

Kanton Graubünden Gemeinde Filisur

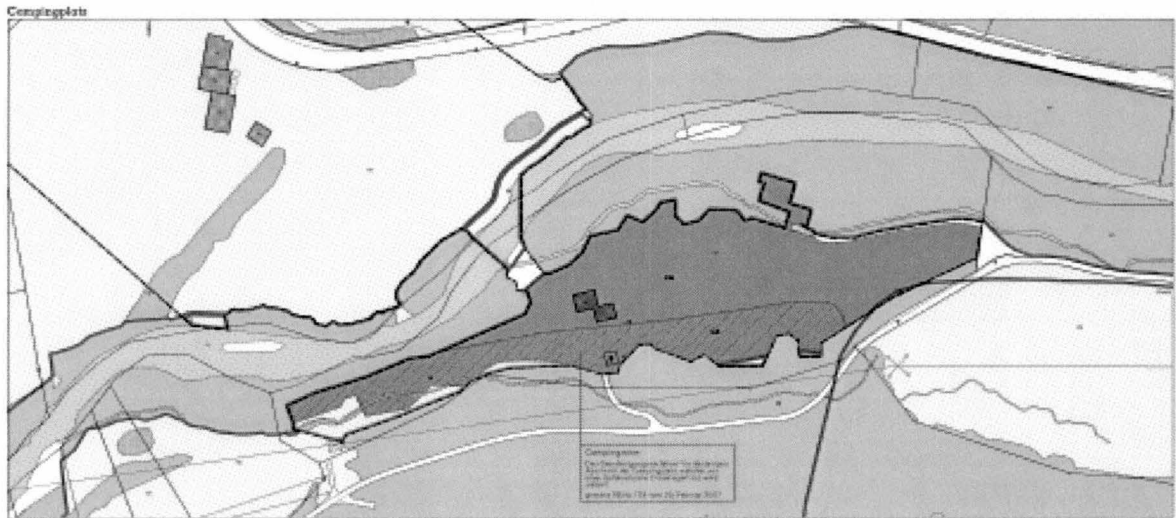
Teilrevision Ortsplanung Zonenplan Campingplatz 1:1'000

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2009

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahre 2005 wurde die Campingplatzzone für den bestehenden Campingplatz festgelegt. Der südliche Bereich der Zone wurde von der Gefahrenzone 2 sowie zwei kleinere Abschnitte von der Gefahrenzone 1 überlagert. Am 23. August 2005 wurde die Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung angenommen und mit Beschluss Nr. 179 von der Regierung am 20 Februar 2007 genehmigt. Das Genehmigungsverfahren für diejenigen Abschnitte der Campingzone, welche in der Gefahrenzone liegen wurden hingegen sistiert.



2 Ziele und Inhalt der Revision

Zur Verbesserung der Gefahrensituation empfahl die Fa. Geotest im Bericht zur Gefahrenkarte Stutz bergseits des Campingplatzes einen Schutzdamm zu erstellen. Mit Protokoll Nr. 2_2008_15_P vom 22.10.2008 stellte die Gefahrenkommission 2 (Region Mittelländ/Moesano) fest, dass der empfohlene Damm erstellt und ohne Beanstandungen abgenommen wurde. In der Folge wurde der Erfassungsbereich beim Camping an den neuen Damm angepasst und entschieden, dass die rote Gefahrenzone den Erfassungsbereich nicht mehr trifft sowie die blaue Gefahrenzone unterhalb der Schutzdämme gestrichen werden kann. Der Gefahrenzonenplan 1:2'000, Campingplatz, der Gemeinde Filisur vom 31. Januar 2005 wurde durch den neuen Gefahrenzonenplan vom 22. Oktober 2008 ersetzt.

Aufgrund der neuen Gefahrensituation kann die Sistierung des Teilbereiches der Campingplatzzone aufgehoben werden. Da bei der neuen Beurteilung der Gefahren auch der Erfassungsbereich sowie weitere Gefahrenzonen z.B. bei der Albula angepasst wurden, ist eine Revision des Teilbereiches beim Campingplatz notwendig. Gleichzeitig wird die Campingplatzzone auf das ehemals von der Gefahrenzone 1 überlagerten übrigen Gemeindegebiet angepasst.

3 Vorgehen

3.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Urs Mugwyler vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

3.2 Vorprüfung

Da es sich grundsätzlich lediglich um eine Aufhebung der Sistierung auf der Grundlage der Gefahrenkarte des Amtes für Wald handelt, verzichtet die Gemeinde Filisur in Absprache mit dem Amt für Raumplanung auf eine formelle Vorprüfung im Sinne von Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV).

3.3 Öffentliche Auflage

Nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonale Verwaltung wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom 22. Mai 2009 bis 22. Juni 2009 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen im Sinne von Art. 4 RPG.

3.4 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 wurde die Teilrevision der Ortsplanung von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Filisur angenommen.

3.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 2. Juli 2009 bis 31. Juli 2009 (30 Tage).

4 Planungsmittel

4.1 Teilrevision Zonenplan Campingplatz 1:1'1000

Der Erfassungsbereich sowie die Gefahrenzonen 1 und 2 wurden entsprechend der Gefahrenkarte des Amtes für Wald / Gefahrenkommission 2 vom 22.10.2008 angepasst. Die Gefahrenzonen und der Erfassungsbereich wurden über das ganze Planfenster neu festgesetzt.

Das während der Planung im Jahre 2005 von der Gefahrenzone 1 überlagerten Übrigen Gemeindegebiet liegt neu nicht mehr in einer Gefahrenzone. Das Übrige Gemeindegebiet wird neu der Campingplatzzone zugewiesen.

Kanton Graubünden Gemeinde Filisur

Teilrevision Ortsplanung „Begl“

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2009

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2005 wurde das Gebiet Begl grösstenteils der Wohnzone 2, 2. Erschliessungsetappe zugeteilt. Der östliche Bereich des besagten Quartiers, war bereits teilweise überbaut. Das Bauland wurde damals vollumfänglich der Quartierplanpflicht unterstellt. Die Parzelle Nr. 438 sowie ein Grossteil der Parzelle Nr. 439 grenzen unmittelbar an dieses Quartierplangebiet und wurden der Wohnzone 2, 2. Nutzungsetappe zugewiesen. Am 23. August 2005 wurde die Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung angenommen und mit Beschluss Nr. 179 von der Regierung am 20 Februar 2007 genehmigt.



2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurde Urs Mugwyler vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 23. Februar 2009 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 22. April 2009 wurde der Gemeinde Filisur mitgeteilt, dass die Vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet BEgl zu keinen Bemerkungen Anlass gibt.

2.3 Öffentliche Auflage

Nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonale Verwaltung wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom 22. Mai 2009 bis 22. Juni 2009 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen im Sinne von Art. 4 RPG.

2.4 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009 wurde die Teilrevision der Ortsplanung von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Filisur angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 2. Juli 2009 bis 31. Juli 2009 (30 Tage).

3 Ziele und Inhalt der Revision

3.1 Wohnzone 2, Begl / 2. Erschliessungs- und Nutzungsetappe

Bei der geplanten Überbauung der vorhandenen Bauplätze erwies sich die vorgesehene Erschliessung der unüberbauten Parzellen über bereits bebaute Grundstücke rasch als äusserst problematisch. Ausserdem zeigte sich die Lage der Parzelle Nr. 276 nahe am Bahngleis als nicht ausreichend attraktiv um bereits in erster Priorität überbaut zu werden.

Aus genannten Gründen wurde ein neues Konzept erarbeitet, bei welchem die ausstehende Erschliessung des Gebietes Begl über die Parzellen Nr. 438 und 439 erfolgen soll. Um die bestehende Bauzone nicht über eine Nichtbauzone erschliessen zu müssen, sowie gleichzeitig weniger attraktive Baubereiche durch besser Überbaubare zu ersetzen, wird die Parzelle Nr. 276 sowie ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 441 ausgezont und der südliche Bereich der Parzellen Nr. 438 und 439 eingezont. Der Abtausch erfolgt flächengleich, wobei der neueingezonte Bereich ebenfalls der bestehenden Wohnzone 2, 2. Erschliessungs- etappe mit Quartierplanpflicht zugeteilt wird. Der Quartierplan vom 26.08.2007 wird in der Folge angepasst resp. ergänzt. Die übrige Fläche der Parzellen Nr. 438 und 439 sowie die ausgezonten Flächen der Parzellen Nr. 276 und Nr. 441 werden der Zone für künftige bauliche Nutzungen zugewiesen.

Die Gemeinde Filisur beabsichtigt die Bereiche der Zone für künftige bauliche Nutzungen im Rahmen eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens der Bauzone zuzuweisen, sobald ca. 80 % der Bauzone Begl überbaut sind. Die Gemeinde verstärkt mit diesem Vorgehen das Ziel, dort Bauland zur Verfügung zu stellen, wo ein ausreichender Bedarf besteht sowie

mit Rücksicht auf das Ortsbild auch in diesem Dorfteil künftig eine möglichst kompakte Überbauung mit einem klaren Abschluss zu erhalten.

3.2 ZöBA Begl

Am äusseren Rand des Baugebietes Begl befindet sich auf Parz. Nr. 275 eine ZöBA mit einem Wasserreservoir. Die Gemeinde Filisur überarbeitet zurzeit die Anlagen der Wassererschliessung unter anderem zur besseren Bereitstellung der Löschwasserversorgung in Begl. Zu diesem Zweck wird oberhalb der Bauzone ein neues Wasserreservoir benötigt und erstellt, welches das Bestehende auf der Parzelle Nr. 275 demnächst ersetzen wird. Im Zuge der Umzonung der unter Kap. 2.1 erläuterten Einzonung soll die ZöBA ebenfalls neu der Wohnzone 2, 2. Erschliessungsetappe mit Quartierplanpflicht zugewiesen werden. Mit dieser Massnahme kann die betroffene Parzelle besser in das Erschliessungskonzept integriert werden und die zu erstellende Erschliessungsstrasse im konkreten Bauprojekt mit weniger Gefälle besser als bisher den Bedürfnissen angepasst werden.

Der generelle Verlauf der Erschliessungsstrasse für das unüberbaute Gebiet Begl wird somit folgerichtig auch bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich im Generellen Erschliessungsplan festgelegt.

3.3 Voraussetzungen für Einzonungen

Die vorgenommenen Einzonungen wurden auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 ausgelegt:

- Die Gemeinde Filisur beabsichtigt durch die Um- und Einzonungen verfügbares Bauland schaffen, wo ein ausgewiesener Bedarf besteht und insbesondere auch verfügbar ist. Mit der Einzonung sowie der Bezeichnung der Bereiche für eine künftige bauliche Nutzung soll der Dorfteil Begl mittelfristig zu einer möglichst kompakte Überbauung mit einem klaren räumlichen Abschluss geführt werden, was einer Verbesserung der Siedlungsqualität in diesem Bereich sowie dem Erhalt des Ganzen dient.
- Es findet keine flächenmässige Vergrösserung der Bauzonen statt. Der Einzonung steht eine flächengleiche Auszonung im gleichen Umfang gegenüber. Der betroffene Bereich wurde bereits in der bestehenden Ortsplanung als Nutzungsreserve, Wohnzone 2, 2. Nutzungsetappe, ausgewiesen.
- Die um- und eingezonten Gebiete grenzen wie erwähnt gänzlich an bereits erschlossene Baugebiete. Die Erweiterungen des Siedlungsgebietes erfolgt in einem Bereich der bereits weitgehend erschlossen und auch teilweise überbaut ist. Die Synergien mit den bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen wie Strasse, Wasser, Abwasser etc. sind gegeben. Der Generelle Erschliessungsplan legt im Weiteren den Verlauf einer zu erstellenden Erschliessungsstrasse fest, welche neu die vollständige verkehrstechnische Erschliessung des Gebietes ermöglicht.

Die Einzonungen können deshalb auch als vollständig erschlossen betrachtet werden. Die Zonenzuordnung und somit auch die Bau- und Gestaltungsvorgaben richten sich nach den benachbarten Zonen. Mit Sicht auf einen haushälterischen Umgang mit der Bodenressource sowie der zu erhaltenden Siedlungsqualität wurden auch die Einzonungen der Quartierplanpflicht unterstellt.

- Überwiegende Interessen wurden im Rahmen der Interessenabwägung soweit als ersichtlich miteinbezogen und entsprechend berücksichtigt.
- Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 mit Verträgen und steht in Verhandlung mit dem betroffenen Grundeigentümer. Diese Nachweise bzw. Verträge liegen bis zur Einreichung der Genehmigungsvorlage vor.

Die Gemeinde Filisur stellt fest, dass die Revision der Ortsplanung die Anforderungen gemäss RIP2000 erfüllt und somit keinen Widerspruch zum Richtplan darstellt.

4 Planungsmittel

4.1 Ergänzung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorf

Die Wohnzone 2, 2. Erschliessungsetappe wird gegen Westen erweitert. Von der Einzonung sind die südlichen Bereiche der Parzellen Nr. 438 und 439 betroffen. Die nicht zur Bauzone gehörenden Bereiche der Parzellen werden neu der Zone für künftige bauliche Nutzungen zugeteilt. Die Parzelle Nr. 257 wird von der ZöBA in die Wohnzone 2., 2. Erschliessungsetappe umgezont. Die Neueinzonungen sowie die Umzonung werden der Quartierplanpflicht unterstellt.

Die Parzelle Nr. 276 und ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 441 werden flächengleich zur Einzonung ausgezont und ebenfalls der Zone für künftige bauliche Nutzungen zugewiesen.

4.2 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Dorf

Die bestehende Erschliessungsstrasse wird weitergeführt und als projektierte Erschliessungsstrasse in den GEP eingetragen. Sie erschliesst über die neue sowie bestehende Bauzone bis Parzelle Nr. 736 sämtliche noch unüberbauten Baubereiche im Gebiet Begl (Parz. Nr. 449 ist bereits ausreichend erschlossen)

Chur, Juli 2009, Stauf er & Studach Raumentwicklung, UM

Kanton Graubünden Gemeinde Filisur

Teilrevision Ortsplanung Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Juli 2009

1 Ausgangslage

1.1 Waldfläche im Bereich des Kirchenhügels

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung von 2005 wurde das Waldfeststellungsverfahren im Bereich der Bauzonen durchgeführt. Der Hang unterhalb der Kirche wurde vom Regionalforstingenieur als Wald bezeichnet. Die Gemeindeversammlung vom 23. August 2005 wies die betreffende Fläche wiederum der Grünzone zu. Dies mit der Begründung, dass die Dorfansicht (Kirchenhügel mit Kirche) nicht durch Hochwald beeinträchtigt werden darf. Mit Regierungsbeschluss vom 20. Februar 2007 wurde die Grünzone im fraglichen Gebiet von der Genehmigung ausgenommen und der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Am 3. August 2007 fand eine Begehung mit Vertretern der Gemeinde, dem Revierförster und Vertretern des Amtes für Wald und des Amtes für Natur und Umwelt sowie dem Planer statt. An der Begehung wurden für die betreffende Waldfläche folgende Ziele vereinbart:

- Die Ortsansicht (historische Bebauung) muss freigehalten werden
- Der ökologisch wertvolle Niederwald soll erhalten werden
- Die Felspartien sollen offen gehalten werden.

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung sind die Zielvorstellungen öffentlich- rechtlich zu sichern und die Planungsmittel zu bereinigen.

1.2 Gewerbezone Frevgias

Die gleichzeitig mit der unter Kap. 1.1 gleichzeitig zur der Vorprüfung eingereichte Teilrevision für die Erweiterung der Gewerbezone Frevgias wird zurzeit nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde lässt vor der Weiterbearbeitung weitere Unterlagen zur Beurteilung der Grundwasser- und Quellschutzzone ausarbeiten. Erst wenn die notwendigen Abklärungen abgeschlossen sind, wird die Gemeinde Filisur über eine Weiterbearbeitung entscheiden.

2 Vorgehen

2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurden Orlando Menghini und Urs Mugwyler vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 26. Februar 2008 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Die Anpassung des Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorf sowie die entsprechende Ergänzung des Baugesetzes (Art. 76.1) im Zusammenhang mit der Waldfläche im Bereich des Kirchenhügels, gaben im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 17. September 2009) zu keinen Bemerkungen Anlass.

2.3 Öffentliche Auflage

Nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonale Verwaltung wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom 28. Februar 2008 bis 29. März 2008 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen im Sinne von Art. 4 RPG.

2.4 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 13. März. 2008 wurde die Teilrevision der Ortsplanung von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Filisur angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 2. Juli 2009 bis 31. Juli 2009 (30 Tage).

3 Planungsmittel

3.1 Ergänzung Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Dorf

Die Waldfläche westlich der Kirche wird gemäss Waldfeststellung der Waldzone zugewiesen. Diese Waldfläche sowie weitere für das Ortsbild bedeutende Waldflächen, welche als Niederwald bewirtschaftet werden sollen, sind im Generellen Gestaltungsplan als Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung bezeichnet.

3.2 Ergänzung Baugesetz Art. 76.1

In Art. 76.1 „Niederwald mit besonderer Bewirtschaftung“ werden die Zielsetzungen für die Bewirtschaftung der bezeichneten Waldflächen festgelegt sowie die zuständigen Amtsstellen bezeichnet. Die Art der Bewirtschaftung kann mittels Dienstbarkeitsverträgen mit den Grundeigentümern geregelt werden.