



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Teilrevision Ortsplanung

Chrüzli

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Felsberg.
7012 Felsberg

Kontaktperson: Ernst Cadosch, Gemeindeschreiber
081 / 257 00 11

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg; Sachbearbeitung
081 / 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: Juni 2013 / Aug. 2013 / Sept. 2013

Dokument: \\sbs2\daten\Gemeindedaten\felsberg\op\13_TR_Chrüzli\Texte\PMB_Chrüzli_GEN.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rechtskräftige Ortsplanung	4
1.3	Wichtigste Revisionsgründe	5
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Vorprüfung	5
2.3	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	5
2.4	Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	5
3	Konzept	6
4	Planungsmittel	6
4.1	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	6

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Parzellen Nr. 501, 504, 505 und 506 liegen gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Dorfkernzone. Sie liegen zwischen den Erschliessungsstrassen ‚Untere Gasse‘ und ‚Under Chrüzli‘. Die Bebauung zwischen den beiden Erschliessungsstrassen weist grundsätzlich zwei Bautiefen auf (nördliche und südliche Bauzeile). Die Zufahrt zur südlichen Bauzeile erfolgt derzeit via ‚Untere Gasse‘ und somit vorbei an den Bauten der nördlichen Bauzeile.

Südlich angrenzend an die südliche Bauzeile, unterhalb der Rheinböschungskante, befindet sich die Erschliessungsstrasse ‚Under Chrüzli‘ welche v.a. den Parzellen Nr. 1548 – 1556 und 331 dient (entsprechend damaligem Quartierplan-Perimeter). Im Hinblick auf eine Intensivierung der Nutzung der Liegenschaften der südlichen Bauzeile (Umnutzung bestehende Gebäude oder Neubauten) soll die Erschliessungssituation verbessert werden. Insbesondere soll eine Zufahrt via ‚Under-Chrüzli‘ zu den Liegenschaften ermöglicht werden.

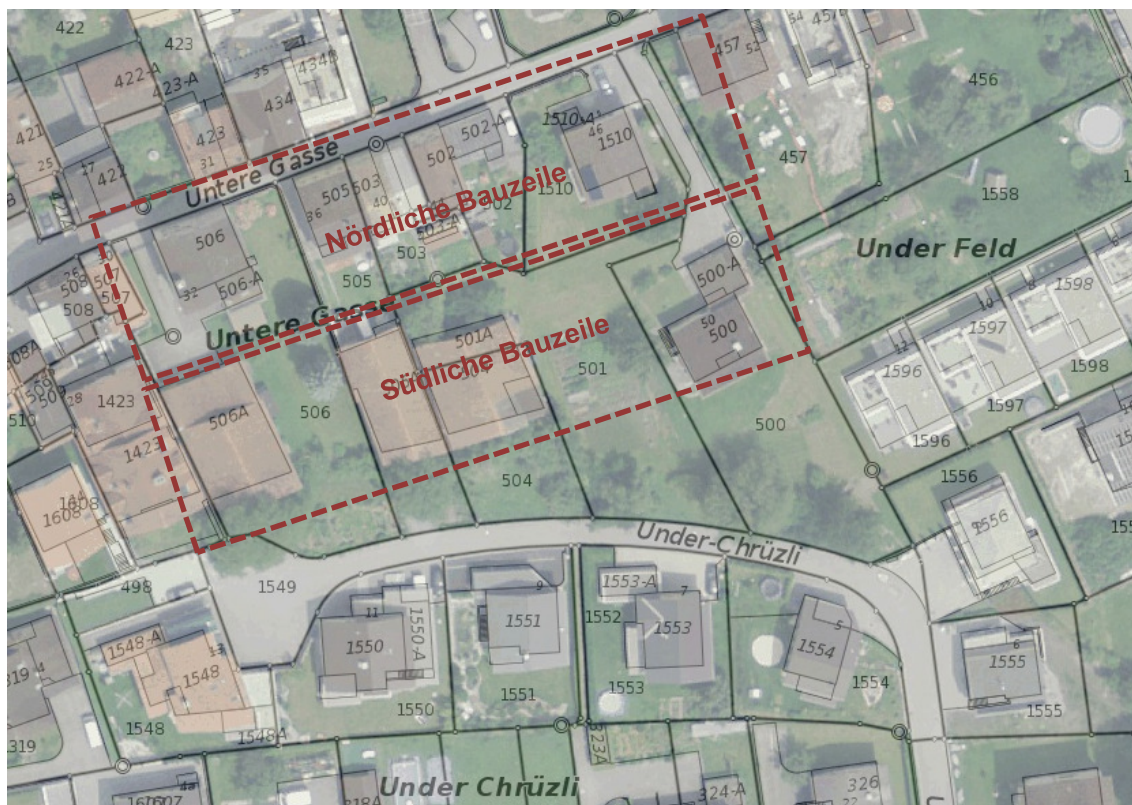


Abb.) Bebauungs- und Erschliessungssituation im Gebiet ‚Chrüzli‘.

1.2 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 11. März 2012 von der Urnenabstimmung angenommen und am 18. September 2012 von der Regierung genehmigt. Das Baugesetz vom 26. November 2006 wurde anlässlich der letzten Revision umfassend teilrevidiert. Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen hohen Stand.

1.3 Wichtigste Revisionsgründe

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine verbesserte Erschliessung der Parzellen Nr. 501 und 504 – 506 geschaffen werden.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Dringlichkeit der vorliegenden Teilrevision erfolgte die Vorprüfung parallel zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe. Mit Bericht vom 10. Juli 2013 äusserte sich das Amt für Raumentwicklung positiv zur beantragten Anpassung der vorliegenden Teilrevision.

2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe diente der Information der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen in der Ortsplanung. Während der Auflagefrist (30 Tage) konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Vorschläge und Einwände einreichen.

Während der Auflagefrist sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Diese wurde durch den Gemeindevorstand detailliert beurteilt und gestützt darauf der Generelle Gestaltungsplan geringfügig angepasst. Der Entscheid der Gemeinde wurde den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.4 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Der Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. August 2013 bzw. der Urnenabstimmung vom 22. September 2013 zugestimmt.

3 Konzept

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan wird mittels Baulinien zwischen der Erschliessungsstrasse Under Chrüzli und der südlichen Bauzeile ein Korridor definiert. Innerhalb dieses Korridors sollen künftige für die Erschliessung notwendigen Anlagen erstellt werden dürfen. Dazu zählen nebst den eigentlichen Grundstückszufahrten auch allfällige An- und Kleinbauten.



Abb.) Auszug rechtskräftiger Genereller Gestaltungsplan.

Die heutige Böschung (alte Rheinkante), welche sich innerhalb des Baulinienkorridors befindet, soll dabei so weit als möglich erhalten bleiben. Terrainveränderungen haben sich deshalb auf das Unerlässliche zu beschränken.

Die Baulinie auf den Parzellen Nr. 504 und 501 wurde anlässlich der kürzlich erfolgten Revision der Ortsplanung aufgrund von Bebauungsabsichten angepasst. Anlässlich des Mitwirkungsverfahrens wurde diese Absicht nochmals bekräftigt. Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation wird der Generelle Gestaltungsplan angepasst.

4 Planungsmittel

4.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Im Generellen Gestaltungsplan wird die Baulinie entlang der Erschliessungsstrasse 'Under Chrüzli' auf dem Abschnitt der Parzellen Nr. 504 - 506 aufgehoben bzw. angepasst. Damit im bisherigen Baulinienkorridor die für eine Grundstückszufahrt notwendigen Anlagen erstellt werden können, wird ein Bereich für Erschliessungsanlagen / An- und Kleinbauten de-

finiert. Darin sind lediglich Parkierungsflächen und Zufahrten sowie An- und Kleinbauten im Sinne von Art. 22 BauG zulässig (vgl. Legende zum Generellen Gestaltungsplan).

Aus ortsbaulich wie landschaftlicher Sicht ist und bleibt natürlich die heutige Böschung (alte Rheinkante) nach wie vor bedeutungsvoll; neue Einbauten sind daher sorgfältig zu planen und Terrainveränderungen haben sich deshalb auf das Unerlässliche zu beschränken.

Chur, Sept.. 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr, sa