
5.4 Aufzonung Wohnzone W1	23
5.5 Moderate Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse	24
5.6 Sicherstellen von Mindestdichten	24
5.7 Förderung von Folgeplanungen	24
5.8 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision	25
<b>6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten</b>	<b>26</b>
6.1 Optimierung der Lage von Bauzonenreserven der Bürgergemeinde	26
6.2 Einzonung Dienstleistungszone Säss	29
6.3 Weitere Zonenanpassungen	32
6.4 Ökologie und Energie	33
<b>7 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>33</b>
7.1 Überprüfung bestehende Zonen mit öffentlichem Zweck	33
7.2 Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	33

<b>8</b>	<b>Genereller Erschliessungsplan</b>	<b>34</b>
8.1	Aufhebung Erschliessungsstrasse	34
8.2	Ergänzungen im Bereich Langsamverkehr	34
<b>9</b>	<b>Baugesetz</b>	<b>34</b>
9.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	34
9.2	Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	34
9.3	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	34
9.4	Baumassenziffer	34
9.5	Grünflächenziffer	35
9.6	Mehrwertabgabe	35
9.7	Weitere Anpassungen	35

## 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 Jahr 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 rund 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 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. 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:

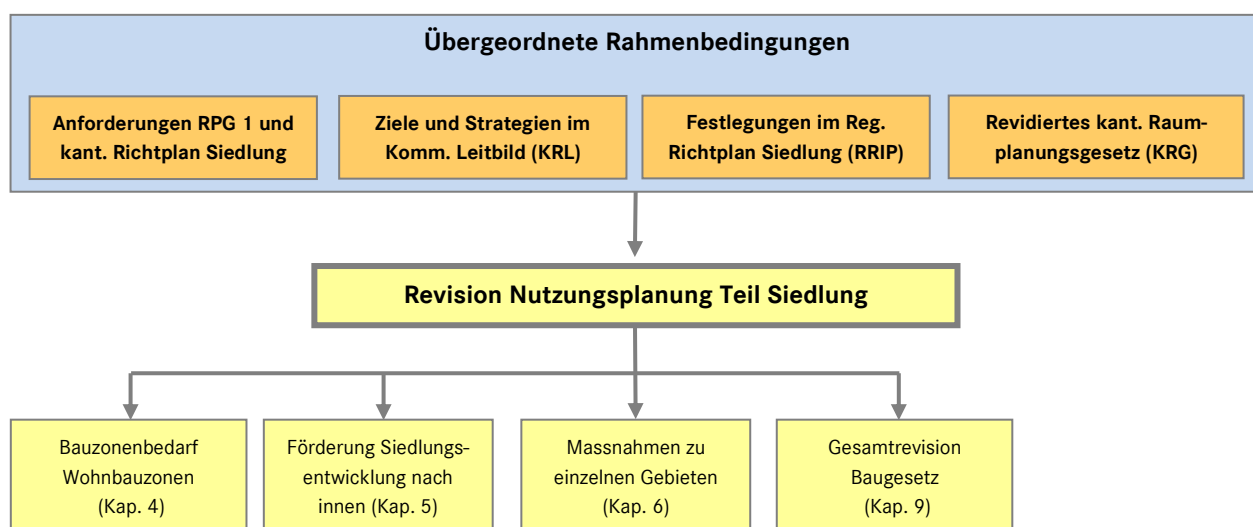


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

## 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
1. Mitwirkungsaufgabe	3. Juni – 4. Juli 2022
Auswertung, Beantwortung / Bereinigung	bis Ende Februar 2023
2. Mitwirkungsaufgabe	Juni/Juli 2023
Auswertung, Beantwortung / Bereinigung	bis Ende 2023
Gemeindeversammlung (Vorberatung)	25. März 2024
Urnenabstimmung (Beschluss)	9. Juni 2024

## 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, Vertreter Gewerbe, 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.
- Verschiedene 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 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 Erste 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 erfolgte ab dem 3. Juni 2022 während der gesetzlichen Frist von 30 Tagen. Während der Mitwirkungsaufgabe bestand an verschiedenen Terminen die Möglichkeit zur Besprechung von persönlichen Anliegen (Sprechstunden gemäss Publikation). Von dieser Möglichkeit wurde verschiedentlich Gebrauch gemacht. Insgesamt sind 17 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die Anliegen der Mitwirkung betrafen hauptsächlich folgende Themen:

- Um-, Ein- und Aufzonungen
- Mehrwertabgabe
- Baulandmobilisierung
- Weitere Einzelanliegen

Der Gemeindevorstand hat sich eingehend mit den eingegangenen Anträgen auseinandergesetzt. Bei den einzelnen Themen gelangt der Gemeindevorstand zu folgenden Erkenntnissen:

### **Anträge auf Verzicht von Um- / Aufzonungen**

*Stellungnahme Gemeindevorstand:* Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung sind die bestehenden Bauzonenreserven möglichst optimal auszunützen. Dies mit dem Ziel, das vorhandene Kulturland zu schonen bzw. Neueinzonungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Die Aufzoning betrifft dabei überbaute Gebiete. Das Ziel besteht in der Schaffung von mehr Möglichkeiten für den einzelnen Grundstückbesitzer, z.B. im Rahmen von Erweiterungen oder Ersatzbauten. Die Möglichkeit mehr Wohnraum auf der eigenen Parzelle realisieren zu können trägt wesentlich dazu bei, Wohnungen für bereits Einheimische oder Zuzüger zu schaffen, ohne dabei zusätzliches Kulturland zu beanspruchen. Die Rahmenbedingungen wurden dabei so festgelegt, dass sowohl die Wohnqualität als auch die räumlichen Qualitäten in den Wohngebieten gewahrt bleiben. An den vorgesehenen Um- und Aufzonungen, insbesondere von der W1 in die W2, wird daher festgehalten.

