

ORTSPLANUNGSREVISION DER GEMEINDE SUSCH

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsablauf und -verfahren
 - 1.1. Organisation der Planungsträger
 - 1.2. Ablauf der Planung
2. Inhalt und Ergebnisse der Nutzungsplanung
 - 2.1. Ausgangslage
 - 2.2. Grundlagen und Planungsmittel
 - 2.3. Leitbild / Konzept
 - 2.4. Revisionsmassnahmen

1. Planungsablauf und-verfahren

1.1 Organisation der Planungsträger

Planungskommission: D.Bulfoni, Kommissionspräsident
W.Egli
R.Müller

Ortsplaner: Obrist und Partner
Architekten-Planer, St.Moritz

Jurist: Dr.jur.Rainer Metzger
Rechtsanwalt, Chur

Verkehrsplanung: Heinz Schmid
Verkehrsingenieur, Zürich

Gefahrenzonen: Alfonso Colombo
Gefahrenkommission 3, Poschiavo
J.Könz
Kreisförster, Zernez

1.2. Ablauf der Planung

- | | |
|---------------------|---|
| Sept.87 | - Gemeindeversammlung mit Kreditbeschluss
- Auftragserteilung |
| Okt. | - 1. Sitzung mit Ortsplanungskommission |
| Nov. | - Arbeitsprogramm und Beitragsgesuch |
| Mai 88 | - Beitragszusicherung |
| Juni 90 | - Eingabe zur Vorprüfung |
| Aug. | - Beitragsgesuch für ergänzende Bestandes-
aufnahmen (UEB) |
| Okt. | - Beitragszusicherung UEB |
| Dez. | - Eingabe UEB |
| April 91 | - Vorprüfungsbericht |
| Sept. | - Bereinigung |
| 08.11.-
09.12.91 | - Oeffentliche Auflage Baugesetz und Pläne
Publikation im Amtsblatt und in der Gde.,
auf üblichem Weg.

Eine Anzahl Baugesetze liegt auch beim
Gde.-Präsidenten für Interessierte auf. |
| 19.11.91 | - Orientierungsversammlung im Beisein
Planer/Jurist/Planungskommission mit
Diskussion über Artikel betreffend Zweit-
wohnungsbau |
| 20.11.91 | - Fragestunde für Einzelpersonen
im Beisein Planer/Jurist/Planungskommission |
| 09.12.91 | - Frist für die Einreichung von Anträgen,
Aenderungswünschen etc. |
| 11.12.91 | - Behandlung der eingegangenen Anträge
Schriftliche Stellungnahme an betreffende
Personen (ohne Rechtsmittelbelehrung) |
| 13.12.91 | - Gemeindeversammlung zwecks Abstimmung
über:

1. Artikel betreffend Beschränkung des
Zweitwohnungsbaus
2. Baugesetz als Ganzes
3. Pläne |
| 20.12.91 | - Einreichung der Akten an den Kanton zur
Genehmigung |

2. Inhalt und Ergebnisse der Nutzungsplanung

2.1 Ausgangslage

Im Jahre 1970 erliess die Gemeinde Susch ein Baugesetz, einen Zonen- und einen Strassenplan 1:1000, die von der Regierung im Oktober 1970 genehmigt wurden. Im Mai 1971 genehmigte die Regierung eine Ergänzung des Baugesetzes sowie den Richtplan 1:25'000. Eine Aenderung und Ergänzung dieser Planungsmittel wurde im April 1983 vorgenommen.

2.2 Grundlagen und Planungsmittel

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.Juni 1979
- Kantonales Raumplanungsgesetz vom 20.Mai 1973
- Kantonale Richtplanung Graubünden
- Wegleitung zur Ortsplanung (Ausgabe Januar 85)
- Bestehende Ortsplanung 1970
- Problemerkatalog der kantonalen Amtsstellen zur Revision der Ortsplanung
- Erfahrungen der Gemeinde bei der Anwendung der Ortsplanung
- Landschafts- und Siedlungsinventar
- Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

2.3 Leitbild / Ziele

Die Ortsplanung ist in erster Linie an die seit 1973 und 1980 erfolgten Aenderungen des Raumplanungsrechtes anzupassen. Es ist dies insbesondere das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.Juni 1979, das seit dem 1.Januar 1980 in Kraft ist.

Weiter gilt es bei der Revision zu beurteilen, ob die Ziele und Massnahmen der Planung von 1970 mit den Interessen der Gemeinde immer noch übereinstimmen.

Zudem wird Susch in nächster Zeit von 2 Grossprojekten, Vereina-Bahn und Umfahrungsstrasse tangiert, die räumliche Auswirkungen auf die Gemeinde haben werden.

2.4 Revisionsmassnahmen

2.4.1 Allgemein

Die Ziele der Revision weichen nicht von jenen der Planung 1970 ab. In Susch liegen einfache, klare Verhältnisse vor. Die Planung von 1970 hat sich bewährt und wurde weitgehend übernommen, jedoch verfeinert.

2.4.2 Bauzonen

Die Bauzonen sind bezüglich ihrer Grösse und Lage unter Berücksichtigung der lokalen Bedürfnisse und der bestehenden Erschliessung überprüft worden. Da der Umfang der ausgeschiedenen Bauzonen im Verhältnis zur voraussichtlichen baulichen Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich in Ordnung ist, konnte sie bis auf wenige Ausnahmen übernommen werden. In diesem Zusammenhang konnte das Problem der Zonenabgrenzung behandelt werden, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten, d.h. der historischen Dorfstruktur möglichst eng um die Bausubstanz gezogen wurde.

Auf diese Grundlagen zugeschnitten, ergaben sich folgende Änderungen innerhalb der Bauzone:

- Gebiet "Tuor". Durch Korrektur der Gefahrenzonengrenze konnte die Bauzone so erweitert werden, dass nun alle Gebäude dieses Siedlungsteiles eingezont sind.
- Gebiet "Quadras". Die Gewächshäuser der Gärtnerei wurden als zonenfremde Objekte von der Dorf- in die Gärtnereizone umgelegt.
- Gebiet "Muglinas". Auf Wunsch des Sägereibesitzers wurden zwei Flächen von ca. 1'000 m² der Dorf- und Landwirtschaftszone miteinander getauscht.
- Zur Verfeinerung des Zonenplanes wurden diverse (einzelne) Parzellen, wie kath.Kirche, alte Sägerei, Feuerwehrlokal, Tuor- und OSO-Anlage von der Dorfzone in die ZÖBA umgeteilt.
- Ferner wurden wo möglich Freihaltezonen zum Schutz des Inn-Ufers ausgeschieden.

2.4.3 Nicht-Bauzonen

Landwirtschaftszone

Der Landwirtschaftszone wurde neben den Flächen im Siedlungsgebiet auch die Alpen, im Plan 1:10'000 zugeordnet. Für neue landwirtschaftliche Hochbauten sind in den Gebieten "Davo Plattas" und "Stravers" die Standorte bezeichnet worden.

Forstwirtschaftszone

Die Ausscheidung der Waldgebiete erfolgte im Siedlungsgebiet wie auch über das restliche Gemeindegebiet nach Angaben des Kreisförsters.

Freihaltezone

Archäologiezone

Auf der Motta Palü bestehen Reste einer bronzezeitlichen Siedlung. Auf Chaschlins sind sowohl Spuren einer mittelalterlichen Burg als auch verschiedene urgeschichtliche Einzelfunde bekannt, welche möglicherweise auf eine Besiedlung hinweisen.

Archäologische Schutzzone

Auf der Hügelkuppe Chaschinas/Fortezza sind prähistorische Siedlungsreste bekannt.

Vom Padnal sind einerseits Reste einer mittelalterlichen Wehranlage sowie andererseits vorgeschichtliche Siedlungsreste bekannt.

Diese Einzonungen wurden neu nach den Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden ausgeschieden.

Landschaftsschutzzone

Bei der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone standen die drei folgenden Gebiete im Vordergrund:

- . Gebiet "Chaschinas", "Fortezza", "Padnal", "Chaschlins"
- . Gebiet "Val Susasca" im Bereich "Röven", "Chant Blau"
- . Gebiet "Isletta" am oberen Innlauf

Auf die Einzonung des Gebietes "Raglia" am unteren Innlauf wurde bewusst verzichtet, da dieses Gebiet von diversen Bautätigkeiten tangiert wird.

Wintersportzone

Mit Ausnahme einer kleinen Grenzverlaufänderung im Gebiet "La Rouvna" konnte die Abgrenzung übernommen werden.

Campingzone

Im Gebiet des existenten Campingplatzes unter "Muglinas" wurde neu eine Campingzone ausgeschieden.

Grund- und Quellwasserschutzzone

Auf Empfehlungen des Amtes für Umweltschutz wurde neu mit Hilfe eines Geologen eine provisorische Schutzzone der für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzten Quellen ausgeschieden.

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für das Pumpwerk Funtanas ist nicht Gegenstand der OP-Revision und wird von der Gemeinde separat in Auftrag gegeben.

Gefahrenzonen

Die Abgrenzung der Gefahrenzonen konnte anhand der Unterlagen der Gefahrenzonenkommission bis zur oberen Waldgrenze aufgezeigt werden. Die Änderungen liegen einerseits in der Ausdehnung entlang der Susasca und des Inns und andererseits in der Reduktion im Gebiet "Tuor".

Abbau- und Materialablagerungszone

Die drei Materialentnahmestellen am Flüela, Gebiet "Röven" bis "Chant Blau" wurden der Abbauzone zugeordnet.

Gestaltung

Gestalterische Aspekte wurden im Rahmen des Zonen- und allgemeinen Gestaltungsplanes sowie des Baugesetzes berücksichtigt. Grundlage für die Massnahmen bilden Kantonale und eidgenössische Inventare.

Ortsteile mit Baumgruppen, Bauten, Anlagen und Freiräume von Bedeutung wurden einerseits dem Erhaltungs- oder Anpassungsbereich zugeordnet. Zudem wurden einzelne Bauten als geschützt oder schutzwürdig eingestuft.

Erschliessung

Der generelle Erschliessungsplan beschränkt sich ausschliesslich auf das Siedlungsgebiet. Er bezeichnet Strassen und Wege, die Bahntrasse sowie Parkieranlagen.

Im weiteren werden auch die beiden, im Zusammenhang mit dem Projekt Vereinabahn vorgeschlagenen Varianten - Umfahrungsstrasse Susch - aufgezeigt. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt wurden mehrere Varianten geprüft.

Die zwei im Verkehrsplan aufgezeigten Möglichkeiten müssen zu gegebener Zeit bezüglich Kosten, Geologie und weiteren Faktoren wie z.B. Besitzverhältnisse näher evaluiert werden. Anlässlich von Orientierungen wurde mehrheitlich der Variante links der Vorzug gegeben.

Näheres siehe im Schlussbericht "Umfahrung Susch Varianten" von Ing. Büro Zwicker + Schmid vom 21. März 89.

Das generelle Kanalisationsprojekt konnte nach Ausarbeitung des zuständigen Fachmannes in den Erschliessungsplan aufgenommen werden.

Beim generellen Wasserprojekt beschränken sich die Angaben auf das obere Gebiet des nordwestlichen Dorfteils. Die fehlenden Teile müssen nach Abschluss der Planungsarbeiten ergänzt werden

2.4.6 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Eine Gesamtrevision drängte sich auf. Basierend auf dem Musterbaugesetz wurden Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung und an die neuen Zonenplaninhalte vorgenommen. Das Zonenschema konnte mit Ausnahme der Ergänzung der Empfindlichkeitsstufen vom bestehenden Baugesetz übernommen werden.

Die Gemeinde Susch kann sich nicht als touristischer Ort bezeichnen, jedoch stellt sich auf hier die Frage, ob der Zweitwohnungsbau öffentlich-rechtlich geregelt werden soll. Die Aufnahme eines Artikels über den Anteil an Hauptwohnungsfläche ins Baugesetz soll von der Gemeindeversammlung entschieden werden

2.4.7 Ueberbauungsstand der Bauzonen

		Dorfzone	Wohnzone	Zöba	Total
Gesamtfläche m2		73'900	6'700	11'400	92'000
Ueberbaut	m2	58'200	700	8'000	66'900

Gestützt auf Art.21 RPV war zusätzlich die Erstellung einer Übersicht über den Stand der Erschliessung, die Beobachtung der baulichen Entwicklung, sowie die Feststellung der Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten verlangt.