



Kanton Graubünden
Gemeinde Valsot

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Arealplan
Chaflur**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Valsot, CH-7556 Ramosch

Kontaktperson

Albin Paulmichl, Chef Bauamt

+41 81 861 00 64

a.paulmichl@valsot.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Gion Rageth, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

g.rageth@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – September 2016

Bearbeitungsstand

9. Jan. 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Teilrevision Ortsplanung „Chaflur“ von 2012	4
1.2	Ziele	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	5
2.3	Vorprüfung	6
2.4	Mitwirkung / öffentliche Auflage	7
3	Grundlagen	7
3.1	Bebauungskonzept	7
3.2	Zufahrt zur Kantonsstrasse	8
3.3	Hecken und Feldgehölze	8
3.4	Melioration	9
4	Inhalt der Arealplanung	9
4.1	Einleitung Landumlegungsverfahren in Verbindung mit Arealplanung	9
4.2	Pläne	9

1 Anlass

1.1 Teilrevision Ortsplanung „Chaflur“ von 2012

Am 26. November 2012 hat die ehemalige Gemeinde Tschlin eine Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet „Chaflur“ umfassend eine Ergänzung des Baugesetzes und einen Teilzonenplan mit Genereller Gestaltungsplan beschlossen. Gegenstand dieser Teilrevision war die Ausscheidung einer neuen Wohnzone Chaflur mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielen und Rahmenbedingungen inklusive die Einzonung der südlichen Hälfte der Parzelle Nr. 6127. Mit Beschluss Nr. 207 vom 11. März 2014 hat die Regierung die Teilrevision Chaflur mit Einschränkungen genehmigt. So wurde die Bauzone nur in einem beschränkten Umfang genehmigt (Abb. 1, Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan). Sie umfasst eine Teilfläche der Parzelle Nr. 6217, die Parzelle Nr. 7377 und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 7380. Gemäss Art. 46a Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Tschlin gelten für die Wohnzone Chaflur im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Die Wohnzone Chaflur ist für Wohnbauten für Ortsansässige bestimmt. Einliegerwohnungen zur Vermietung zu Ferienzwecken sind im Umfang von 35 % der Nettogeschossfläche gestattet.
- Eine Gestaltungsbaulinie bestimmt die ungefähre Lage von Hauptbauten entlang der Kantonsstrasse.
- Ein Streifen im westlichen Bereich der Wohnzone Chaflur ist mit einem Freihaltebereich überlagert und darf nicht überbaut werden.
- Für die Wohnzone Chaflur gilt eine Arealplanpflicht mit folgenden Zielen und Rahmenbedingungen:
 - Schaffung verfügbarer Bauparzellen für min. 4 Eigenheime für Ortsansässige und optimale Ausnützung der Bauzonenfläche (verdichtete Bauweise);
 - Ortsbauliches Konzept, das eine einheitliche Bebauungsstruktur bezüglich Erschliessung und Situierung der Bauten sowie eine gute Einfügung in das Orts- Und Landschaftsbild gewährleistet;
 - Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente im Übergangsbereich zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone;
 - Das ortsbauliche Konzept hat den gesamten Perimeter des Arealplans zu erfassen und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten;
 - Durch die Baulandumlegung sind mindestens 4 Bauparzellen mit einer Fläche zwischen 400 und 600 m² (inkl. Freihaltebereich) zu schaffen. Grössere Bauparzellen dürfen nicht ausgeschieden werden.
 - Die Überbauung hat geordnet von Norden nach Süden zu erfolgen, wobei keine Baulücken entstehen dürfen.

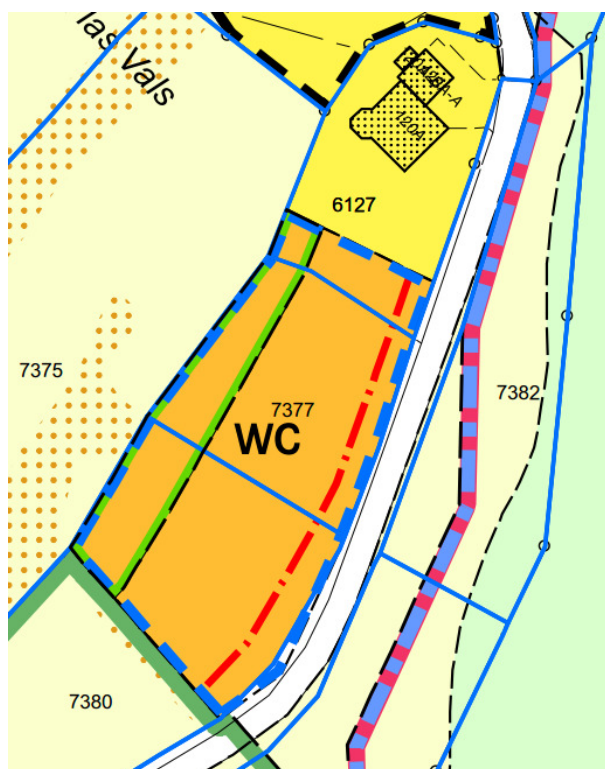


Abb. 1, Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Chaflur

1.2 Ziele

Ziel und Gegenstand der vorliegenden Arealplanung „Chaflur“ ist die Umsetzung der in Art. 46a Baugesetz festgelegten Ziele und Rahmenbedingungen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im April 2015 beauftragte die Gemeinde Valsot das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Ausarbeitung eines Arealplans gemäss den Vorgaben der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Gion Rageth eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termine

22. April 2015	Publikation Absicht Einleitung AP-verfahren mit Landumlegung
27. Juli 2015	Beschluss Einleitung AP-verfahren mit Landumlegung
September 2015 – Februar 2016	Erarbeitung Arealplan
März 2016	Einreichung Vorlage zur Vorprüfung an den Kanton

August 2016

Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung

27. September – 27. Oktober 2016

Mitwirkungs-/Einspracheaufgabe

19. Dezember 2016

Einsprache-/Genehmigungsbeschluss

2.3 Vorprüfung

Der Arealplan wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 17. August 2016 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung (ARE) grundsätzlich positiv mit im Wesentlichen folgenden Hinweisen und Anmerkungen:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Bei der geplanten unteren Zufahrt könne die Sichtweite bei Tempo 80 km/h auf der Kantonsstrasse Richtung nicht eingehalten werden.	Nach Rücksprache mit der Kantonspolizei ist das geltende Geschwindigkeitsregime von Tempo 80 km/h auf der einseitig mit Wohnhäusern bebauten Strecke der Kantonsstrasse am Südrand der Siedlung Chaflur, auch mit Rücksicht auf die bereits bestehenden Wohnbauten, nicht zweckmässig. Es wird daher empfohlen, die Innerortstafel an den Südrand der Bauzone zu verlegen und damit im Bereich des Wohnquartiers das Geschwindigkeitsregime von 50 km/h einzuführen. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Antrag an den Kanton eingereicht. Mit Schreiben vom 14. September 2016 hat die Kantonspolizei diesem Begehren zugestimmt.
Im Bereich der geplanten Zufahrten zur Kantonsstrasse dürften die Sichtweiten nicht durch Bepflanzungen, Mauern etc. eingeschränkt werden.	Art. 24 APV wurde entsprechend ergänzt.
Am Südrand der Wohnzone Chaflur würde voraussichtlich ein Trockenstandort von lokaler Bedeutung tangiert. Im Falle einer Beeinträchtigung müsse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ersatz im Sinne von Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) geleistet werden.	Ob der genannte Trockenstandort wirklich beeinträchtigt wird, kann erst bei Vorliegen eines konkreten Baueingabeproyektes beurteilt werden. Sollte dies der Fall sein, werden die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geleistet werden müssen.
Das am südwestlichen Rand des Arealplan-gebiets geplante Leitungspakets (Wasser, Abwasser, Telekommunikation) tangiert ein Trockenstandort sowie möglicherweise eine Hecke. Die Linienführung der Leitungen sei deshalb zu optimieren, die Beeinträchtigung der Biotope sei zu minimieren und soweit als möglich wiederherzustellen. Falls eine vollständige Wiederherstellung nicht möglich ist, sei Ersatz nach NHG zu leisten	Die Lage des geplanten Leitungspakets ist durch die Kanalisationsleitung, welche am tiefste Punkt des Areals liegen muss, bestimmt, weshalb eine wesentlich andere Linienführung nicht möglich ist. Beim Bau der Leitungen wird die Gemeinde auf die grösstmögliche Schonung und Wiederherstellung der Biotope geachtet werden.

Das Meteorwasser sei gemäss rechtskräftigem Genereller Entwässerungsplan versichern zu lassen.

Art. 33 APV wurde entsprechend angepasst.

2.4 Mitwirkungsauflage / Einspracheauflage Landumlegung

Gestützt auf Art. 13 KRVO wurde der Arealplan während der Zeit vom 27. September bis 27. Oktober 2016 öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsauflage Grundordnung). Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auflage der Landumlegung gestützt auf Art. 28 Abs. 2 und Art. 32 Abs. 2 KRVO.

Mitwirkungsauflage Arealplan

Während der Mitwirkungsauflage konnte jedermann Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeindevorstands einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

Öffentliche Auflage Landumlegung

Gegen die Landumlegung konnten betroffene beim Gemeindevorstand Einsprache gemäss Art. 18 KRVO erheben.

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 6127 hat gegen die Landumlegung, insbesondere gegen die Minderzuteilung von 188.9 m² Bauland sowie gegen die entsprechende Entschädigung Einsprache beim Gemeindevorstand eingereicht. Der Gemeindevorstand hat mit Entscheid vom 19. Dezember 2016 die Einsprache vollumfänglich abgewiesen und den Arealplan unverändert beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Bebauungskonzept

Auf der Grundlage einer Variantenstudie entschied sich der Gemeindevorstand für ein Bebauungskonzept mit vier traufständigen Wohnbauten. Je zwei Gebäude werden über eine gemeinsame Zufahrt mit Hofraum erschlossen. Die Parkierung erfolgt im Bauvolumen. Alle Bauten haben in Richtung der Talachse gegen Osten und Westen freie Sicht. Im Schnitt werden die Bauten sorgfältig in die Topografie gesetzt. Durch die resultierende Höhenstaffelung sind alle Gebäude gut besonnt (Abb. 2, 3-D-Visualisierungen).

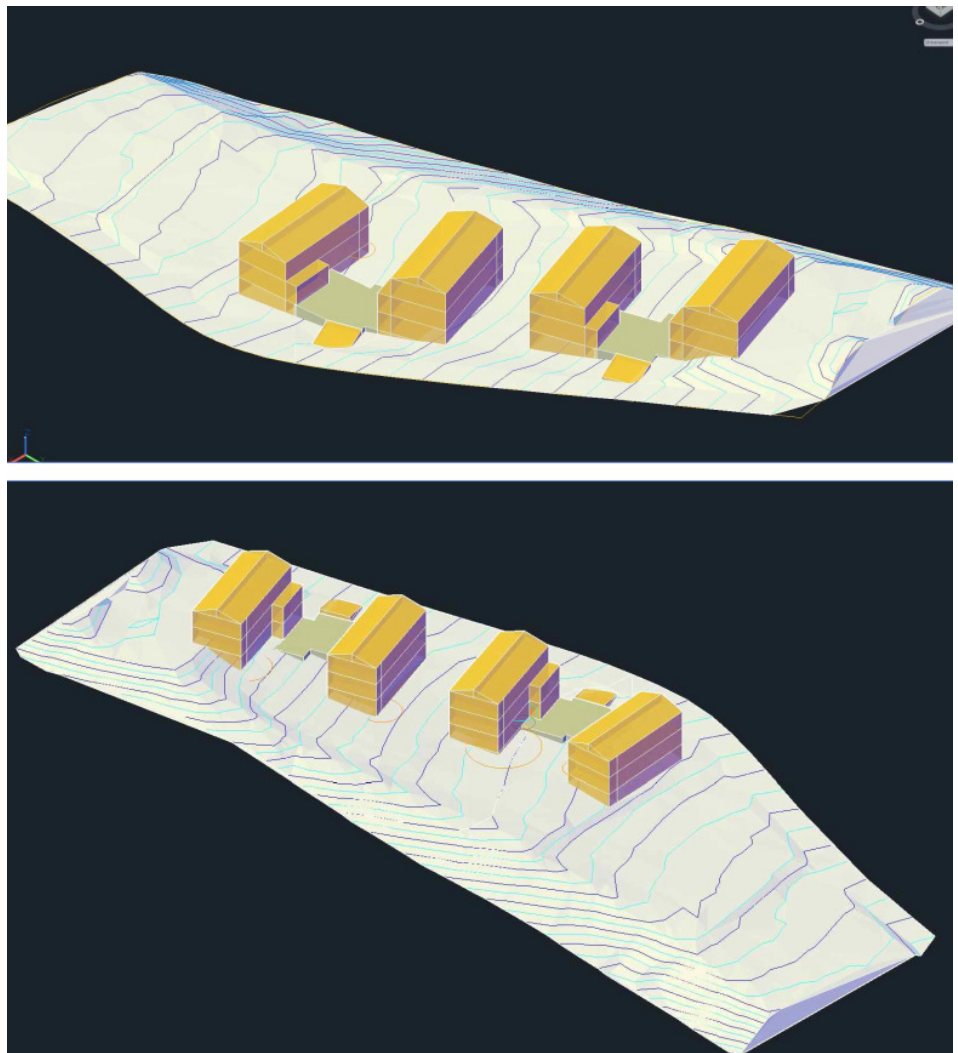


Abb. 2, 3-D-Visualisierungen

3.2 Zufahrt zur Kantonsstrasse

Die Wohnzone Chaflur grenzt an eine wenig befahrene Kantonsstrasse. Aufgrund von Abklärungen beim kantonalen Tiefbauamt dürfen für die Erschliessung der Wohnzone Chaflur max. zwei neue Zufahrten erstellt werden.

3.3 Hecken und Feldgehölze

Gemäss der Beurteilung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) handelt es sich bei den bestehenden Bestockungen am westlichen Rand der Wohnzone Chaflur nicht um Hecken im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Deshalb sind keine besonderen Massnahmen zum Schutz der Bestockung zu treffen.

3.4 Melioration

Im der ehemaligen Gemeinde Tschlin ist eine Gesamtmelioration im Gange, wobei diese sich in der Endphase befindet. Die Auflage der Neuzuteilung ist erfolgt und abgeschlossen. Der Eigentumserwerb mit Eintrag ins Grundbuch ist bis zum heutigen Zeitpunkt allerdings noch nicht erfolgt, dem steht jedoch nichts mehr entgegen. Der Vollzug der im Arealplan vorgesehenen Landumlegung und die Anmerkung des Arealplans können erst nach Eintrag der Grundstücke ins Grundbuch erfolgen.

4 Inhalt der Arealplanung

4.1 Einleitung Landumlegungsverfahren in Verbindung mit Arealplanung

Aufgrund der Eigentumsstruktur und der Pflicht zur Bildung von mindestens vier Bauparzellen, muss die Arealplanung zwingend mit einer Landumlegung im Sinne von Art. 65 Abs. 2 und 3 KRG sowie Art. 28 ff. KRVO verbunden werden.

Am 22. April 2015 hat der Gemeindevorstand die Absicht zur Einleitung eines Landumlegungsverfahrens in Verbindung mit der Arealplanung Chaflur gestützt auf Art. 28 ff. KRVO publiziert und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Mit Eingabe vom 29. Mai 2015 haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 6 127 gegen die Einleitung des Landumlegungsverfahrens in Verbindung mit der Arealplanung eine Einsprache eingereicht. Dabei wehrten sie sich insbesondere gegen den Einbezug einer Teilfläche ihrer Parzelle in die Landumlegung bzw. gegen die beabsichtigte Übernahme von Land durch die Gemeinde.

Mit Entscheid vom 27. Juli 2015 hat der Gemeindevorstand die Einsprache abgewiesen und die Einleitung des Landumlegungsverfahrens in Verbindung mit der Arealplanung beschlossen. Dieser Entscheid wurde von den Einsprechern nicht angefochten und ist somit in Kraft getreten.

4.2 Pläne

4.2.1 Bestandesplan

In Anlehnung an den Einleitungsbeschluss legt der Bestandesplan den Perimeter des Arealplans sowie - im Sinne eines Beschriebs der Ausgangslage - die wesentlichen Inhalte der geltenden Grundordnung dar. Es gelten folgende Eigentumsverhältnisse:

- Parz. Nr. 6 127 (Teilfläche): [REDACTED]
- Parz. Nr. 7377: [REDACTED]
- Parz. Nr. 7380 (Teilfläche): Politische Gemeinde Valsot

Im Rahmen der Ausscheidung der Wohnzone Chaflur hatten die Gemeinde Valsot und [REDACTED] einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, wonach die Gemeinde das Land nach rechtskräftiger Einzonung zum Preis von Fr. 50.-/m² übernehmen darf.

4.2.2 Neuzuteilungsplan

Gestützt auf das Bebauungs- und Erschliessungskonzept legt der Neuzuteilungsplan die Neuparzellierung des Areals fest. Aus dem in die Landumlegung eingeworfenen Land werden gemäss den Vorgaben des Baugesetzes vier neue Bauparzellen AA, BB, CC und DD gebildet. Drei Parzellen werden der Gemeinde (AA, CC, DD) und eine (BB) [REDACTED] zugeteilt. Die im Arealplan einbezogene Teilfläche der Parzelle Nr. 6217 im Umfang von 189 m², welche nicht selbständig überbaubar ist, wird dabei ausgekauft und der Gemeinde zugeteilt. Die von [REDACTED] eingeworfene Landfläche wird ebenfalls durch Auskauf zu Gunsten der Gemeinde um 361 m² reduziert. Die Minderzuteilungen von Bauland werden von der Gemeinde zum Preis von Fr. 50.-/m² entschädigt.

4.2.3 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt gestützt auf das Bebauungs- und Erschliessungskonzept vier Baufelder mittels Baulinien und Gestaltungsbaulinien fest. Ein Freihaltebereich im Westen sichert die Freihaltung der Umgebung. In der Schnittsituation sind die Bauten, die Hofräume und die Zufahrten auf die Topografie abgestimmt und mit Höhenkoten gesichert (Abb. 3, Längsschnitt).

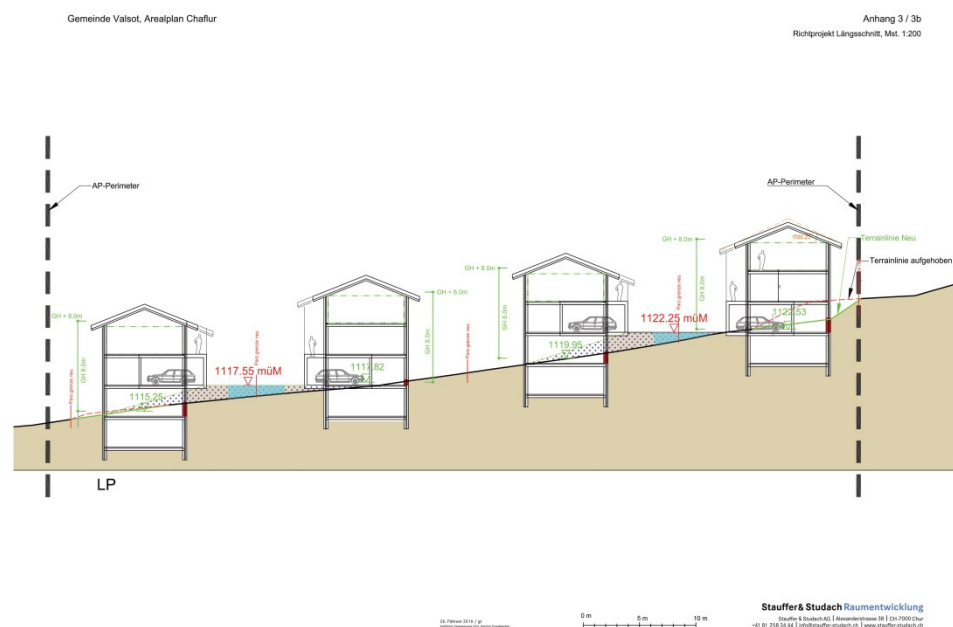


Abb. 3: Längsschnitt

4.2.4 Abweichungen von der Grundordnung

Gestützt auf Art. 46 KRG kann mit dem Arealplan für räumlich begrenzte Flächen von der Grundordnung abgewichen werden. Vorliegend wird im Interesse einer guten Gesamtgestaltung und einer haushälterischen Bodennutzung in folgenden Punkten von der Grundordnung abgewichen (Abb. 4, Abweichungen von der Grundordnung):

- a. Wohnzone Chaflur:
An der südlichen Grenze des Arealplangebiets wird mittels eines flächengleichen Abtauschs von der geltenden Abgrenzung der Wohnzone Chaflur bzw. von der geltenden Landwirtschaftszone geringfügig abgewichen.
- b. Landschaftsschutzzone:
An der südlichen Grenze des Arealplangebiets wird analog der Wohnzone Chaflur von der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone geringfügig abgewichen.
- c. Gestaltungsbaulinie:
Entlang der Kantonsstrasse wird von der Lage der Gestaltungsbaulinie geringfügig angepasst.
- d. Freihaltebereich:
Im nordwestlichen Teil des Arealplangebiets wird vom geltenden Freihaltebereich geringfügig abgewichen.

Die Abweichungen von der Grundordnung am südlichen Rand des Arealplangebiets betreffen ausschliesslich Land der politischen Gemeinde und sind daher unproblematisch. Alle Abweichungen können bei einer nächsten Revision der Ortsplanung nachgeführt werden.

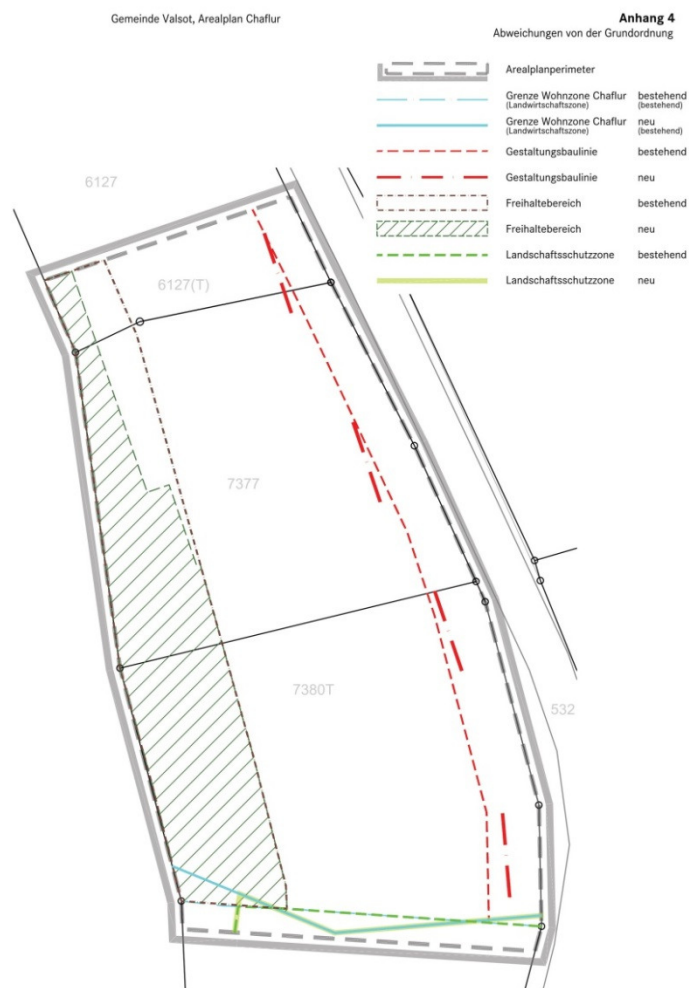


Abb. 4, Abweichungen von der Grundordnung

4.2.5 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan legt die Lage der Zufahrten und die Ausdehnung der Zufahrtsbereiche zu den geplanten Häusern fest. Weiter legt er die Lage der geplanten Anlagen der Versorgung mit Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon fest.

4.2.6 Arealplanvorschriften

Die Arealplanvorschriften sind selbsterklärend. Sie regeln insbesondere:

- Landerwerb mit Entschädigung von Minderzuteilungen sowie Landumlegung und Bereinigung der dinglichen Rechte.
- Gestaltung von Bauten (Lage, Ausdehnung, Form und Materialisierung) und der Umgebung.
- Grundsätze der Erschliessung bezüglich Erstellung, Unterhalt und Erneuerung sowie Finanzierung.

- Grundsätze der Verteilung der Planungskosten.
- Die Anhänge 1-5 geben Auskunft über den Bestand, die Neuzuteilung, den Ausgleich von Mehr- und Minderwerten sowie die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebung.

Chur, 6. September 2016 / 9. Januar 2017, OM