



Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Ob dem Damm**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Felsberg, CH-7012 Felsberg

Kontaktperson

Gaby Gruber-Keller, Bauamt

+41 81 257 00 11

g.gruber@felsberg.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 45

s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2016 – Januar 2017

Bearbeitungsstand

27. September 2017

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele und Inhalte der Teilrevision	4
1.3	Rechtskräftige Ortsplanung	4
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf / Termin	5
2.3	Kantonale Vorprüfung und Orientierung Grundeigentümer	5
2.4	Mitwirkungsaufgabe	5
2.5	Gemeindeversammlung	6
2.6	Beschlussfassung	6
2.7	Beschwerdeaufgabe	6
3	Umsetzungskonzept	7
3.1	Planungszone	7
3.2	Erschliessung	7
3.3	Baureife	8
4	Umsetzung in der Ortsplanung	8
4.1	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	8
4.2	Anpassung Baugesetz	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Am westlichen Dorfrand von Felsberg im Gebiet Ob dem Damm befindet sich eine Wohnzone 2 (W2). Die betroffene Fläche grenzt im Norden an die Taminserstrasse, im Osten an den Flidaweg und im Süden und Westen an den Lösliweg.

Das Bauland ist weitgehend unüberbaut, einzig die an die Taminserstrasse angrenzenden Parzellen Nr. 1418 und 1421 sind überbaut. Die Parzellen Nr. 138, 139, 140, 141, 1640 sind baureif. Für die Überbauung der Parzellen Nr. 142, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471 fehlt bis anhin der Anschluss an die Kanalisation.

Die Taminserstrasse (Grunderschliessung) verfügt über einen geteerten Hartbelag und ist wesentlich besser ausgebaut als der Lösliweg, welcher einerseits östlich des Flidaweges durch beidseitig bebautes Wohngebiet führt und einen engen Strassenquerschnitt aufweist sowie anderseits westlich des Flidaweges ungeteert ist (Naturbelag). Aktuell haben die Parzellen Nr. 139, 140, 1467, 1468, 1470 und 1471 keinen direkten Anschluss an die Taminserstrasse sondern grenzen nur an den Lösliweg. Damit die Erschliessung des Gebietes Ob dem Damm über die Taminserstrasse sichergestellt werden kann sowie ein Ausbau des Lösliweges nicht erforderlich wird, ist eine Anpassung der Ortsplanung notwendig.

1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erschliessung des Gebietes Ob dem Damm von der Taminserstrasse aus geschaffen.

1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Felsberg wurde im Wesentlichen am 11. März 2012 von der Stimmbevölkerung beschlossen und von der Regierung am 18. September 2012 genehmigt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Im Dezember 2016 beauftragte die Gemeinde das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.2 Ablauf / Termin

Erlass Planungszone	23. Dezember 2016
Bearbeitung der Planungsmittel:	Januar 2017
Orientierung der Grundeigentümer	1. Februar 2017
Konferenzielle Vorprüfung:	Mitte Februar 2017
Mitwirkungsaufgabe:	10. März – 8. April 2017
Gemeindeversammlung	14. Juni 2017
Beschluss Urnenabstimmung:	24. September 2017
Beschwerdeaufgabe:	Oktober 2017
Genehmigung Regierung:	Dezember 2017

2.3 Kantonale Vorprüfung und Orientierung Grundeigentümer

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 13. Februar 2017 äussert sich das Amt für Raumentwicklung grundsätzlich positiv zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung. Im Wesentlichen wurden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgebracht:

Antrag Kanton	Entscheid Gemeinde
Verfahren: Gemäss Art. 4 BauG erlässt die Urnengemeinde den Generellen Gestaltungsplan. Entsprechend sind die Beschluss- und Genehmigungsvermerke auf dem Titelblatt anzupassen.	Anpassen; gemäss Art. 48 Abs. können Planänderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an neue Plangrundlagen, können vom Gemeindevorstand beschlossen werden, sofern bei der Mitwirkungsaufgabe keine Einwendungen eingegangen sind. Der Gemeindevorstand beschliesst daher Art. 4 des Baugesetzes anzupassen.
Hinweise: Legende anpassen, gemäss neuer Weisung des ARE	Anpassung vornehmen
Orientierung Grundeigentümer vom 1. Februar 2017: Verschiedene Grundeigentümer haben bereits privatrechtliche Vereinbarungen zur gemeinsamen Erschliessung ihrer Parzellen.	Erschliessungspunkte sollen gebietsweise die Zufahrt sichern; entsprechend sollen die Zufahrtspunkte angepasst werden.

2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Grundeigentümer und andere

Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 10. März – 8. April 2017 sind keine Eingaben eingegangen.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2017 die vorliegende Teilrevision zu Handen der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 verabschiedet.

2.6 Beschlussfassung

Die vorliegende Teilrevision wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 angenommen.

2.7 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 29. September 2017 bis 28. Oktober 2017 (30 Tage).

3 Umsetzungskonzept

3.1 Planungszone

Am 23. Dezember 2016 hat die Gemeinde Felsberg gestützt auf Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) eine Planungszone erlassen. Von der Planungszone betroffen sind die Parzelle Nr. 138 (teilweise), 139, 140, 141, 1470, 1471, 1640 (siehe Anhang).

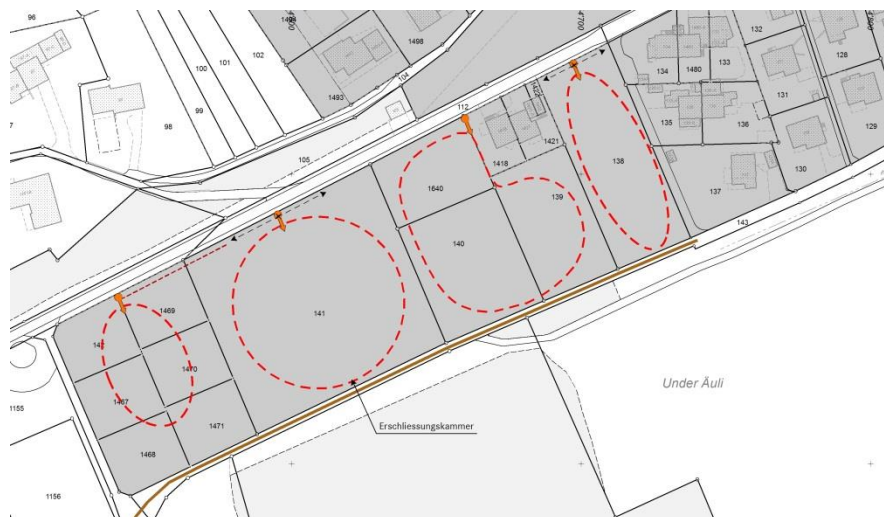
Die Planungszone wird für zwei Jahre erlassen. Mit dieser Planungszone wird die Anpassung des Generellen Erschliessungsplans bezweckt. Die Gemeinde stellt auf diese Weise sicher, dass nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche keine Erschliessung ab dem Lösliweg erfordern.

3.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Gebietes Ob dem Damm soll ausschliesslich von der Taminserstrasse aus organisiert werden. Der Lösliweg ist aufgrund der bereits bestehenden Belastung durch die Erschliessung des angrenzenden Quartiers und des Strassenzustandes (Naturbelag) für die Erschliessung des Gebietes Ob dem Damm nicht geeignet. Der Lösliweg wird deshalb auf dem Abschnitt zwischen der Kreuzung im Westen und dem Flidaweg im Osten zum Land- und Forstwirtschaftsweg mit öffentlichem Fuss- und Wanderweg umklassiert.

Die strassenmässige Erschliessung aller Parzellen am westlichen Ende der Bauzone (südlich der Taminserstrasse) hat ab der Taminserstrasse zu erfolgen und wird im Generellen Erschliessungsplan mit drei Anschlusspunkten gesichert. Denkbar ist eine gemeinsame Garagierung, interne Zufahrtswege und dgl. für die beiden Bautiefen. Die Klärung der Zufahrtsrechte obliegt den Grundeigentümern und ist spätestens im Rahmen des Baugesuchs offen zu legen.

An der Taminserstrasse werden vier Anschlusspunkte festgelegt, ab welchen die gebietsweise Erschliessung (Erschliessungskammer) möglich wird.



3.3 Baureife

Der Grossteil des Gebietes Ob dem Damm ist aus abwassertechnischer Sicht bereits erschlossen, allein die Parzellen Nr. 142, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471 sind aufgrund der fehlenden Abwasserleitung noch nicht baureif. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Zuführung dieser Parzellen zur Baureife geschaffen.

4 Umsetzung in der Ortsplanung

4.1 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Die Öffentliche Erschliessungsstrasse, welche auf dem Lösliweg festgelegt ist, wird auf dem Abschnitt westlich des Flidaweges aufgehoben und neu als Land- und Forstwirtschaftsweg mit öffentlichem Fuss- und Wanderweg festgelegt.

An der Taminserstrasse werden vier Anschlusspunkte für die Erschliessung (Feinerschliessung Strasse, Wege, Parkierung) des Gebietes Ob dem Damm festgelegt.

Entlang der Taminserstrasse wird eine geplante Abwasserleitung festgelegt.

4.2 Anpassung Baugesetz

Das Baugesetz wird wie folgt ergänzt (rot):

Pläne	Art. 4
-------	--------

¹Die Urnengemeinde erlässt folgende Pläne, welche integrierende Bestandteile des Baugesetzes bilden:

- a) Zonenplan
- b) Generelle Erschliessungspläne
- c) Generelle Gestaltungspläne

Vom Beschluss der Urnengemeinde ausgenommen sind Planänderungen von untergeordneter Bedeutung gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG.

²Der Gemeindevorstand erlässt den Richtplan.

Chur, 27. September 2017, Stauffer&Studach Raumentwicklung, sa

Anhang

Anhang – Planungszone (nicht massstäblich)

