



Kanton Graubünden

Gemeinde Ardez

Teilrevision Ortsplanung

„Parkierungskonzept“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Ardez

Kontaktperson: Herr Jonpeider Strimer, Gemeindepräsident
081 / 860 02 62

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch
Dominik Rüegg
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dezember 2010 / Juni 2011 / Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Revision	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Ziele und Inhalt der Revision	2
2	Verfahren	2
2.1	Vorprüfung	2
2.2	Mitwirkungsverfahren	3
2.3	Gemeindeversammlung	3
3	Grundlagen	4
3.1	Parkierungskonzept	4
3.2	Vorprojekte Parkieranlagen	5
3.3	Fruchtfolgefächen	5
4	Inhalt der Planung	6
4.1	Anpassung Genereller Erschliessungsplan 1:1000	6
4.1.1	Standort Chanvers / Parkplatz geplant / Verlegung Fuss- und Wanderweg	6
4.1.2	Standorte Arschella und Arfusch / Parkplatz geplant	6
4.1.3	Standort Bahnhof / Parkplatz bestehend	7
4.2	Anpassung Zonenplan 1:1000	7
4.2.1	Standort Chanvers / Übriges Gemeindegebiet	7
4.2.2	Standorte Arschella und Arfusch / Zone für öffentliche Anlagen / Landschaftsschutzzone	7
4.2.3	Standorte Craistetta Nord und Süd, Arschella / Bauberatungspflicht	8
4.3	Anpassung Baugesetz	8

1 Anlass der Revision

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Ardez wurde im wesentlichen am 30. August 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung mit Beschluss Nr. 807 vom 4. Juli 2006 genehmigt. Im Generellen Erschliessungsplan werden die bestehenden sowie die geplanten Parkieranlagen bezeichnet. Die jeweiligen Parkierungsflächen sind im Zonenplan entweder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. der Zone für öffentliche Anlagen oder dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Die heutige Parkierungssituation in der Gemeinde Ardez ist in verschiedener Hinsicht unbefriedigend. Einerseits werden aufgrund der fehlenden Parkplatzbewirtschaftung viele Parkfelder von Dauerparkierern belegt, andererseits besteht ein Mangel an Parkplätzen für Anwohner, Besucher und Kunden. Vor dem Hintergrund dieser Problematik liess die Gemeinde Ardez ein Parkierungskonzept ausarbeiten („Parkierungskonzept Gemeinde Ardez“, Hartmann & Sauter, Oktober 2010 / Juni 2011, siehe separate Beilage). Ausgehend von den bereits vorhandenen Parkplätzen werden im Konzept punktuelle Ergänzungen und Erweiterungen von Parkieranlagen vorgeschlagen. Für die vorgesehenen, neuen Parkplatzstandorte und wesentlichen Erweiterungen von bestehenden Parkplätzen wurden im Sinne eines Machbarkeitsnachweises bereits Vorprojekte ausgearbeitet. Die Gemeinde beabsichtigt das Parkierungskonzept entsprechend umzusetzen.

1.2 Ziele und Inhalt der Revision

Durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des Parkierungskonzeptes geschaffen. Zu diesem Zweck sind punktuelle Ergänzungen im Generellen Erschliessungsplan sowie im Zonenplan erforderlich. Die Behebung der Parkierungsprobleme in Ardez ist dabei nicht nur aus Sicht der Verkehrsplanung, sondern auch aus Sicht des Ortsbildschutzes sehr erstrebenswert.

2 Verfahren

2.1 Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 23. Mai 2011 wurde die Revisionsvorlage grundsätzlich positiv beurteilt mit folgenden wesentlichen Vorbehalten:

- Für die geplanten Parkplätze „Arschella“, „Crasitetta Nord“ und Craistetta Süd“ sei eine Bauberatungspflicht festzulegen und die Planung dieser Anlagen sei unter Beizug einer

spezialisierten Fachperson auszuführen. Dies gestützt auf den Auflagen gemäss Regierungsbeschluss Nr. 807 vom 4. Juli 2004.

- Auf Standort „Pracom“ sei zu verzichten. Der Bedarf sei nicht ausgewiesen und es seien Konflikte mit Landschaft und Natur zu erwarten. Ein allfälliger Parkplatz sei bei ausgewiesenem Bedarf innerhalb der bestehenden Gewerbezone oder ev. innerhalb des richtplanmässig vorgesehenen Gewerbegebiets zu realisieren.
- Der Standort „Arfusch“ sei nur zulässig, sofern kein hangseitiger Felsabtrag erforderlich ist. Beim Hang oberhalb der Strasse handle es sich nämlich um schützenswerte Trockenwiesen und –weiden.
- Auf den Standort „Zignas“ sei zu verzichten. Eine allfällige Parkierungsanlage dürfe nur ausserhalb der Baulinien der Umfahrungsstrasse erstellt werden und der Bedarf sei nicht ausgewiesen.

Der Gemeindevorstand hat die Vorbehalte und Forderungen des ARE eingehend geprüft und wie folgt berücksichtigt:

- Für die geplanten Parkplätze „Arschella“, „Crasitetta Nord“ und Craistetta Süd“ wurde eine Bauberatungspflicht festgelegt. Die Planung der Parkierungsanlagen erfolgt unter Beizug eines Landschaftsarchitekten.
- Auf die Festlegung der Standorte „Pracom“ und „Zignas“ in der Ortsplanung wird verzichtet. Diese Standorte bleiben aber im Sinne einer zukünftigen Option Bestandteil des Parkierungskonzeptes.
- Die Parkierungsanlage „Arfusch“ wird ohne Felsabtrag realisiert.

2.2 Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsmittel wurden gestützt auf Art. 13 KRVO im Juli 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten Interessierten Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindrats einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

2.3 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. August 2011 wurden die revidierten Planungsmittel mit grossem Mehr erlassen.

3 Grundlagen

3.1 Parkierungskonzept

Das im Oktober 2010 fertiggestellte Parkierungskonzept der Gemeinde Ardez verfolgt unter anderem die folgenden Zielsetzungen:

- Es wird ein genügendes Angebot an allgemein zugänglichen Parkplätzen im öffentlichen Raum für Dorfbesucher sowie deren Lenkung zu diesen Parkplätzen sichergestellt.
- Es besteht insbesondere ein genügendes Angebot an Parkplätzen für Kunden, Gäste und Besucher der wichtigsten privaten Zielorte wie Geschäfte, Hotels und Restaurants.
- Es besteht ein genügendes Angebot an reservierten Parkplätzen für die Bewohner und ihre Besucher, auch wenn dies auf privatem Grund nicht möglich ist.

Die durch die Gemeinde beschlossene Umsetzung des Parkierungskonzeptes ist der Auslöser für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung. Die im Konzept vorgesehenen Massnahmen bedürfen teilweise einer vorgängigen Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes bzw. des Zonenplans. Die im Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung relevanten Standorte bzw. Parkierungsflächen sind nachfolgend bezeichnet:

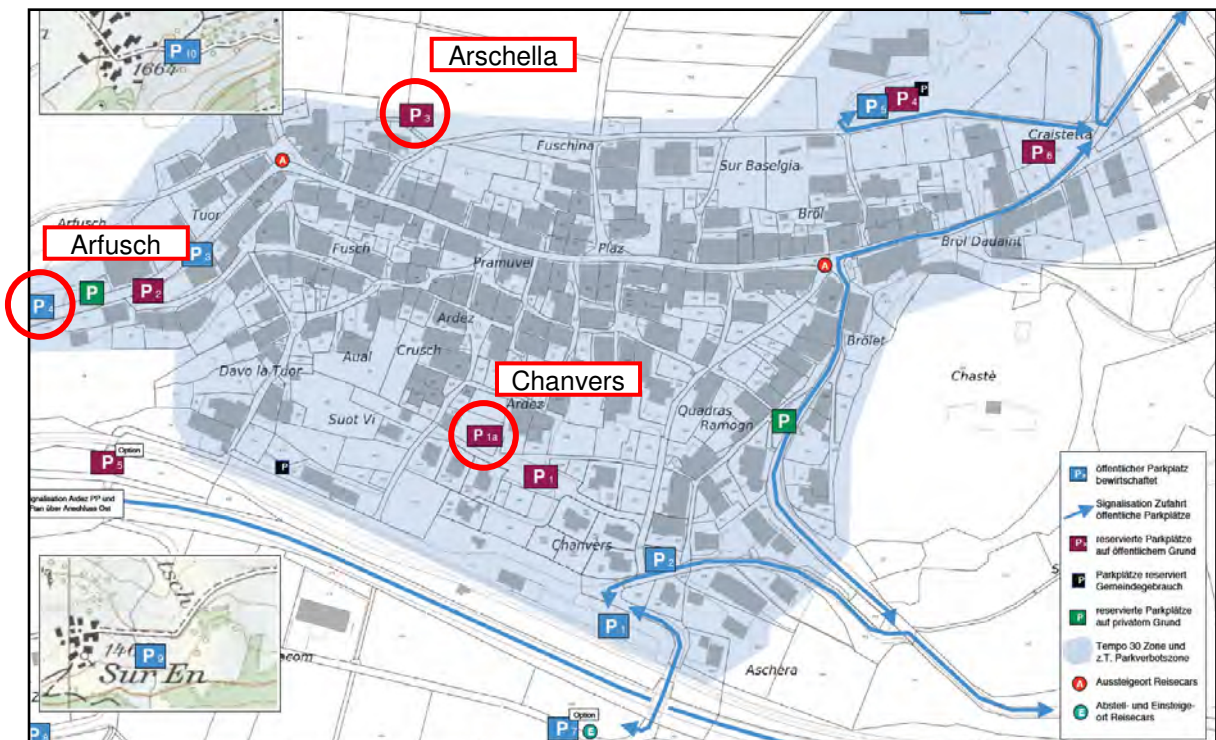


Abb.1) Ausschnitt Parkierungskonzept mit eingezeichneten Parkplätzen, für deren Umsetzung eine Anpassung in der Nutzungsplanung nötig ist und somit Gegenstand der vorliegenden Teilrevision bilden (rot).

Die Festlegung der neuen Standorte für Parkierungsflächen erfolgte im Rahmen des Parkierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Eignung (Flächenbedarf, Erschliessungssituation etc.) sowie möglichst geringen Auswirkungen auf die schützenswerte Bausubstanz. Um Letzte-

res zu gewährleisten, wurde für die Standortfestlegung ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege als Berater beigezogen.

Die beiden Standorte „Pracom“ und „Zignas“ werden im Parkierungskonzept als optionale Standorte bezeichnet. Die Gemeinde ist dabei der Ansicht, dass diese Parkierungsflächen aufgrund der zu erwartenden Nachfrage zumindest mittelfristig ebenfalls realisiert werden.

3.2 Vorprojekte Parkierungsanlagen

Für sämtliche im Parkierungskonzept vorgesehenen neuen Standorte oder Erweiterungen von Parkierungsflächen wurden bereits Vorprojekte ausgearbeitet. Diese zeigen unter Berücksichtigung der Geländeform die mögliche Anordnung der Stellplätze, deren Anzahl sowie die Flächenbeanspruchung auf. Die nutzungsplanerischen Festlegungen stützen sich auf diese Vorprojekte.

3.3 Fruchtfolgeflächen

Das einzuzonende Gebiet „Arschella“ ist gemäss RIP 2000 als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesen. Gemäss RIP 2000 sind die FFF zu schonen und die Mindestflächen zu gewährleisten. Falls solche Flächen überbaut werden sollen, so muss in einer gesamthaften Beurteilung ein übergeordnetes Interesse nachgewiesen werden.

Dem Interesse an der Erhaltung der FFF sind folgende Argumente entgegen zu stellen:

- Die beanspruchte FFF weist einen flächenmässig sehr geringen Umfang aus. Die vom Kanton Graubünden gesicherten FFF von 6702 ha übersteigen die Vorgaben gemäss dem Sachplan FFF des Bundes von 6300 ha deutlich. Die durch die Einzonung beanspruchte Fläche von ca. 1'230 m² ist im Verhältnis zu den grosszügig ausgewiesenen FFF irrelevant.
- Die tangierte Fruchtfolgefläche befindet sich am äussersten Rand einer flächenmässig sehr ausgedehnten und zusammenhängenden Fruchtfolgefläche. Durch die vorgesehene Ausscheidung einer Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) wird die Fruchtfolgefläche in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene ZöA grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an.
- Der Bedarf an reservierten Parkierungsflächen für Anwohner wird im Parkierungskonzept aufgezeigt. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an einer geordneten und langfristig sichergestellten Parkierungssituation in der Gemeinde Ardez.
- Einer Unzonung stehen höchstens Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes entgegen. Aufgrund der kleinen Fläche und der guten Einordnung und Anbindung an die Siedlung fallen diese aber nicht wesentlich ins Gewicht.

Zusammengefasst wiegt das öffentliche Interesse an der Schaffung einer bescheidenen aber dringend notwendigen Parkierungsfläche an gut geeigneter Lage höher als die Interessen an der Erhaltung einer geringfügigen FFF.

4 Inhalt der Planung

4.1 Anpassung Genereller Erschliessungsplan 1:1000

4.1.1 Standort Chanvers / Parkplatz geplant / Verlegung Fuss- und Wanderweg

Im Generellen Erschliessungsplan (GEP) ist im Gebiet Chanvers bereits ein bestehender Parkplatz festgelegt. Dieser soll nun geringfügig erweitert werden und wird deshalb im GEP zusätzlich als geplanter Parkplatz eingetragen. Da sich im Bereich der geplanten Erweiterung ein bestehender Fuss- und Wanderweg befindet, muss dessen Linienführung, gestützt auf das Vorprojekt der Parkplatzerweiterung, marginal angepasst werden.

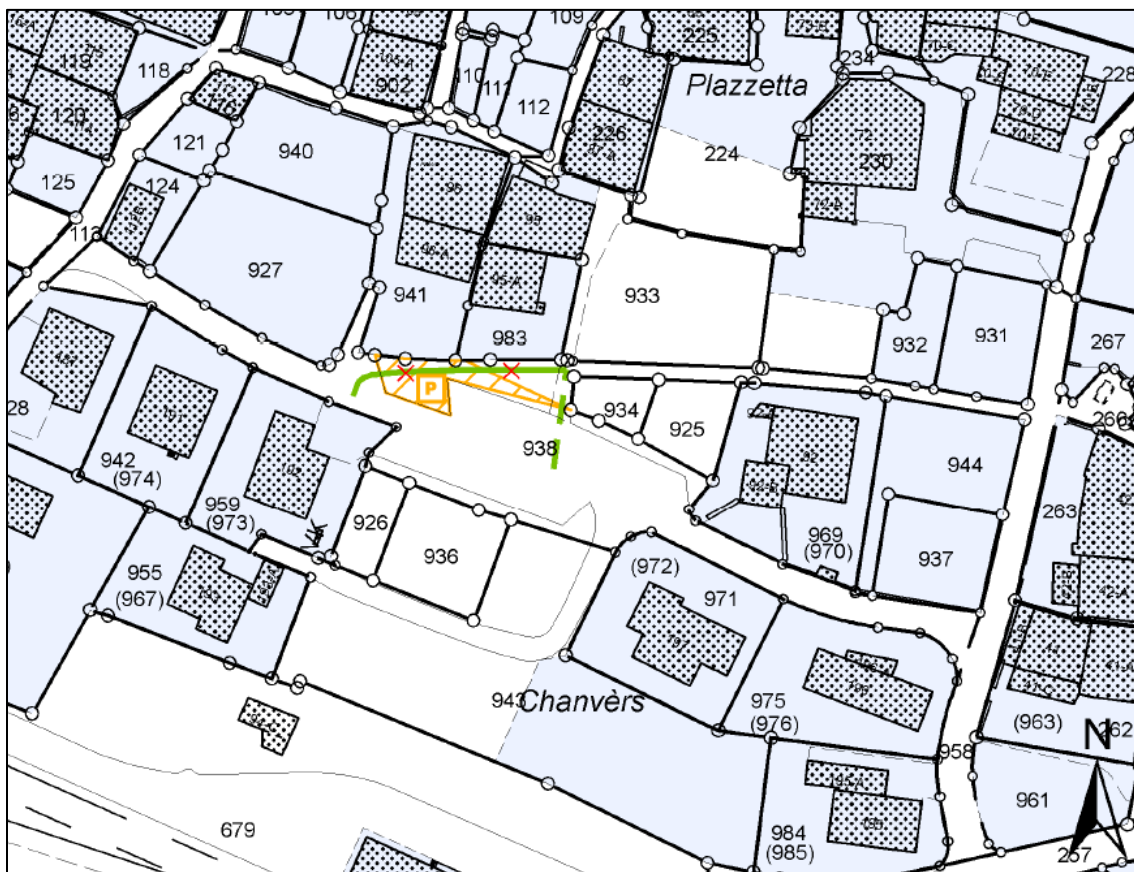


Abb.2) Anpassung GEP in Chanvers mit Erweiterung Parkplatz und Verlegung Fuss- und Wanderweg.

4.1.2 Standorte Arschella und Arfusch / Parkplatz geplant

An den betroffenen Standorten sind im Parkierungskonzept ergänzende bzw. neue Parkplätze vorgesehen. Im GEP werden deshalb neu an den genannten Standorten geplante Parkplätze

festgelegt. Der Perimeter der jeweiligen Parkplätze ergibt sich aus den bereits erwähnten Vorprojekten.

4.1.3 Standort Bahnhof / Parkplatz bestehend

Im rechtskräftigen Plan ist der Standort Bahnhof als geplanter Parkplatz bezeichnet. In der Zwischenzeit wurde der Parkplatz eingerichtet und in Betrieb genommen. Im Sinne einer Nachführung wird der Parkplatz als bestehende Anlage festgelegt.

4.2 Anpassung Zonenplan 1:1000

4.2.1 Standort Chanvers / Übriges Gemeindegebiet

Die geplante Erweiterung des Parkplatzes befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche bzw. im Übrigen Gemeindegebiet. Es ist deshalb keine Anpassung im Zonenplan nötig.

4.2.2 Standorte Arschella und Arfusch / Zone für öffentliche Anlagen / Landschaftsschutzzone

Die geplanten Parkierungsflächen in „Arschella“ (bisher Landwirtschaftszone) und in „Arfusch“ (bisher Übriges Gemeindegebiet) werden neu der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Am Standort „Arschella“ wird die Landwirtschaftszone von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Es handelt sich dabei um eine flächenmässig sehr ausgedehnte Landschaftsschutzzone. Die neu festgelegte ZöA wird dabei von der Landschaftsschutzzone ausgeklammert bzw. der Perimeter der Landschaftsschutzzone wird entsprechend angepasst. Dabei bleibt der Schutz der nördlich des Siedlungsgebietes von Ardez liegenden Landschaft weiterhin gewahrt; die geringfügige Anpassung der Landschaftsschutzzone tangiert die Schutzinteressen nicht.

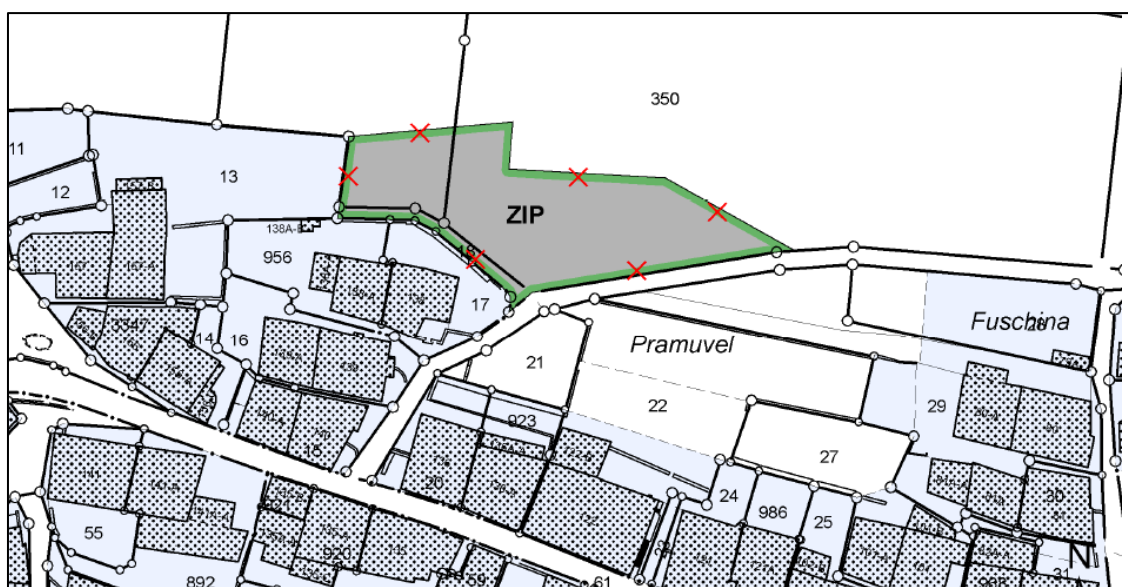


Abb.3) Anpassung Zonenplan in Arschella mit neuer ZöA und Anpassung der Landschaftsschutzzone.

4.2.3 Standorte Craistetta Nord und Süd, Arschella / Bauberatungspflicht

Für die sensiblen Standorte „Craistetta Nord und Süd“ sowie „Arschella“ wird eine Bauberatungspflicht festgelegt.

4.3 Anpassung Baugesetz

Gemäss dem rechtskräftigen Baugesetz (Art. 33) ist für jede Wohnung ein Parkplatz nachzuweisen. Übersteigt die Fläche der Wohnung 100 m², so sind zwei Parkplätze bereitzustellen.

Zum Zweck der Entlastung des Ortskerns, wird das Baugesetz abgeändert. Demnach ist in der Dorfzone pro Wohnung in jedem Fall nur ein Parkplatz bereitzustellen und zwar unabhängig von der Grösse der Wohnung.

Chur, Dezember 2010 / Juni 2011 / Oktober 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung,
DR/OM