

Gemeinde Schlans

Teilrevision Ortsplanung Siedlungsgebiet

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Vorgaben und Randbedingungen	3
3. Änderungen und Ergänzungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes.....	3
3.1 Bereinigung Dorfzone im Bereich Bachverbauung.....	3
3.2 Gewässerabstandslinie.....	3
3.3 Umzonungen aufgrund des Erschliessungsbedarfs.....	4
3.4 Waldfeststellung	4
3.5 Quartierplanpflicht.....	4
3.6 Überblick	4
4. Gefahrenzonenplan Dorfgebiet	5
5. Pendenzen und Planungsablauf.....	5
6. Mitwirkungsverfahren.....	6

Anhang

Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung

1. Anlass

Nach den Unwettern vom November 2002 und im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration wurde die Ortsplanung für den Siedlungsbereich Schlans im Jahr 2005 revidiert. Nachdem die neuen Gefahrenzonen damals noch nicht bekannt waren, mussten diesbezüglich provisorische Zwischenlösungen getroffen werden. Die Gefahrenzonenfestlegung wurde mit der Revision 2005 ausgeklammert. Im Bereich des Baugebietes um den Dorfbach führte dies zur Festlegung eines Perimeters mit Quartiergestaltungsplanpflicht. Aufgrund des ausgeführten Bachverbauungsprojektes sollte im Zusammenhang mit dieser Folgeplanung auch die Bauzone – unter Berücksichtigung der neuen Gefahrenzonen - bereinigt werden. Im Frühjahr 2007 waren die Ausführungsarbeiten am Bachausbauprojekt so weit fortgeschritten, dass mit den Planungsarbeiten begonnen werden konnte.

2. Vorgaben und Randbedingungen

a) Projekt Bachverbauung Schlanser Rufe – Abschnitt Dorf

Als Grundlage für die Zonenplananpassungen sind die genehmigten Projektunterlagen für die Bachverbauung aus dem Jahr 2005 massgebend. Das Projekt des kantonalen Tiefbauamtes ist unter Mitwirkung des Architekten Gion. A. Caminada vom Ingenieurbüro Serafin Rensch erarbeitet worden. Den gestalterischen Aspekten und der Eingliederung des Bauwerkes als Teil des Siedlungsgebietes wurde grösste Beachtung geschenkt. Den gewässerschutzrechtlichen Belangen gegenüber dem Baugebiet wurde mit Gewässerabstandslinien Rechnung getragen. Aufgrund dieser Vorgaben sind die neuen Gefahrenzonen im Baugebiet vom Amt für Wald festgelegt worden.

b) Quartierplan - Arealplan

Im Juni 2007 wurden alle Eigentümer im Bereich des Bachverbauungsabschnittes Dorf über das nun anstehende Folgeplanungsverfahren informiert. Aufgrund der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung wurde anstelle einer Quartierplanung ein Arealplanverfahren zur kombinierten Umsetzung der notwendigen Anpassungen in der Grundordnung vorgeschlagen.

Bevor die ordentliche Verfahrenseinleitung erfolgte, wurden die Wünsche und Anliegen der Eigentümer in einem grösseren Bezugsgebiet ermittelt. Es zeigte sich, dass neben Grenzbereinigungen und Umsetzung der neuen Gefahrenzonen im Bereich mit Quartierplanpflicht, auch weitere Anpassungen der Grundordnung notwendig oder erwünscht waren, die eine vorgängige Teilrevision der Grundordnung erfordern.

3. Änderungen und Ergänzungen des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes

3.1 Bereinigung Dorfzone im Bereich Bachverbauung

Der neu gestaltete Gewässerraum mit der Gefahrenzone 1 wird der Zone übriges Gemeindegebiet gemäss Art. 41 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes zugewiesen.

3.2 Gewässerabstandslinie

Die Gewässerabstandslinien werden gemäss genehmigtem Projekt 2005 übernommen. Sie begrenzen die überbaubare Fläche in der Dorfzone, soweit sie nicht ohnehin in der Gefahrenzone 1 liegen.

3.3 Umzonungen aufgrund des Erschliessungsbedarf

Die Parz. Nr. 19 und 20 in der bisherigen Dorfzone sind strassenmässig nicht erschlossen. Die Liegenschaft Nr. 22 ist im Miteigentum von drei Parteien, zu deren Wohnungen keine oder ungenügende Parkierungsanlagen bestehen. Die eigentumsmässig mit diesen Liegenschaften verbundenen Kleinparzellen zwischen Wohnhaus und Bach sind nach der Verbauung bedeutend kleiner und können die Bedürfnisse nicht geeignet abdecken. Die Realisierung einer Zufahrt zur Parz. Nr. 22 müsste in diesem Bereich erfolgen und hätte erhebliche Eingriffe in den umgebenden Garten- und Hofraum der Liegenschaft Nr. 22 zur Folge. Nach eingehenden Gesprächen wird als Lösungsansatz vorgeschlagen, dass nur der nördliche Teil der Parz. Nr. 19 in der Dorfzone verbleibt. Er kann von Norden erschlossen werden. Der südliche Teil und die Parz. Nr. 20 sollen im Wesentlichen neu der Zone für Garten- und Nebenanlagen zugewiesen werden. Der Eigentümer der Parz. Nr. 20 ist Miteigentümer der Liegenschaft Nr. 22 und nutzt diese Parzelle als Gartenanlage. Lediglich das südwestliche Teilstück soll in der Dorfzone verbleiben. Im Zusammenhang mit der Quartierplanung wird hier eine Grenzberichtigung mit Parz. Nr. 22 geprüft, damit jede Partei in dieser Liegenschaft über angemessenen Umschwung verfügt. Weder die Abgrenzung der Dorfzone noch die Zonenzugehörigkeit sind als verbindliches Präjudiz für die definitive Lösung im Quartierplanverfahren zu werten.

