

Kanton Graubünden Gemeinde St. Antönien

Teilrevision Ortsplanung Platz Parz. 557 Dörfji, Litzistafel / Sunnistafel

Planungs- und Mitwirkungsbericht

April 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Inhalt und Anlass der Revision	1
2.1	Parkierung	1
2.2	Erweiterung Bauzone	1
3	Verfahren	2
3.1	Organisation des Planungsträgers	2
3.2	Vorprüfung	2
3.2.1	Parkierung	2
3.2.2	Erweiterung Bauzone (Dorferweiterungszone)	3
3.3	Öffentliche Auflage	3
3.4	Beschlussfassung	3
3.5	Beschwerdeaufgabe	4
4	Planungsmittel	4
4.1	Ergänzung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000	4
4.2	Voraussetzungen für Einzonungen	4
4.3	Ergänzung Genereller Erschliessungsplan 1:2'000	6
4.3.1	Parkierung	6
4.3.2	Erschliessung Parz. 557	6

1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde St. Antönien stammt im Grundsatz aus dem Jahre 1999 (RB. Nr. 658 vom 13. April 1999). Danach wurden verschiedene kleinere Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen.

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 liegt die Parzelle Nr. 557 in der Zone Übriges Gemeindegebiet. Die Parzelle schliesst unmittelbar an die Dorfzone an und wird, wie das ganze Gebiet, von der Gefahrenzone 2 überlagert.

Des Weiteren besteht ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Parkierung bei den Erhaltungszonen, dies auch als Folge der Standorte als Ausgangspunkte für Wanderungen.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen relativ hohen Stand. Es besteht aber das Bedürfnis Sie in einzelnen Punkten der heutigen Situation anzupassen und zu ergänzen.

2 Inhalt und Anlass der Revision

2.1 Parkierung

Die Gemeinde St. Antönien plant die Ansiedlung von neuen Parkplätzen in den Gebieten Aschüel, Dörfji und Litzistafel/Sunnistafel. Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlage in Aschüel, die Neuerstellung von Parkierungsanlagen in den Erhaltungszonen Litzistafel/Sunnistafel und eine zusätzliche Parkierung im Gebiet Dörfji für Wanderer und Tourengänger.

2.2 Erweiterung Bauzone

Die Gemeinde St. Antönien beabsichtigt die Parzelle Nr. 557 von der Zone Übriges Gemeindegebiet in die Dorferweiterungszone umzuzonen. Die Parzelle umfasst ca. 895 m². Mit der Einzonung soll die Voraussetzung geschaffen werden, um ein Zweifamilienhaus für zwei junge Familien zu eigenem Wohnzwecke zu erstellen.

Obwohl es in der Gemeinde grundsätzlich noch einige Bereiche mit unüberbautem Bauland gibt, war es den Familien nicht möglich eine geeignete, bereits eingezonte Parzelle zu erwerben. Problematisch erwies sich insbesondere, dass sich das bestehende Bauland auf sehr wenige Eigentümer aufteilt, welche nicht gewillt waren, das Bauland ihrem Zweck zukommen lassen. Es ist offensichtlich, dass in der Gemeinde ein sehr grosses, öffentliches Interesse besteht, vor allem jungen Familien im Dorf zu halten resp. anzusiedeln.

3 Verfahren

3.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde [REDACTED] vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

3.2 Vorprüfung

3.2.1 Parkierung

Dieser Teile der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wurde mit Schreiben vom 5. Juli 2007 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2008 nahm das ARE wie folgt Stellung:

- Parkierung Aschüel: Die geplanten Parkplätze im Gebiet Aschüel liegen innerhalb der im GEP bereits festgelegten Fläche „Parkplatz bestehend“. Die Realisierung dieser Parkplätze ist ohne weiteres möglich. Im Hinblick auf das durchzuführende BAB-Verfahren wird hingewiesen, dass das Projekt sich auf die im rechtsgültigen GEP eingetragene Fläche zu beschränken hat.
- Parkierung Dörfji: Der Standort liegt innerhalb der Landwirtschaftszone mit überlagernder Gefahrenzone 1 (Lawinen). Eine Ansiedlung von Parkplätzen ausserhalb des gefährdeten Gebietes gestaltet sich in St. Antönien und speziell im Gafiental als schwierig. Zudem kann die Lawinengefahr saisonal ausgeschlossen werden. Mit Vorkehrungen ist daher sicherzustellen, dass die Nutzung der Parkplätze nur in dieser Zeit erfolgt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass der südliche Teil der geplanten Parkierungsanlage den Gewässerabstand nach Art. 78 Abs. 2 KRG nicht einhält. Aus dieser Sicht drängt sich eine Reduktion der vorgeschlagenen Parkplatzzahl auf. Zudem ist der Standort naturkundlich wertvoll und enthält schützenswerte Biotope nach Art. 14 der Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Auch aus dieser Sicht ist eine Reduktion der Anzahl neuer Parkplätze zu prüfen. Die konkrete Parkierungsfläche, deren Grösse sowie deren Ausgestaltung sind im Hinblick auf die Durchführung des BAB-Verfahrens nach Rücksprache mit dem ANU noch zu bestimmen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Baugesuch auch die zu treffenden Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) auszuweisen sind.
- Parkierung Litzistafel / Sunnistafel: Betreffend Gefahrenzonensituation gelten dieselben Umstände wie für die Parkierung Dörfji. Die geplante Zufahrt zu den Parkplätzen sowie ein Teil der neuen Parkplätze liegen innerhalb des Gewässerabstandes nach Art. 78 Abs. 2 KRG. Entsprechend ist die Zufahrt zu ändern respektive die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren, oder es kann im BAB-Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme vom Gewässerabstand nach Art. 78 Abs. 2 KRG gewährt werden.

3.2.2 Erweiterung Bauzone (Dorferweiterungszone)

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde mit Schreiben vom 9. September 2008 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2008 nahm das ARE zur geplanten Einzonung wie folgt Stellung:

- Es ist für die Umzonung die Richtplankonformität gegenüber der Genehmigungsbehörde nachvollziehbar aufzuzeigen [Leitbild/Zielvorstellungen, Abstimmung auf ein Siedlungskonzept, Bedarfsnachweis, Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes (Kaufrechtsvertrag), Gestaltungs- und Erschliessungskonzept].
- Ergänzend ist aufzuzeigen wie die Freihaltung des Kirchhügelfusses zur uneingeschränkten Ansicht der Kirche von Süden her gewährleistet werden kann. Aus Sicht des Ortsbildschutzes wird der Gemeinde ausserdem geraten, im Rahmen der Revision für die betroffene Parzelle Nr. 557 eine Bauberatungspflicht festzulegen.
- Im Weiteren wird die Gemeinde angehalten den Generellen Erschliessungsplan dem Generellen Entwässerungsplan anzupassen, da ein geplanter Schmutzwassersammelkanal mitunter neu auch über den südlichen Teil der genannten Parzelle führt.
- Der kantonale Vorprüfungsbericht macht darauf aufmerksam, dass die von der Umzonung betroffene Parzelle Nr. 557 in den Perimeter der Gesamtmelioration einbezogen wurde. Eine Einzonung der Parzelle hat nun gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. a des kantonalen Meliorationsgesetzes zur Folge, dass bei der vorgesehenen Zweckentfremdung des Güterzusammenlegungsgrundstückes für die betroffene Fläche eine Rückerstattungspflicht der Bundes- und Kantonsbeiträge für die Gesamtmelioration anfällt.

3.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Planaufgabe nach Art. 13 KRV erfolgte vom 12. Februar – 13. März 2009. Diese Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

3.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung über die Teilrevisionen der Parzelle Nr. 557 und die Ergänzung des Generellen Erschliessungsplans erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 20. März 2009.

3.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung am 2. April 2009.

4 Planungsmittel

4.1 Ergänzung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Die Parzelle Nr. 557 wird vollständig der Dorferweiterungszone zugeordnet. Im Generellen Gestaltungsplan wird aus Gründen des Ortsbildschutzes eine Bauberatungspflicht für diese Parzelle festgelegt. Die Einhaltung weiterer im Vorprüfungsbericht empfohlener Rahmenbedingungen wird somit durch den einzusetzenden Bauberater gewährleistet und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde geprüft.

4.2 Voraussetzungen für Einzonungen

Die Gemeinde St. Antönien beabsichtigt durch die Einzonung verfügbares Bauland zu schaffen. Für die Einzonung gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht und sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Die geplante Einzonung wurden auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

- Die Gemeinde St. Antönien verfügt über ein Leitbild. Die vorgesehne Einzonung steht im Einklang mit den darin enthaltenen Aussagen und Zielsetzungen. Das Leitbild liegt den Genehmigungsunterlagen zur Information bei.

- Gemäss Aussagen des Vorprüfungsberichtes des ARE kann richtigerweise auf die Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept verzichtet werden, da die Gemeinde St. Antönien einerseits weder dem städtischen, noch den touristischen Raum gem. RIP 200 angehört und es sich andererseits lediglich um eine geringfügige Einzonung handelt.
- Die eingezonte Parzelle grenzt an bereits erschlossene Baugebiete. Die Erweiterungen des Siedlungsgebietes erfolgt somit in einem Bereich der bereits weitgehend erschlossen und überbaut ist. Die Synergien mit den bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen wie Strom, Wasser, Abwasser etc. sind gegeben. Wie der kantonale Vorprüfungsbericht im Weiteren festhält, kann das Erschliessungskonzept im Rahmen der ohnehin notwendigen Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) erfolgen. Dieser legt die bis an den südlichen Rand der Parzelle Nr. 557 führende, projektierte Erschliessungsstrasse neu als bestehende Erschliessungsstrasse fest. Im Weiteren erfolgt eine Anpassung des GEP im Zusammenhang mit der neuen Linienführung einer Schmutzwassersammelleitung welche u.a. neu auch die Parzelle Nr. 557 tangiert.
- Bei der Einzeleinzonung einer Fläche von ca. 895 m² machte in Gestaltungskonzept keinen Sinn. Um jedoch die geforderten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Ortsbild resp. der freien Sicht auf die Dorfkirche gewährleisten zu können, wird für die eingezonte Fläche eine Bauberatungspflicht im Generellen Gestaltungsplan festgelegt.
- Obwohl es in der Gemeinde grundsätzlich noch einige Bereiche mit unüberbautem Bauland gibt, sind diese nicht verfügbar. Der betroffenen Bauherrschaft ist es trotz grossen Bemühungen sowie der Unterstützung durch den Gemeindevorstand nicht möglich gewesen, eine geeignete, bereits eingezonte Parzelle zu erwerben. Ursache ist insbesondere, dass das bestehende Bauland sich auf sehr wenige Eigentümer beschränkt, welche nicht gewillt waren und sind, das Bauland ihrem Zweck entsprechend zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des grossen öffentlichen Interesses, vor allem jungen Familien im Dorf zu halten resp. anzusiedeln ist der Bedarf offensichtlich und ausgewiesen. Die Gemeinde behält sich im Weiteren planerische Massnahmen vor, um künftig das vorhandene Bauland besser verfügbar zu machen.
- Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 durch einen Vertrag mit dem betroffenen Grundeigentümer. Dieser Vertrag liegt den Genehmigungsunterlagen bei.

Die Gemeinde St. Antönien stellt fest, dass die Revision der Ortsplanung die Anforderungen gemäss RIP2000 erfüllt und somit nicht im Widerspruch zum Richtplan steht.

4.3 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

4.3.1 Parkierung

Ergänzungen sind nur erforderlich für die neuen Parkierungsanlagen im Gebiet Dörfj und Litzistafel / Sunnistafel.

- Parkierung Dörfj: Ausgewiesen wird eine gegenüber der Vorprüfung leicht verkleinerte generelle Parkierungsfläche, die umfänglich den Gewässerabstand nach Art. 78 Abs. 2 KRG. Auf der ausgewiesenen Fläche können ca. 18 PP erstellt werden.
- Parkierung Litzistafel / Sunnistafel: Ausgewiesen wird eine generelle Parkierungsfläche für max. 15 PP. Die südlichen 2 -3 Plätze liegen teils innerhalb des Gewässerabstandes nach Art. 78 Abs. 2 KRG. Die konkrete Ausgestaltung und Abgrenzung wie auch die Festlegung der Zufahrt erfolgt im Rahmen der Baugesuchsstellung.
Hinweis: Die im Plan dargestellte Strasse mit Wendebereich entspricht der noch gültigen Parzellierung. Diese Erschliessung wird in dieser Form nicht erfolgen und die entsprechende Neuverpflockung ist derzeit im Gange. Die im GEP ausgewiesene Parkierungsfläche ist auf diese abgestimmt.

4.3.2 Erschliessung Parz. 557

Der bestehende Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 sah eine projektierte Erschliessungsstrasse bis an den südlichen Rand der Parzelle Nr. 557 vor. Neu wird entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten die Erschliessungsstrasse als bestehend festgelegt.

Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 entlang des Schanielbaches vorgesehene Kanalisationsleitung, soll gemäss den Angaben des Generellen Entwässerungsplanes künftig in einer grösseren Entfernung zum Bach projektiert werden. Mitunter wird die Leitung neu auch den südlichen Teil der Parzelle Nr. 557 durchqueren. Zur Sicherung der künftigen Erstellung, wird die neue Linienführung der Abwasserleitung im Generellen Erschliessungsplan entsprechend angepasst.