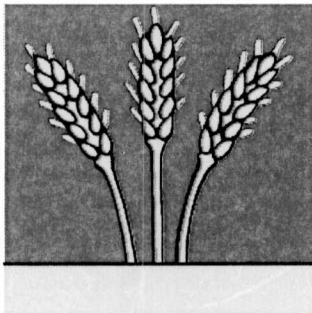


Kanton Graubünden
Gemeinde Fläsch GR



Arealplanung Ruhaberg/Patschär, Fläsch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Fläsch, 23 Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
1.1	Ausgangslage	2
1.3	Ziele der Arealplanung	2
2	Allgemeines	3
2.1	Organisation des Planungsträgers	3
2.2	Ablauf der Planung	3
2.3	Mitwirkung	4
2.4	Vorprüfung	4
2.5	Öffentliche Auflage	4
3	Grundlagen	4
3.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung und gesetzliche Grundlagen	4
4	Erläuterung zum Arealplan	4
4.1	Allgemein	4
4.2	Gestaltung	5
4.3	Landumlegung	5
4.4	Erschliessung	6
5	Schlussfolgerung	7
6	Anhang	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanungsrevision mit Landumlegung der Gemeinde Fläsch wurde am 12. Mai 2009 durch die Regierung genehmigt. Im Bereich Ruhaberg / Patschär wurden dadurch 6'502 m² in die Dorfzone und 4'209 m² in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont. Dabei wurden die neuen Zonen einzig auf Grund des Flächenbedarfs, welcher sich aus der Landumlegung ergeben hat, festgelegt. Man war sich bewusst, dass eine passende Zonenabgrenzung erst auf Basis einer Überbauungsstudie vorgenommen werden kann. Aus diesem Grund wurde das Gebiet mit einer Folgeplanpflicht belegt. Eine detaillierte Abgrenzung zwischen Dorfzone und Zone der künftigen baulichen Nutzung sollte dann im Rahmen einer Arealplanung vorgenommen werden.

1.2 Ziele der Arealplanung

Mit der Arealplanung Ruhaberg/Patschär sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Gute Einbettung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild
- Dichte Überbauung mit hoher architektonischer Qualität
- Weiterentwicklung der bestehenden Dorfstruktur
- Einheitliche Gestaltung, welche die typischen Merkmale der bestehenden Baustruktur im Ortskern aufnimmt (Baukuben, Materialisierung, Aussenraumgestaltung, etc.)
- Schaffung von überbaubaren Grundstücken, welche den Interessen und Wünschen der Grundeigentümer entsprechen
- Regelung der Erschliessung

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für das Planungsverfahren wurde Seitens der Gemeinde eine Arealplankommission eingesetzt, welche neben drei Gemeinderatsmitgliedern auch drei externe Berater umfasst. Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Hansueli Frick, Gemeinderat (Kommissionspräsident)

Herr Theo Savoldelli, Gemeinderat

Frau Elly Süssstrunk, Gemeinderätin

Herr Kurt Hauenstein, Architekt

Herr Christian Wagner, Architekt

Herr Christian von Ballmoos, Raumplaner

2.2 Ablauf der Planung

Frühling 2009	Arealplankommission wird eingesetzt, Wünsche der Eigentümer werden aufgenommen, Ziele der Gemeinde werden definiert, Vorgehen wird festgelegt --> Projektstudie wird folgenden drei Architekturbüros in Auftrag gegeben (vgl. Beilage): Hr. Andrea Hagmann, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA Hr. Maurus Frei, Dipl. Arch. ETH/SIA Hr. Roger Boltshauser, Dipl. Arch. ETH/SIA
April 2010	Abschluss der Projektstudie
Mai/Juni 2010	Erarbeiten der Arealplanunterlagen auf Basis der Projektstudie
8. Juli 2010	öffentliche Information über die Projektstudie und den Arealplan Ruhaberg/Patschär
30. Juli bis 30. August 2010	Mitwirkungsaufgabe Arealplanung mit Landumlegung
Herbst 2010	Überarbeitung Arealplan auf Grund Mitwirkungsverfahren und Vorprüfung
13. Dezember 2010	Verabschiedung des Arealplans durch Gemeindevorstand

2.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Arealplanung wurden die betroffenen Eigentümer von Beginn an in den Planungsprozess miteinbezogen. Die Wünsche und Vorstellungen der Eigentümer wurden aufgenommen und soweit als möglich bei der Ausarbeitung der Projektstudie berücksichtigt. Die Bevölkerung wurde nach Abschluss der Studie am 8. Juli über den Arealplan informiert und erhielt im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemäss Kantonalem Raumplanungsgesetz Gelegenheit sich zur Planung zu äussern. Während der Mitwirkungsaufgabe sind von den betroffenen Eigentümern verschiedene Anregungen eingegangen, welche bei der weiteren Bearbeitung der Planung berücksichtigt worden sind.

2.4 Vorprüfung

Am 20. Juli wurden die Unterlagen zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2010 hat das Amt für Raumentwicklung zur Arealplanung Stellung genommen.

2.5 Öffentliche Auflagen

Die Mitwirkungsaufgabe hat zwischen dem 30. Juli und dem 30. August 2010 stattgefunden. Die Beschwerdeaufgabe wird zwischen dem 24. Dezember 2010 und dem 24. Januar 2011 durchgeführt.

3 Grundlagen

3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung und gesetzliche Grundlagen

Als Grundlage für die Arealplanung Ruhaberg/Patschär dient die 2009 abgeschlossene Ortsplanung von Fläsch, insbesondere Zonenplan und Baugesetz. Zudem sind die übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebungen zu berücksichtigen

4 Erläuterung zum Arealplan

4.1 Allgemein

Der Arealplan beinhaltet Element aus der Nutzungsplanung wie auch aus der Quartierplanung mit Landumlegung. Folgende Unterlagen sind auf Basis der Projektstudie erarbeitet worden:

- Arealplanvorschriften mit Kostenverteiler
- Bestandesplan
- Neuzuteilungsplan
- Gestaltungsplan
- Erschliessungsplan Verkehr
- Erschliessungsplan

- Zonenplan

In der Projektstudie wurden Baukuben, Bepflanzung, Erschliessung, etc. klar definiert. Dazu wurden verschiedenste Varianten studiert und getestet. Dabei wurde die Erschliessung die Topografie aber auch die Stellung zum bestehenden Dorf und der Bezug zur Landschaft mit berücksichtigt. Schnell hat sich gezeigt, dass das Gebiet zweigeteilt werden sollte damit auch durch den neuen Siedlungsteil ein Grünraum in die Siedlung hineingebracht werden kann. Dies führte dazu, dass ein westlicher und östlicher Siedlungsteil geschaffen wurde, welcher durch eine Grünfläche getrennt wird. Im westlichen Teil sind 6 Mehrfamilienhäuser geplant, welche über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden. Dieses Gebiet befindet sich vollständig in der Dorfzone. Im östlichen Teil sind in der 1. Etappe (Dorfzone) 2 Mehrfamilienhäuser und 4 Ein- oder Zweifamilienhäuser geplant. L förmig um dieses Gebiet legt sich die Zone für künftige bauliche Nutzung, wo Baufenster für weitere 4 Mehrfamilienhäuser und 5 Ein- oder Zweifamilienhäuser festgesetzt worden sind.

4.2 Gestaltung

Bei der Einteilung der Flächen wurden dieselben Anteile an Dorfzone und Zone für künftige bauliche Nutzung geschaffen. Die Flächen sind einzig in der genauen örtlichen Lage der Projektstudie entsprechend umgelegt worden. Zusätzlich ist entlang der Steigstrasse die Zone übriges Gemeindegebiet erweitert worden, damit entlang der Strasse ein Trottoir erstellt werden kann. Diese Fläche wurde von der Parzelle 478, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet und in Gemeindeeigentum ist, abgetrennt.

In den Arealplanvorschriften wurden sehr detaillierte Gestaltungsvorschriften festgelegt. Damit wird einerseits die Lage und Form der Baukuben weitgehend festgelegt. Damit können die typischen Merkmale der bestehenden Siedlung im Ortskern aufgenommen werden. Durch die Festlegung der Fassaden und Umfassungsmauern entlang der Erschliessungsflächen können Aussenräume definiert werden, welche der gewachsenen Siedlung im Kern weitgehend entsprechen. Geprägt werden diese durch eine klare Fassung des Raumes und durch eine Abfolge von Durch- und Ausblicken in die Umgebung.

Im Weiteren wurde die Materialisierung klar definiert. Damit erhält die Überbauung ein einheitliches Erscheinungsbild, welches sich gut in traditionelle Bebauung einfügt (muraler Charakter, harmonische Dachlandschaft). Auch hinsichtlich der Bepflanzung sind klare Vorgaben definiert worden. Mit der Bestockung entlang der Steigstrasse im Bereich der Parkierungsflächen, wird die bestehende Hecke, welche entlang der Steigstrasse von der Rüfe her Richtung Westen zieht, fortgeführt. Zudem sollen in den privaten Gärten ortstypische Bepflanzungen vorgenommen werden.

4.3 Landumlegung

Bei der Landumlegung sind die Flächenanteile der einzelnen EigentümerInnen auf einzelne Bauparzellen umgelegt worden. Die Verteilung basiert auf den tatsächlichen Flächenanteilen sowie der realisierbaren Bruttogeschossfläche auf den einzelnen Grundstücken. Dies ist zudem die Basis für den Kostenverteiler, in welchem die Verteilung der Erschliessungs- und Planungskosten festgelegt werden.

4.4 Erschliessung

Die Erschliessungskosten werden grösstenteils von den betroffenen Eigentümern gemäss der realisierbaren Bruttogeschossfläche getragen.

Die Gemeinde beteiligt sich zudem an der Wasserleitung, da durch die zusätzliche Leitung ein Ring geschaffen werden kann, welcher für die bestehende Wasserversorgung Vorteile bringt. Das neue Quartier wird im Trennsystem entwässert. Das Meteorwasser ist auf dem eigenen Grundstück versickern zulassen.

4.5 Änderungen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe

Auf Grundlage der Mitwirkungsaufgabe und der kantonalen Vorprüfung wurde die Arealplanung wie folgt angepasst:

Gestaltungsplan 1:500

- In den Baufenstern B2 – B5 wurde die Fassaden- oder Mauerlinie durch Fassadenlinien ersetzt
- Die Mauerlinie zwischen Baufenster C3 und C4 wurde gestrichen
- Die Kotierung der Umgebungsgestaltung wurde aus dem Richtprojekt übernommen
- Zwingend zupflanzende Hochstammbäume wurden ergänzt

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:500

- Öffentlicher Fussweg im westlichen Teilgebiet wurde gestrichen und die entsprechenden Bestimmungen dazu in den Arealplanvorschriften angepasst

Genereller Erschliessungsplan 1:500

- Werkleitungsführung wurde angepasst

Arealplanvorschriften

- Art. 4 Abs. 2. ergänzt: Planungsstudie gilt neu als Richtprojekt
- Art. 12 wurde betreffend Gebäudelänge und –breite ergänzt
- Art. 18 ergänzt: Besucherabstellplätze dürfen auf den Quartierstrassen angeordnet werden (Keine Pflichtabstellplätze).
- Art. 23 Abs. 2 gestrichen: Fassaden- oder Mauerlinie
- Art. 24 neu formuliert: Absturzsicherung muss in der maximal zulässigen Mauerhöhe integriert werden. Mauern dürfen für Haus- und Gartenzugänge unterbrochen werden.
- Art. 25 neu eingeführt: Die Umgebungs- und Geländegestaltung hat sich nach dem Plan „Kotierung“ aus dem Studienprojekt zu orientieren. Geringfügige Abweichungen können von der Baubehörde genehmigt werden.
Unterirdische Bauten müssen eine Überdeckung von mindestens 0.8 m aufweisen.
- Art. 27 Abs. 3 – 8 neu formuliert: Spenglerarbeiten sind in Metall auszuführen. Kunststoff darf nach aussen nicht in Erscheinung treten.
Metalle am Bau sind in Baubronze, Kupfer, Kupferfarbe, Anthrazit oder in der Farbe der Fassade auszuführen (Spenglerarbeiten, Sonnenschutz, Stützen, Holzmetallfenster, Geländer usw.).
Balkongeländer sind als Staketengeländer auszuführen und in Stahl gemäss Metalle am Bau oder Holz zu halten.
Sonnenkollektoranlagen sind gut in das Gebäude einzubinden.

In der Regel sind Türen und Fenster in Holz oder Holzmetall auszuführen. Bei Kunststofffenstern dürfen nach aussen keine Kunststoffteile sichtbar sein. Die Fenster sind in Lärche natur, den Farben RAL 9010 weiss bis grau oder in Fassadenfarbe zu halten, zudem können sie gemäss Metalle am Bau ausgeführt werden. Es sollen neutrale, wenig spiegelnde und nicht getönte Fenster angewendet werden.

Garagentore müssen rechteckig sein und dürfen keine Rundungen oder abgerundete Ecken aufweisen. Sie sind in Lärche natur oder gemäss Metalle am Bau auszuführen. Tore von einer Breite von mehr als 3.00 m Breite oder eine Reihung von mehreren Toren nebeneinander, soll talwärts im Sockelgeschoss als eine durchlaufende, einheitlich materialisierte, bündige Front ausgebildet sein.

- Art. 29 Abs. 1 und 2 neu formuliert: Die im Gestaltungsplan als zwingend bezeichneten Hochstamm-Bäume sind zu pflanzen.
Bei der Kennzeichnung weitere Bäume handelt es sich um einen Gestaltungsvorschlag. Diese Pflanzungen sind nicht zwingend vorzunehmen.
- Art. 30 neu eingeführt: In Absprache mit der Baukommission können Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 23 bis 29 AP gewährt werden.
- Art. 33 Abs. 1 und 2 neu formuliert: Meteorwasser ist auf dem eigenen Grundstück versickern zulassen.
- Art. 34 neu eingeführt: Im ganzen Arealplangebiet gilt eine Anschlusspflicht an die geplante Fernwärmanlage, sofern die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen ist. Anschlussgebühren und Wärmebezugskosten werden im Nutzungsreglement der Fernwärmanlage geregelt.

Bei den Änderungen gegenüber der Mitwirkungsaufgabe handelt es sich um geringfügige Anpassungen. Am grundsätzlichen Überbauungskonzept wurde festgehalten und hinsichtlich der Grundordnung sind keine Änderungen vorgenommen worden. Der Gemeindevorstand hat den vorliegenden Arealplan samt der Teilrevision des Zonenplanes anlässlich der Sitzung vom 13. Dezember 2010 genehmigt. Somit kann nach Art. 48 Abs. 4 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) die Beschwerdeauflage durchgeführt werden.

5 Schlussfolgerung

Die vorliegende Arealplanung liefert eine gute Grundlage damit das Gebiet im Sinne der Ortsplanungsrevision überbaut werden kann. Die angestrebte hohe Dichte kann unter Wahrung einer hohen Wohnqualität erreicht werden. Zudem kann durch die detaillierten gestalterischen Bestimmungen Gewähr geboten werden, dass sich das neue Quartier gut in das Landschafts- und Siedlungsbild von Fläsch einfügt.

Chur, 23. Dezember 2010

Verfasser:

Christian von Ballmoos, dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Für die Gemeinde

Der Kommissionspräsident und Gemeinderat:

Hansueli Frick

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Frick', written over a horizontal line.

6 Anhang

Arealplanunterlagen