

CANTUN GRISCHUN
VISCHNAUNCA MEDEL/LUC.



RAPPORT

PLANISAZIUN LOCALA

REVISIUN 1985

Bericht zur Revision der Zonenplanung Medel

Im Anschluss an die Neubearbeitung des Baugesetzes der Gemeinde Medel wurde uns der Auftrag erteilt, die notwendigen Anpassungen der Zonen- und Richtpläne vorzunehmen.

Gestützt auf das neue, die Vorprüfung durchlaufene Baugesetz, sind Ruhezonen und Freihaltezonen zu steichen. Ebenfalls nicht mehr aufgeführt werden die erhaltenswerten Gebäudegruppen.

Da zwischenzeitlich eine Gesamtmelioration beschlossen wurde, ist auch das generelle Wegnetz und der Plan der zukünftigen Bewirtschaftung Bestandteil der Revisionsarbeit. Ein weiterer Revisionspunkt umfasst die Einführung einer Landwirtschaftszone, so wie diese das Bundesgesetz zur Raumplanung verlangt (RPG).

Die Ueberprüfung der Gefahrenzonen durch den Kreisförster hat ergeben, dass keine Aenderungen notwendig sind. Im Rahmen der Gesamtmelioration ist im Gebiet Fadretsch unterhalb Curaglia eine grössere Materialentnahme vorgesehen, was eine entsprechende Einzonung verlangt.

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 30.5.1985 wurden nochmals kleinere Ergänzungen und Aenderungen vorgenommen.

Nachfolgend werden nun die Aenderungen gegenüber den Zonen- und Richtplänen vom September 1978 erläutert.

1. Zonenplan ganzes Gemeindegebiet

Dieser Plan wird im Interesse der besseren Interpretation im Masstab 1 : 5000 dargestellt und umfasst das eigentliche Wirtschaftsgebiet. Ergänzende Angaben für das ganze Gemeindegebiet werden im angehängten Situationsplan 1 : 25'000 dargestellt.

Die wesentliche Ergänzung ist die das ganze Mäh- und Weideland umfassende Landwirtschaftszone. Bei Konfliktsituationen mit kleineren Waldgruppen ist zu beachten, dass im Sinne des RPG die Schutzbestimmungen der Forstgesetzgebung Vorrang haben.

Das Waldareal wurde zusammen mit dem Gemeindeförster ausgeschieden und umfasst bestockte und unbestockte Flächen wie auch einwachsende Waldflächen. Die Aufforstungsflächen wurden dem Plan der zukünftigen Nutzung (Gesamtmelioration) entnommen. Flächen, die heute als Wald/Weide genutzt werden, sind schraffiert dargestellt. Die definitive Nutzung ist im Rahmen einer Wald/Weide-Ausscheidung noch zu bestimmen. Jedoch auch hier gilt der Vorrang der Forstgesetzgebung.

Bei den grossflächigen Landschaftsschutzzonen sind keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden, auch die Val Cristallina wurde darin belassen. Kleinflächige Landschaftsschutzzonen sind neu ausgeschieden worden vor dem Dorf Soliva, vor Biscuolm und oberhalb Platta. Vergrössert wurde die Landschaftsschutzzone Pali. Gemäss Vorschlag des Kantonalen Amtes für Landschaftschutz ist neu hinzugekommen die Landschaftsschutzzone Palius südlich von Stagias.

Als überlagerte Skizone neu dazugekommen ist das Gelände des Skiliftes südlich Curaglia (Plaun Curaglia).

In den Gebieten Fadretsch und Catinauns wurden Materialabbauzonen vorgesehen.

2. Zonenpläne der Baugebiete

Die Situationspläne 1977 wurden mit den neuen Grenzen gemäss altem Bestand der Melioration ergänzt, wobei nun geringfügige Korrekturen im Sinne zweckmässiger Zonenabgrenzungen notwendig wurden. In Curaglia wurden die neuen Parzellen der Quartierpläne oberhalb und unterhalb des Dorfes eingetragen, während im Dorfgebiet die Grenzen noch fehlen.

Curaglia

Die bisherige Freihaltezone im Dorfzentrum (Gärten) wurde mit Ausnahme des Stalles und des Parkplatzes der Zone Uebri-ges Gemeindegebiet zugewiesen; die bisherige Schutzfunktion vor Hochbauten übernimmt nun die überlagerte Landschaftsschutzzone.

Die ganze Bauzone Curaglia ist nun der 1. Etappe zugeordnet, da Strassen und Versorgungsanlagen mehrheitlich ausgeführt sind.

Der Spielplatz bei der Römerbrücke wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgenommen mit der Einschränkung, dass infolge Gefahrenzone Hochbauten darauf nicht gestattet sind.

Die Gewerbezone Fadretsch wurde zur Schonung guten Landwirtschaftslandes auf die unterste Terrasse verschoben und der 2. Etappe zugewiesen; sie ist gedacht für Lagerplätze und gewerbliche Bauten. Im Bereich der Ställe Fadretsch ist im Sinne einer wünschbaren Entwicklung ein Gebiet für neue landwirtschaftliche Bauten vorgesehen (Landwirtschaftszone). Der Standort für die Kläranlage Curaglia wurde anschliessend an die Gewerbezone auf den Talboden verlegt.

Die Aufforstungen am nördlichen Dorfrand bis zur Kantonsstrasse wurden weggelassen, da diese Fläche noch genutzt wird. Das Strassen- und Wegnetz im engeren Dorfgebiet Curaglia wird nicht mehr eingetragen, da eine grundsätzliche Abklärung der Eigentumsverhältnisse und der Rechte im Rahmen der eingeleiteten Grundbuchvermessung bevorsteht.

Mutschnengia

Das bisherige Reservebaugebiet unterhalb Mutschnengia wird teilweise eingezont (V, 2. Etappe, ca. 1200 m²). Die Zufahrt ins Gebiet schliesst nördlich der Kapelle an die Verbindungsstrasse an und dient zudem der Erschliessung von landwirtschaftlichen Bauten, die unterhalb Mutschnengia erstellt werden sollten (Zone A). Die bisherige Freihaltezone vor der Kapelle wird gestrichen, da in diesem Bereich nun eine Strasse zu liegen kommt und eine Ueberbauung nicht möglich ist. Die Kapelle und ihre Umgebung liegt neu in der Landwirtschaftszone.

Weiteres Reservebaugebiet ist nicht mehr vorgesehen, da auf diesen Flächen Stallbauten vorgesehen sind, die zweckgebunden in der Landwirtschaftszone zu stehen kommen.

Soliva

Als Ersatz für die dem Dorf vorgelagerte Freihaltezone wird der talseitige Dorfrand durch eine Landschaftsschutzzone geschützt.

Pardé

Die Kapelle liegt neu in der Landwirtschaftszone und wird von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Das ursprünglich unterhalb des Dorfes vorgesehene Reservebaugelände (Bestandteil der Richtpläne) wird ersatzlos gestrichen. Die Dorfzone wurde nordöstlich um ca. 1400 m² erweitert.

Platta

Das Gebäude unterhalb der Kirche liegt neu in der Dorfzone während der anstossende Gemeinschaftsstall der Landwirtschaftszone zugeordnet wird. Ebenso wird das ausserhalb der Gefahrenzone I liegende Gebäude oberhalb der Kantonsstrasse der Dorfzone zugeteilt.

Als Ersatz für die Freihaltezone oberhalb der Kirche wird dieses Gelände und der Hügel oberhalb Platta der Landschaftsschutzzone zugeordnet.

Druel

Bedingt durch den bergwärts abzweigenden Güterweg wird die Dorfzone etwas nach Norden verschoben.

Matergia

Die beiden südlich angrenzenden Gebäude werden der Dorfzone zugeschlagen.

Fuorns

Die Landschaftsschutzzone nimmt unterhalb und oberhalb des Dorfes einen anderen Verlauf.

3. Genereller Erschliessungsplan Curaglia

Das Strassennetz im engeren Dorfbereich wurde auch in diesem Plan infolge der bereits erwähnten Umstände weggelassen. Die Aenderung der Strassenführung im Baugebiet unterhalb des Dorfes wurde beschlossen am 13.12.1981 und genehmigt am 5.4.1982.

Weitere Aenderungen beruhen auf den Versorgungsplänen der genehmigten Quartierplanungen.

4. Richtplan der Bodennutzung

Dieser entspricht inhaltlich vollumfänglich den Zonenplänen 1 : 5000 mit Ausnahme von zwei Reservebaugebieten oberhalb Curaglia für Wohn-Gewerbebauten und in Fadretsch für die allfällige Erweiterung der Gewerbezone. Die Reservebaugebiete sind der Zone übriges Gemeindegebiet (UT) zugeordnet.

5. Richtplan der Erschliessung und Versorgung

Die eingetragenen Weganlagen entsprechen dem Konzept des generellen Projektes der Gesamtmelioration. Dazu gehört auch das zu erhaltende Fuss- und Wanderwegnetz.

Einzige Erweiterung dazu ist eine Fahrwegverbindung zwischen Sur Auas und Durschis, die im Interesse einer konsequenten linksufrigen Güterwegverbindung erwünscht ist.

Schlussbemerkungen

Mit Ausnahme der Einzonung von Bauland unterhalb Mutschnengia (0.12 ha) und nordöstlich Pardè (0.14 ha) hat sich die Bauzone gegenüber der Ortsplanung 1978 nicht vergrössert. Ausgenommen in Curaglia, sind in allen Fraktionen sehr eng begrenzte Baumöglichkeiten vorhanden, so dass sich eine Bauzonenreduktion nicht aufdrängt.

In Curaglia wurden in den letzten Jahren die Baulandreserven im Rahmen von Quartierplanungen zur Ueberbauung vorbereitet und anschliessend erschlossen. Ausdruck eines Nachholbedarfes war sicher die sofort einsetzende Bautätigkeit in diesen Gebieten.

Mit der vorliegenden Revision sind nun die Forderungen der übergeordneten Gesetzgebung weitgehendst erfüllt und das Zusammenspiel Gemeinde/Gesamtmelioration in planerischen Belangen koordiniert.

Chur, Oktober 1985

INGENIEURBUREAU LUTZ, SCHMID & CO.
GIACOMETTISTR. 110, 7006 CHUR