### **Anträge auf Verzicht auf Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen**

*Stellungnahme Gemeindevorstand:* Die Frage der Mehrwertabschöpfung bei Um- und Aufzonungen wurde auf nationaler Ebene diskutiert. Das Bundesgericht hat in einem Urteil festgehalten, dass nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Um- und Aufzonungen ein angemessener Mehrwertausgleich von erheblichen Planungsvorteilen vorzusehen ist (Urteil 1C\_233/2021 vom 5. April 2022.).

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz wurde zwischenzeitlich durch das nationale Parlament so präzisiert, sodass nur Einzonungen zwingend dem Mehrwertausgleich unterstellt sind. Damit ist es den Kantonen bzw. Gemeinden überlassen, ob sie Um- und Aufzonungen der Mehrwertabgabe unterstellen. Der Kanton Graubünden sieht im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) keine zwingende Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen vor, sondern überlässt dies den Gemeinden (fakultativ). Der Gemeindevorstand verzichtet in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht auf die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen.

### **Anträge auf Verzicht der Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen**

*Stellungnahme Gemeindevorstand:* Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung sind die bestehenden Bauzonenreserven möglichst optimal auszunützen. Dies mit dem Ziel, das vorhandene Kulturland zu schonen bzw. Neueinzonungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Anliegen, welche Mobilisierungsmassnahmen betreffen, wurden separat behandelt und die Bedingungen zur Festlegung überarbeitet.

Die weiteren Mitwirkungsanliegen betrafen individuelle Einzelanliegen. Sämtliche Mitwirkenden wurden über den jeweiligen Entscheid schriftlich in Kenntnis gesetzt.

## 2.7 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe und der Weiterbearbeitung der Teilrevisionsvorlage ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkungsaufgabe:

### Baugesetz

- Bei Auf- und Umzonungen wird auf die Mehrwertabgabe verzichtet.
- Nutzungsübertragungen zwischen verschiedenen Wohnzonen sind neu zulässig.
- Erhöhung des zulässigen Wohnanteils in der Dienstleistungszone auf zwei Drittel (bisher 50%).
- Verschiedene Präzisierungen und redaktionelle Anpassungen einzelner Artikel.

### Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderungen Teil Siedlung

- Auf die Festlegung einer Mobilisierungsmassnahme wird auf zwischenzeitlich überbauten Parzellen verzichtet. Auf Basis der bereinigten Kriterien für die Baulandmobilisierung, ergeben sich auf wenigen Grundstücken Änderungen der Mobilisierungsflächen.
- Auf der Parzelle Nr. 1056 wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um rund 5000 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert.
- Im Gebiet Losastrasse/Pfruondwis wurde die Gewerbezone vergrössert (Einzo-  
nung).

### Genereller Erschliessungsplan 1:2000

- Ergänzung geplante Langsamverkehrsverbindung (Rheinbrücke) Richtung Do-  
mat/Ems.

## 2.1 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich verschiedene Anpassungen in den Planungsmitteln. Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 KRVO erfolgte daher vom 30. Juni – 29. Juli 2023 eine zweite Auflage sämtlicher Planungsmittel. Damit hat jedermann die Möglichkeit, sich zur angepassten Ortsplanungsvorlage zu äussern. Während der 2. Mitwirkungsaufgabe sind 8 Stellungnahmen eingegangen. Die Anliegen der 2. Mitwirkung betrafen hauptsächlich folgende Themen:

- Wohnnutzungen in der Gewerbezone
- Erschliessung «Ober Neugüeter»
- Weitere Einzelanliegen zu verschiedenen Themen wie Langsamverkehr und Baulandmobilisierung.

Der Gemeindevorstand hat sich eingehend mit den eingegangenen Anträgen auseinandergesetzt. Bei den einzelnen Themen gelangt der Gemeindevorstand zu folgenden Erkenntnissen:

### **Anträge zu mehr Möglichkeiten für Wohnnutzungen in der Gewerbezone**

Stellungnahme Gemeindevorstand: Die Flächen für das Gewerbe, insbesondere für kleinere Betriebe, sind in der Region Imboden und Umgebung knapp. Neueinzonungen von Gewerbezone unterliegen hohen Anforderungen, insbesondere wenn dies zu Lasten von wertvollem Landwirtschaftsland erfolgt.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist die möglichst gute Ausnutzung von bestehendem Gewerbeland von grosser Bedeutung. Hierbei ist v.a. auch eine Konkurrenzierung des Gewerbes durch Wohnnutzungen zu vermeiden. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnnutzung in der Regel gegenüber der gewerblichen Nutzung bevorzugt wird und gleichzeitig Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung entstehen (Betriebslärm, Lieferverkehr, Emissionen usw.). Die Gewerbezone soll dem Gewerbe dienen. Aus Sicht der Gemeinde ist nachvollziehbar, dass Wohnraum für Personal wichtig ist und möchte daher auch an der bisherigen Regelung mit einem maximalen Wohnanteil von 25% festhalten. Die Bestimmungen zum betriebsgebundenen Wohnraum werden jedoch dahingehend geöffnet, dass sämtliches Personal innerhalb der Gewerbezone als «betriebsgebunden» definiert wird. Damit kann auch Wohnraum für Personal von anderen Gewerbebetrieben, welche sich innerhalb der Gewerbezone Felsberg befinden, geschaffen werden. Eine weitere Öffnung für betriebsfremden Wohnraum würde langfristig jedoch zu einer Schwächung des Gewerbebestandes führen und wird daher nicht vorgesehen.

### **Anträge betreffend Erschliessung Ober Neugüeter**

Stellungnahme Gemeindevorstand: Im Gebiet Ober Neugüeter befinden sich auf der Parzelle Nr. 635 noch Wohnzonenreserven. Diese können über den Sässweg und anschliessend innerhalb der Bauzone erschlossen werden. Zusätzliche Festlegungen hinsichtlich neuer Erschliessungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan oder eine Quartierplanpflicht sind nicht erforderlich.

### **Verzicht auf Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Aufgrund der Entscheide der Gemeindeversammlung in Sachen Forstwerkhof ist der Bedarf für eine Erweiterung der ZöBA auf Parzelle Nr. 1056 nicht gegeben. Dementsprechend wird die heutige ZöBA-Reserve für künftige Entwicklungen im Sinne des Leitbildes belassen, jedoch nicht erweitert.

### **Verzicht auf Einzonung Gewerbezone**

Die Gewerbezone sind auf Regionaler Ebene zu koordinieren. Aufgrund der kantonalen Rückmeldung zum Regionalen Richtplan Imboden zeigt sich, dass eine Gewerbezonenerweiterung in Felsberg nicht genehmigungsfähig wäre. Dies namentlich aufgrund der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen, den vorhandenen Alternativen im Gebiet Bahnhof Felsberg sowie dem Umstand, dass es sich lediglich um ein lokales Arbeitsgebiet handelt. Aufgrund dieses Umstandes wird auf eine Einzonung der Gewerbezone in der vorliegenden Teilrevision verzichtet.

### **Weitere Einzelanliegen**

Die weiteren Mitwirkungsanliegen betrafen individuelle Einzelanliegen. Sämtliche Mitwirkenden wurden über den jeweiligen Entscheid schriftlich in Kenntnis gesetzt.

## **2.2 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe**

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe und der Weiterbearbeitung der Teilrevisionsvorlage ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen gegenüber der zweiten Mitwirkungsaufgabe:

### Baugesetz:

- Art. 4 Mehrwertabgabe: Ergänzung Absatz 2 und 3 betreffend Nutzungen von besonderem öffentlichem Interesse.
- Art. 25 Strassenabstand: Ergänzung Absatz 1 betreffend Reduktion und Aufhebung des Strassenabstandes.
- Art. 35 Gewerbezone: Ergänzung Absatz 2 betreffend Betriebspersonal.
- Art. 61 Beiträge Gebäudesanierungen, umbauten und Neubauten: Formulierung Absatz 1 als «kann-Vorschrift».
- Art. 62 Energieeffizientes Bauen: Streichung Absatz 1 betreffend zwingender Minergie-Standard bei Gebäuden mit öffentlichem Nutzungscharakter.

### Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderungen Teil Siedlung:

- Verzicht auf die Einzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Grundstück Nr. 1056.
- Verzicht auf eine Einzonung einer Gewerbezone im Gebiet «In da Losa/Pfruondwis»
- Geringfügige Ergänzung der Gemischten Zone 2 auf Grundstück Nr. 635 (bisheriger Erschliessungskorridor)
- Verzicht auf Massnahmen zur Baulandmobilisierung auf den Teilgrundstücken Nr. 398 und 918.

- Überbauungsfrist der Baulandmobilisierung wird generell auf 8 Jahre festgelegt. Auf eine verkürzte Frist von 5 Jahren wird generell verzichtet.
- Bereich «temporäre Ablagerung» bei der Sammelstelle «Riwäldli» angepasst.
- Geringfügige Korrektur der Zonenabgrenzung im Bereich Parzellen Nr. 700/719.
- Verzicht auf Quartierplanpflicht bei der Wohnzone 3 bei Parzellen Nr. 1527/974.
- Korrektur Darstellungsfehler bei Parzellen Nr. 310 und 1474 – beide Grundstücke verbleiben unverändert in der Wohnzone 3 (Korrektur nach Gemeindeversammlung).

### **2.3 Vorberatende Gemeindeversammlung**

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 25. März 2024 hat vorliegende Teilrevision mit 114 Ja zu 3 Nein-Stimmen (bei 21 Enthaltungen) zuhanden der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 überwiesen.

### **2.4 Urnenabstimmung**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Felsberg haben der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung am 9. Juni 2024 mit 73% Ja-Stimmen zugestimmt.

### 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).

### **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) – neu von regionaler Bedeutung.

### **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 (Stand Vorprüfung). 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 von 1% pro Jahr aus. Dieses Wachstum entspricht jenem der vergangenen Jahre und ist auch regional abgestimmt (vgl. Regionaler Richtplan). Die kantonalen Bevölkerungsprognosen gehen bezogen auf das Jahr 2038 (Planungshorizont 15 Jahre) von folgendem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Felsberg aus:

- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2019: + 223 Einwohner innert 15 Jahren
- Bevölkerungsperspektive Graubünden 2022: + 419 Einwohner innert 15 Jahren

Die neuste Bevölkerungsprognose des Kantons (Prognose 2022-2050) prognostiziert eine Bevölkerungszahl von 3'177 Einwohnern im Jahr 2038 in Felsberg.

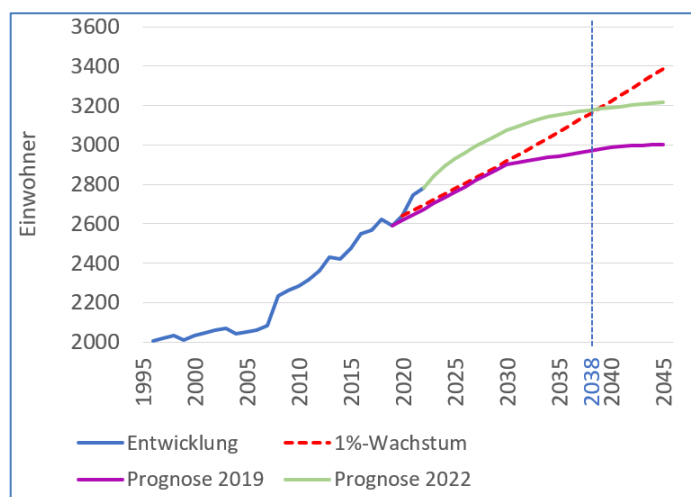


Abb. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und erwartete Entwicklung bis 2045.

Das Wachstum von 1% pro Jahr gemäss räumlichem Leitbild stimmt mit der aktualisierten kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 bezogen auf das Jahr 2038 weitgehend überein. Die Gemeinde geht aus folgenden Gründen davon aus, dass die gegenüber der Prognose 2019 stärkere Bevölkerungszunahme gemäss Prognose 2022 realistisch 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. Für die vorliegende Nutzungsplanung wird daher auf das Wachstum von 1% pro Jahr bzw. auf die kantonale Bevölkerungsperspektive 2022-2050 abgestellt.

#### **4.3 Bestehende Nutzungsreserven**

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Felsberg heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 4.8 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche rund drei Viertel der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

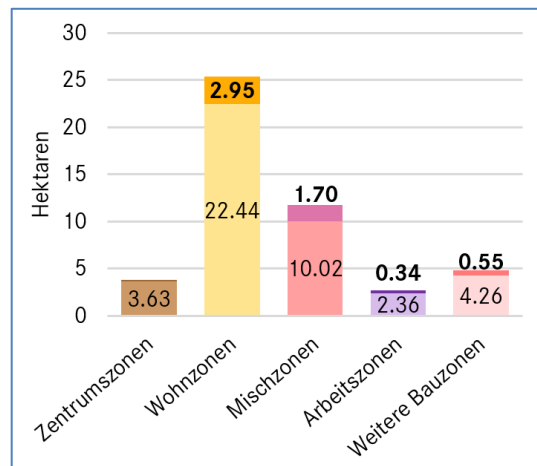


Abb. Aktueller Überbauungsstand.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes hinsichtlich der Beurteilung der Bauzonengrösse unter dem neuen RPG1 hat gezeigt, dass die Anforderungen an die Mobilisierung und Innenentwicklung hoch angesetzt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn zusätzlich der Bedarfsnachweis für Einzonungen zu erbringen ist. Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Innenentwicklungsmassnahmen 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 mindestens 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 199 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 77 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen).

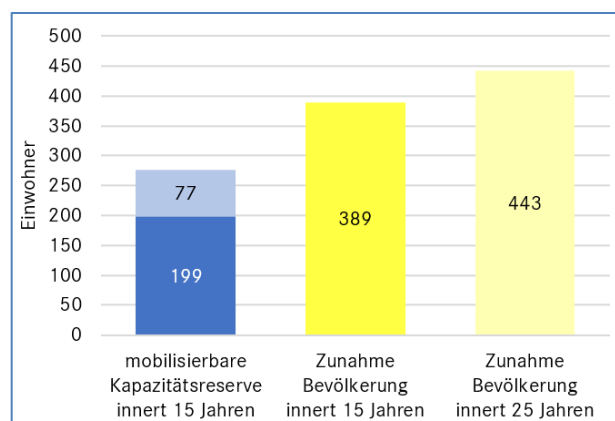


Abb. Mobilisierbare Kapazitätsreserven und Bedarf innert 15 Jahren bzw. 25 Jahren.

Die Parzellen mit Ausbaugrad von weniger als 50% liegen in der Regel innerhalb der Wohnzone und gemischten Zone 2. Es handelt sich um verstreute Einzelparzellen im Siedlungsgebiet. 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 48 Einwohnern.

#### **4.4 Zwischenbilanz zum Bauzonenbedarf**

Auch bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf (Bevölkerungszunahme gemäss Prognose 2022) bis ins Jahr 2038 nicht gedeckt werden. Das Bevölkerungswachstum kann nicht in der bestehenden Bauzone aufgefangen werden. Dies gilt umso mehr für den Fall, wenn 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.

## **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 Bau-landverfügbarkeit 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 konkret bezeichnet.

### 5.2 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 einheitlichen Kriterien über sämtliche Bauzonenreserven:

Fall	Kriterien
<b>Nicht überbaute Grundstücke</b> (Einzelparzellen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 450 m<sup>2</sup></li> <li>- Baumassenziffer vorhanden für Neubau</li> <li>- Parzellenform erlaubt zonengemässe Überbauung</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>
<b>Nicht überbaute Grundstücke</b> (mehrere zusammenhängende Parzellen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 1'000 m<sup>2</sup> zusammenhängender Bauzone</li> <li>- Gebiet kann zweckmässig erschlossen und überbaut werden (unabhängig der Grundstücksgrenzen)</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>
<b>Teilweise überbaute Grundstücke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mindestfläche von 500 m<sup>2</sup> (Doppelter kleiner Grenzabstand zu bestehenden Wohnbauten zählt nicht zur Fläche)</li> <li>- Auf bebauter Teilparzelle verbleibt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit (20% Erweiterung)</li> <li>- Unbebaute Teilparzelle kann hinsichtlich Geometrie und Baumassenziffer zonengemäss überbaut werden.</li> <li>- Kleinbauten werden nicht berücksichtigt</li> </ul>

Abb. Übersicht der Kriterien zur Baulandmobilisierung.

### **Verzicht auf Baulandmobilisierung bei Kleinflächen und Ställen**

Grundstücke oder Grundstücksteile, welche diese Kriterien nicht erfüllen bzw. kleiner sind, unterliegen nicht der gesetzlichen Bauverpflichtung. Bei solchen Flächen kann nicht von einer eigenständigen Überbaubarkeit ausgegangen werden. Es handelt sich um Reserven welche beispielsweise im Rahmen von Ersatzneubauten oder Erweiterungen bestehender Liegenschaften aktiviert werden können, d.h. hier greift die Regelung zur Mindestausnützung bei konkreten Bauvorhaben. Mit anderen Worten eignen sich diese kleineren Flächen nicht für eine spätere Ausübung eines Kaufrechtes zwecks eigenständiger Überbauung.

Ebenso wird bei den teilweise leerstehenden Ställen im Neudorf und Altdorf auf gesetzliche Bauverpflichtungen 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 (z.B. Nebenräume zu angrenzenden Wohnbauten). Die Anordnung einer Bauverpflichtung wäre in diesen Fällen nicht verhältnismässig.

### **Überbauungsfristen gemäss kantonaler Vorgabe**

Gemäss kantonalem Recht beträgt die maximale Überbauungsfrist 8 Jahre ab Rechtskraft der Planfestlegung. Unter Berücksichtigung der Nachfrist können somit frühestens nach 10 Jahren allfällige Mobilisierungsmassnahmen (Kaufrecht) ausgeübt werden. Das kantonale Recht gibt den Gemeinden die Möglichkeit, diese Frist bis auf 2 Jahre zu verkürzen. Aufgrund der angestrebten, moderaten Bevölkerungsentwicklung verzichtet die Gemeinde auf eine Verkürzung der Überbauungsfristen und legt die Maximalfrist von 8 Jahren fest. Damit wird eine moderate bauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig eine konsequente Mobilisierung der Bauzonenreserven innerhalb des Planungshorizontes von 10 – 15 Jahren erreicht.

### **5.3 Interessenabwägung hinsichtlich der Baulandmobilisierung**

Die Gemeinde Felsberg bzw. die Region Imboden gehören zusammen mit der Region Landquart zu den am stärksten wachsenden Gebieten im Kanton. Dazu tragen insbesondere die Standortattraktivität mit sehr guter Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und der Nähe zu wichtigen Arbeitsplatzgebieten bei. Gleichzeitig profitieren diese Gemeinden von einer hohen Wohnqualität durch unmittelbare Nähe zur Landschaft und Grünräumen angrenzend zum Siedlungsgebiet. Diese Qualitäten weist insbesondere auch die Gemeinde Felsberg auf. Das Raumplanungsgesetz (RPG1) verlangt eine verstärkte Innenentwicklung, d.h. eine bessere Ausnützung des bestehenden Siedlungsgebietes. Dies zwecks Schonung der Landschaft und des Kulturlandes.

### **Ermittlung der öffentlichen Interessen**

Aufgrund der vorstehenden Ausgangslage ergeben sich grundsätzlich folgende öffentlichen Interessen:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung an zentrale, gut erschlossene Lagen: Die Region Imboden und damit auch die Gemeinde Felsberg gehören zu den Wachstumsregionen und haben ihre Ortsplanung auf ein entsprechendes Bevölkerungswachstum abzustimmen.
- Schonung der Landschaft und des Kulturlandes: Der Erhalt der siedlungsnahen Flächen liegt sowohl im Interesse der Landwirtschaft (Lebensmittelproduktion) als auch im Interesse der Wohnqualität (Naherholungsgebiete) sowie des Natur- und Landschaftsschutzes. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes unumgänglich.
- Umsetzung des gesetzlichen Auftrages: Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1) wurde von der Schweizer Stimmbevölkerung klar gutgeheissen. Die Umsetzung der aus diesem Gesetz abgeleiteten Massnahmen ist für die Kantone und Gemeinden im Sinne eines gesetzlichen Auftrages verbindlich. Die Gemeinde Felsberg hat somit die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton im Rahmen ihrer Zuständigkeit (Ortsplanung) vorzunehmen.

### **Ermittlung der privaten Interessen**

Nebst den öffentlichen Interessen sind jene der Grundeigentümer und der breiten Bevölkerung zu beachten:

- Aus Sicht Grundeigentümer: Es kann davon ausgegangen werden, dass Eigentümer von Baulandreserven grundsätzlich ein Interesse an einer möglichst freien Nutzbarkeit ihrer Liegenschaft haben. Dies sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten als auch hinsichtlich des Zeitpunktes einer Überbauung.
- Aus Sicht der breiten Bevölkerung (z.B. Mieter und Zuzüger): Das Angebot an Wohnraum im urbanen und suburbanen Raum ist generell knapp. Es ist absehbar, dass auch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigt. Für die breite Bevölkerung, welche ihren Lebensmittelpunkt in der Region Chur und Umgebung haben, beispielsweise aufgrund ihrer Erwerbstätigkeit, ist verfügbarer und geeigneter Wohnraum in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen von zentraler Bedeutung.

### **Bewertung der Interessen**

Gestützt auf die Zielsetzungen der übergeordneten Gesetzgebung (RPG1) und den Kantonalen Richtplan Siedlung ist das Interesse an der Innenentwicklung als hoch einzustufen. Dies gilt namentlich auch für Baulandmobilisierungsmassnahmen, welche zur Aktivierung der für die Innenentwicklung erforderlichen Flächen beitragen bzw. deren Verfügbarkeit sicherstellen.

Das Interesse an einer möglichst freien Nutzbarkeit des Baulandes durch die Grundeigentümer ist vor dem Hintergrund der Eigentumsgarantie beim Erlass von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen angemessen zu berücksichtigen.

