



Kanton Graubünden

Gemeinde La Punt Chamues-ch

Teilrevision Ortsplanung

Bella Mira

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_Bella_Mira\Texte_Berichte\130503_PMB_Parz_360.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziel und Inhalt der Revision	2
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	3
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Vorprüfung	3
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	3
2.4	Gemeindeversammlung	3
3	Grundlagen	4
3.1	Vorprojekt	4
3.2	Statische Waldgrenze	4
4	Teilrevision Zonenplan: Waldabstandslinie	4
4.1	Begründung der Waldabstandslinie	4
4.1.1	Nachhaltige Siedlungsentwicklung	4
4.1.2	Variantenstudie Waldabstand und Baufeld	4
4.1.3	Weitere Abklärungen und Beurteilung	5
4.2	Festlegung im Zonenplan	6

Anhang

Anhang 1: Vorprojekt Wohnhaus Parzelle Nr. 360

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die unüberbaute Parzelle Nr. 360 im Umfang von 420 m² im Gebiet Bella Mira ist rechtskräftig der Dorfzone gemäss Art. 18 des Baugesetzes zugewiesen. Die Parzelle grenzt unmittelbar an Waldareal mit statischer Waldgrenze. Die Waldgrenze entspricht gleichzeitig der Parzellengrenze.

Die Parzelle befindet sich im Eigentum der politischen Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt, die Parzelle im Baurecht zum Zweck der Erstellung eines Wohnhauses abzugeben. Im Rahmen der Projektierung eines Wohnhauses hat sich gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Grenzabstände und des ordentlichen Waldabstandes von 10 m eine zonengemässe Überbauung des Grundstücks nicht möglich ist.

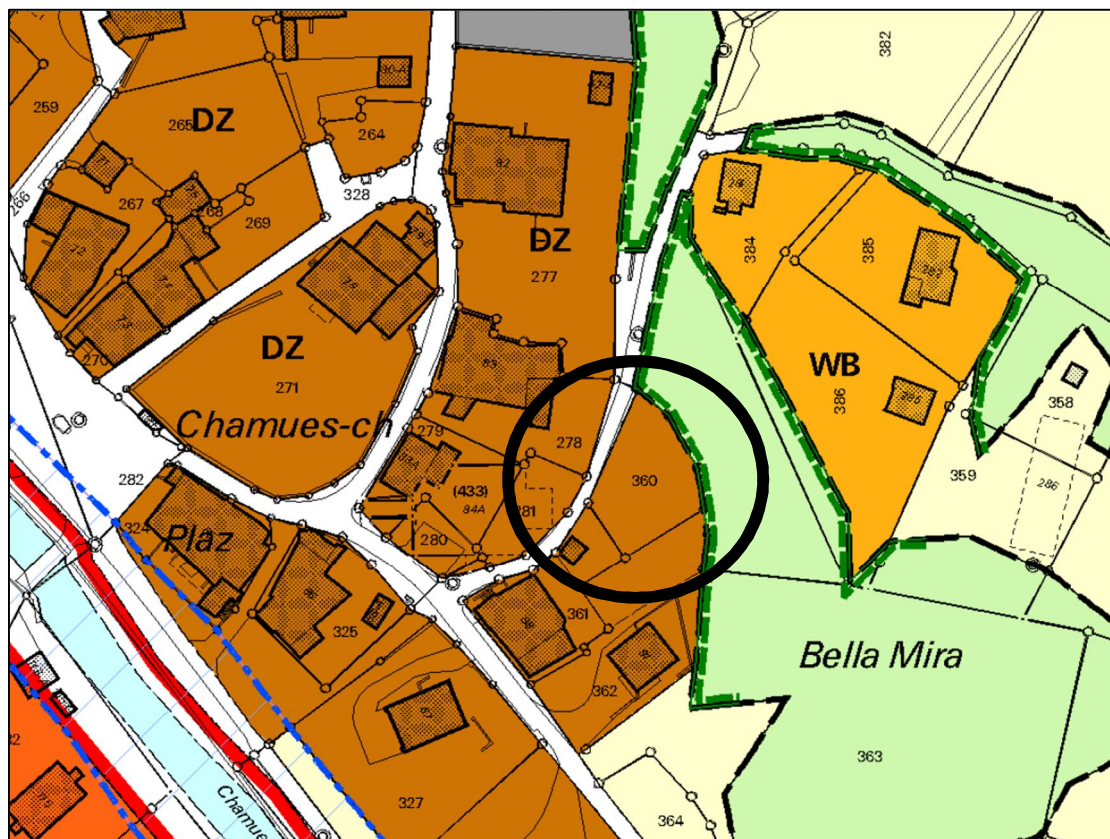


Abb.1) Auszug rechtskräftiger Zonenplan mit Parzelle Nr. 360.

1.2 Ziel und Inhalt der Revision

Mittels vorliegender Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen für eine zonengemässe Überbauung der Parzelle Nr. 360 geschaffen werden. Dazu ist insbesondere die Festlegung einer Waldabstandslinie zur Reduktion des ordentlichen Waldabstandes vorgesehen.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2007 (von der Regierung genehmigt am 7.10.2008) sämtliche Planungsmittel aufgearbeitet 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 Vorprüfung

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision haben bereits Vorabklärungen mit dem zuständigen Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) stattgefunden. Die vorgesehene Reduktion des Waldabstandes erfolgte dabei nach Rücksprache mit dem AWN.

Die Teilrevision wird anfangs März 2013 gestützt auf Art. 12 KRVO dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Parallel zum Vorprüfungsverfahren findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt.

2.3 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.

2.4 Gemeindeversammlung

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

3 Grundlagen

3.1 Vorprojekt

Für die Überbauung der Parzelle Nr. 360 besteht ein Vorprojekt für ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen (vgl. Anhang 1, Vorprojekt). Beide Wohnungen sollen als Erstwohnungen genutzt werden.

3.2 Statische Waldgrenze

Die statische Waldgrenze gemäss Art. 10 / 13 Waldgesetz im Bereich der Parzelle Nr. 360 ist im Zonenplan vom 18. Dezember 2007 festgelegt und rechtskräftig.

4 Teilrevision Zonenplan: Waldabstandslinie

4.1 Begründung der Waldabstandslinie

4.1.1 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde ein grosses Interesse daran, den Bau von attraktiven Erstwohnungen innerhalb der bestehenden Bauzone zu fördern und zu unterstützen. Dementsprechend sollen die Voraussetzungen für eine zweckmässige und qualitative Überbauung der Parzelle Nr. 360 geschaffen werden. Die Parzelle ist im Weiteren vollständig erschlossen.

4.1.2 Variantenstudie Waldabstand und Baufeld

Die Skizzen in Abbildung 2 veranschaulichen die Lage der Baufelder bei Waldabständen von 2.5 m, 5.0 m und 10.0 m.

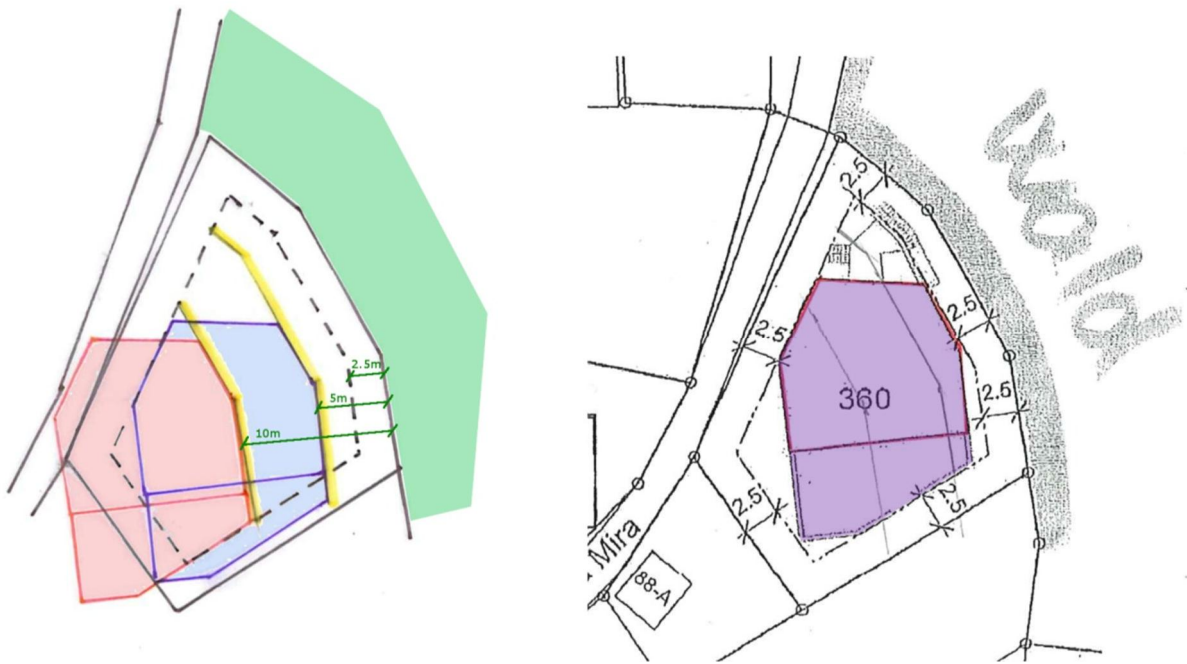


Abb. 2) Gebäudegrundrisse bei Waldabstand 10 m (rot), 5 m (blau) und 2.5 m (violett) (Massstab ca. 1:500)

Die Parzelle ist mit einer Fläche von 420 m² verhältnismässig klein. Bei Einhaltung eines reduzierten Waldabstandes von 2.5 m kann das vorgesehene Gebäude mit zwei Wohnungen realisiert werden (vgl. Anhang 1, Vorprojekt). Dabei würde praktisch die gesamte bebaubare Fläche der Parzelle genutzt.

Bei einem Waldabstand von 5.0 m tangiert der Gebäudegrundriss gemäss Vorprojekt teilweise den Grenzabstand bzw. liegt knapp ausserhalb des bebaubaren Bereiches. Allerdings wäre mit einer Projektanpassung die Einhaltung der Abstände möglich.

Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 10 m würde schliesslich eine zweckmässige Überbauung der Parzelle vollständig verunmöglichen, was einem unzulässigen Härtefall im Sinne von Art. 27 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz gleichkommen würde.

4.1.3 Weitere Abklärungen und Beurteilung

Eine mögliche Reduktion des Abstandes gegenüber der Strasse wurde ebenfalls geprüft. Mit Rücksicht auf eine allfällige künftige Verbreiterung der Strasse fällt diese Option allerdings ausser Betracht.

Aufgrund der sehr engen Platzverhältnisse besteht nur wenig Spielraum für alternative Lösungen. Wie aus dem Vorprojekt ersichtlich, ist die bebaubare Fläche durch den ordentlichen Grenzabstand bereits eingeschränkt. Wie unter Kap. 4.1.2 aufgezeigt, kann mit einer

Projektanpassung ein Waldabstand von 5.00 m eingehalten werden. Um eine vertretbare Anordnung und Einpassung des Gebäudegrundrisses erreichen zu können bei Wahrung einer angemessenen Wohnqualität, ist deshalb eine Reduktion des Waldabstandes auf 5.00 m erforderlich.

Bei der betroffenen Waldfläche handelt es sich um einen in die Siedlung eingebundenen Waldstreifen. Dem Näherbaurecht für den Neubau des Wohnhauses stehen soweit ersichtlich keine überwiegenden Interessen entgegen. Um negative Auswirkungen auf den Wald zu verhindern sind im Rahmen der Bauarbeiten gegebenenfalls geeignete Schutzmassnahmen in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren umzusetzen.

4.2 Festlegung im Zonenplan

Gestützt auf Art. 78 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) wird im Zonenplan eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 5.00 m gegenüber der statischen Waldgrenze festgelegt.

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