

**Kanton Graubünden
Gemeinde Luzein**



Teilrevision Ortsplanung
Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Dalvazza

Impressum

Projekt

Luzein, Teilrevision Ortsplanung Dalvazza

Projektnummer: 26107

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung

Bearbeitungsdatum: 29. Juni 2017

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur

z:\gemeinde\luzein\26107_optr_dalvazza\01_rap\02_resultate\04_pmb\20170629_pmb_optr_dalvazza.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Auftrag / Organisation	1
3.	Planungsablauf / Verfahren	2
3.1	Vorprüfung	2
3.2	Öffentliche Auflage	3
3.3	Gemeindeversammlung	3
4.	Planungsgrundlagen	3
4.1	Wasserbauprojekt	4
4.2	Strassenbauprojekt Umfahrung Küblis	4
4.3	BAB für Hochwasserschutzmassnahmen	4
4.4	Kantonaler Richtplan	4
4.4.1	Gewerbezone	4
4.4.2	Naturschutzzone	5
4.5	Regionaler Richtplan	5
5.	Anpassung Nutzungsplanung	6
5.1	Revisionsperimeter	6
5.1.1	Bauzonendimensionierung / Kompensation	7
5.1.2	Bereich mit Nutzungsbeschränkung	9
5.2	Naturschutzzone	9
5.2.1	Revision - Naturschutzzone	10
5.3	Wald / Statische Waldgrenze	11
5.4	Gefahrenzonen	11



1. Ausgangslage

Das Hochwasserereignis vom August 2005 an der Landquart führte zu rechtsufrigen Überflutungen im Bereich Dalvazza und hat die Abwasserreinigungsanlage (ARA) sowie diverse Werkleitungen, Wege und Strassen stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Gemeinde hat sich daraufhin entschieden, zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ein Hochwasserschutzprojekt ausarbeiten zu lassen. Dieses Projekt beinhaltet insbesondere die rechtsufrige Verbauung der „Landquart“, welches dadurch gegen Überflutung gesichert werden soll. Die Verbauung erstreckt sich auf einer Länge von ca. 200m.

Von diesen Hochwasserschutzmassnahmen ist auch eine Aue von regionaler Bedeutung (Objekt Nr. A-1708) betroffen, für welche in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Naturschutzzone festgesetzt wurde. Diese Naturschutzzone soll entsprechend den neuen Gegebenheiten als Folge der Verbauungen angepasst werden.

Neben den Änderungen betreffend die Naturschutzzone soll die rechtskräftige Gewerbezone auf das nun fertig erstellte Strassenprojekt der Umfahrung Küblis angepasst werden.

2. Auftrag / Organisation

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Dalvazza wurde bis zur Vorprüfung das [REDACTED] welches auch die Hochwasserschutzmassnahmen ausgearbeitet hatte beauftragt. Die STW AG für Raumplanung, Chur wurde beauftragt, die Vorlage nach der kantonalen Vorprüfung zu überarbeiten und bis zur Genehmigung durch die Regierung zu begleiten (Projektleiterin [REDACTED] Sachbearbeitung durch [REDACTED] Projektleitung seit 01. März 2017 übernommen durch [REDACTED]).



3. | Planungsablauf / Verfahren

29. Juli 2016	Einleitung Vorprüfungsverfahren beim Amt für Raumentwicklung Graubünden
8. September 2016	Vorprüfungsbericht des Amts für Raumentwicklung Graubünden
27. Oktober 2016	Nachbesprechung der Vorlage mit dem Amt für Wald und Naturgefahren und dem Amt für Raumentwicklung
16. Januar 2016	Verabschiedung der Vorlage durch Gemeindevorstand zu Handen der öffentlichen Auflage
03.02.- 05.03.2017	Mitwirkungsaufgabe
06. Juni 2017	Verabschiedung der Vorlage zu Handen Gemeindeversammlung
23. Juni 2017	Abstimmung Gemeindeversammlung
30.06.-30.07.2017	Beschwerdeaufgabe

3.1 | Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung, welche am 29. Juli 2016 eingeleitet und mit Bericht vom 8. September 2016 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte insbesondere formeller Natur geäussert, so dass die Vorlage (Pläne und Planungs- und Mitwirkungsbericht) gänzlich überarbeitet wurde.

Nach der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen hat sich die Gemeinde entschieden, gleichzeitig mit der Anpassung der Naturschutzzone auch die Gewerbezone im Gebiet Sandlöser an das ausgeführte Strassenprojekt „Umfahrung Küblis“ anzupassen. Diese Änderung wurde am 27. Oktober 2016 mit dem Amt für Wald und Naturgefahren und dem Amt für Raumentwicklung vorbesprochen, so dass auf eine weitere Vorprüfung verzichtet werden kann.



3.2 | Öffentliche Auflage

Die durch den Gemeindevorstand am 16. Januar 2017 verabschiedete Planungsgrundlage (Zonenplan mit Gestaltungselement, Planungs- und Mitwirkungsbericht) wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom 03. Februar 2017 bis zum 05. März 2017 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Anträge ein.

3.3 | Gemeindeversammlung

An der Gemeindevorstandssitzung vom 06. Juni 2017 wurden die Unterlagen zu Händen der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2017 verabschiedete die vorliegende Teilrevision Dalvazza mit 87 zu 0 Stimmen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am 30. Juni 2017 publiziert. Die Beschwerdeauflage dauerte vom 30. Juni bis 30. Juli 2017.

4. | Planungsgrundlagen

Wie eingangs erwähnt wurde die vorliegende Teilrevision Dalvazza durch die Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen an der Landquart ausgelöst, welche zu einer Veränderung der Situation der Grundordnung führte.

Für die Genehmigung der Hochwasserschutzmassnahmen kamen/kommen drei Verfahren zur Anwendung:

- Wasserbauprojekt (Auflageprojekt ohne Gemeindeversammlung): Federführung liegt beim Tiefbauamt (Wasserbau); Genehmigt mit RB Nr. 718 vom 19.08.2016
- Strassenbauprojekt für die Umfahrung Küblis: (Auflageprojekt ohne Gemeindeversammlung); Federführung liegt beim Tiefbauamt (bereits realisiert)
- BAB-Verfahren: laufendes Projekt (Federführung liegt beim Amt für Raumentwicklung)

Die für die Nutzungsplanung relevanten Grundlagen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.



4.1 | Wasserbauprojekt

Als Grundlage der vorliegenden Teilrevision wurden die Daten des Ausführungsprojektes zu den Hochwasserschutzmassnahmen verwendet. Dies bedeutet, dass sich während der Bauphase allfällige Änderungen ergeben können.

4.2 | Strassenbauprojekt Umfahrung Küblis

Die Umfahrung Küblis wurde fertig gestellt und am 30. Juni 2016 eröffnet. Die an das Strassenprojekt aktualisierten Daten der amtlichen Vermessung liegen für die Bearbeitung der Pläne noch nicht vor, so dass die Daten des Ausführungsprojektes zur Anwendung kamen.

4.3 | BAB für Hochwasserschutzmassnahmen

Das beim Amt für Raumentwicklung eingereichte Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB), war der Auslöser für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung, da durch die Hochwasserschutzmassnahmen neben der Naturschutzzone auch die Gewerbezone im Gebiet Sandlöser tangiert wird. Zudem wird für den Bau der Hochwasserschutzmassnahmen Wald gerodet, welcher teilweise wieder aufgeforstet und teilweise permanent einer anderen Nutzung zugewiesen werden soll. Das Rodungsgesuch wird im BAB-Verfahren beurteilt.

4.4 | Kantonaler Richtplan

4.4.1 | Gewerbezone

Für die Anpassung der Gewerbezone ist das Kapitel Siedlung und Ausstattung des kantonalen Richtplans massgebend.

Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht unter anderem Massnahmen gegen die Zersiedlung vor. In Art. 15 Abs. 4 RPG werden denn auch Kriterien für die Zuweisung von Land in eine Bauzone definiert.

Zurzeit herrscht im Kanton Graubünden bis zur Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung ein Baulandmoratorium, das bedeutet, dass die Gesamtbauzonenfläche im Kanton nicht



vergrössert werden darf. Einzonungen sind demnach nur noch möglich, wenn gleichzeitig andernorts eine flächengleiche Auszonung aus der bestehenden Bauzone erfolgt (Kompensation). Die zu revidierenden Kapitel des kantonalen Richtplans sind derzeit bei den Gemeinden in Vernehmlassung und gleichzeitig beim Bund zur Vorprüfung.

Die Gesamtbilanz über alle ein- und ausgezonten Kleinflächen im Rahmen dieser Vorlage, messen insgesamt -31 m². Das bedeutet, dass 31 m² mehr ausgezont als eingezont werden. Die Vorlage entspricht folglich den Übergangsbestimmungen bis zum Erlass des angepassten kantonalen Richtplans.

4.4.2 Naturschutzzone

Der Kantonale Richtplan bezeichnet die Aue Nr. 1708 von regionaler Bedeutung. Wie eingangs erwähnt ist es Ziel der vorliegenden Teilrevision, die Naturschutzzone, welche den Schutz der Aue bezweckt, dem tatsächlichen Auenperimeter anzupassen.

4.5 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan bezeichnet keine Objekte, welche für die vorliegende Teilrevision von Bedeutung sind.



5. Anpassung Nutzungsplanung

Für die Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2014 diente neben dem bereits erwähnten Strassenprojekt „Umfahrung Küblis“ ein Erschliessungs- und Bauungskonzept sowie eine Absichtserklärung des Gemeindevorstandes Luzein als Grundlage, welche eine dichte Bebauung gewährleisten sollen.

Seit 30. Juni 2016 ist die Umfahrung Küblis fertig gestellt und in Betrieb. Das Ausführungsprojekt der Umfahrungsstrasse weist gegenüber dem Auflageprojekt geringfügige Änderung auf, welche sich auf die Grundnutzung auswirken.

Die vorliegende Revision beinhaltet nun zum einen Teil die Korrektur der Grundnutzung aufgrund des Ausführungsprojektes der Umfahrung Küblis. Gleichzeitig wird der Bereich mit Nutzungsbeschränkungen auf die revidierte Grundnutzung angepasst. Das Erschliessungs- und Bauungskonzept sowie die Absichtserklärung des Gemeindevorstandes Luzein behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zu einem anderen Teil werden im Bereich der Landquart die Naturschutzzone, der Wald sowie ebenfalls ein Teil der Gewerbezone an das Projekt zur Erstellung von Hochwasserschutzmassnahmen angepasst.

5.1 Revisionsperimeter

Der Revisionsperimeter betrifft insbesondere das Gewerbegebiet Sandlöser sowie den südlich gelegenen Teil entlang der Landquart. Von den Änderungen betroffen sind der Zonenplan sowie Gestaltungselemente.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung des betroffenen Revisionsperimeters zeigt demnach folgendes Bild:



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Luzein: Aktuelle Gewerbezone (violett); Südlich gelegenes Waldstück (dunkelgrün) entlang der Landquart, mit überlagerter Gefahrenzone 1 (rot schraffiert); rechtskräftige Naturschutzzone (hellgrün schraffiert) (Quelle: www.geogr.ch) – nicht massstäblich

5.1.1 Bauzonendimensionierung / Kompensation

Gemäss kantonalem Richtplan sind Einzonungen gleichzeitig und flächengleich mit Auszonungen von qualitativ gleichwertigem Bauland zu kompensieren. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der Anpassung der Gewerbezone an das tatsächlich realisierte Strassenprojekt und um eine Erweiterung von untergeordneter Bedeutung. Den Einzonungen von total 658 m² stehen Auszonungen von 689 m² gegenüber. Es bleibt ein Überschuss von 31 m². Die nachfolgende Tabelle 1 sowie die Abbildungen 5 und 6 zeigen die geplanten Änderungen.

Fläche Nr.	Einzonungen (m ²)	Auszonungen (m ²)
A1	0.19	-
A2	471.59	-
A3	186.38	-
B1	-	41.17
B2	-	17.08
B3	-	631.05
Total	658.16	689.3

Tab. 1 mit den Ein- und Auszonungsflächen der Gewerbezone



Abb. 2: Auszonungsfläche B3 der Gewerbezone im südlichen Bereich, welche aufgrund der neuen Naturschutzzone ins Übrige Gemeindegebiet ausgezont wird (nicht massstäblich).

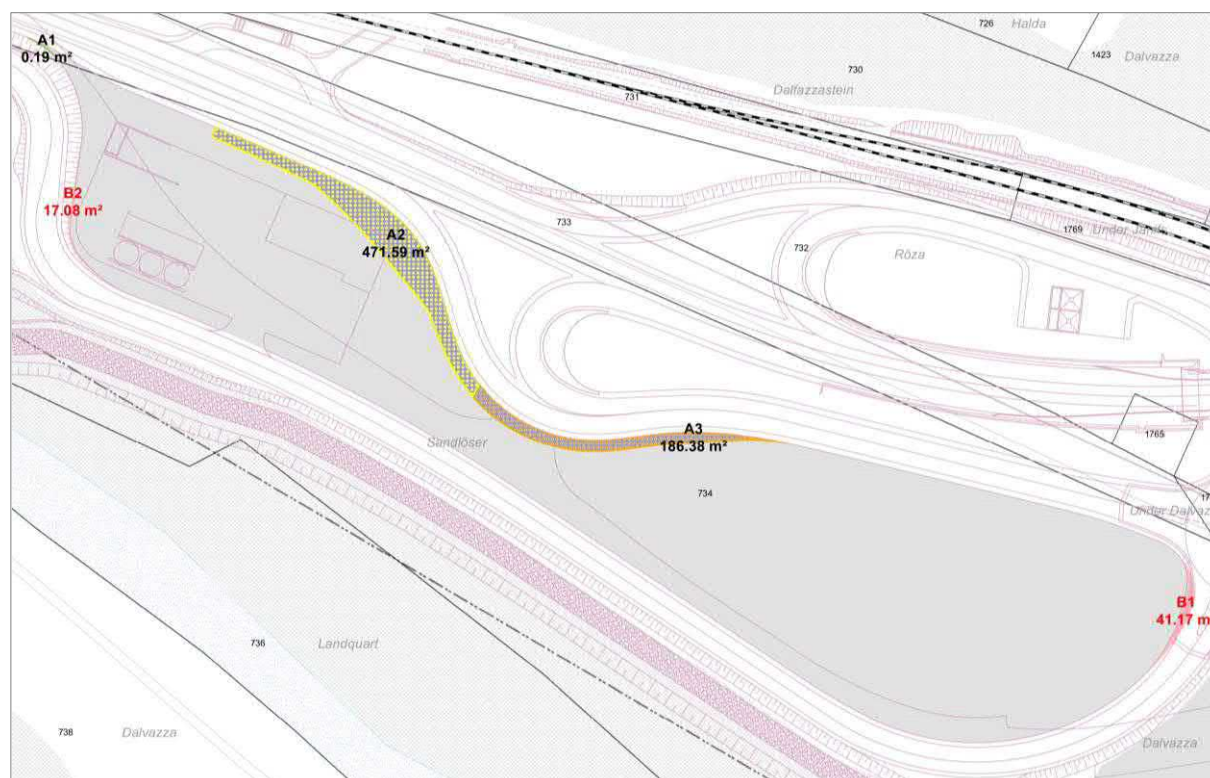


Abb. 3: Übersicht über die Ein- und Auszonungsflächen der Gewerbezone im Gebiet Sandlöser (nicht massstäblich).

5.1.2 Bereich mit Nutzungsbeschränkung

Der im RB Nr. 419 vom 29. April 2014 genehmigte Bereich mit Nutzungsbeschränkungen sowie der NIS-Bereich bleiben in Rechtskraft. Jedoch muss der Bereich mit Nutzungsbeschränkungen aufgrund der Erweiterung der Gewerbezone ebenfalls angepasst und insgesamt vergrössert werden. Diese Anpassung wird als Element des Generellen Gestaltungsplans festgesetzt (Abb. 4).

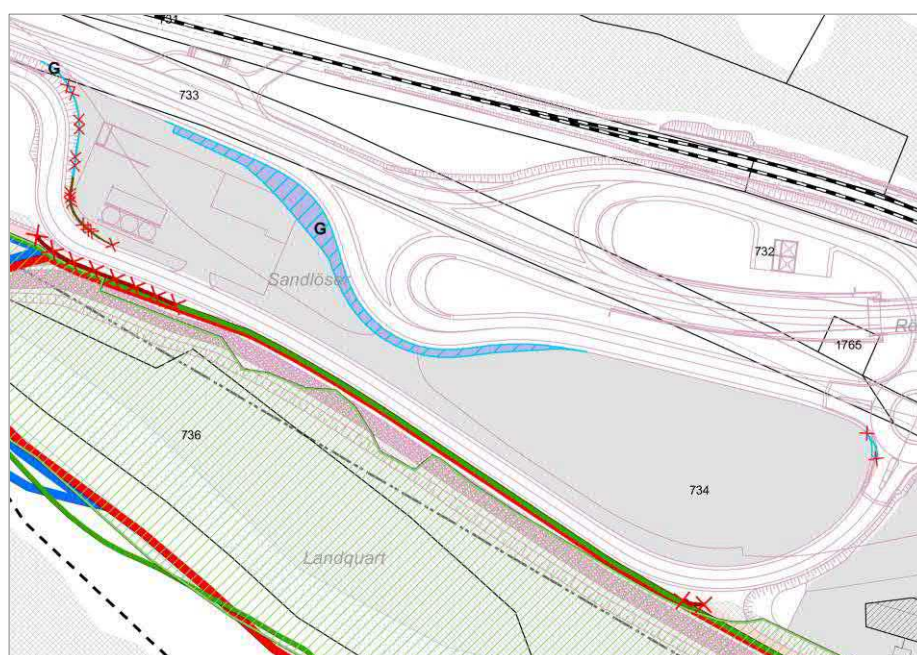


Abb. 4 Vergrösserung des Bereichs mit Nutzungsbeschränkungen

5.2 Naturschutzzone

Im Rahmen des Wasserbauprojektes wurde auf dem westlichen Abschnitt, westlich der ARA, rechtsseitig der Landquart bereits ein Teil der Naturschutzzone den neuen Bedingungen angepasst (Abb. 5). Diese Anpassung der Naturschutzzone wurde mit dem Regierungsbeschluss Nr. 718 vom 19.08.2016 zum Wasserbauprojekt genehmigt.

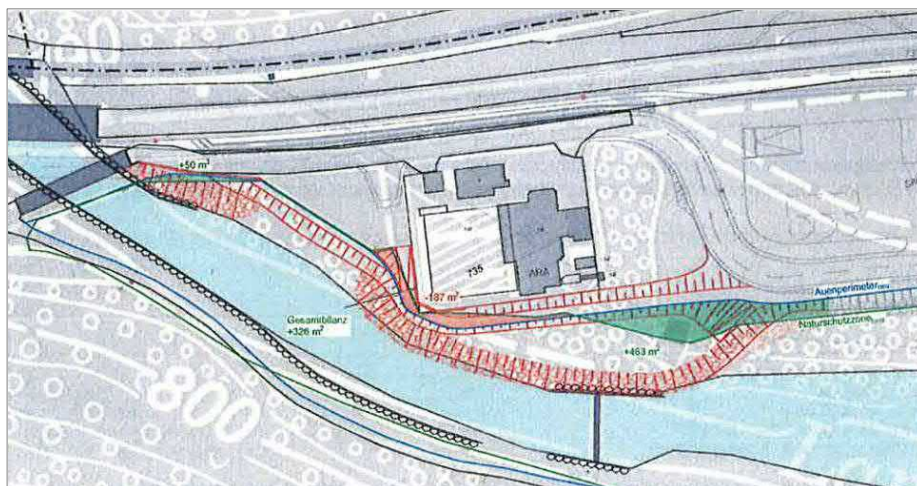


Abb. 5: Anpassung der Naturschutzzone im Rahmen des Wasserbauprojektes, welches mit RB Nr. 718 vom 19.08.2016 genehmigt wurde.

5.2.1 Revision - Naturschutzzone

Aus der Anpassung der Naturschutzzone resultieren viele Kleinflächen, welche im Einzelnen nicht übersichtlich dargestellt werden können. Deshalb wird die rechtskräftige Naturschutzzone aufgehoben und gänzlich neu festgesetzt. Die Änderungen der Naturschutzzone ergeben folgendes Bild (Abb. 6):



Abb. 6: Die rechtskräftige Naturschutzzone wird aufgehoben (grüne Linie mit rotem Kreuz) und neu festgesetzt (grüne Linie, nicht massstäblich)

5.3 Wald / Statische Waldgrenze

Im Rahmen des eingereichten BAB-Verfahrens wird im östlichen Bereich des Perimeters, durch die Erstellung eines Hochwasserschuttdammes eine temporäre Rodung nötig. Auf dem Damm selber soll eine Strasse erstellt werden, für welche eine permanente Rodungsbewilligung eingereicht wurde. Für die permanente Rodungsfläche von 310m² wird auf der direkt gegenüberliegenden Bachseite Ersatz geleistet (Abb. 7).

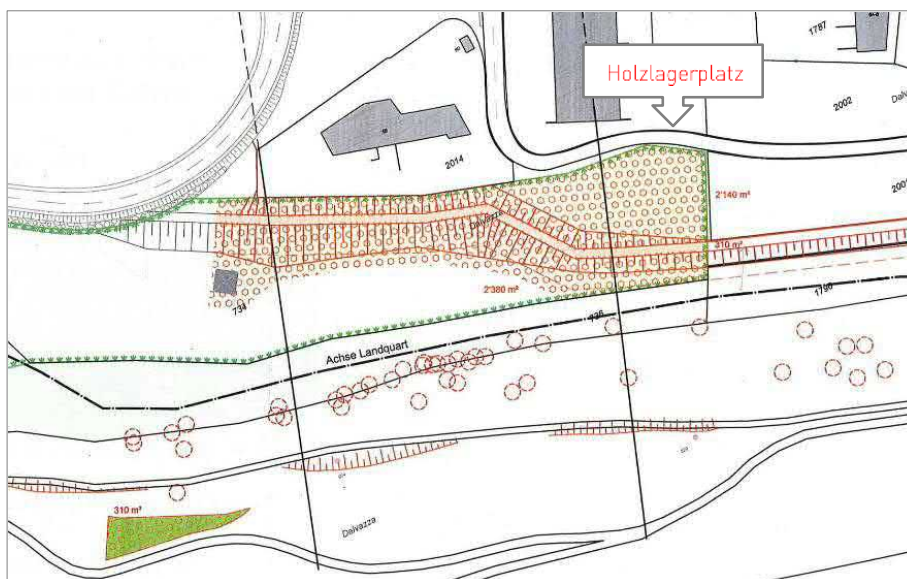


Abb. 7: Temporäre Rodung (rot gepunktet), permanente Rodung (Strasse) und deren Ersatzmassnahmen (grün)

Die Rodung hat Auswirkungen auf die Grundnutzung. So werden die permanenten Rodungsflächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Die temporären Rodungsflächen, wie zum Beispiel auch der Holzlagerplatz auf der Parzelle Nr. 734, bleiben Wald. Daneben sind aufgrund der neuen Zonenabgrenzung von Wald gegenüber der Gewerbezone und der Strasse Anpassungen der statischen Waldgrenze nötig.

5.4 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden in der Revisionsvorlage als Hinweis in den Plänen aufgeführt, da diese nach Fertigstellung der Schutzbauten wieder neu überprüft und definitiv festgesetzt werden müssen.