### **Abwägung der Interessen**

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit der vorgesehenen Baulandmobilisierungsmassnahmen wird in der Ortsplanung Felsberg wie folgt berücksichtigt:

- Die Massnahme dient der Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Ziels, v.a. der gesetzlich geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen.
- Die Massnahme der Baulandmobilisierung sichert die Verfügbarkeit von Bauland im Sinne von Art. 15a RPG und ist für die Erreichung des Ziels der Innenentwicklung geeignet und notwendig. Die gesetzliche Grundlage für die Massnahme ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) gegeben.
- Mit den festgelegten Kriterien zur Baulandmobilisierung gemäss Kap. 5.2 und der maximalen Überbauungsfrist von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) bleibt die Verhältnismässigkeit von Zweck und Wirkung der Massnahme gewahrt. Es werden jene Bauzonenreserven mit einer Bauverpflichtung belegt, welche einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung leisten können. Unter Berücksichtigung der Nachfrist haben die Eigentümer mindestens 10 Jahre Zeit, ihre Liegenschaft zu entwickeln. Bei fehlender oder zu geringer Nachfrage ist die Ausübung des Kaufrechtes ausgeschlossen.

Gestützt auf vorstehende Ausführungen überwiegen die öffentlichen Interessen an der Innenentwicklung und damit der Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baulandreserven gegenüber den Interessen einer uneingeschränkten Nutzbarkeit von Baulandreserven.

### **5.4 Aufzoning Wohnzone W1**

Grössere Einfamilienhausgebiete an der Montalinstrasse/Rheinstrasse, zwischen Lösliweg und Taminserstrasse sowie im Oberfeld sind im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone W1 zugewiesen. In der W1 gelten die niedrigsten Dichteziffern bzw. Gebäudemasse. Aufgrund dieser verhältnismässig geringen Dichteziffern sind Erweiterungen oder Aufstockungen oft nicht mehr möglich, obwohl dies vermehrt ein Bedürfnis darstellt und zur Innenentwicklung beitragen kann. 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 Doppelfamilienhäuser möglich. Wie Bauvorhaben der vergangenen beiden Jahre zeigen, sind in der W2 auch kleinere Mehrfamilienhausbauten möglich, beispielsweise im Rahmen eines Quartierplanverfahrens.



### **5.5 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 Ausnutzung 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 angeglichen 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.

### **5.6 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 Minimalausnutzung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnutzung 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. Die Regelung der Mindestausnutzung wird im kantonalen Richtplan gefordert und ist im Baugesetz zwingend vorzusehen.

### **5.7 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.

### 5.8 Nutzungsreserven nach vorliegender Revision

Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone (vgl. auch Kap. 6) und der vorgesehenen Siedlungserweiterungen, erhöht sich die Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone. Unter Annahme eines Mobilisierungsgrades von 80% bei den unüberbauten Grundstücken und 25% (vgl. Kap. 4.3) bei den unternutzten Grundstücken ergibt sich eine Kapazitätsreserve von insgesamt 373 Einwohnern. Dies entspricht der angenommenen Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre von durchschnittlich 1% pro Jahr.

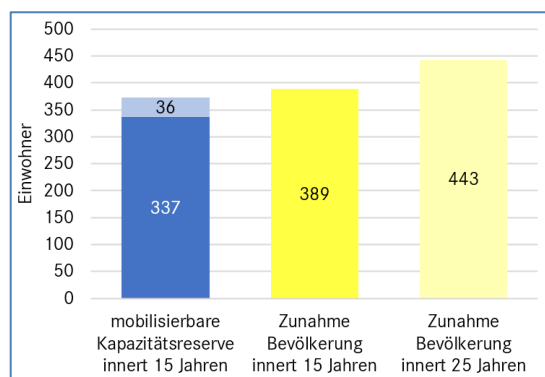


Abb. Kapazitätsreserven nach Revision Nutzungsplanung.

## 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 m<sup>2</sup>)
- Ober Neugüeter (ca. 3000 m<sup>2</sup>)

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

- Neuordnung der Bauzone an der Schöneeggstrasse, sodass eine spätere Erweiterungsoption offenbleibt und das Neudorf nicht beeinträchtigt wird.
- Erhöhung des Nutzungsmasses der bisherigen W2 auf eine W3 im Sinne der Dichtevorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung (Aufzoning).

#### 6.1.1 Nachweis der Anforderungen des kantonalen Richtplanes

Die Verlagerung und Neuordnung der bisherigen Wohnzone werden 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 Aufzoning der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3. Gleichzeitig handelt es sich bei einer Teilfläche um eine Einzoning (bisherige Landwirtschaftszone). Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Bauzonenumlagerung nach den Kriterien für eine Einzoning 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 2038 (1% pro Jahr) nicht vollständig innerhalb der bestehenden Bauzone aufgefangen werden kann. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine Bauzonenverlagerung handelt, ergibt sich ausschliesslich durch die Aufzoning 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 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 auch differenzierte Nutzungsdichten vorgesehen werden. Bezogen auf die gesamte Zone sind mindestens 80% der zulässigen Nutzung der Wohnzone 3 auszuschöpfen.

### Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Das Konzept wird im Rahmen der anschliessenden Quartierplanung zu konkretisieren sein. Grundsätzlich ergibt sich die Möglichkeit einer differenzierten Dichte mit Standorten für Mehrfamilienhäuser und Standorten für Doppel- und Reihenhäuser. Aufgrund der zulässigen Masse wird es sich bei den Mehrfamilienhäusern grundsätzlich um dreigeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss handeln. Vorliegend wird eine erste Teilfläche der Bauzone zugewiesen.



Abb. Mögliches 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.

### **ÖV-Erschliessung**

Das Gebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bushaltestelle Schöneeggstrasse. 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 Schöneeggstrasse 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 1000 m<sup>2</sup>. Sofern eine spätere Weiterentwicklung des Gebietes erfolgt, beträgt die Gesamtfläche der beanspruchten Fruchtfolgefläche rund 6700 m<sup>2</sup>. 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 faktisch 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 Schöneeggstrasse und /oder im Gebiet Ober Neugüeter kompensiert werden.

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 Fruchtfolgefläche 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. Die Interessen der Siedlungsentwicklung, des Ortsbildschutzes und des Kulturlandschutzes können mit der vorgesehenen Bauzonenverlagerung besser erfüllt werden, als mit der bisherigen Zonenordnung. Gemäss Merkblatt zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen (ARE GR, April 2024) sind Fruchtfolgeflächen erst ab einem Verbrauch von 2500 m<sup>2</sup> zu kompensieren. Eine gesetzliche Kompensationspflicht ist damit vorliegend nicht gegeben.

### **6.2 Einzonung 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 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.

### **Bedarfsnachweis unter dem Aspekt der Nutzung**

Hauptanliegen der Gemeinde ist die Schaffung eines Dienstleistungs- und Versorgungszentrums. Der minimale Anteil an diesen Nutzungen wird im Baugesetz mit einem Drittel 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 zwei Drittel betragen.

Aufgrund des Wohnanteils von maximal zwei Drittel ergibt sich rechnerisch eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 80 Einwohner (Annahme Geschossflächenbedarf pro Einwohner: 55 m<sup>2</sup>). Zusammen mit den Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen liegt die Gesamtkapazität somit im Bereich der prognostizierten Bevölkerungszunahme von 1% pro Jahr. Um das erwartete Bevölkerungswachstum der nächsten 10 – 15 Jahre aufzufangen, ist die Einzonung im Bereich Säss, trotz konsequenter Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven (vgl. Kap. 5), erforderlich.

### **Bedarfsnachweis unter dem Aspekt der konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven**

Die Gemeinde Felsberg trifft im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umfassende Massnahmen zur Mobilisierung und besseren Nutzung der vorhandenen Nutzungsreserven. Diese Massnahmen umfassen insbesondere:

- Einführung von gesetzlichen Bauverpflichtungen (Überbauungsfristen) auf nicht überbauten Bauzonenflächen. Der Regelung unterstehen sämtliche Bauzonenflächen, bei denen das öffentliche Interesse eine solche Massnahme rechtfertigt (Art. 15a Abs. 2 RPG).
- Aufzonung der gesamten bisherigen Wohnzone 1 in die Wohnzone 2 und damit Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten.
- Erhöhung der Nutzungsmasse innerhalb der bestehenden Bauzonen (Baumasenziffererhöhung, Reduktion Grenzabstände, Erhöhung Gebäudehöhen).
- Einführung von Mindestdichten: Die neue Bestimmung zur Mindestdichte im Baugesetz fördert die effiziente Nutzung von bestehendem Bauland.

- Reduktion von Überbauungshemmnissen: Im Baugesetz werden verschiedene Massnahmen getroffen, um die Überbauung von Baulücken zu erleichtern. Dies umfasst beispielsweise die Bestimmungen zur vorübergehenden Nutzung von fremdem Boden für die Baustelleneinrichtung (Art. 85) oder die Pflicht zur gemeinsamen Nutzung von Erschliessungsanlagen (Art. 91).
- Anpassung des Baugesetzes an die übergeordneten Vorgaben: Mit dem neuen Baugesetz wird die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauvorhaben im Allgemeinen erhöht.
- Förderung von Folgeplanungen durch kommunale Beiträge (Art. 6): Folgeplanungen für konkrete Gebiete tragen zur konkreten Innenentwicklung bei.

Die Gemeinde stellt daher fest, dass mit den vorgesehenen planerischen Massnahmen die in Art. 15 Abs. 4 lit. b. RPG geforderte konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven umgesetzt wurde.

### **Bebauungs- und Erschliessungskonzept**

Für das Gebiet wird eine Folgeplanungspflicht festgelegt. Im Rahmen der Folgeplanung werden das Bauungs- und Erschliessungskonzept zu konkretisieren sein. Grundlage hierfür bildet unter anderem Art. 53 des Baugesetzes. Für die Dienstleistungszone ist eine Baumassenziffer von 3.00 vorgesehen. Daraus ergibt sich eine dreigeschossige Überbauung mit Attika.

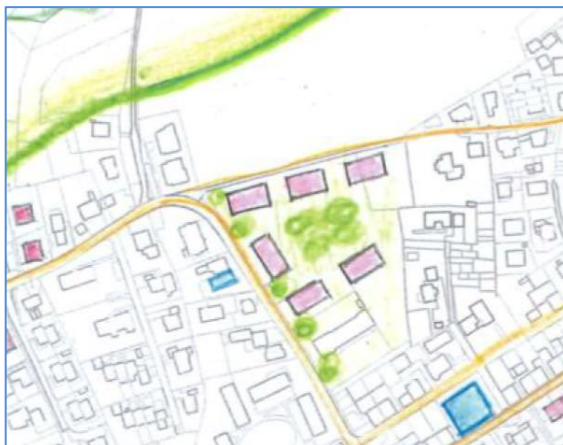


Abb. Skizze Überbauungskonzept Säss gemäss KRL Felsberg.

### **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. Für die Dienstleistungszone wird die Baumassenziffer der Wohnzone 3 übernommen, womit die Mindestdichte 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. Für das Grundstück wird eine Überbauungsfrist von 8 Jahren im Rahmen der vorliegenden Teilrevision vorgesehen. Die Verfügbarkeit ist damit auch gesetzlich sichergestellt.

### **ÖV-Erschliessung**

Das Gebiet Säss befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bushaltestellen Brugg und Post. 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 fünf 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 Säss an verhältnismässig guter Lage hinsichtlich der öV-Erschliessung.

### **Mehrwertabgabe**

Die Festlegung der Dienstleistungszone entspricht einer Einzonung und unterliegt damit gestützt auf das kantonale Recht der Mehrwertabgabepflicht. Gemäss Art. 4 Absatz 2 des neuen Baugesetzes kann der reguläre Abgabesatz (30%) gesenkt werden, sofern es sich um Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse handelt. In der Dienstleistungszone darf mindestens ein Drittel der Hauptnutzfläche nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern ist Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsstätten, Gesundheitseinrichtungen etc. vorbehalten. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an solchen Versorgungseinrichtungen und allfälligen weiteren Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Art. 4 Abs. 3 neues Baugesetz), wird eine Senkung des Abgabesatzes auf 28% vorgesehen. Damit reduziert sich der Gemeindeanteil an den Einnahmen aus der Mehrwertabgabe entsprechend.

## **6.3 Weitere Zonenanpassungen**

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.

Die Parzelle Nr. 633 ist bisher teilweise dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Dies ist mit der bisherigen Freihaltung des Erschliessungskorridor begründet. Da dieser Korridor entfällt, wird die Parzelle nun gesamthaft der gemischten Zone zugewiesen (ca. 160 m<sup>2</sup>). Die Parzelle befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde Felsberg.

## **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 durchgrüneten 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 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

### **7.1 Überprüfung bestehende Zonen mit öffentlichem Zweck**

Die Gemeinde verfügt hauptsächlich angrenzend an den Schulstandort im Gebiet Äuligärta über ZöBA-Reserven. Aufgrund der stetig wachsenden Schülerzahlen wird diese Fläche kurz- bis mittelfristig für Erweiterungen im Bereich Schule und Sport benötigt werden. Es handelt sich um eine strategisch wichtige Reserve für öffentliche Nutzungen und wird daher gemäss der bisherigen Zonierung belassen.

### **7.2 Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Im Gebiet Rhiwäldli an der Rheinstrasse befindet sich eine bestehende ZöBA, welche teilweise durch Sportanlagen (Tennis) beansprucht wird. In Abstimmung mit dem räumlichen Leitbildes ist kurz- bis mittelfristige von einem Bedarf an öffentlichen Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen auszugehen. Dies beispielsweise in Form von Erweiterungen der bestehenden Sportanlagen oder zusätzlichen öffentlichen Sportanlagen. Der Platzbedarf beim Schulareal ist sehr begrenzt und wird daher nicht sämtliche Bedürfnisse erfüllen können. Aus diesem Grund wird die bestehende ZöBA belassen.

## 8 Genereller Erschliessungsplan

### 8.1 Aufhebung Erschliessungsstrasse

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.

### 8.2 Ergänzungen im Bereich Langsamverkehr

In Koordination mit dem Regionalen Richtplan Verkehr wird die geplante Langsamverkehrsverbindung über den Rhein zwischen Felsberg und Domat/Ems in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

## 9 Baugesetz

### 9.1 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 teilweise gemäss dem neuen Musterbaugesetz 2020 für Bündner Gemeinden aufgebaut.

### 9.2 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.

### 9.3 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.

### 9.4 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.

### **9.5 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.

### **9.6 Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde sieht für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes vor. Dies entspricht dem kantonalen Minimum. Bei weiteren Planungsmassnahmen wie Um- und Aufzonungen verzichtet die Gemeinde in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht auf Mehrwertabgaben.

### **9.7 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, Juni 2024, 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.	Im Planungsbericht wird dargelegt, mit welchen Massnahmen eine konsequente Baulandmobilisierung umgesetzt wird.
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. Taminsersstrasse. 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. Ein Bodengutachten ist infolge der Geringfügigkeit der Fläche (weniger als 2500 m <sup>2</sup> ) nicht erforderlich.
1.1.8 Mehrwertabgabe	Bis zur Genehmigung sind die Mehrwerte im Bericht auszuweisen.	Eine Auswertung wird unter Bezug 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 ur-

Kapitel im VP-Bericht / Thema	Antrag/Bemerkung Kanton	Beurteilung Gemeinde
		sprüngliche Gartennutzung nicht mehr vorhanden ist.
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 den flächengleichen Abtausch an der Schöneggstrasse sowie den Verzicht auf die Sammelstrasse «Säss» können die FFF kompensiert werden. Eine Kompensationspflicht gilt gemäss Festlegung des ARE GR erst ab einer Mindestfläche von 2'500 m<sup>2</sup>. Die vorliegend beanspruchten rund 1'000 m<sup>2</sup> liegen damit klar unter der Schwelle der Kompensationspflicht.</p>
Lage und Anordnung der Bauzone optimieren (Kant. Richtplan Siedlung)	Für die künftige Siedlungsentwicklung sind die Bauzonenreserven optimal anzuordnen. Die Wohnzone an der Schöneggstrasse umfasst 1 Bautiefe und würde bei einer Überbauung spätere Siedlungserweiterungen verun- möglichen.
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 Schöneggstrasse/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 Schöneggstrasse 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 (= kantonalen) 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. Ohne diese Bauzonenverlagerung wäre die Festlegung einer Überbauungsfrist auf der heutigen Wohnzone die Folge und würde damit innert der nächsten 8 Jahre zu einer Bebauung unmittelbar angrenzend an das Neudorf führen. Mit vorliegender Bauzonenverlagerung kann damit ein wesentlicher Beitrag an die langfristige Freihaltung des Ansichtsbereiches auf das Neudorf in Sinne des ISOS erreicht werden.



