

Gemeinde Schlans**Teilrevision Ortsplanung Siedlungsgebiet****Planungs- und Mitwirkungsbericht**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Vorgaben und Randbedingungen.....	3
3. Zeitlicher Ablauf	3
4. Teilrevision Zonenplan.....	4
4.1 Waldausscheidung	4
4.2 Bisherige Materialabbauzone	4
4.3 Bereinigung der Bauzonen generell.....	5
4.4 Behandlung der Bauzonen im Schadensgebiet	5
4.5 Nichtbaugebiet und Naturschutzzone	6
4.6 Empfindlichkeitsstufen.....	6
4.7 Gefahrenzonen.....	6
5. Weitere Elemente des Generellen Gestaltungsplanes	6
5.1 Quartiergestaltungsplanpflicht	6
5.2 Waldabstandslinien	7
5.3 Natur- und Kulturobjekte	7
6. Genereller Erschliessungsplan - Verkehr	7
7. Mitwirkungsverfahren.....	7
8. Planungsmittel	8

Anhang

1	Leistungsvereinbarung (Auszug)
2	Zonenplan – Revisionsbedarf 1 : 2'000 (Verkleinerung A3 > A4)
3	Orthofoto Schadensgebiet 1 : 2'000
4	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung vom 11. Februar 2005

1. Anlass

Die dreitägigen Starkniederschläge im November 2002 lösten in der Gemeinde Schlans verheerende Murgänge aus. Der ansonsten friedliche Dorfbach verliess sein angestammtes Bett oberhalb des Siedlungsgebietes. Zurück blieben ein neues tiefes Bachbett oberhalb des Dorfes und eine Verwüstung im Bereich des bestehenden Bachlaufes mitten durch das Siedlungsgebiet. Ein Wohnhaus und mehrere Ökonomiebauten wurden zerstört. Auf Initiative vom Amt für Raumplanung entschied die Gemeinde die Folgearbeiten auch auf ortsplanerischer Ebene anzugehen. Hierfür wurde Frau Madeleine Grob vom gleichnamigen Planungsbüro zugezogen.

Sie erarbeitete nach Absprache mit dem Amt für Raumplanung eine Leistungsvereinbarung für die anstehenden Planungsarbeiten (Beilage 1).

2. Vorgaben und Randbedingungen

Die Ortsplanung der Gemeinde Schlans stammt aus dem Jahr 1993. Nicht zuletzt infolge der generell geringen Bautätigkeit waren damit kaum Probleme aufgetreten. Dies änderte sich mit der Erarbeitung des Auflageprojektes für die Gesamtmelioration in den Jahren 2001 und 2002. Es zeigten sich diverse Unzulänglichkeiten des Zonenplanes im Hinblick auf die landwirtschaftliche Güterzusammenlegung:

- Eine grössere neue Bauzone im Osten der Siedlung war 1993 von der Regierung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen worden, da kein Bedarf nachgewiesen war.
- In der Wohnbauzone der Gemeinde im Westen der Siedlung war zwischenzeitlich eine Quartierplanung durchgeführt worden. Die Baulandparzellen waren jedoch weder mit der Bauzonen- noch mit der Waldgrenze gemäss Zonenplan, sondern auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestimmt worden.
- Die bestehende Materialabbauzone war zwischenzeitlich fertig ausgebeutet und bereits teilweise auch wieder aufgefüllt.
- Die im Zonenplan ausgeschiedenen Waldzonen entsprachen offensichtlich nicht mehr den aktuellen Beständen.
- Die detaillierte Abgrenzung der Bauzonen gegenüber der Landwirtschaftszone war unter Berücksichtigung der bestehenden und mit der Melioration geplanten Erschliessung an verschiedenen Orten unzumessend.

In Beilage 2 ist eine Übersicht des Revisionsbedarfs aufgrund des aktuellen Zonenplanes dargestellt.

Da die Bauzonen für die Neuzuteilung bereinigt vorliegen müssen, wurde mit dem Amt für Raumplanung die Durchführung einer kurzfristigen Teilrevision des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes sowie des Generellen Erschliessungsplanes – Verkehr für das Siedlungsgebiet als erste Revisionsetappe abgesprochen (siehe auch Beilage 1). Hierbei sollen im Wesentlichen die Bauzonen bereinigt und das vorgesehene Strassenerschliessungskonzept der Gesamtmelioration umgesetzt werden.

3. Zeitlicher Ablauf

a) Gesamtmelioration

Infolge Rechtsmittelverfahren zum Auflageprojekt hat sich der Terminplan für die Güterzusammenlegung verzögert. Die Neuzuteilung wird voraussichtlich 2005 entworfen werden können. Die Bonitierung ist im Jahr 2004 vorgesehen, was jedoch auch ohne das Vorliegen der bereinigten Bauzonenabgrenzung möglich ist.

b) Sanierung und Bachverbauungen infolge Unwetterschäden

Als Sofortmassnahmen wurde das neue Bachgerinne oberhalb der Siedlung im Jahr 2003 mit Sperren verbaut. Im Siedlungsgebiet ist das Bachbett mit einer provisorischen Holzverbauung vorläufig gesichert worden. Für die Projektierung wurden umfangreiche wasserbauliche Abklärungen an die Hand genommen. Erst im August 2004 wurde die von der Gemeinde eingesetzte Kommission über konkrete Ergebnisse und deren Auswirkungen auf die Möglichkeiten einer Neugestaltung des Baches im Siedlungsgebiet erstmals informiert.

Das zuständige kantonale Amt für Fluss- und Wildbachverbauungen sieht gemäss dieser ersten Sitzung vor, die Neugestaltung im Siedlungsgebiet gemeinsam mit den Betroffenen zu entwickeln. Die Ziele der Gemeinde sollen unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit bestmöglich umgesetzt werden.

Gemäss Vorschlag vom Amt soll der Architekt G. A. Caminada für gestalterische Fragen zugezogen werden. Auf Initiative der Gemeinde nahm er an dieser ersten Sitzung ebenfalls teil. Anlässlich eines Augenscheins im September 2004 wurde A. Caminada beauftragt, mögliche Neubauten im Schadensgebiet zu studieren. Die Gemeinde möchte einen Begegnungsort gestalten, der sowohl der einheimischen Bevölkerung dient, als auch Gästen die spezielle Geschichte dieses Ortes näher bringt. M. Grob wird als Planerin die Arbeiten im Hinblick auf die spätere Umsetzung begleiten.

Was sich bereits jetzt deutlich zeigte, war ein bedeutend grösserer Zeitbedarf für die planerischen Arbeiten im Schadensgebiet als ursprünglich angenommen. Da die provisorische Verbauung die Sicherheit gewährleistet, sind sich alle Beteiligten einig, dass diese sensiblen Planungs- und Projektierungsarbeiten ohne zeitlichen Druck angegangen werden sollen. Bevor jedoch die „technische“ Lösung – gegebenenfalls im Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben – nicht feststeht, wird es auch nicht möglich sein, die Gefahrensituation neu und abschliessend zu beurteilen.

c) Auswirkungen für die Teilrevision

Mit der Teilrevision kann nicht zugewartet werden, bis das neue Konzept im Schadensgebiet vorliegt. Im Hinblick auf die Neuzuteilung müssen die diversen Probleme gemäss Ziffer 2 gelöst sein. Für das Schadensgebiet selbst muss eine Zwischenlösung gefunden werden. Die Planerin wird deshalb die Planungsakten mit der Gemeinde so vorbereiten, dass eine ortsplanerische Übergangslösung verabschiedet werden kann, die möglichst viel Spielraum gewährleistet.

4. Teilrevision Zonenplan

4.1 Waldausscheidung

a) Generelle Waldausscheidung

Im Rahmen der Gesamtmelioration sind die Waldgebiete aufgrund eines Orthofotoplanes digital erfasst worden. Diese Daten wurden mit dem bestehenden Zonenplan überlagert und durch Herrn M. Frei vom regionalen Amt für Wald verifiziert und bereinigt. Im neuen Zonenplan sind diese Waldflächen als Waldzone übernommen worden.

b) Statische Waldgrenzen

Wie die Erhebungen des Regionalförsters im Feld ergeben haben, entspricht die tatsächliche Waldgrenze entlang der Wohnbauzone im Nord-Westen des Siedlungsgebietes exakt dem Verlauf der versicherten Parzellengrenzen. Auf eine vermessungstechnische Waldfeststellung kann deshalb verzichtet werden. Die Baulandparzellen gehören der Gemeinde Schlans.

4.2 Bisherige Materialabbauzone

Die ehemalige Abbauzone soll nur soweit wieder aufgefüllt und rekultiviert werden, dass sie entlang der Strasse als öffentliche Parkierungsanlage in diesem Ortsteil genutzt werden kann. Der ehemalige Abbau- und der Übergangsbereich zur Wohnzone werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot zugeteilt. Weitergehende Planungsmassnahmen erübrigen sich aufgrund der geringen Fläche von 376 m². Soweit für den geplanten Parkplatz notwendig und sinnvoll, wird die vorhandene Mulde noch mit anfallendem Aushub an das gewachsene Terrain angeglichen. Die Abgrenzung gegenüber dem Wald ist aus den Vermessungsdaten eindeutig definiert. Diese Zonengrenze wird gemäss Angabe des Regionalförsters ebenfalls als statische Waldgrenze bezeichnet.

4.3 Bereinigung der Bauzonen generell

Für die geplanten Güterwege der Gesamtmelioration sind im Siedlungsgebiet die Daten der Detailprojekte verfügbar. Als eine Auswirkung der Unwetterschäden muss das Landwirtschaftsgebiet nördlich des Dorfes mit einem neuen Güterweg erschlossen werden. Aus topografischen Gründen verläuft er relativ nahe entlang der Bauzonengrenze im Norden. Die dadurch vom Landwirtschaftsboden abgetrennten Kleinparzellen sind künftig kaum mehr sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar. Sie gehören neu zum Siedlungsgebiet. Gleichzeitig ermöglicht das Baugebiet hier trotzdem nur eine Bautiefe. Zur kompakten Siedlungsgestaltung sind die Bauten in dieser Zone möglichst nahe an der bestehenden Er-schliessungsstrasse anzuordnen. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 177 ist eher zu weit oben erstellt worden.

Diese Baugrundstücke sind auch grundsätzlich über die Strasse im Süden zu erschliessen und nicht über den neu geplanten Güterweg.

Da die Eigentums- und Parzellierungsverhältnisse mit der Güterzusammenlegung ohnehin bereinigt werden müssen, wird die Bauzonengrenze neu unabhängig von den aktuellen Parzellengrenzen begradigt. Der nördlichste Bereich bis zum geplanten Güterweg wird einer Bauzone mit Nutzungsbeschränkung zugewiesen. Zulässig sind Garten- und Nebenanlagen sowie eingeschossige Hochbauten bis maximal 10 m³ ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche. Für diese Bauzone mit Nutzungsbeschränkung wird im Baugesetz der neue Artikel 37a erlassen.

Im Süd-Osten des Siedlungsgebietes ist ebenfalls eine neue landwirtschaftliche Haupteerschliessung geplant. Aus dem Detailprojekt ergibt sich die neue Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Zivilschutzanlage. Den Siedlungsrand bildet heute eine kleine Stallparzelle, die für sich alleine kaum zweckmässig als Bauplatz genutzt werden kann. Mit dem neuen Güterweg bietet sich jedoch mittelfristig eine Zuordnung des Spickels zwischen den Strassen als Bauland an. Sinnvoll wäre hier die Ausscheidung einer Reservebauparzelle im Eigentum der Gemeinde, was mit der Neuzuteilung anzustreben ist. Bei künftigem Baulandbedarf wäre eine Einzonung hier zu priorisieren.

Die aktuelle Bauzone am südlichen Dorfrand ist heute ungenügend erschlossen. Mit der Gesamtmelioration wurde ein Ausbau vorgeschlagen, was auf grossen Widerstand bei einzelnen Anwohnern stiess. Das Vorhaben wurde in der Folge aus dem Meliorationsprojekt gestrichen. Ohne Unterstützung im Rahmen der Melioration und aufgrund der schwierigen Verhältnisse erscheint die hinreichende Erschliessung der aktuellen Bauzone nicht realistisch. Da die Gemeinde grundsätzlich ohnehin über eher zu grosse Baulandreserven verfügt, wird deshalb der kritische Bereich neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Soweit die Bauzone bereits weitgehend überbaut ist, bleibt die Zuordnung zur Bauzone bestehen, wobei grundsätzlich nicht mit einer wesentlichen Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse gerechnet werden kann.

Der markante Hang mit Kapelle und historischer Burgruine ist heute einer Freihaltezone zugewiesen, die auch Teile der angrenzenden Parzellen in der Bauzone umfasst. Ein wesentlicher Teil ist gemäss Inventar des Amtes für Natur und Umwelt als wertvoller Trockenstandort ausgewiesen. Zur Zeit erfolgt keine landwirtschaftliche Nutzung und der gesamte Hang ist vom Einwachsen bedroht. Neu wird die Kapelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für die freizuhaltenden Bauparzellenteile wird die Zone für Garten- und Nebenanlagen vorgesehen. Damit kann die Freihaltung gewährleistet werden. Die Baubewilligungshoheit für allfällige Nebenanlagen liegt neu bei der Gemeinde. Die übrige Fläche wird der Landwirtschaftszone mit einer überlagerten Naturschutzzone zugewiesen. Gestützt auf diese Zonenordnung ist ein Bewirtschaftungs- und Pflegevertrag gegen entsprechende Ökobeiträge anzustreben.

4.4 Behandlung der Bauzonen im Schadensgebiet

Eine neue Gefahrenzonenausscheidung ist nicht verfügbar. Die Bauzone wird deshalb grundsätzlich derart festgelegt, dass sichere und unsichere Bereiche unterschieden werden. Als sichere Bereiche und damit künftige Bauzonen werden die Parzellenteile mit intakten Bauten entlang dem Schadensgebiet erachtet. Es ist davon auszugehen, dass mit den zu erarbeitenden wasserbaulichen Vorkehren der angemessene Schutz von vorhandenen Bauten gewährleistet werden wird. Es ist weiter davon auszugehen, dass der derart definierte unsichere Bereich mindestens teilweise wieder einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn alle neuen Randbedingungen geschaffen und bekannt sind. Um ein grösstmögliches Mass und eine möglichst gerechte Behandlung des Privateigentums zu gewährleisten, werden alle Bereiche im Schadensgebiet einem Anspruchsbereich für Bauzone zugeteilt. In diesem Anspruchsbereich sind jedoch keine Baubewilligungen zulässig solange die neue Gefahrenzonenausscheidung noch nicht vorliegt.

Nicht nur aufgrund des Unwetterschadens wird die Abgrenzung der Bauzone unterhalb der Kantonsstrasse bereits mit dieser Teilrevision verschoben. Einerseits ist ein Teil des bisherigen Baulandes abgerutscht und der Baugrund ist damit nicht als sicher zu beurteilen. Andererseits ist eine Erschliessung dieser zweiten Bautiefe unmöglich, so dass die Eignung als Bauzone im südlichen Bereich der Parzellen Nr. 60 ff beidseits des Baches nicht gegeben ist.

4.5 Nichtbaugebiet und Naturschutzzone (siehe auch 4.3)

Aufgrund des Unwetters muss die Situation auch im Nichtbaugebiet bereinigt werden. Der neue Bachlauf oberhalb des Dorfes wird ausgeschieden. Auf die Freihaltezonen wird verzichtet. Eine Freihaltung dieser steilen Partien um das Dorf wird mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone genügend Rechnung getragen. Die verschiedenen Bereiche „Übriges Gemeindegebiet“ werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Es ist kein Baulandbedarf auszumachen, der diese Reservebaugebiete rechtfertigen würden. Selbstverständlich ist es im Interesse der Gemeinde, dass im Rahmen der Neuzuteilung Gebiete die sich für eine künftige bauliche Entwicklung eignen, nach Möglichkeit der öffentlichen Hand zugeteilt werden.

Zwischen Schulhaus und Dorfzone ist der steile Hang ebenfalls am Einwachsen. Grundsätzlich wird hier eine gewisse Bestockung aus Sicherheitsgründen (Schneerutsche usw.) begrüsst. Nach Rücksprache zwischen Gemeindevorstand und Regionalforstamt, kann der Bereich bis an die Bauzone als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden und mit einer Naturschutzzone überlagert werden, da die vorhandene Bestockung die Kriterien für Wald noch nicht erfüllt. Ziel ist die Erhaltung der Laubholz-Bestockung und Sträucher. Weiter Pflanzungen von Sträuchern (Mehlbeere, Alpen-Heckenkirsche, Schneeball) ist wünschbar. Zum Schutz vor Erosion ist auch keine intensive Beweidung zulässig.

4.6 Empfindlichkeitsstufen

Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Umweltschutzgesetzgebung sind im Zonenplan zugewiesen.

4.7 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden erst mit einer nächsten Teilrevision neu ausgeschieden. Die Gefahrensituation ist im Schadensgebiet berücksichtigt (Kap. 4.4). Im übrigen werden die Bauzonen reduziert, so dass keine neuen Konflikte zu erwarten sind. Die bestehende Gefahrenzoneausscheidung bleibt vorläufig in Kraft.

5. Weitere Elemente des Generellen Gestaltungsplanes

5.1 Quartiergestaltungsplanpflicht

Für das Schadensgebiet mit provisorischer Bachverbauung zwischen den beiden Strassen wird eine Quartiergestaltungsplanpflicht festgelegt. Auch wenn heute noch keine konkreten Vorstellungen über die wasserbauliche Lösung vorliegen, so ist klar, dass für die Umsetzung ein Verfahren gewählt werden muss, das die Eigentümer einbezieht. Aus dem neuen Bachlauf werden sich auch zwingend Veränderungen an den Parzellierungsverhältnissen ergeben. Das Quartiergestaltungsplanverfahren ist damit geeignet die Neugestaltung, die Erschliessung und die Eigentumsverhältnisse im Schadensgebiet zu regeln. Eine Anpassung der Grundordnung an die neuen Verhältnisse muss dabei parallel erfolgen (mindestens Ausscheidung Gewässerraum und Gefahrenzonen). Die Festlegung des Anspruchsbereichs an Bauzone im Rahmen dieser Teilrevision wird im Quartierplanverfahren einen anteilmässigen Abzug für die schlussendlich resultierenden Nichtbaubereiche mit neuem Bachgerinne ermöglichen (analog des allgemeinen Abzugs in der Gesamtmelioration für gemeinschaftliche Anlagen). Die Ansprüche der betroffenen Grundeigentümer können damit auf die gerechteste Weise berücksichtigt werden. Die vorgeschlagene Lösung in dieser Teilrevision bietet grösstmögliche Gewähr

- für den notwendigen Freiheitsgrad bei den Planungs- und Projektierungsarbeiten im Schadensgebiet
- für einen Erhalt der grösstmöglichen Bauzone
- für eine gerechte Verteilung der Last aus dem Unwetterschaden auf die betroffenen Grundeigentümer
- für eine praktikable Zwischenlösung auf Stufe Ortsplanung, bis die Detaillösungen vorliegen.

Die Quartiergestaltungsplanpflicht umfasst auch jene Parzellen angrenzend an das Schadensgebiet, wo allenfalls Grenzänderungen im Hinblick auf eine bessere Überbaubarkeit sinnvoll sind und wo die strassenmässige Erschliessung heute nicht - oder infolge Unwetterschaden nicht mehr - gegeben ist.

5.2 Waldabstandslinien

Entlang der Waldzone wird gegenüber der Wohnzone eine Waldabstandslinie im Abstand von ca. 10 m festgelegt (geringfügige Unter- und Überschreitungen infolge Begradigung).

5.3 Natur- und Kulturobjekte

Die umfassende Revision des Generellen Gestaltungsplanes im Siedlungsgebiet ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Hierfür wird als Grundlage ein Siedlungsinventar zu erarbeiten sein. Als geschützte Objekte werden die Bauten gemäss rechtsgültiger Ortsplanung übernommen. Zusätzlich sollen einzelne Objekte gemäss Landschaftsinventar der Gesamtmelioration angemessen geschützt werden:

- Markanter Felsen über Güterweg im Westen des Dorfes > Naturobjekt
- Bruchsteinmauer entlang der Gemeindeweide oberhalb des Dorfes > Kulturobjekt
- Ehemalige Kalkbrennofen (caltgera) > Kulturobjekt
- Burgruine (Turm) > Kulturobjekt
- Obstbäume und Bestockungen (Muschnas) unter dem Dorf > erhaltenswert (Die Erhaltung und Pflege wird den Eigentümern empfohlen, da diese Pflanzen das Orts- und Landschaftsbild bereichern und ökologisch wertvoll sind. Der Erhaltungswunsch bringt insbesondere auch die öffentliche Wertschätzung dieser privaten Leistung zum Ausdruck.)

Der Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes ist nicht abschliessend. Er wird in einer nächsten Teilrevision noch zu ergänzen sein.

6. Genereller Erschliessungsplan - Verkehr

Das bestehende und mit der Gesamtmelioration neu vorgesehene Wegnetz und weitere Nebenanlagen, wie die bestehenden und geplanten Parkplätze, werden im Teilplan Verkehr sinngemäss umgesetzt. Die Fuss- und Wanderwegverbindungen werden ebenfalls erfasst. Es kann auf das Auflageprojekt des Gesamtmelioration verwiesen werden.

7. Mitwirkungsverfahren

Die Teilrevision wurde am 24. November 2004 vom Vorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage schnellstmöglich wurde vom 17. Dezember 2004 bis am 21. Januar 2005 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurden die festgestellten Waldgrenzen (Art. 13 Waldgesetz) am 17. Dezember 2004 im Kantonsamtsblatt publiziert. Am 17. Dezember 2004 wurde eine Orientierungsveranstaltung in Schlans durchgeführt.

a) Vorprüfung (der Bericht liegt im Anhang 4 bei)

Ziffer 1.1

Im Vorprüfungsbericht vom 11. Februar 2005 weist das Amt für Raumplanung darauf hin, dass entlang dem Bach im Dorfgebiet der minimale Gewässerabstand von 10 m nicht unterschritten werden dürfe. Empfohlen werden sogar 15 m. Die Abklärungen und Studien des beauftragten Architekten (siehe Kap. 3b) liegen noch nicht vor. Für die konkreten Lösungen wird aus Sicht der Gemeinde auch der Zustand vor dem Schadensereignis angemessen berücksichtigt werden müssen (im Sinne einer Bestandesgarantie). Insofern wird dieser Hinweis mit Vorbehalt für die Detailplanung im Schadensgebiet zur Kenntnis genommen.

Ziffer 1.2

Die Erschliessung wird mit dem Arealplan im Detail festgelegt. Bei Bedarf wird die Bauzone angepasst.

Ziffer 1.3

Die Gemeinde wünscht keine Zuweisung zum Waldareal.

Ziffer 1.4

Die Archäologiezone wird mit geringfügigen Anpassungen gemäss bisheriger Ortsplanung ergänzt.

Ziffer 1.5

Nördlich des Dorfes wird für einen Teil der ehemaligen Freihaltezone nach Rücksprache mit dem Regionalförster ebenfalls eine Naturschutzzone überlagert. Da im Rahmen der Gesamtmelioration auch der letzte noch pendente Standort für einen landwirtschaftlichen Hochbau abgeklärt worden ist, besteht keinerlei Gefahr, dass in den äusserst steilen Partien Bauvorhaben zur Diskussion stehen werden. Eine weitergehende Schutzauflage als mit der Zuweisung zur Landwirtschaftzone ist nicht angezeigt.

Ziffer 1.6

Die Obstbäume sind als Hinweis für dieses ortsbildgestaltende Element erfasst. Auf konkrete Schutzmassnahmen will die Gemeinde verzichten. Der Hinweis soll die Eigentümer jedoch zum Ersatz animieren, wenn Bäume eingehen.

Ziffer 2.1

Die Parzelle Nr. 119 gehört der Gemeinde Schlans. Der entsprechende Strassenabschnitt wird als Sammelstrasse bezeichnet.

Ziffer 2.2

Gemäss Auflageprojekt der Gesamtmelioration soll das erste Teilstück des bestehenden Weges in Tujals ersetzt werden. Damit wird dieses Teilstück zu einem Fuss- und Fahrweg. In der Fortsetzung (ausserhalb Planungsgebiet) wird der bestehende Güter- und Waldweg in der bisherigen Funktion übernommen werden.

Das Wegstück ist Teil der senda Sursilvana. Die Bezeichnung als Fuss- und Wanderweg (BAW) wird ergänzt.

b) Wünsche und Anregungen

Aufgrund der eingegangenen Wünsche wurde die Bauzonengrenze in Tujals dem Wegtrasse angepasst (bisher den Parzellengrenzen). Nach dem Ausbau des Weges im Rahmen der Melioration werden die Grenzen der Liegenschaften bereinigt werden. Diese Vorgaben werden jedoch frühestens Ende 2005 vorliegen.

Die Gärten unterhalb der Parzellen Nr. 62 werden der Zone für Garten- und Nebenanlagen zugeteilt.

Da ein Ausbau des Fahrweges nördlich der Parzellen Nr. 143, 145 und 146 vorderhand nicht vorgesehen und auch langfristig fraglich ist, können die genannten Parzellen mit dieser Revision nicht einer Bauzone zugewiesen werden. Die Umstände sind in Kapitel 4.3 beschrieben. Sollten sich die Verhältnisse erheblich ändern und die Gemeinde zusätzliches Bauland benötigen, muss dieser Bereich mit der Erschliessungsfrage jedoch sicherlich wieder geprüft werden. Eine Zuweisung zum Reservebaugelände wäre aufgrund der schwierigen Verhältnisse eine zu starke Verpflichtung. Es werden dannzumal auch alternative Standorte zu prüfen sein. Dem fraglichen Bereich wird deshalb keine Grundnutzung zugewiesen. Als „übriges Gemeindegebiet“ stehen künftige Optionen für Bau- oder Nichtbauzonen offen.

Die Zone für Garten- und Nebenanlagen wird zugunsten der Dorfzone auf Parz. Nr. 94 reduziert.

8. Planungsmittel

Diese Teilrevision umfasst folgende Planungsmittel:

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000
Genereller Erschliessungsplan - Verkehr 1 : 1'000
Ergänzung Baugesetz Art. 37a
Planungs- und Mitwirkungsbericht

Laax, 8. März 2005

Planungsbüro Madeleine Grob


M. Grob



Amt für Raumplanung
Graubünden
Ufficio di pianificazione
dei Grigioni
Uffizi da planisaziun dal
chantun Grischun

Teilrevision der Ortsplanung Schlans **Ziel- und Leistungsvereinbarung**

zwischen der Gemeinde Schlans (nachfolgend Gemeinde), vertreten durch

- den Gemeindepräsidenten, Reto Pfister und
 - den Gemeindeaktuar, ,
- und

dem Amt für Raumplanung Graubünden (nachfolgend ARP), vertreten durch

- den Amtsvorsteher Cla Semadeni

Gegenstand dieser Vereinbarung bilden die Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Teilrevision der Ortsplanung „Anpassung Zonen- und Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiet infolge Unwetterschäden und Bereinigungsbedarf für die Gesamtmelioration“.

Mit dieser Teilrevision werden in einem ersten Schritt die Bauzonenausscheidung und das Erschliessungskonzept im Bereich des Siedlungsgebietes bereinigt. Ursache sind einerseits die veränderte Situation nach den Unwetterschäden vom November 2002 und andererseits einzelne Revisionspunkte, die sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung und dem Festsetzungsverfahren des Auflageprojektes der Gesamtmelioration Schlans ergeben haben. Diese Teilrevision muss abgeschlossen sein, bevor die Neuzuteilung im Rahmen der Güterzusammenlegung (ca. 2004/2005) entworfen wird. Im Anschluss an die Neuzuteilung ist eine zweite Revisionsphase vorgesehen, mit welcher sowohl im Baugebiet als auch im Nichtsiedlungsgebiet die Ortsplanung für die weiteren Belange aktualisiert wird.

Grundlagen

Folgende Dokumente und Voraussetzungen sind Bestandteil der Vereinbarung:

- Arbeits- und Ablaufkonzept mit Kostenschätzung vom 11.04.2003 (Beilage 1)
- Offerte der Planerin (siehe Beilage 1)

1. Rechtliche Grundlage

Diese Vereinbarung erfolgt in konkretisierender Anwendung der Bestimmungen über die kantonalen Beiträge an die Kosten der Raumplanung gemäss Art. 54 bis Art. 59 der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden (KRVO) vom 26. November 1986.

2. Rahmenbedingungen

Die Parteien richten die Durchführung ihrer Arbeiten nach den Vorgaben des Kantonalen Richtplanes, des Regionalen Richtplanes und des Regionalen Entwicklungskonzeptes sowie eines allfälligen kommunalen Leitbild oder Richtplanes aus.

Sie berücksichtigen zudem die räumlichen Interessen der Nachbargemeinden, die Richtlinien, Vollzugshilfen und Empfehlungen des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) und des ARP sowie die fachlichen Normen.

3. Organisation

Verantwortliche Planerin ist **Madeleine Grob, dipl.Ing.ETH, Laax**.

4. Leistungen des Amtes für Raumplanung

Das ARP stellt **Esther Casanova** für die Begleitung und Koordination der Arbeiten sowie als Kontaktperson mit der kantonalen Verwaltung und allfälligen Dritten zur Verfügung.

Bevor die Vorlage der Volksabstimmung unterzogen wird, wird eine Stellungnahme vom ARP eingeholt.

Das ARP berät und unterstützt die Gemeinde in der Planungstätigkeit insbesondere durch folgende Massnahmen:

- periodische Kontakte während der Planungsarbeit (Koordinationsgespräche)
- Besprechung von besonders strittigen Sachfragen aus dem Mitwirkungsverfahren

Das ARP bereitet die Genehmigung der Ortsplanung zuhanden des DIV und der Regierung vor.

Das ARP erarbeitet für die zweite Revisionsphase einen Revisionskatalog für die Abschätzung und Ermittlung des weiteren Revisionsbedarfes.

5. Leistungen der Gemeinde

Die Gemeinde leitet die Planungsarbeiten. Sie lässt die notwendigen Grundlagen bearbeiten und leitet die entsprechenden Prozesse gemäss Arbeits- und Zeitprogramm ein.

Sie regelt die Zusammenarbeit und die Zuständigkeiten innerhalb der Gemeinde.

Sie sorgt in Zusammenarbeit mit dem ARP für die nötige Wirtschaftlichkeit, Effizienz und Planungsqualität der Leistung.

Sie bezieht das ARP in die laufenden Planungsarbeiten ein. Sofern die Vorgaben gemäss Arbeits- und Zeitprogramm nicht eingehalten werden können, orientiert sie das ARP umgehend.

Sie stellt dem ARP die Planungsakten in drei Exemplaren und in digitaler Form zur Vorprüfung zu.

Sie reicht der Regierung die von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von den zuständigen Gemeindebehörden unterzeichneten Planungsakten in vier Exemplaren und in digitaler Form zur Genehmigung ein.

6. Kantonsbeitrag

Der Kantonsbeitrag wird pauschal aufgrund der geschätzten Kosten festgelegt. Übersicht:

Leistungen	Offerierte Gesamtkosten	Effektiver Beitrag Kanton
1. Grundlegearbeiten		
Grundlagebeschaffung, Vorarbeiten, Konzepte	Fr. 6'500	Fr. 3'000
Räumliches Entwicklungsleitbild	Fr. 0	Fr. (Zahl)
Siedlungsinventar	Fr. 0	Fr. (Zahl)
2. Planungsarbeiten		
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan: Verkehr	Fr. 15'500	Fr. 5'000
3. Mitarbeit Vorstand	Fr. 1'500	Fr. 600
4. Information und Mitwirkung (Öffentlichkeitsarbeit)	Fr. 3'500	Fr. 1'400
5. Leistungen Dritte	Fr. 0	Fr. (Zahl)
—	Fr. 0	Fr. (Zahl)
Total	Fr. 27'000	Fr. 10'000

Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (DIV).

Der Kantonsbeitrag verfällt, wenn er nicht innert 2 Jahren seit Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung bezogen ist. Verlängerungen dieser Frist sind in begründeten Fällen in Absprache zwischen den Parteien möglich.

7. Kontrolle und Auszahlung

Die Gemeinde ist für die Kostenkontrolle verantwortlich. Sie leistet allfällige Teilzahlungen.

Nach Abschluss der Arbeiten stellt die Gemeinde dem ARP die Abrechnung mit den dazugehörigen Belegen zu. Die Arbeiten gelten als abgeschlossen, sobald die Rechtmässigkeit der Vorlage durch die Regierung in Form eines Beschlusses festgestellt ist. Das ARP löst nach einer Kontrolle der Belege die Auszahlung des Kantonsbeitrages aus. Vorgängige Teilabschlagszahlungen sind möglich.

Der Kantonsbeitrag wird nach Inkraftsetzung der Vorlage in einer einzigen Beitragszahlung ausgerichtet.

Verminderungen des Kantonsbeitrags wegen nicht oder nur teilweise erreichten Zielen sind zwischen den Parteien abzusprechen.

Werden die Arbeiten nicht bis zur Inkraftsetzung geführt, behält sich das DIV eine Beurteilung der Gründe für den Abbruch sowie nötigenfalls eine Rückforderung von allenfalls bereits ausbezahlten Beiträgen vor.

Kostenüberschreitungen werden nicht subventioniert.

Der Kantonsbeitrag wird nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Mittel ausbezahlt.

8. Differenzen

Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass sie allfällige Differenzen und Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der vorliegenden Vereinbarung vorerst versuchen, gütlich zu einigen und anderenfalls die Entscheide des DIV akzeptieren.

2-fach gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet:

Für die Gemeinde

Der Gemeindepräsident

R. Rosta

Der Gemeindeaktuar

R. Be...

Schlans, den 25.6.2003



Für das Amt für Raumplanung

Der Vorsteher

Ch. Samadani

Chur, den 14.7.03

Zugestimmt durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft gestützt auf Art. 54 ff. KRVO.

Chur, 23. Juli 2003

DEPARTEMENT DES INNERN UND DER VOLKSWIRTSCHAFT

Der Vorsteher:

Klaus Huber

Klaus Huber, Regierungsrat

Mitteilung an:

- Planungsbüro Madeleine Grob, dipl. Ing. ETH, Via Caplania, 7031 Laax
- Finanzkontrolle
- Gemeindeinspektorat