

Gemeinde Tschappina

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

November 2003

Inhaltsverzeichnis

I ALLGEMEINES

1	Ausgangslage	3
2	Anlass	3
3	Organisation und Ablauf	4
3.1	Organisation	4
3.2	Ablauf	5

II GRUNDLAGEN

1	Bevölkerung und Wirtschaft	7
1.1	Bevölkerung	7
1.2	Wirtschaft	8
2	Siedlungsanalyse	9
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Region	9
3.2	Kanton	10
4	Bautätigkeit , Bauzonenstatistik und -bedarf	10
4.1	Bautätigkeit	10
4.2	Bauzonengrösse und -reserven	11
4.3	Bauzonenbedarf	13

III BESTANDTEILE UND INHALTE DER REVISION

1	Zielsetzungen der Gemeinde	14
2	Planungsmittel	15
2.1	Zonenplan 1:2000 und 1:10'000	15
2.2	Genereller Gestaltungsplan 1:2000	20
2.3	Genereller Erschliessungsplan 1:2000/1:10'000	21
2.4	Baugesetz	22
3	Vorprüfung	23
4	Öffentliche Auflage, Abstimmung	23

Anhang	24
--------	----

I ALLGEMEINES

1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Tschappina stammt zu wesentlichen Teilen aus den Jahren 1974 (Baugesetz) und 1978. Die verschiedenen Planungsmittel wurden zwischenzeitlich mehrmals teilrevidiert. Die rechtskräftige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

15. Juli 1974 (RB Nr. ¹ 1603)	Baugesetz
28. Dez. 1976 (RB Nr. 2912)	Änderung Baugesetz (Art. 31, 46 Abs. 2)
21. Mai 1976	Nutzungsrichtplan 1:10'000 (ersetzt Plan 19. 3. 1974) Erschliessungsrichtplan 1:10'000 (ersetzt Plan 19. 3. 1974) Quartierplan Allmeini
9. Jan. 1978 (RB Nr. 33)	Zonenplan 1:2000 (ersetzt Plan 15. 7. 1974) Zonenplan 1:10'000 (ersetzt Plan 15. 7. 1974) Strassenplan 1:2000 (ersetzt Plan 15. 7. 1974)
7. Juli 1980 (RB Nr. 1766)	Gefahrenzonenplan 1:10'000 Ergänzung Zonenplan 1:10'000 (Landschaftsschutzzone)
1. April 1986 (RB Nr. 754)	Änderung Baugesetz (Art. 23, 24) Zonenplan 1:2000 (Skiabfahrtszone, Parkierungszone) Zonenplan 1:10'000 (Skiabfahrtszone) Strassenplan 1:2000 (Verkehrswege)
19. Juni 1990	Anpassung Gefahrenzonenplan 1:10'000 (Umzonung „Ried“)
26. Jan. 1993 (RB Nr. 173)	Änderung Baugesetz (Art. 31)
8. Sept. 1998 (RB Nr. 1773)	Ergänzung Baugesetz (Art. 31) Genereller Erschliessungsplan 1:2000 „Beschneigung“ Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 „Beschneigung“
8. Sept. 1993 (RB Nr. 173)	Änderung Baugesetz (Art. 23, 24) Ergänzung Zonenplan 1:10'000 (Landschaftsschutzzone)

2 Anlass

Die Gemeinde sieht sich aus folgenden Gründen veranlasst eine Totalrevision der Ortsplanung durchzuführen:

- Wesentliche Teile der rechtskräftigen Ortsplanung und insbesondere das Baugesetz sind über 20 Jahre alt. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.

¹ Regierungsbeschluss Nummer ...

- Die zwischenzeitlich durchgeführten Anpassungen und Teilrevisionen beschränkten sich auf ganz spezifische Bereiche. Eine Gesamtschau und breite Diskussion in der Bevölkerung wurde dabei nicht durchgeführt.
- Seit der letzten Gesamtrevision, insbesondere in den 90er Jahren hat eine für Tschappina grössere Bautätigkeit stattgefunden. Die Bauzonen sind in Bezug auf Lage und Strukturierung zu überprüfen und in auf die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde auszurichten.
- Aufgrund verschiedener Veränderungen im Bereich der Infrastruktur und Ausstattung der letzten Jahre stellen sich für Tschappina Fragen neu, auch im Zusammenhang mit der Ausstattung und Versorgung öffentlicher Einrichtungen.
- Zwischenzeitlich wurde die regionale und kantonale Richtplanung überarbeitet.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken.
- Die Gemeinde verfügt über vollnumerische Pläne der Vermessung über das Siedlungsgebiet gemäss amtlicher Vermessung (AV 93). Die bestehenden Planungsmittel hingegen basieren grösstenteils noch auf analogen Daten. Eine Überführung der Planungsmittel in ein aktuelles Datenformat ist erforderlich.

3 Organisation und Ablauf

Gestützt auf den Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 16. 12 1999 hat die Gemeinde beschlossen, eine Totalrevision der Ortsplanung einzuleiten. Am 6. März 2000 beauftragte sie durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer & Studach AG Chur mit den Revisionsarbeiten. Gleichzeitig wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Verfügung vom 16. März 2000 sicherte das DIV der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 30% an den beitragsberechtigten Planungskosten sowie einen Kantonsbeitrag von 40% an den beitragsberechtigten Grundlagenarbeiten zu. Ergänzt wurden die Beiträge durch den Kanton durch die Übernahme der Kosten für das erstmalige Digitalisieren der Pläne.

3.1 Organisation

Die Revision der Ortsplanung wird vom Gemeindevorstand und weiteren zugezogenen Personen bearbeitet. Die Erarbeitung des Leitbildes erfolgte, unter Mitwirkung der Bevölkerung anlässlich einer Werkstatt am 8. 8. 2000, durch den Gemeindevorstand. Nach Genehmigung des Leitbildes wurde folgende Planungskommission bestellt:

Planungskommission	• Christian Schumacher, Gemeindepräsident (bis Juni 2002), Präsident Kommission. • Bartholome Gartmann, Gemeindevorstand (bis Juni 2002). • Carmen Bühler, Gemeindevorstand • Leo Beeli, Gemeindevorstand • Urs Hänni, Gemeindevorstand (bis Juni 2002) • Robert Ambühl • Christian Bürkli
Weitere Personen	• Jeanette Grütter (Protokoll). • Silvio Sauter, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur • Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Mutationen	• Bartholome Gartmann (bis Juni 2002). • Urs Hänni (bis Juni 2002) Neu ab Juni 2002: • Christian Lanicca, Gemeindepräsident neu. • Simon Gartmann, Gemeindevorstand neu. • Oskar Rüedi, Gemeindevorstand neu.

3.2 Ablauf

Zeit	Stichwort
April - Mai 2000	Vorbereitungen zur Erarbeitung des raumplanerisches Leitbildes Tschappina
Juli 2000	Information und Einladung der Bevölkerung zur Werkstatt
8. August 2000	Werkstatt – Leitbild Tschappina (mit rund 50 EinwohnerInnen)
September 2000	Auswertung Werkstatt und Entwurf Leitbild Tschappina
Nov. - Dez. 2000	Vernehmlassung Leitbildentwurf bei der Bevölkerung, Überarbeitung, Abschluss
Januar 2001	Festlegen Zeitprogramm und Schwerpunkte. Erteilung von Drittaufträgen
Februar – Juni 2001	Entwürfe (ZP, GGP, GEP, Baugesetz)
März - April 2001	Erarbeitung Siedlungsanalyse und UEB
Mai – Oktober 2001	Waldfeststellung, Amt für Wald Mittelbünden/Moesano
Juni - Juli 2001	Beratungen Baugesetz
August - Oktober 2001	Abschluss 1. Entwurf

Zeit	Stichwort
19. November 2001	Konsultativabstimmung Gemeindeversammlung über Vorhaben Ferienhauszone Chalberweid. Grundsatzentscheid zur Prüfung der Möglichkeiten in der Chalberweid und Abklärung von Alternativstandorten im Gebiet Obergmeind).
Dez. 2001 – Dez. 2002	Abklärungen Ferienhauszone Obergmeind
Februar 2002	Bereinigung Waldfeststellung Kreisförster / Gemeinde
Mai 2002	Einreichung zur Vorprüfung
März 2003	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung
Juli 2003	Abschluss Überarbeitung
11. Aug. – 9. Sept. 2003	Öffentliche Auflage
25. 11. 2003	Beschluss Gemeindeversammlung

II GRUNDLAGEN

1 Bevölkerung und Wirtschaft

1.1 Bevölkerung

Altersdemografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl ist, nach einem Rückgang in den 80er Jahren, seit 1990 wieder konstant und beträgt rund 170 Einwohner.

Die VZ 1980 und 1990 zeigen wie andernorts auch, eine Zunahme bei den älteren Personen: 1990 waren 25% der Bevölkerung über 64jährig. Das sind rund 10% mehr als bei der letzten Zählung 1980. Zugenommen hat in dieser Zeit hingegen auch der Anteil der Kinder im Schulalter von 20 auf 27%. Entsprechend gefallen ist der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung. Handelt es sich bei der Zunahme bei den älteren Bevölkerung um eine weiter anhaltende und absehbare Entwicklung, ist die Entwicklung des Anteils der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren stark abhängig von Ein- oder -wegzügen.

Haushalte

Trotz abnehmender Einwohnerzahlen 1980 – 90 ist die Zahl der Haushalte um 10% auf 55 gestiegen. Entsprechend zurückgegangen ist die *mittlere Haushaltgrösse* von 3.1 Personen 1980 auf 2.6 Personen 1990. Diese Entwicklung zu immer kleineren Haushalten ist altersbedingt und auch andernorts feststellbar. Folglich zugenommen hat die Zahl der *Einpersonenhaushalte*, wobei die Paarhaushalte mit Kindern mit einem Anteil von einem Drittel konstant geblieben sind.

Aussichten

Wenngleich die aufgeführten Zahlen zur Bevölkerungsstruktur 10jährig sind und die detaillierten Gemeindeergebnisse der VZ 2000 noch nicht vorliegen, lassen sich gewisse Trends, insbesondere in Bezug auf die altersdemografische Entwicklung mit Folgen für die Ortsplanungsrevision ausmachen:

- In naher Zukunft werden immer mehr der mittlerweile über 64jährigen ins hochbetagte und vermehrt pflegebedürftige Alter kommen. Das wird die Gemeinde vor neue Aufgaben stellen, namentlich im Bereiche der Gesundheitsversorgung. Die grösste Zahl Hochbetagter dürfte in den nächsten 10 - 15 Jahren erreicht werden.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird weiter zunehmen und einen Anteil von bis zu gut einem Drittel erreichen! Diese Haushalte belegen heute einen Wohnraum, der mittelfristig und längerfristig wieder verfügbar und somit das Wohnungsangebot in Tschappina mitbestimmen wird.
- Bei einer kleinen Einwohnergrösse kommen grössere Schwankungen einzelner Altersgruppen, z.B. bei Kindern und Jugendlichen im Schulalter, vor. Einzelzuzüge oder Familiengründungen können bereits ausschlaggebend sein.
Bei der Bevölkerungszahl von Tschappina sind auch kürzerfristige Planungen im Bildungsbereich wenig problematisch und die vorhandenen Raumkapazitäten reichen aus, um auch kurzfristige Schwankungen aufzufangen.

1.2 Wirtschaft

Land- und Forstwirtschaft

In Tschappina gibt es 21 Landwirtschaftsbetriebe. 25% davon sind Vollerwerbsbetriebe, die restlichen sind Zuerwerbsbetriebe (ergänzendes Einkommen durch anderweitige Tätigkeit) oder Nebenerwerbsbetriebe (weniger als die Hälfte des Einkommens durch die Landwirtschaft). In 5 Betrieben - einem Viertel aller Betriebe - ist der Betriebsleiter über 50jährig und ohne geregelte Nachfolge.

12 Betriebe produzieren nach den Normen der integrierten Produktion, 8 nach den Vorschriften für biologische Produktion. 1 Betrieb führt eine eigene Käseproduktion, einzelne Betriebe verkaufen Produkte auf den Märkten in der Umgebung und rund die Hälfte der Betriebe vermarkten ihr Fleisch direkt.

Die Gesamtwaldfläche beträgt rund 430 ha, davon sind 300 ha Hochwald. Auf ca. 30% der Waldfläche werden keine Nutzungen mehr ausgeführt. Die Forstwirtschaft generiert derzeit 4 Arbeits- und 2 Ausbildungsplätze. Der Jahresschlag beträgt rund 800 m³ bei ausgeglichenen Jahresrechnungen.

Tourismus

Der Tourismus bildet zusammen mit der Landwirtschaft die wirtschaftliche Basis von Tschappina. Die Logiernächtezahl von 21 – 22'000 verteilt sich zur Hälfte auf die Hotellerie und Parahotellerie (11'400 bzw. 10'400). Die Gesamtbettenzahl beträgt 750 (270 Hotellerie und 480 Parahotellerie) (Zahlen 1999 Gemeinde).

4 Schlepplifte und 2 Eisfelder gehören zur touristischen Infrastruktur im Winter. Kutschenfahrten und Winterwanderwege ergänzen das Angebot.

Die Sommerinfrastruktur besteht aus einem Wanderwegnetz, verschiedenen Feuerstellen und Sitzbänken und einer kleinen Bikeroute. Biotope ergänzen das sanft ausgerichtete Angebot.

Aussichten

Die grössten Chancen für einen Erwerbszusatz in der Landwirtschaft liegen bei der Produktion und Vermarktung qualitativ hochstehender selbst produzierter Produkte. Die hierfür notwendige Betriebsgrösse für Haupterwerbsbetriebe dürfte weiter zunehmen. Es ist davon auszugehen, dass immer mehr auch der Haupterwerbsbetriebe über einen wichtigen Zuerwerb verfügen müssen.

Neben der eigentlichen Produktion liegt die Aufgabe der Landwirtschaft immer mehr in der Bewirtschaftung und die Pflege der Landschaft als touristisches Kapital. Damit ergibt sich ein immer stärkeres Miteinander zwischen den beiden wichtigsten Wirtschaftszweigen von Tschappina.

Der Tourismus wird als Branche mit Wachstumsaussichten an Bedeutung gewinnen. Um davon profitieren zu können braucht es vor Ort einen Tourismus der authentisch

und auf die *eigenen Stärken* ausgerichtet ist. Tschappina hat, Dank der noch vorhandenen landschaftlichen Attraktivität und auch der bereits vorhandenen Anlagen, sehr gute Voraussetzungen um einen, auf eigenen Stärken aufgebauten eher ländlichen Tourismus zu entwickeln. Ein solcher Tourismus baut nicht nur auf Winteranlagen auf, sondern auch auf nicht-anlagengebundene Angebote, eine landschaftliche Attraktivität und eine persönliche Gästebeziehung.

2 Siedlungsanalyse

Die Siedlungsanalyse erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz im Siedlungsbereich. Es entfaltet keine unmittelbare Wirkung für die Grundeigentümer, bildet aber für Behörden und Eigentümer eine Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften. Darüber hinaus dient diese Grundlage als Projektierungshilfe für die Grundeigentümer sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

Die erstellte Siedlungsanalyse ist als Fortsetzung und Ergänzung des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) der Gemeinde Tschappina zu betrachten und als Grundlage für Fragen der Siedlungsgestaltung im Rahmen der Revision der Ortsplanung konzipiert. Es handelt sich um eine Momentaufnahme (Stand Frühjahr 2001) die keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit und Objektivität erhebt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Region

Für die Nutzungsplanung der Gemeinde Tschappina sind von den im regionalen Richtplan festgesetzten folgende von direkter Bedeutung und werden entsprechend umgesetzt:

Tourismus

In Übereinstimmung mit den Konzept „Erholung und Tourismus“ der Region orientiert sich die Gemeinde bei der Ausgestaltung der Rahmenbedingungen an einer naturnahen und erholungs- und familienorientierten touristischen Entwicklung. Die Möglichkeiten im Wintertourismus sollen vollständig genutzt werden. In der Ortsplanung werden diesbezüglich namentlich die Voraussetzungen betreffend Beschneigung, Parkierung und für die Erstellung spezieller touristischer Anlagen geschaffen.

Beschneuerung

Die erforderlichen projektbezogenen Grundlagen im Zusammenhang mit Erweiterungen der Beschneuerungsanlagen werden von den Betreibern anlässlich des dannzumal zu erstellenden UVB erarbeitet.

Im Rahmen der vorliegenden Revision bezeichnet die Gemeinde Tschappina nur die bewilligten Beschneuerungsanlagen in ihren Planungsmitteln und verzichtet, in Absprache mit der Betreiberin der Transportanlagen auf eine weitergehende planliche Bezeichnung oder konzeptionelle Darlegung möglicher Erweiterungen. Die Absichten der Betreiberin sind, soweit vorhanden, der Gemeinde bekannt und protokollarisch festgehalten. Die Gemeinde nimmt bei der Revision soweit möglich darauf Rücksicht. Die Beschneuerung wird in Art. 57 des Baugesetzes der Gemeinde geregelt. (Weitere Ausführungen siehe Teil III Kap, 2.3.).

3.2 Kanton

Als Grundlagen dient der Entwurf zum kantonalen Richtplan, insbesondere die Rahmenvorgaben betreffend:

- Siedlungsgebiet (Erweiterung)
- Siedlungsgestaltung,
- Landschafts- und Naturschutzgebiete,
- Tourismus in den ländlichen Räumen

4 Bautätigkeit , Bauzonenstatistik und -bedarf

4.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit der letzten 15 – 20 Jahre bildet die Grundlage zur Ermittlung des Bauzonenbedarfes für die nächsten 15 Jahre (Trendmethode). Die Grösse der Bauzone wird an dieser Stelle aufgrund der Anzahl Gebäude ermittelt² und zum anderen aufgrund der Anzahl Wohnungen (B) werden. Tabelle 3.1 fasst die bauliche Entwicklung der 20 Jahre von 1981 – 2000 zusammen:

² Auf eine Bedarfsermittlung anhand der Anzahl erstellten Wohnungen wird bei den hiesigen Bauvolumen, mit durchwegs 1 – 3 Wohnungen pro Haus, verzichtet. (Methode ist erst bei einer grösseren Anzahl Bauten mit mehreren Wohnungen zweckmässig).

Jahr	Neues Gebäude mit Wohnungen...			Ort	Parzelle
	unüberbaute Bauzone	überbaute Bauzone*	ausserhalb der Bauzone*		
1981					
82					
83			1 LwW	Unterschappina	113
84			1 LwW	Grossgada	5
85		1		Innerglass	
86					
87					
88			1 LwW	Pramal	226
89					
1990		1		Post Müli	107
91	1 FH 1 FH 1 FH	1		Börtli Chrüzstutz Chrüzstutz Chrüzstutz	389 364 351 363
92	1		1	Obergmeind Chrüzstutz	500 358
93	1 1		1	Brunei Chrüzstutz Chrüzstutz	542 362 352
94	1	1	1	Chrüzstutz Unterschappina im Boda	359 122 441
95	1			Chrüzstutz	
96		1		Innerglass	189
97					
98		1	1	Post Ausserglas Gasthaus Glas	177 710
99	1			Chrüzstutz	357
2000					

Legende

FH = Ferienhaus

LwW = landw. Wohnbaute

Zusammenfassung

Jahr	Neues Gebäude mit Wohnungen...		
	unüberbaute Bauzone	überbaute Bauzone*	ausserhalb der Bauzone*
1981 - 2000	9	6	7
Pro Jahr	0.45	0.3	0.35
1986 - 2000	9	5	5
Pro Jahr	0.6	0.3	0.3

Tab. 3.1: Übersicht Bautätigkeit

4.2 Bauzonengrösse und -reserven

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Übersicht UEB Tab. 3.2 gilt für den revidierten Zonenplan (Stand Juni 2003). Detaillierte Angaben nach Fraktionen befinden sich im Anhang.

UEB – alle Fraktionen

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand				Baureife
	total	überbaut	nicht überbaut	Überbaut in % der BZ	Erschlossen	teilweise erschl.	nicht erschl.	in % der unüberbauten BZ	baureif
	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²	m ²		m ²
Dorfzone	47813	46400	1153	98%	47813			100%	47813
Dorferweiterungszone	8225	991	7234	12%	8225			100%	8225
Wohnzone	23836	13696	10140	57%	23836			100%	23836
Subtotal 1	79'874	61'087	18'527	77%	79'874			100%	79'874
ZöBA	3280	2950	330	90%	3280			100%	3280
Parkierungszone A+B	6980	0	6980	0%	6980			100%	6980
Subtotal 2	10'260	2'950	7'310	28	10'260			100	10'260
Total	90'134	64'297	25'837	71	90'134			100	90'134

Tab. 3.2: Stand der Überbauung der Erschliessung und der Baureife

Reserven in der nicht überbauten Bauzone

Von der Gesamtfläche der Bauzone im Umfang von rund 9 ha entfallen 8 ha auf Wohnbauzonen (Subtotal 1), davon sind 6.1 ha (77%) überbaut. Die Reserven in Form von unüberbauten Bauzonen belaufen sich gerundet auf **1.9 ha**.

Reserven innerhalb der überbauten Bauzone

Erfasst werden die ungenutzten Wohnbauten und die landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Ökonomiebauten (nur Ökonomienhauptbauten). Innerhalb der Bauzone Insgesamt gibt es 8 ungenutzte Wohn- und 7 nicht mehr genutzte Ökonomiehauptbauten.

Übersicht Nutzungsreserven Wohnen

	Nutzungsreserven Wohnen			
	Nicht überbaute Bauzone		überbaute Bauzone	
	Fläche	Wohnhäuser ³	Wohnhäuser	Ökonomiebauten
Dorfzone	1153 m ²	1 - 2	7	7
Dorferweiterungszone	7234 m ²	7 - 9		
Wohnzone	10140 m ²	10 - 13	1	
Total	18'527 m²	18 - 24	8	7

Tab. 3.3: Übersicht Nutzungsreserven Wohnen

³ Bei einem Flächenbedarf von 800 - 1000 m² pro Wohnhaus.

4.3 Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahrzehnte ermittelt. Dabei wird in ländlichen Gebieten ein Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen.

Die Gemeinde hat die Bautätigkeit während der Zeit von 1981 bzw. 1986 bis 2000 detailliert erhoben (Tab. 3.1). Bei gleichbleibender Bautätigkeit besteht für die kommenden 15 Jahre ein Bauzonenbedarf für rund 15 Wohnbauten. Bei einem Bedarf von 800 – 1000 m² pro Wohnhaus ergibt das einen Bauzonenbedarf von 1.2 - 1.5 ha. Hinzu kommt der Bedarf an Wohnbauland durch Bautätigkeiten der letzten 15 Jahre, die ausserhalb der Bauzone stattgefunden haben im Umfang von ca. 5 Wohnbauten bzw. 0.4 – 0.5 ha. Auch für diesen Bedarf sind Reserven innerhalb der Bauzone bereitzustellen. Daraus resultiert für die nächsten 15 Jahre **ein Bauzonenbedarf von 1.6 – 2.0 ha**.

Im Katalog zur OP nennt das Amt für Raumplanung einen Bedarf von max. 1.9 – 2.4 ha. Dem ermittelten theoretischen Bedarf von 1.6 – 2.0 ha steht eine Reserve von 1.9 ha unüberbauter Bauzone gegenüber. Hinzu kommen die Reserven in Form von nicht mehr genutzten Bauten innerhalb der Bauzone (vgl. Tab. 3.3). Dieser daraus resultierende *scheinbare* Bauzonenüberhang ist aufgrund lokaler Verhältnisse zu relativieren:

- Bei dieser Grössenordnung an Bautätigkeit ist der Bauzonenbedarf stark abhängig von der Bautätigkeit einzelner Jahre. Der rechnerisch ermittelte Wert ist insofern nur als Richtgrösse mit entsprechender Spannweite zu verstehen.
- Erfahrungsgemäss sind die einzelnen Baulandparzellen für Wohnen in ländlichen Gebieten etwas grösser bemessen als in Agglomerations- oder Tourismusgebieten mit erhöhter Nachfrage.
- Die neu ausgewiesene Dorferweiterungszone im Gebiet Unterschappina stellt die mit Abstand grösste *geschlossene* Wohnbauzonenreserve dar. Die Ausscheidung einer 2. Nutzungsetappe ist bei dieser Gebietsgrösse nicht zweckmässig und eine gezielte Überbauung wird mit der Quartierplanpflicht sichergestellt. Hinzu kommt, dass das Teilgebiet gegen die Dorfzone „Bode/Sunnaheim“ erst mittelfristig überbaubar wird.
- Die streusiedlungsartige Strukturierung der Gemeinde und die Aufteilung auf 5 Fraktionen führt automatisch zu einer Vergrösserung der Bauzonenreserven gegenüber einer konzentrierteren Siedlungsstruktur. Mit Blick auf die Entwicklung der Aussenfraktionen, insbesondere „Usserglas“, sind weitere Bauplätze ausgeschieden worden.

Aufgrund der genannten Verhältnisse erachtet die Gemeinde die ausgewiesene Bauzonenreserve im Umfang von ca. 1.9 ha als angemessen.

III BESTANDTEILE UND INHALT DER REVISION

1 Zielsetzungen der Gemeinde

In einem ersten Schritt erarbeitete der Gemeindevorstand zusammen mit der Bevölkerung ein raumplanerisches Leitbild mit Zielsetzungen und möglichen Massnahmen zur weiteren räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Im Leitbild werden Ziele formuliert zu den Themen (vgl. Beilage):

- Bevölkerung - Gesellschaft
- Siedlung: Siedlungsstruktur und -entwicklung
- Landschaft / Natur
- Wirtschaft
- Infrastruktur und Versorgung
- Verkehr
- Gemeinwesen

Die Gemeinde erachtet die Berücksichtigung folgende Ziele und Massnahmen im Rahmen der Revision als sehr wichtig:

Thema	Ziele	Massnahmen
<i>Bevölkerung</i>	Wohnmöglichkeiten für Familien mit Kindern schaffen.	Gemeinde soll auch längerfristig über Bauland verfügen und zu günstigen Preisen abgeben.
<i>Ortsbild / Wohnen</i>	Intaktes Ortsbild erhalten und schaffen, und als touristisches Kapital verstehen Durchmischung von Erst- und Zweitwohnungen	Erhalten der Ortskerne und weiterentwickeln, wertvolle Bauten schützen oder erhalten. Ortsbild pflegen und bei Um- und Neubauten dieses intakt bleibt. Mit einer guten Gestaltung bei neuen Bauten dem Ortsbild Sorge tragen. Keine Bezeichnung von Zweitwohnungsgebieten.
<i>Siedlungs-entwicklung</i>	Neue Baugebiete sollen die Siedlungskerne stärken Aktive Baulandpolitik betreiben Treffpunkte schaffen	Erweiterungen dort, wo die Siedlungsstruktur gestärkt wird und das Bauland verfügbar ist. Gemeindeeigenes Land der Bauzone zuweisen. Schaffen eines öffentlichen Platzes (U'tschappina)
<i>Landschaft / Natur / Abbau</i>	Besonders wertvolle Gebiete schützen Gebiete mit grossem Potenzial an biologischer Vielfalt und landschaftlicher Schönheit entwickeln. Anlagen für Materialgewinnung sollen Landschaftsbild nicht negativ beeinflussen	Heutige Schutzgebiete und Gebiete der Inventare prüfen und differenzierte Unterschutzstellung. