



Kanton Graubünden

Gemeinde La Punt Chamues-ch

Teilrevision Ortsplanung

Alvra

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde La Punt Chamues-ch
7522 La Punt Chamues-ch

Kontaktperson: Herr Urs Niederegger, Gemeindeschreiber

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Orlando Menghini; Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

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

Erstellung: Mai 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\la_punt\op\13_TR_ZP_GGP_Alvra\Texte_Berichte\PMB_TR_Alvra.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	3
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Folgeverfahren	3
2.3	Vorprüfung	3
2.4	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	3
3	Grundlagen	4
3.1	Quartierplan Alvra	4
3.2	Ausscheidung Gewässerraum	4
4	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	5
4.1	Festlegung Gewässerraum	5
4.2	Anpassung und Erweiterung Baustandorte	5

Anhang

Anhang 1: Auszug Ausführungsprojekt Revitalisierung Bach

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die nur teilweise überbaute Parzelle Nr. 484 im Gebiet Alvra ist rechtskräftig der Wohnzone A zugewiesen und unterliegt der Quartierplanpflicht. Sie ist im Eigentum der Bürgergemeinde. Diese stellt das Land ausschliesslich für den Bau von Erstwohnungen zur Verfügung.

Der Quartierplan Alvra wurde im Jahre 2002 erlassen und definiert unter anderem Baufenster für Hochbauten. Die Baufenster wurden anlässlich der Ortsplanungsrevision im Jahre 2007 (von der Regierung genehmigt am 7. Oktober 2008, RB 1319) in Form von Baustandorten mit zugewiesener Bruttogeschossfläche in den Generellen Gestaltungsplan übernommen.

Auf der Parzelle Nr. 484 bestehen konkrete Überbauungsabsichten, insbesondere im Bereich des oberen Baufensters. Seitens der Bauinteressenten besteht der Wunsch, das bestehende Baufenster gegen Nordosten zu erweitern. Das sich kleinere Fließgewässer in diesem Bereich befinden, ist der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

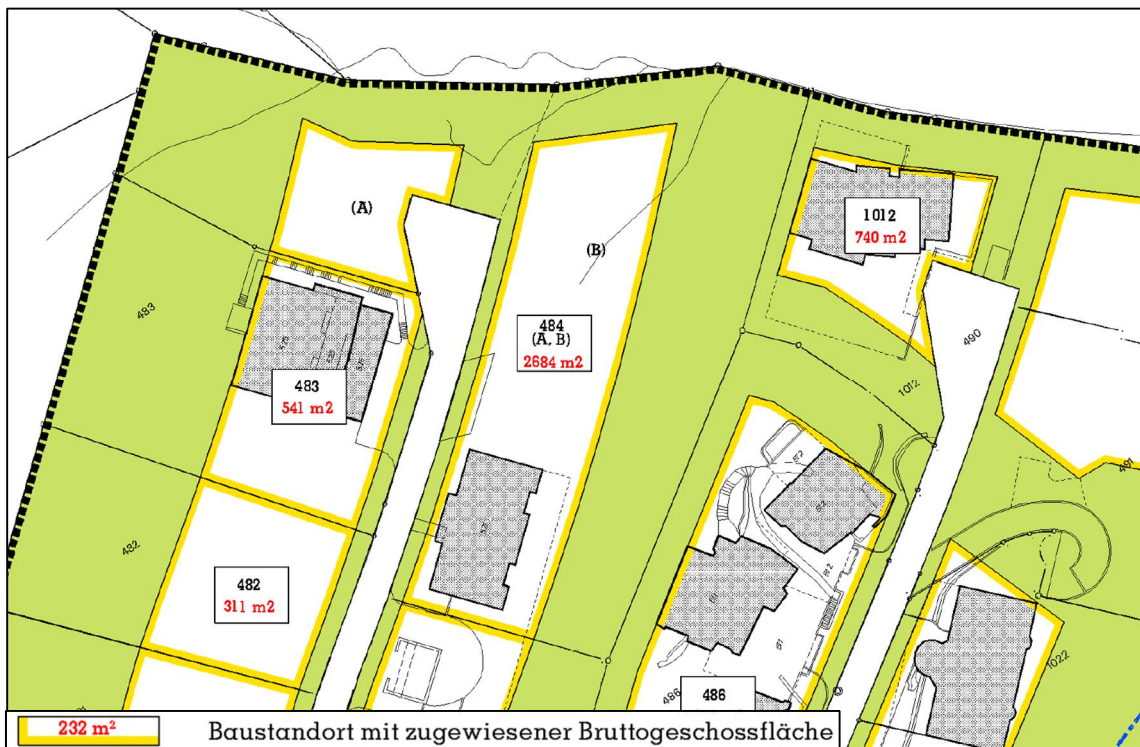


Abb.1) Auszug Genereller Gestaltungsplan mit Baustandorten auf Parzelle Nr. 484.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Mittels vorliegender Teilrevision der Ortsplanung werden die bestehenden Baustandorte auf Parzelle Nr. 484 unter Berücksichtigung des Gewässerraumes örtlich erweitert.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat im Rahmen einer Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2007 (von der Regierung genehmigt am 7.10.2008) sämtliche Planungsmittel überarbeitet und aktualisiert. Das Baugesetz wurde auf das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die Raumplanungsverordnung (KRVO) abgestimmt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte die Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr O. Menghini eingesetzt.

2.2 Folgeverfahren

Im Anschluss an die Teilrevision des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplanes wird auch der bestehende Quartierplan Alvra anzupassen sein. Insbesondere werden die Bauflächen für Hochbauten anzupassen sein.

2.3 Vorprüfung

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision haben bereits Vorabklärungen mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt (ANU) stattgefunden. Die Teilrevision wird anfangs März 2013 gestützt auf Art. 12 KRVO dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Parallel zum Vorprüfungsverfahren findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt.

2.4 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Auflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte im März / April 2013 (30 Tage). Es sind keine Anträge eingegangen. Die aufgelegte Teilrevision wird unverändert der Gemeindeversammlung vom 2. Mai 2013 vorgelegt.

2.5 Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision wurde am 2. Mai 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Quartierplan Alvra

Am 1. Mai 2002 wurde für das Gebiet Alvra ein Quartierplan erlassen. Darin werden Bau- fenster sowie der Umgang mit den bestehenden Rinnsalen und Bächen innerhalb des Quartierplanperimeters geregelt. Die innerhalb der Baufenster liegenden Rinnsale wurden mit der Quartierplanung aufgehoben, sodass eine zweckmässige Überbauung ermöglicht wurde. Im Zusammenhang mit einer Bachverlegung und im Sinne einer Ersatzmassnahme war die Renaturierung eines Baches (Bach B gemäss Quartierplan) vorgesehen. Im Rahmen eines BAB-Verfahrens wurde schliesslich anstelle des Baches B, der am Bauzonenrand angrenzende Bach A renaturiert (Ausführungsprojekt Edy Toscano AG vom Juni 2003). Im Zusammenhang mit der Renaturierung wurde der ursprünglich entlang der Bauzonengrenze verlaufende Bach um einige Meter Richtung Nordosten verlegt und weist somit einen grösseren Abstand zur Bauzone auf.

3.2 Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum dient der Sicherstellung des Raumbedarfs oberirdischer Gewässer. Die am 1.6.2011 in Kraft getretene neue Gewässerschutzverordnung enthält verbindliche Definitionen über die Breite von Gewässerräumen bei Fliessgewässern.

Bei den betroffenen Fliessgewässern im Gebiet Alvra handelt es sich um kleine Gewässer mit einer Breite von weniger als 2 m. In Absprache mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt wurde für diese Gewässer ein erforderlicher Gewässerraum von 11 m Breite bestimmt. (Art. 41a, Abs. 2 Bst. a GschV). Der Gewässerraum wurde für den renaturierten Bach A am östlichen Bauzonenrand sowie für ein angrenzendes Rinnsal ausgeschieden. Die Verlegung des Baches im Rahmen der Renaturierung wurde bei der Festlegung des Gewässerraumes berücksichtigt. Soweit es sich um Rinnsale handelt, welche bereits mit dem Quartierplan Alvra aufgehoben wurden, wird auf die Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet.

4 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.1 Festlegung Gewässerraum

Der ausgeschiedene Gewässerraum für die Fliessgewässer im Bereich Alvra wird im Zonenplan verbindlich festgelegt. Die Sicherstellung des Gewässerabstandes erfolgt mittels Gewässerabstandslinie. Die Festlegung des Gewässerraumes beschränkt sich auf den betroffenen Abschnitt entlang der Wohnzone A in Alvra.

4.2 Anpassung und Erweiterung Baustandorte

Die im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Baustandorte mit zugewiesener Bruttogeschossfläche werden dem Gewässerraum angepasst bzw. bis zur Gewässerabstandslinie erweitert. Der mit Hochbauten bebaubare Bereich liegt somit ausserhalb des Gewässerraumes der angrenzenden Fliessgewässer.

An zwei Stellen liegen die bestehenden Baustandorte innerhalb des festgelegten Gewässerraumes. Die betroffenen Flächen werden deshalb neu der Freihaltefläche zugewiesen.

Chur, Mai 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr / om