

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

21. Juni 2011

Mitgeteilt den

22. Juni 2011

Protokoll Nr.

559

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Fläsch** beschloss am 13. Dezember 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Zonenplan 1:1'000 „Ruhaberg/Patschär“ (Teilrevision)
- Arealplanvorschriften "Ruhaberg/Patschär"
- Gestaltungsplan 1:500 "Arealplan Ruhaberg/Patschär"
- Erschliessungsplan 1:500 Verkehr "Arealplan Ruhaberg/Patschär"
- Erschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung "Arealplan Ruhaberg/Patschär"
- Bestandesplan 1:1'000 "Arealplan Ruhaberg/Patschär"
- Neuzuteilungsplan 1:1'000 "Arealplan Ruhaberg/Patschär"

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 23. Dezember 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 5. Oktober 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandbeschlusses vom 13. Dezember 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 23. Dezember 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2011 ersuchte der Gemeindevorstand Fläsch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung Fläsch wurde für das Gebiet „Ruhaberg/Patschär“ eine Arealplanpflicht festgelegt. Mit dem nun vorgelegten Arealplan wird dieser Pflicht nachgekommen. Im Rahmen der Planungsarbeiten musste allerdings festgestellt werden, dass eine sinn- und qualitätvolle Überbauung nur gewährleistet werden kann, wenn die Zonenplanung geringfügig angepasst wird. Darum wurde im Zusammenhang mit dem Arealplan gestützt auf Art. 48 Abs. 3 KRG eine Anpassung des Zonenplanes beschlossen.

C.**Zonenplan 1:1'000 "Ruhaberg/Patschär" (Teilrevision)**

Im Rahmen der Projektstudie wurde festgestellt, dass für eine den topographischen und städtebaulichen Verhältnissen angemessene Arealplanung eine Aufteilung des Quartiers erforderlich wäre. Ein von Norden nach Süden verlaufender Grünraum ermöglicht neben der Trennung der beiden Quartierteile auch eine Verzahnung von Dorf und Landschaft sowie eine Auflockerung der verdichteten Bauweise des Quartiers. Diese Trennung bedurfte allerdings eines flächenneutralen Abtauschs von ca. 1'035 m² Landwirtschaftszone und 1'359 m² Dorfzone resp. Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN). Diese Flächen gehen eigentlich über die in der Praxis für das vereinfachte Genehmigungsverfahren etablierten Werte hinaus. Da aber bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses der Totalrevision der Ortsplanung bekannt war, dass unter Umständen gewisse Anpassungen der Zonen im Rahmen der Arealplanung erforderlich sein werden, kann einem Beschluss im vereinfachten Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG ausnahmsweise zugestimmt werden. So beantwortet sich auch die Frage, wieso der trennende Grünraum, welcher in seiner Funktion nicht mehr der Landwirtschaft dienlich ist, der Landwirtschaftszone anstatt der Grünzone zugewiesen wird.

Die Parzellen Nr. 902 sowie 845, 846 und 847 sind teilweise mit Hecken bestockt. Hier drängt sich der Hinweis auf, dass deren Entfernung einer Zustimmung des Er-

ziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements (EKUD) bedarf. Die Gesuche für Entfernung der Hecken sind gleichzeitig mit den Baugesuchen aufzulegen und im Kantonsamtsblatt zu publizieren. Anschliessend sind diese an die zuständige Fachstelle (Amt für Natur und Umwelt; ANU) weiterzuleiten.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 „Ruhaberg/Patschär“ (Teilrevision) vom 13. Dezember 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Arealplan „Ruhaberg/Patschär“

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

2. Bemerkungen zum Arealplan „Ruhaberg/Patschär“

Die hohen Anforderungen sowie die detaillierten Festlegungen zur gestalterischen Qualität zeugen von den grossen und gewissenhaften Anstrengungen der Gemeinde Fläsch, die Ziele, die mit der Totalrevision der Ortsplanung vorgegeben wurden, zu erreichen. Dies schlägt sich sowohl in den umfassenden Arealplanvorschriften und deren Anhang (Planungsstudie) als auch im Gestaltungsplan nieder, welcher Vorgaben bis hin zu Baumstandorten enthält.

Der vorliegende Arealplan "Ruhaberg/Patschär" vom 13. Dezember 2010, bestehend aus den Arealplanvorschriften, dem Gestaltungsplan 1:500, dem Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, dem Erschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung, dem Bestan-

desplan 1:1'000 und dem Neuzuteilungsplan 1:1'000, erfüllt die Anforderungen des Art. 46 KRG und kann somit genehmigt werden.

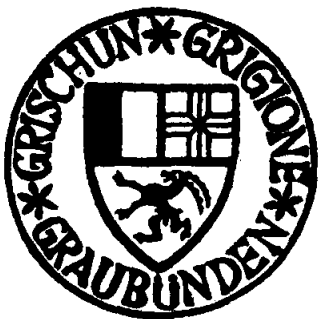
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1'000 "Ruhaberg/Patschär" (Teilrevision)** vom 13. Dezember 2011 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Entfernung der Hecken auf den Parzellen 902, 845, 846 und 847 bedarf einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements.
2. Der **Arealplan „Ruhaberg/Patschär“** vom 13. Dezember 2010, bestehend aus den Arealplanvorschriften, dem Gestaltungsplan 1:500, dem Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, dem Erschliessungsplan 1:500 Ver- und Entsorgung, dem Bestandesplan 1:1'000 und dem Neuzuteilungsplan 1:1'000, wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Fläsch wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Fläsch sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen