

Kanton Graubünden

Gemeinde Mastrils

Teilrevision Ortsplanung

Waldabstandslinie Egg

Einzonung Loch

Ergänzung Waldfeststellung Bircha

**Planungs- und
Mitwirkungsbericht**

A. Ausgangslage / Zweck und Inhalt der Änderung

Die Teilrevision betrifft einerseits das Gebiet Egg Parzelle Nr. 4 und andererseits das Gebiet Loch Parzelle Nr. 183.

Zurzeit wird für die Erschliessung des Gebietes Egg ein Quartierplan erarbeitet. Dabei musste festgestellt werden, dass das Grundstück Nr. 4 auf Grund der Abstandsbestimmungen kaum überbaubar ist. Insbesondere der erforderliche Waldabstand von 10 m schränkt die Überbaubarkeit des Grundstücks stark ein.

Damit dieses Problem gelöst werden kann, soll eine Waldabstandslinie mit einem Abstand von 5.0 m gegenüber der statischen Waldgrenze eingeführt werden. Auf den benachbarten Grundstücken stehen bereits Wohnbauten, welche gegenüber der statischen Waldgrenze einen Abstand von 5.0 m aufweisen. Es handelt sich somit um eine Baulücken in bestehenden, den 10-metrischen Mindestwaldabstand unterschreitenden Häuserzeilen, welche gemäss der Richtlinie betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998 mit einer entsprechenden Waldabstandslinie geschlossen werden kann.

Im Gebiet Loch liegt südlich der Parzelle Nr. 184, welche sich in der Wohnzone befindet, eine Restfläche von rund 320 m² in der Landwirtschaftszone. Diese Fläche wird im Süden durch Wald sowie im Norden und Westen durch Wohnzone eingefasst. Das Gebiet wird heute als Garten der Liegenschaft Parzelle Nr. 184 genutzt. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist die Fläche auf Grund der Grösse und der Lage uninteressant. Damit die Fläche künftig als Umland für die Liegenschaft Parzelle Nr. 184 genutzt werden kann, soll sie neu der Wohnzone zugewiesen werden.

Im Gebiet Loch besteht auf Grunde der problematischen Erschliessungssituation eine Quartierplanpflicht. Diese soll auch auf das neu einzuzonende Gebiet ausgedehnt werden. Damit kann bei einer allfälligen Durchführung des Quartierplanes auch diese Fläche in das Verfahren miteinbezogen werden.

Gemäss Art. 10 Bundesgesetz über den Wald ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Deshalb wird im Gebiet Loch Parzelle Nr. 183, bei der Chilcha Parzellen Nrn. 210 und 215 sowie im Gebiet Bircha Parzellen Nrn. 24 und 98 ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Auf Grund des neu bestimmten Waldrandes wird in diesen Gebiet die Abgrenzung zwischen Bauzonen und Wald festgelegt.

Der Zonenplan wird in den oben aufgeführten Gebieten entsprechend ergänzt. Die genaue Festlegung der Waldabstandslinie bzw. die Zonenabgrenzung ist im Zonenplan Teilrevision Waldabstandslinie Egg 1:1'000, dem Zonenplan Teilrevision Einzonung Loch 1:1'000 und dem Zonenplan Teilrevision Waldfeststellung Bircha „1:1000 ersichtlich.

B. Vorgehen

Das Verfahren ist gemäss der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung durchzuführen. Das Waldfeststellungsverfahren wurde mit der Revision koordiniert. Die Teilrevision wurde nach der Verabschiedung durch den Gemeindevorstand dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Anschliessend wurde die Teilrevision vom 19. Juni bis 20. Juli 2009 gemäss Art. 13 Abs. 2 der kantonalen Raumplanungsverordnung für die Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Am 20. November 2009 wurde die Teilrevision von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Der Beschluss wurde publiziert und vom 27. November 2009 bis am 28. Dezember 2009 öffentlich aufgelegt (Beschwerdeauflege). Die Unterlagen werden dann zur Genehmigung durch den Regierungsrat an das Amt für Raumentwicklung übergeben.

C. Unterlagen

Die Revisionsvorlage besteht aus dem Zonenplan Teilrevision Waldabstandslinie Egg 1:1'000, dem Zonenplan Teilrevision Einzonung Loch 1:1'000 und dem Zonenplan Teilrevision Waldfeststellung Bircha, 1:1000 sowie aus dem vorliegenden Erläuterungsbericht.

Chur, 12.01.2010

LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG

R:\1700-1999\1754 OP Mastrils Teilrev 07\Planungsbericht.doc