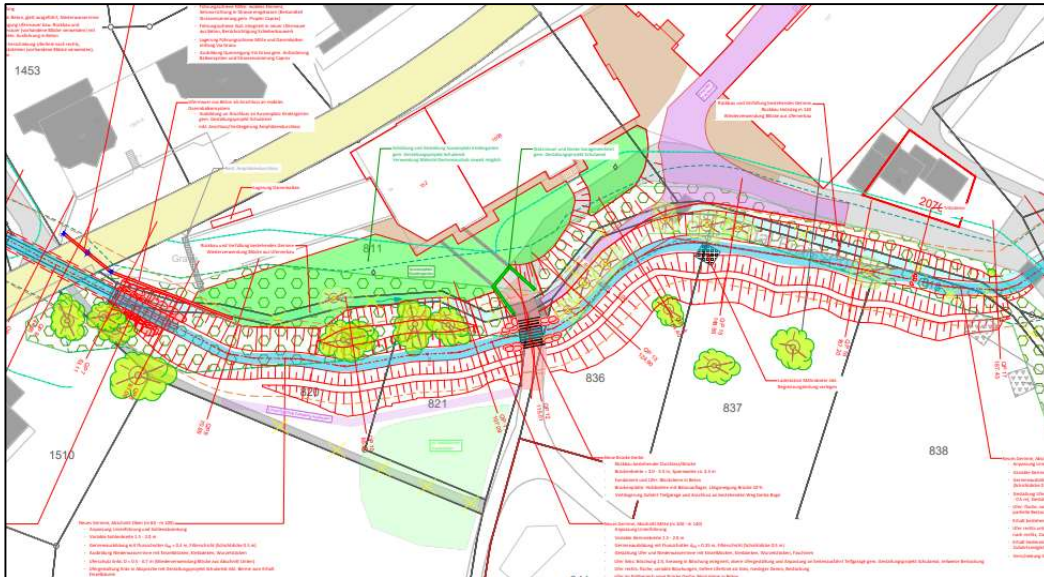




Kanton Graubünden
Gemeinde Laax

plan —
idee

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ual Fraissen



IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeindevorstand Laax

Bearbeitung

Plan-Idee, Via Caplania, Postfach 12, 7031 Laax

Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand

2. November 2022

Titelbild

Eichenberger Revital, Situation Projekt Ual Fraissen, Stand Juni 2022

2/9

1. Anlass und Ziel der Teilrevision

1.1 Ausgangslage

Im Gebiet Grava wurde in den letzten Jahren in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verschiedene neue Bauten und Anlagen erstellt, um die Bedürfnisse der Gemeinde abzudecken. Der Ual Fraissen, ein Gebirgsbach der durch dieses Gebiet verläuft und anschliessend in das Riedgebiet des Lag Grond mündet, wurde dadurch vermehrt eingengt und bei den öffentlichen Bauten und Anlagen gab es vermehrt potenzielle Konfliktpunkte mit dem Gewässer und der Ufervegetation.



Abbildung 1: Ual Fraissen
unterhalb der Via Gravas
(Quelle: Vorprojekt
Eichenberger Revital SA)

Eichenberger Revital SA, Chur, wurde beauftragt, ein Vorprojekt für dieses Gebiet auszuarbeiten. Ziel war einerseits eine ökologische Aufwertung des Gerinnes und eine Reduktion der Hochwasserschutzdefizite, andererseits aber auch die Schaffung von einem Aussenplatz für den neuen Kindergarten sowie die Optimierung resp. Lösung der bestehenden Konflikte mit dem Wald und dem Gewässerraum.

Ein Vorprojekt liegt bereits seit dem Sommer 2022 vor. Am 25. Oktober 2022 hat die Gemeindeversammlung den Kredit für das Projekt beschlossen. Nun wird das definitive Baugesuch erarbeitet.

Für den Ual Fraissen wurde unterhalb der Via Grava eine eigene Parzelle ausgeschieden, welche in der Zone übriges Gemeindegebiet (Gewässer) liegt. Auf beiden Seiten des Gewässers befindet sich ein ca. 3 – 7 m breiter Waldgürtel. Im Norden schliesst die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Parkgarage und dem Kindergarten an den Wald, im Süden die Zone für öffentliche Anlagen mit den Liege- und Grillplätzen. An die Via Grava grenzt noch eine private Parzelle (Nr. 1510), welche in einer Wohnzone 2 liegt, an den Ual Fraissen resp. an den Wald.



3/9

Für den Ual Fraissen liegt eine rechtskräftige Gewässerraumzone vor, welche in grossen Bereichen identisch mit dem Waldareal ist. Gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie gegenüber der Wohnzone bestehen rechtskräftige Waldabstandslinien. Der ganze Bereich wird gemäss rechtskräftiger Zonenplanung von einer Gefahrenzone 2 überlagert.

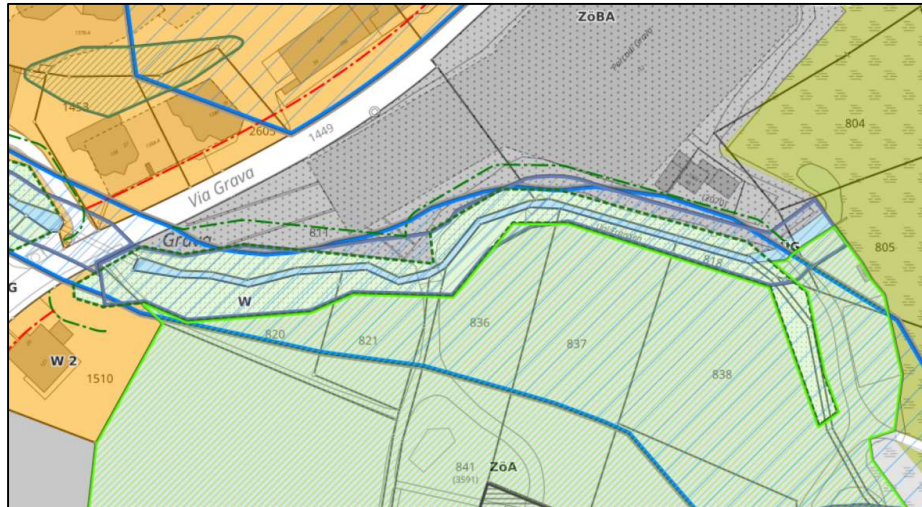


Abbildung 2: Auszug rechtskräftiger Zonen- und Gestaltungsplan (Quelle: www.geogr.ch)

1.2 Projekt Aufwertung und Hochwasserschutz Ual Fraissen

Das Vorprojekt sieht einen Ausbau des Durchlasses bei der Via Grava vor. Damit soll die Durchlasskapazität im Rahmen der Möglichkeiten maximal erhöht werden um möglichst grosse geschiebeführende Abflüsse und Murgänge durchgeleitet werden können. Die Ausführung des Durchlasses im Rahmen der für 2023 vorgesehenen Strassensanierung der Via Grava vorgesehen.

Ein Dammbalkensystem, welches linksseitig über die Via Grava platziert werden kann, soll im Überlastfall die Tiefgarage und das Schulhaus vor Überflutung und Übersarung schützen. Das mobile Balkensystem wird durch eine permanente Mauer am linken Ufer ergänzt, welche die Rückleitung der Geschiebe- und Wassermengen ins Gerinne gewährleistet.

Der heutige Rohrdurchlass bei der Brücke Gerba wird aufgehoben und die Brücke neu erstellt, so dass auch hier eine möglichst hohe Kapazität möglich ist und der Überlastfall zu einem rechtseitigen Ausbruch führt.

4/9



Abbildung 3: Zusammenfassung Vorprojekt (Quelle: Eichenberger Revital S)

Die Linienführung des Gerinnes wird angepasst und das Gerinne Richtung Süden verschoben. Damit werden die Konflikte mit dem Schulareal und der Tiefgarage entschärft resp. gelöst und die Ual Fraissen erhält eine Aufwertung, sowohl wasserbaulich wie auch ökologisch. Durch die Aufwertung wird angenommen, dass das Gerinne vermehrt als Fisch- und Dohlenkrebshabitat angenommen wird. Die Längsvernetzung zwischen dem See/Ried und den oberhalb liegenden Gebieten verbessert sich durch die durchgehende Strukturvielfalt der Sohle und der Böschungen sowie durch eine verbesserte Bestockung. Durch die Vergrößerung des Durchlasses Via Grava, der Brücke Gerba, des verlegten Gerinnes sowie durch die Installation des Dambalkensystems wird zudem der Hochwasserschutz für das Schulhaus und die Ustria Lags verbessert.

1.3 Ziel der projektbezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung

Ziel der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans ist, die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit das Projekt Bachverlegung, Aufwertung und Hochwasserschutz Ual Fraissen nutzungsplankonform realisiert werden kann.



5/9

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Für die inhaltliche Bearbeitung der Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde das Planungsbüro Plan-Idee mit Tanja Bischofberger als verantwortliche Planerin beauftragt. Das Bauamt unterstützt die Planerin inhaltlich und konzeptionell. Die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht stützen sich auf die Konzeptstudie und Vorprojekt der Eichenberger Revital SA vom 22. Juni 2022.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegenden Inhalte der Teilrevision der Nutzungsplanung wurden am 24. Juni 2022 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 17. Oktober 2022 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt.

Aufgrund der Vorprüfung ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Vorlage. Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wird mit der Tabelle zur Mehrwertabgabe ergänzt und die Hinweise für das Folgeverfahren werden bei der Ausarbeitung des Baugesuches berücksichtigt und wo möglich und sinnvoll umgesetzt.

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Vom 26. August bis am 25. September 2022 wurde die projektbezogene Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe) dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde vorliegend Gebrauch gemacht. Es gab eine Stellungnahme zu der Teilrevision, welche besprochen und anschliessend von der Gemeinde schriftlich beantwortet wurden.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 2022 hat die Teilrevision der Ortsplanung mit grosser Mehrheit beschlossen.



3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben und Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Für die Wirtschaft sind räumliche Voraussetzungen zu schaffen und zu erhalten.

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Vorlage entspricht der Teilrevision des RPG.

3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Teilrevision des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan im Kapitel 3 Landschaft enthalten:

LANDSCHAFT

Die Ansprüche an die Landschaft wachsen ständig. Dadurch entstehen vermehrt Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsansprüchen. Eine ganzheitliche Betrachtung welche die verschiedenen Nutzungsansprüche und deren gegenseitige Abhängigkeiten berücksichtigt ist notwendig.

Die Chancen für die Förderung naturnaher Landschaften sollen wahrgenommen werden und auch in besiedelten Räumen aufrechterhalten oder neu eingerichtet werden. Entsprechende Elemente sollen gezielt aufgewertet oder saniert werden.

Mit der vorgesehenen Bachverlegung Ual Fraissen wird die Zielsetzung des KRIP aufgenommen und umgesetzt.



7/9

4. Erläuterungen zu den Änderungen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

4.1 Allgemeines

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan wird ein Perimeter ausgedehnt, welcher alle rechtskräftige Inhalte des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans aufhebt. Neu gelten innerhalb dieses Perimeters die in der vorliegenden Teilrevision dargestellten Inhalte.

4.2 Zonenplan

Aufgrund der Verlegung des Ual Fraissen muss die bestehende Bestockung resp. die Waldfläche gemäss rechtskräftigem Zonenplan gerodet werden. Im unteren Teil der Bachverlegung wird in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (Christian Buchli) auf eine Wiederaufforstung verzichtet. Für die permanenten sowie die temporären Rodungsflächen liegt ein entsprechendes Rodungsgesuch vor.

Im oberen Bereich wird innerhalb des Gewässerraums wieder eine Waldfläche hergestellt. Gegenüber den Bauzonen wird eine statische Waldgrenze festgelegt und gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie der Wohnzone 2 wird wie bisher eine Waldabstandslinie festgesetzt.

Durch die Verschiebung des Baches Richtung Süden und der Rodung entstehen auf verschiedenen Parzellen, angrenzend an die ZöBA neue Flächen, die ausserhalb des Gewässerraums liegen und eingezont werden können (bisher Wald oder Zone übriges Gemeindegebiet, vgl. Beilage). Diese Flächen werden der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen, analog den rechtskräftigen Festlegungen auf der anderen Bachseite. Die bisher als Wald ausgedehnte Fläche im Bereich der Liegewiese wird ebenfalls der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Insgesamt werden rund 634 m² neu der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Für diese Neueinzonungen ist gemäss Abklärungen beim AIB keine Mehrwertabgabe zu erheben, auf keiner Parzelle ein Mehrwert von CHF 20'000.- oder mehr entsteht.

Auf der Parzelle Nr. 1510 wird für die bisher im Zonenplan als Wald bezeichnete Fläche von 60 m² neu eine Zone für Grünflächen ausgedehnt. Auch diese Neueinzonung ist gemäss Abklärungen beim AIB nicht mehrwertabgabepflichtig (siehe Beilage).

Eine Auszonung von Zone für öffentliche Anlagen in Wald und Zone übriges Gemeindegebiet (Gewässer) erfolgt auf den Parzellen 820, 821, 836 und 837.

Der Gewässerraum wird auf das neue Gerinne angepasst. Er wird zentrisch auf die neue Bachachse mit einer Breite von 11 m, ausgedehnt. Der gesamte Gewässerraum wird so weit wie möglich für die ökologische Aufwertung ausgenutzt.



8/9

Die rechtskräftige Gefahrenzone 2 wird übernommen. Durch die Massnahme der Bachverlegung wird eine neue Gefahrensituation entstehen, welche nach Realisierung des Projektes überprüft und von der Gefahrenkommission in die Gefahrenzonenpläne umgesetzt wird. Die Anpassung der Gefahrenzone in der Ortsplanung kann deshalb erst nach Abschluss des Projektes erfolgen.

4.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Bereich für Freizeitanlagen muss aufgrund der Verschiebung des Gerinnes angepasst werden. Er wird im Bereich des neuen Gerinnes resp. des angepassten Gewässerraums aufgehoben.

Beilage

Tabelle Mehrwertabgabe (überprüft durch das AIB am 17. August 2022)

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 12
7031 Laax
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