Der Raum zwischen Wohnhaus (Parz. Nr. 22) und Bach soll nach Möglichkeit nicht für Garagenbauten genutzt werden. Dies würde den gestalterischen Zielen und Resultaten der gelungenen Bachverbauung entgegenstehen. Als Alternative soll auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse eine minimale Tiefe für die Erstellung von Parkierungsanlagen ausgedehnt werden. Beide betroffenen Parzellen sind im Eigentum von Miteigentümern der Parz. Nr. 22. Infolge der Steilheit des Geländes müssen diese möglichst nahe am Strassenrand realisierbar sein. Anlässlich eines Augenscheins mit Herrn F. Juon vom Bezirkstiefbauamt Graubünden wurde eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt. Im Detail wird sie vom konkreten Bauvorhaben abhängen und Gegenstand eines entsprechenden Bewilligungsverfahrens sein.

Von dieser Einzonung (mit Baubeschränkung) ist auch die Liegenschaft Nr. 60 tangiert. Hier sollen die Verhältnisse durch eine Vergrösserung der Dorfzone (mit entsprechender Landzuteilung im Folgeverfahren) ebenfalls optimiert werden. Demgegenüber wird der südliche Teil der Liegenschaft - wie auf der Nachbarparzelle Nr. 63 - der Zone für Garten- und Nebenanlagen zugewiesen, da eine weitergehende bauliche Nutzung aus topographischen Gründen ausgeschlossen bleibt (keine Erschliessungsmöglichkeit).

3.4 Waldfeststellung

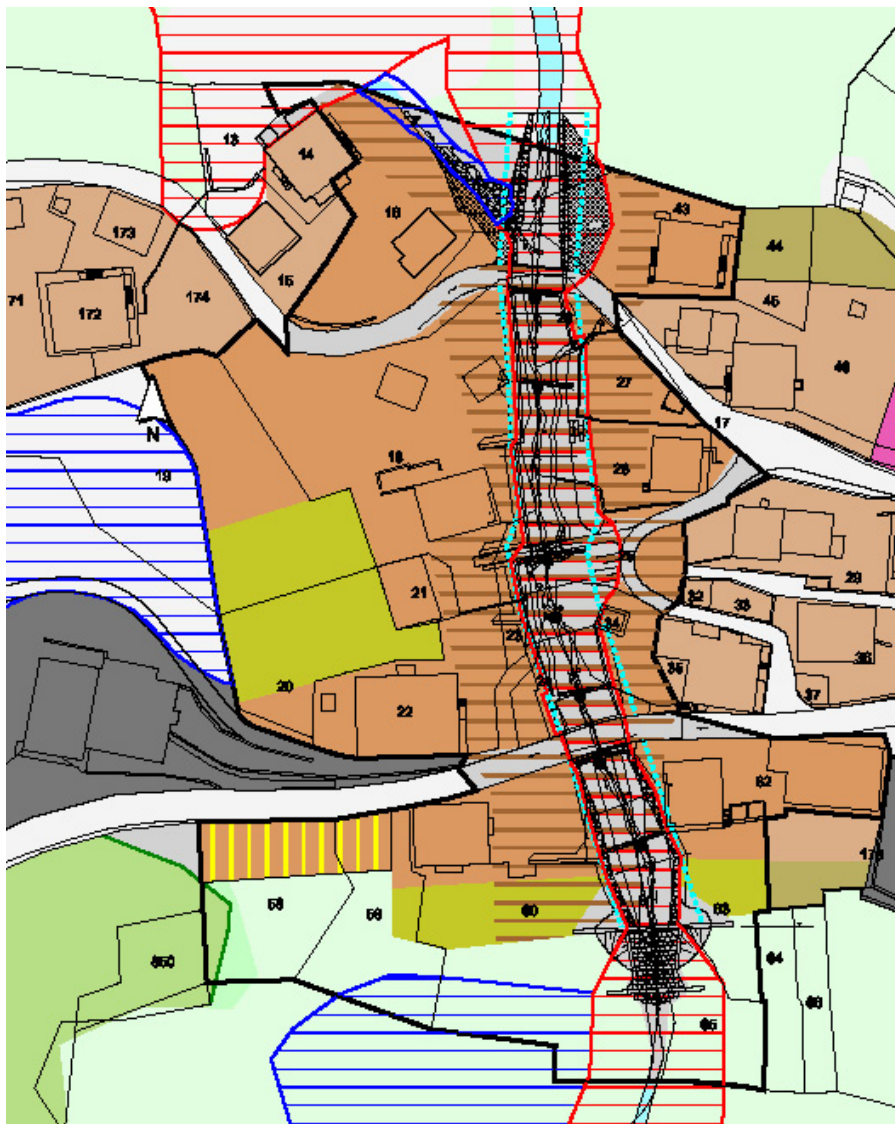
Im Hinblick auf die neue Bauzone wurde im Bereich der Parz. Nr. 937 und 850 eine Waldfeststellung durchgeführt. Die neue Grenze bewirkt eine geringfügige Anpassung der Landwirtschaftszone.

3.5 Quartierplanpflicht

Der Perimeter mit Quartierplanpflicht wird aufgrund der Erkenntnisse und Bedürfnisse für die formelle Umsetzung in der Folgeplanung angepasst. Bei Bedarf kann auch ein Arealplan erarbeitet werden, sollten sich weitere, geringfügige Änderungen der Grundordnung als notwendig erweisen.

3.6 Überblick

Nachdem im festzusetzenden Plan lediglich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan vom 8.11.2005 darzustellen sind, gibt der nachfolgende Ausschnitt einen Überblick der resultierenden Verhältnisse. Betreffend Legende wird auf den Originalplan verwiesen.



4. Gefahrenzonenplan Dorfgebiet

Mit dieser Teilrevision werden die überarbeiteten Gefahrenzonen für den Planperimeter des Zonenplanes 1:1000 festgesetzt. Die Reinigungsarbeiten sind ausserhalb des Dorfbachbereiches noch nicht ganz abgeschlossen. Bis zu Beschlussfassung werden die von der Gefahrenkommission verabschiedeten Zonen verfügbar sein.

5. Pendenzen und Planungsablauf

Im Schadensgebiet der Rufe im Dorf Schlans muss nun umgehend die definitive Bereinigung der Eigentums- und Nutzungsvorgaben erfolgen. Die Eigentümer müssen nicht zuletzt aus versicherungstechnischen Gründen ihre beim Unwetter verlorenen Bauten und Anlagen ersetzen können. Die Bearbeitung der Fragestellungen für die Folgeplanung mit den Eigentümern hat gezeigt, dass hier noch unbereinigte Differenzen bei der Beurteilung von Ansprüchen bestehen. Ohne allseitige Kompromisse wird es nicht möglich sein, einen gangbaren und langfristig sinnvollen Weg zu finden. Diese Teilrevision soll hierfür die notwendige Grundlage liefern.

Im Rahmen der Gesamtmelioration wurden und werden die neuen Güterwege erstellt und auch im Dorfgebiet werden einzelne Strassen ausgebaut. Es wird nötig sein, die Ortsplanung nach Ab-

schluss dieser Arbeiten wieder zu überprüfen und die sich ergebenden Bereinigungen der Grundordnung vorzunehmen.

Mit der Bereinigung dieser Pendenzen wird auch die Nutzungsplanung (mit Festsetzung der Gefahrenzonen) im Nichtsiedlungsgebiet durchzuführen sein.

6. Mitwirkungsverfahren

a) Vorprüfungsverfahren

Die Teilrevision wird vom Vorstand im Januar 2008 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage ist im März/April 2008 geplant, so dass die Beschlussfassung an der Einwohnerversammlung vom Mai 2008 traktandiert werden kann.

Mit Datum vom 31.03.08 lag der Vorprüfungsbericht vor (siehe Anhang). Die formelle Korrektur 1.1 ist für die Mitwirkungsaufgabe bereinigt worden. Die Umzonung auf Parz. Nr. 28 berücksichtigt die vorgesehene Grenzänderung mit der in Arbeit befindlichen Quartiergestaltungs- resp. Arealplanung.

Zu Ziffer 2.1

Die Gemeinde macht die Einwohnerschaft und die Eigentümer darauf aufmerksam, dass mit der Genehmigung allenfalls noch geringfügige Anpassungen an den Gefahrenzonen und in der Folge allenfalls auch an den Bauzonengrenzen verfügt werden. Falls die Gemeinde mit der Beschlussfassung nicht bis zum Vorliegen der definitiven Entscheide der Gefahrenkommission vom Juni zuwarten kann, wird der Beschluss der Einwohnerschaft mit entsprechendem Vorbehalt zu fällen sein.

Zu Ziffer 2.2

Auf die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe kann verzichtet werden. Sie ist in der Legende gestrichen.

b) Mitwirkungsaufgabe

Die Teilrevision wurde im April 2008 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprachen ein. Die Forderungen werden von den betroffenen Grundeigentümern jedoch abgelehnt und sind im öffentlichen Interesse auch nicht gerechtfertigt. Beide Einsprachen wurden deshalb abgewiesen.

c) Beschlussfassung

An der Einwohnerversammlung vom 30. Mai 2008 wurde die Teilrevision beschlossen.

Laax, 2. Juni 2008

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob