



Gemeinde Scharans

Arealplan St. Agatha

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Chur, 06. Dezember 2019

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Scharans
Fravgia 1
7412 Scharans

Kontaktperson	Jakob Tschurr, Gemeindepräsident
Telefon	081 651 20 20
E-Mail	info@scharans.ch

Projektbearbeitung

Esther Casanova Raumplanung GmbH
Esther Casanova
Alexanderstrasse 38
7000 Chur
081 353 72 62
esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

HTW Chur
Sandra Bühler
Pulvermühestrasse 80
7000 Chur
081 286 37 07
sandra.buehler@htwchur.ch
www.htwchur.ch

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	III
1 Ausgangslage	1
2 Weiterbearbeitung der Planung	2
3 Ablauf der Planung	3
4 Umfang der Planung	3
4.1. Arealplanung	3
5 Richtprojekt	3
6 Inhalt der Planung	4
6.1. Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:1'000	4
6.2. Gestaltungsplan 1:1'000	5
6.3. Erschliessungsplan 1:1'000	6
6.4. Arealplanvorschriften	6
6.5. Anforderungen des KRIP-S	6
6.6. Trockensteinmauer	6
7 Vorprüfung	8
7.1. Einreichung und Rückmeldungen	8
7.2. Behandlung der Rückmeldungen	8
8 Mitwirkungsaufgabe	10
9 Landumlegung	10
10 Beschluss Gemeindevorstand	11
11 Genehmigung Regierung	11

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gebiet Veia Veglia, St. Agatha (Zonenplan)	1
Abbildung 2: Für die Sanierung der Trockensteinmauer bereitliegende Steine	7
Abbildung 3: Ausschnitt Normalprofil Veia Veglia mit Trockensteinmauer (HMQ AG)	7

ANHANG

- Bestandes- und Landumlegungstabelle
- Situationspläne 1:500 (mit Flächenanteilen, Planungs- und Erschliessungskosten)
- Auswertung Mitwirkungseingaben
- Gestaltungshinweise Neubauquartiere St. Agatha

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Scharans hat in einem intensiven Prozess in den Jahren 2014 bis 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. Dabei ging es um eine Entflechtung von Nutzung und Schutz im historischen Dorfkern von nationaler Bedeutung. Bereits im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird auf die grosse Bedeutung der Gärten und Freiräume im Dorfkern hingewiesen. Mit der Teilrevision wurde erreicht, dass diese Gebiete freigehalten werden. Als Kompensation der zahlreichen ausgezonten und der neu geschaffenen Obstwiesenzone zugewiesenen Flächen wurden in St. Agatha zwei Gebiete (St. Agatha 1 und 2) neu eingezont.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Scharans haben die Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2017 beschlossen. Die Regierung hat sie am 13. März 2018 mit Beschluss Nr. 191 genehmigt.

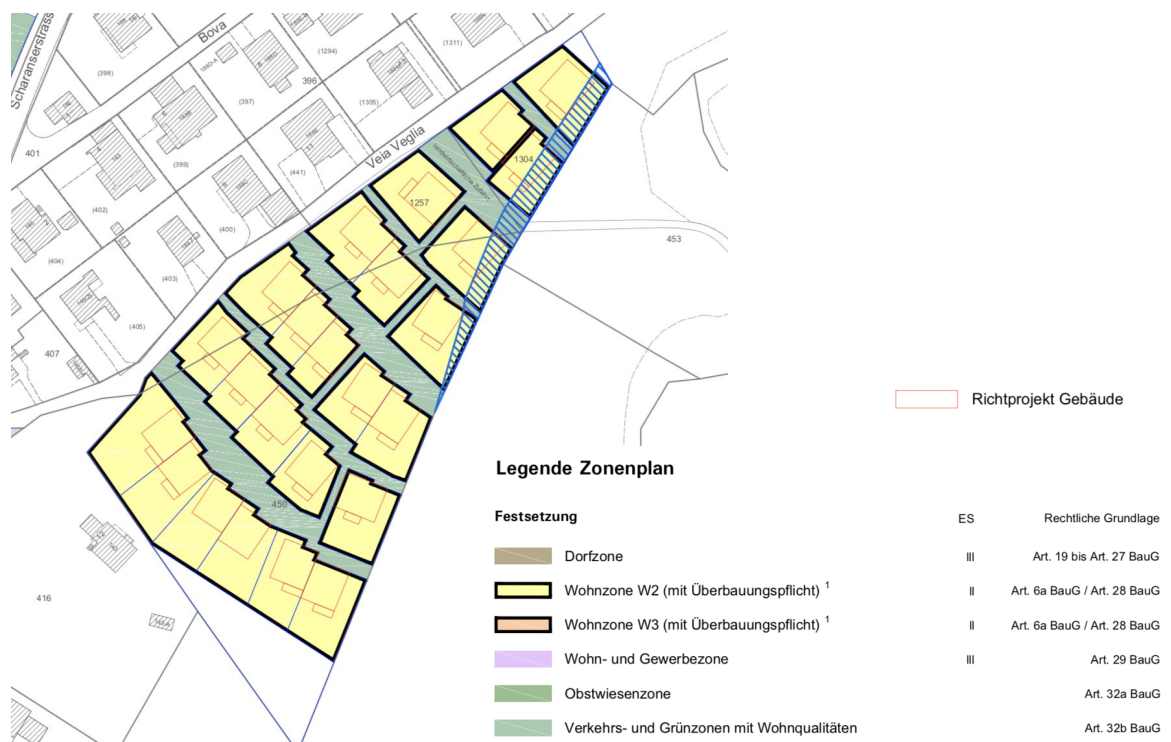


Abbildung 1: Gebiet Veia Veglia, St. Agatha (Zonenplan)

In der Legende zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 wurden die Neueinzonungsgebiete in St. Agatha mit dem folgenden Hinweis versehen:

Für die Neueinzonungen W2 und W3 in St. Agatha ist bezüglich der Typologie, Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume das Richtprojekt der HTW massgebend. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der Baugesuche. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Gemäss Teilrevision Zonenplan wurde das Gebiet St. Agatha (Veia Veglia) der Wohnzone W2 (mit Überbauungspflicht) zugewiesen. Die geplanten Verkehrsflächen wurden der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität zugewiesen, die ebenfalls den Bauzonen zuzuordnen ist.

Die Einzonungen wurden gemäss Art. 6a Baugesetz mit einer Überbauungspflicht von 8 Jahren belegt.

2 Weiterbearbeitung der Planung

Die Gemeinde beabsichtigte ursprünglich, für das Gebiet St. Agatha / Veia Veglia (St. Agatha 1) eine Quartierplanung mit Landumlegung durchzuführen. Am 23. März 2018 wurde der Einleitungsbeschluss öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Richtprojekts wurde offensichtlich, dass geringfügige Anpassungen an der Abgrenzung der Wohnzone 2 und der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität notwendig sind. Der heute in Kraft stehende Zonenplan im Gebiet St. Agatha weist eine feine Gliederung mit vielen Ecken und Rücksprüngen auf, die keine Flexibilität zulassen. Da die Grundstücke St. Agatha 1 weitgehend als Kompensationen für die Auszonungen im Dorfkern an einzelne Grundeigentümer zugewiesen und verkauft werden, wird es sich im Ergebnis beim Gebiet St. Agatha 1 (im Gegensatz zu St. Agatha 2) um ein Quartier mit zahlreichen privaten Grundeigentümern handeln (Einfamilienhausquartier). In einem solchen Quartier lässt sich die ursprüngliche Idee des Richtprojektes nur schwer umsetzen, zumal den Grundeigentümern nur ein kleiner Spielraum bliebe und damit Konflikte programmiert wären. Ausserdem zeigte sich, dass die Erschliessungsflächen überdimensioniert ausgeschieden waren, sodass das Bauland wenig haushälterisch genutzt worden wäre.

Da im Rahmen der Quartierplanung die Grundordnung nicht geändert werden kann, wurde in Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) entschieden, eine Arealplanung durchzuführen, um eine bessere und effizientere Überbauung des Gebietes St. Agatha 1 zu gewährleisten. Mit Beschluss vom 5. Juni 2019 des Gemeindevorstandes wurde deshalb das Quartierplanverfahren eingestellt, das Landumlegungsverfahren fortgeführt und mit dem Arealplanverfahren verbunden. Der Beschluss wurde den betroffenen Grundeigentümern am 5. Juni 2019 zugestellt.

Da sich die betroffenen Grundstücke im Arealplanperimeter weitgehend im Eigentum der Gemeinde befinden und ansonsten lediglich zwei private Grundeigentümer betroffen sind, wird die Landumlegung voraussichtlich auf gutlichem Wege erfolgen. Ziel der Gemeinde ist es, eine hochwertige Siedlung und eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die hohen Qualitätsansprüche werden in der Arealplanung umgesetzt, wobei positive Anreize gesetzt werden, um die Dichte und die Idee des ursprünglichen Richtprojekts der HTW umzusetzen.

3 Ablauf der Planung

Die Planung lief in den folgenden Schritten ab:

25. Oktober 2017	Gemeindeversammlung, Verabschiedung Teilrevision
13. März 2018	Genehmigung Regierung mit Beschluss Nr. 191
23. März 2018	Einleitungsbeschluss Quartierplan St. Agatha / Veia Veglia
5. November 2018	Beschluss Gemeindevorstand zusätzlich Durchführung Arealplanverfahren
5. Juni 2019	Beschluss des Gemeindevorstands zur Einstellung des Quartierplanverfahrens und Verbindung des Landumlegungsverfahrens mit dem Arealplanverfahren
21. Juni 2019	Einreichen Vorprüfungsunterlagen Arealplan St. Agatha / Veia Veglia beim ARE
16. August 2019	Vorprüfungsbericht ARE
05. September 2019	Überarbeitung Vorlage nach Vorprüfung
20. September 2019	Öffentliche Auflage Arealplan (30 Tage)
27. Januar 2020	Beschluss Arealplan durch Gemeindevorstand
7. Februar 2020	Beschwerdeauflage (30 Tage) Genehmigung Regierung

4 Umfang der Planung

4.1. Arealplanung

Der Arealplan St. Agatha besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- a) Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500
- b) Gestaltungsplan 1:500
- c) Erschliessungsplan 1:500
- d) Arealplanvorschriften

Ausserdem bestehen folgende nicht verbindliche Bestandteile:

- 1. Bestandes- und Landumlegungstabelle
- 2. Gestaltungshinweise mit Richtprojekt Version 2019 (richtungsweisendes Dokument)
- 3. Planungs- und Mitwirkungsbericht

5 Richtprojekt

Das Richtprojekt wurde seit Erlass der Nutzungsplanung im Herbst 2017 weiterentwickelt, damit es den erforderlichen Detaillierungsgrad als Grundlage für die Folgeplanung erreicht. Insbesondere erfuhr das Richtprojekt die folgenden Anpassungen:

- Verbindung zur Veia Veglia nur an drei Orten (Wohnstrasse). Dazwischen sollen keine Mauerdurchbrüche für Fusswege bis in die Veia Veglia ausgeführt werden. Dadurch können die Mauerdurchbrüche auf drei Eingriffe reduziert werden und die Gassenbildung an der Veia Veglia kann verstärkt werden. Dies hat eine Veränderung der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität zur Folge.
- Die Haustypologie soll sich auf freistehende Einzelbauten und Doppelhäuser beschränken. Die geschlossene Bauweise und grössere Komplexe sollen mittels Anreizen (höhere Geschossflächenziffer und Gebäudehöhe) gefördert werden. Das Richtprojekt gibt die Gebiete vor, in welchen grosse Gebäudekomplexe realisiert werden können, ohne die Einsichten in das Quartier zu behindern.
- Die Parkierung ist individuell vorzusehen. Es sollen keine Gemeinschaftsanlagen erstellt werden. Damit ist auf jedem Grundstück eine Garagierung anzuordnen. Somit muss sichergestellt werden, dass zu jedem Grundstück eine Zufahrt besteht, was Auswirkungen auf die Breite der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualität hat.

Diese drei Hauptgründe führen dazu, dass die Zonierung gemäss Zonenplan vom 25. Oktober 2017 nicht mehr umsetzbar ist und eine Änderung erfährt. Da es sich um eine geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen zwei Bauzonentypen handelt und damit keine Vergrösserung oder Ausdehnung der Bauzone verbunden ist, erfolgt die Korrektur über ein Arealplanverfahren.

Das Richtprojekt ist im Dokument «Gestaltungshinweise Neubaugebiet St. Agatha mit Richtprojekt (Version 2019)» enthalten und integriert.

6 Inhalt der Planung

6.1. Änderung Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:1'000

Auf Basis des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 25. Oktober 2017 präsentiert sich die Flächenbilanz im Quartier St. Agatha wie folgt.

Zone	Ausgangslage	mit Arealplan
Wohnzone 2	7129 m ²	7807 m ²
Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten	1827 m ²	1164 m ²
Landwirtschaftszone	906 m ²	787 m ²
Zone übriges Gemeindegebiet	688 m ²	793 m ²
Summe (Rundungsdifferenz)	10'551 m ²	10'551m ²

Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 10'551 m², und umfasst die Grundstücke 450, 1257, 1304 und 451. Die Gesamtfläche der Bauzone, bestehend aus Wohnzone 2 und Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten, beträgt 8956 m² in der Ausgangslage und wird durch den Arealplan auf 8971 m² vergrössert (+15m²).

Dabei erfährt die Wohnzone 2 eine Vergrösserung von 678 m². Die Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualitäten wird um 663 m² kleiner.

Die Vergrößerung der Wohnzone 2 geht mit einer Verkleinerung der Verkehrs- und Grünzonen mit Wohnqualität einher und gesamthaft wird die Bauzonenfläche minimal vergrößert. Die Planungsmaßnahme hilft, die Grundstücke haushälterisch zu nutzen und die notwendige Freiheit zu geben, was aufgrund der zahlreichen involvierten zukünftigen Eigentümer angezeigt ist. Mit der eingeführten Mindestausnutzung ist sichergestellt, dass die Grundstücke effektiv im Sinne des kantonalen Richtplans Siedlung verdichtet überbaut werden (Kap. 5.2.2 (Wohn- Misch- und Zentrumszonen WMZ), Seite 47 unten).

6.2. Gestaltungsplan 1:1'000

Hauptbauten:

Hauptbauten sind grundsätzlich in der gesamten Wohnzone 2 zulässig, wobei die (reduzierten) Grenzabstände von 2.5 m innerhalb der Wohnzone gelten, wo keine geschlossene Bauweise realisiert wird.

Baufelder Klein- und Anbauten:

Die eingeschossigen Klein- und Anbauten werden bergseitig der Wohnstrasse angeordnet, wogegen talseitig der Wohnstrassen zweigeschossige Klein- und Anbauten vorgesehen sind. Mit dieser Unterscheidung kann auf das Terrain reagiert werden. Die Klein- und Anbauten zweigeschossig verfügen im Gartengeschoss über eine Fläche oder einen Raum, nutzbar beispielsweise als gedeckter Sitzplatz oder Gartenhäuschen. Auf dem Niveau Wohnstrasse dienen die Klein- und Anbauten als Garage. Der Zusammenbau mit dem oder die Integration in den Hauptbau ist möglich, aber nicht zwingend. Die Garagierung ist nur innerhalb der Baufelder Klein- und Anbauten möglich.

Innerhalb der Baubereiche ist die geschlossene Bauweise ohne Berücksichtigung für Grenzabstände für Klein- und Anbauten möglich.

Baulinien:

Die Baulinien für Hauptbauten treten an die Stelle der Grenzabstände gegenüber der Verkehrs- und Grünzone mit Wohnqualitäten, nicht jedoch zwischen den Grundstücken der Wohnzone.

Baulinien für zukünftige Erschliessung:

Die Baulinien für zukünftige Erschliessung stellen für den Fall einer zukünftigen Einzonung östlich des Arealplans eine mögliche Erschliessung sicher.

Aussenzaun:

Der Aussenzaun gibt die Abgrenzung der Baugrundstücke zur Landwirtschaftszone an. Damit soll die ungehinderte landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichergestellt werden.

Zufahrtsbereich befestigt:

Der Zufahrtsbereich befestigt soll zum einen die Zufahrt zu den Garagen ermöglichen aber zum anderen das Quartier beleben. Auf diesen Flächen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Quartierleben dienen, das Zusammenleben positiv beleben und allen Anwohnern offen stehen. Das Befahren und Betreten der Flächen durch Anwohner ist zulässig.

6.3. Erschliessungsplan 1:1'000

Wohnstrasse:

Die Bezeichnung Wohnstrasse gibt an, wie die strassenmässige Erschliessung des Quartiers erfolgt.

Land- und Forstwirtschaftsweg:

Der Land- und Forstwirtschaftsweg stellt die Anbindung an das Güterwegenetz sicher. Das Befahren der Wohnstrasse mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, um auf den Land- und Forstwirtschaftsweg zu gelangen, ist zulässig.

Die weiteren Erschliessungselemente wie Wasserleitung, Abwasser- und Elektroleitung, Hydrant und Abfallentsorgung werden durch den Ingenieur projektiert und ausgeführt.

6.4. Arealplanvorschriften

In den Arealplanvorschriften wird bestimmt, wie die Gestaltung und Bebauung des Arealplangebiets zu erfolgen hat.

6.5. Anforderungen des KRIP-S

Der KRIP-S verlangt im Wesentlichen, dass in den Neubaugebieten innerhalb einer suburbanen Gemeinde wie Scharans eine hohe bauliche Dichte (Minstdichte AZ 0.8) realisiert und diese zwingend zu mindestens 80% ausgenützt wird.

Mit dem Arealplan werden diese Vorgaben des KRIP-S weiter umgesetzt. So wird in den Arealplanvorschriften eine Geschossflächenziffer von 0.8 vorgeschrieben, wobei mindestens 80% realisiert werden muss. Wird eine Minderausnützung realisiert, so ist das Gebäude derart auf der Parzelle zu platzieren, dass die verbleibende Geschossfläche realisiert werden kann. Die Gemeinde hat ausserdem entschieden, die verdichtete Bauweise und architektonisch-gestalterisch gute Projekte mittels Anreizen zu fördern, indem bei geschlossener Bauweise die Geschossflächenziffer auf 1.0 und die zulässigen Gebäudehöhen um 1.5m erhöht werden.

6.6. Trockensteinmauer

Die bestehende Trockensteinmauer entlang der Veia Veglia ist auf einer grossen Strecke eingestürzt und eingewachsen. Es ist geplant, die Mauer in den nächsten drei Jahren freizulegen und zu sanieren und damit den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Sanierung der Trockensteinmauer wird durch das Projekt Kulturlandschaft Domleschg (getragen von der Stiftung Johann Martin von Planta) durchgeführt und von der erfahrenen Fachperson Rudolf Küntzel begleitet. Seit 2017 haben im Rahmen des Projektes Kulturlandschaft Domleschg Lehrlinge über 1.5 Kilometer Trockensteinmauern saniert. Die Sanierung erfolgt jeweils in der Kalenderwoche 33.

Die gassenbegleitende Trockensteinmauer wird im Rahmen der Sanierung freigelegt. Die bestehende Hecke entlang der Mauer kann nicht erhalten werden. Einerseits würde durch die Anordnung der Hecke vor der Mauer die Sichtbarkeit der sanierten Mauer eingeschränkt, wodurch das

Ziel der Gassenwirkung verfehlt wird. Andererseits würde die Hecke die Struktur der sanierten Trockensteinmauer durch Feuchtigkeit und Wurzelbildung beeinträchtigen und langfristig zerstören (siehe Bestand). Die gleiche Problematik ergibt sich bei der Anordnung der Hecke hinter der Mauer auf den privaten Grundstücken.



Abbildung 2: Für die Sanierung der Trockensteinmauer bereitliegende Steine

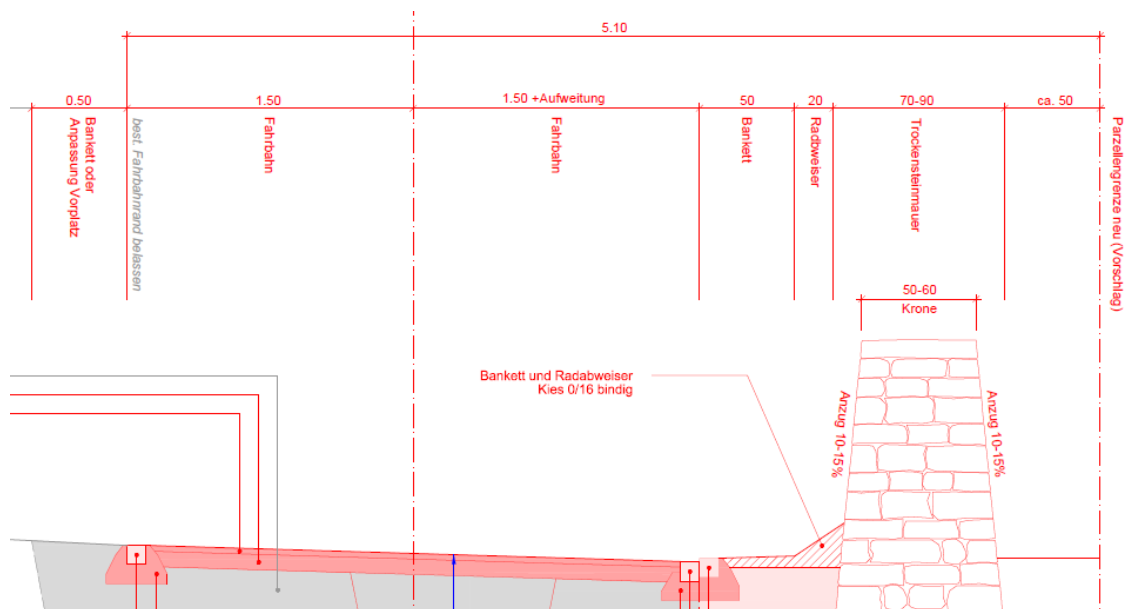


Abbildung 3: Ausschnitt Normalprofil Veia Veglia mit Trockensteinmauer (HMQ AG)

Zwischen Fahrbahn und Trockensteinmauer ist ein Bankett von 50 cm Breite sowie ein Randabweiser von 20 cm Breite vorgesehen. Die Mauer wird auf der Parzellengrenze realisiert.

7 Vorprüfung

7.1. Einreichung und Rückmeldungen

Die Unterlagen der vorliegenden Teilrevision (Arealplan) wurden am 21. Juni 2019 gestützt auf Art. 12 KRVO dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Die Amtsstellen äusserten sich mit dem Vorprüfungsbericht vom 16. August 2019 zur Teilrevision. Das ARE hält fest, dass die Arealplanvorlage die Basis für eine qualitativ hochstehende Überbauung im Neubauquartier St. Agatha legt. Der Arealplan erfüllt im Grundsatz die gestellten Anforderungen. Einige formelle Korrekturen sind durchzuführen. Das ARE schlägt zudem vor, einige Anpassungen und Ergänzungen zu prüfen.

7.2. Behandlung der Rückmeldungen

Arealplanvorschriften, Art. 5 Gestaltungsrichtlinie (neu: Gestaltungshinweise):

Das ARE regte an, zusätzlich zur genehmigungsfähigen Umsetzung in den Arealplanvorschriften zu prüfen, eine Gestaltungsberatungspflicht für die Bauprojektierung der einzelnen Bauten und Anlagen in Art. 5 vorzusehen.

Die Gemeinde respektive die Baubehörde ist jedoch der Meinung, dass es in ihrer Eigenverantwortung liegt, die Baugesuche zu beurteilen. Bei Bedarf besteht gestützt auf Art. 2 BauG die Möglichkeit, einen sachkundigen Berater beizuziehen.

Arealplanvorschriften, Art. 18 Trockensteinmauern:

Das ARE regte an, zusätzlich zur genehmigungsfähigen Umsetzung in den Arealplanvorschriften zu prüfen, den sorgfältigen Umgang mit den Trockensteinmauern und die Einbezugnahme der Denkmalpflege zusätzlich in Art. 18 zu verankern.

Die Trockensteinmauern sind in der Arealplanvorlage im Sinne eines Erhaltungsobjekts festgelegt. Der besondere Umgang mit den Trockensteinmauern ist bereits in Art. 18 verankert. In den Gestaltungshinweisen «Neubaugebiete St. Agatha» ist ausgeführt, dass die Gemeinde die Denkmalpflege Graubünden bei der baulichen Ausführung beizieht. Zudem gilt für Eingriffe in historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung die Dokumentations- und Mitteilungspflicht nach Art. 8 der VIVS. Die Sanierung der Trockensteinmauer wird durch das Projekt Kulturlandschaft Domleschg (getragen von der Stiftung Johann Martin von Planta) durchgeführt und von der erfahrenen Fachperson Rudolf Küntzel begleitet. Aufgrund der ausgeführten Rahmenbedingungen wird von der oben genannten zusätzlichen Verankerung in Art. 18 abgesehen.

Gestaltungsplan, Hecken/Gehölze und Bäume:

Das ARE regte an, zu prüfen, ob neben den historischen Mauern auch die prägenden Bestockungen entlang der Mauer grösstenteils erhalten werden können und ob zusätzliche Bäume/Hochstammobstbäume im Quartierplangebiet ergänzt werden können.

Ziel der Arealplanvorlage ist es, die Trockensteinmauern gassenbegleitend und die Bestockungen/Hecken in der Landschaft anzuordnen. Die Anordnung von zusätzlichen Bestockungen entlang der Mauer führt einerseits zu einem grösseren Platzbedarf, andererseits zu einer stark einge-

schränkten visuellen Wahrnehmung der Trockensteinmauer. Die Mauer wird im Rahmen des Projektes schliesslich freigelegt und saniert und damit der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Als Ersatz werden zusätzliche Bestockungen respektive Hecken in der Landschaft geschaffen.

Gestaltungsplan, Heckenentfernungsbewilligung:

Gemäss ANU fehle für zwei der drei neuen Durchgänge der erforderliche Bedarfsnachweis respektive die Standortgebundenheit für eine Heckenentfernungsbewilligung gemäss Art. 14 Abs. 6 NHV. Die NHV setzt die Standortgebundenheit und ein überwiegendes Bedürfnis für eine Heckenentfernung voraus. Festzuhalten ist, dass die Heckenentfernungen an den Durchgängen in der am 13. März 2018 von der Regierung genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung bereits vorgesehen waren. Damit ist die geplante Erschliessung Bestandteil der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Die Anzahl der Durchgänge und Mauerdurchbrüche wird im Vergleich zum Zonenplan von sechs auf drei reduziert. Wie auch das ARE im Vorprüfungsbericht ausführt, gewährleistet die Verkehrsererschliessung ab der Quartierstrasse Veia Veglia den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Eine rückwärtige Erschliessung ab dem östlichen Rand des Quartiers mit nur einem Hauptzugang von der Veia Veglia würde die geplante verdichtete Überbauung nicht mehr zulassen und wäre wegen des grossen Landverschleisses (zwei Erschliessungsstrassen für nur ein Quartier) im Rahmen der Nutzungsplanung gemässe ARE grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die Anforderungen gemäss Art. 14 Abs. 6 NHV sind damit grundsätzlich erfüllt. Die gemäss Art. 14 Abs. 7 erforderlichen Ersatzmassnahmen werden voraussichtlich unterhalb des Dorfes Scharans auf den Parzellen 229 und 242 neben der Scharanserstrasse vorgenommen (siehe Plan). Als Ersatzmassnahme ist die Schaffung von neuen Hecken mit einer Gesamtlänge von 130 Metern vorgesehen. Das Gesuch zur Heckenentfernung wird zeitgleich mit der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsaufgabe) des Areaplans aufgelegt.

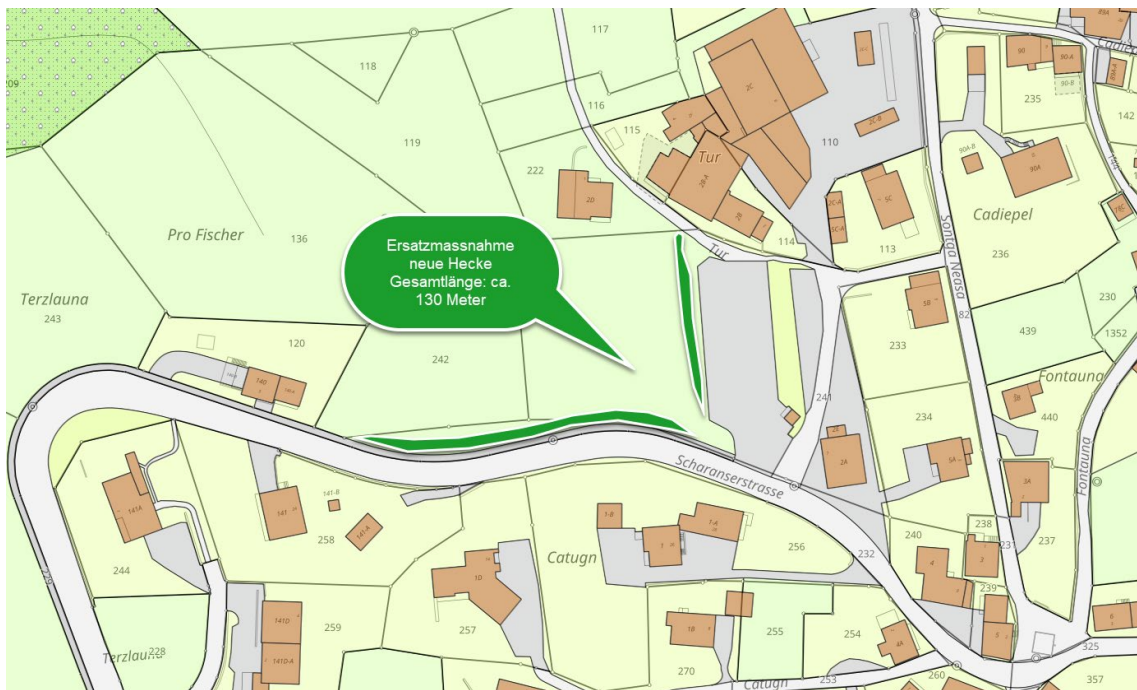


Abbildung 4: Skizze Ersatzmassnahme auf den Parzellen 241 und 242 (geogr.ch)

Erschliessungsplan: Wasserleitungen und Hydranten

Die Festlegungen im Erschliessungsplan bezüglich Wasserleitungen und Hydranten wurden durch die aktuellen Daten vom April 2019 ersetzt, welche den gesetzlichen Vorgaben und den Abmachungen zwischen der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) und dem Büro HMQ AG vom 27.02.2019 entsprechen.

Zonen- und Neuzuteilungsplan: Gefahrenzonen

Das Areaplangebiet ist teilweise von einer Gefahrenzone 2 aufgrund der Naturgefahr Wasser betroffen (Parzellen 1304, 1257 und 450). Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hat angemerkt, dass es dort entlang des Clusabachs bereits ab 30-jährlichen Ereignissen zu Ausuferungen kommen kann und das Wasser mit Fliesstiefen von ca. 10 – 20 cm über die betroffenen Parzellen abfließt. Im Bereich der Gefahrenzone 2 gilt das «Bauen mit Auflagen», es ist im Baubewilligungsverfahren das Prüfverfahren der GVG im Sinne von Art. 38 KRG durchzuführen. AWN und ANU setzen für die Genehmigung des Areaplanes voraus, dass die Gefahrenzone 2 im «Zonenplan und Landumlegungsplan/Neuzuteilung 1:500» orientierend dargestellt wird.

Die orientierende Darstellung wurde ergänzt. Weiter weist die Gemeinde darauf hin, dass im Rahmen der 2021 geplanten Sanierung des Tobelweges («Clusa» gemäss amtlicher Vermessung) die geringfügige Erhöhung der Böschungsmauern geplant ist. Damit kann ein Ausbruch des Baches verhindert werden, was dem Schutz des gesamten Quartiers St. Agatha dient.

Formelle Hinweise zu Areaplanvorschriften und Titelblätter:

Die formellen Hinweise (Begrifflichkeiten, Verweise auf Artikel, Platzhalter) wurde wie im Vorprüfungsbericht gefordert umgesetzt.

8 Mitwirkungsaufgabe

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zu informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen am 20. September bis 21. Oktober (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwände einreichen (Art. 13 KRVO).

Parallel wurde auch das Heckenentfernungsgesuch öffentlich aufgelegt.

Total sind sechs Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Zusammenfassung der Eingaben, die Behandlung durch die Gemeinde und die Änderungen der Areaplangrundlagen können der Tabelle «Auswertung Mitwirkungseingaben» im Anhang dieses Berichtes entnommen werden. Es wurde eine persönliche Stellungnahme/Rückmeldung der Gemeinde für jeden Mitwirkenden versendet.

Der Tabelle «Auswertung Mitwirkungseingaben» können auch die Änderungen entnommen werden, die an den Areaplangrundlagen nach der Mitwirkungsaufgabe durchgeführt wurden.

9 Landumlegung

Die Areaplanung wird zum Zeitpunkt der Auflage des Arealplanes auf einvernehmlichem Wege geregelt. Die einvernehmliche Landumlegung wurde im Januar 2020 abgeschlossen.

10 Beschluss Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand hat den Arealplan am 27. Januar 2020 beschlossen.

Nach der Beschlussfassung des Arealplans erfolgte die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen. Die Beschwerdeauflage fand vom 7. Februar 2020 bis zum 9. März 2020 statt.

11 Genehmigung Regierung

Genehmigt wird die Arealplanung durch die Regierung. Nach der Genehmigung findet die 30tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt. In Kraft tritt die Arealplanung mit Genehmigung durch die Regierung.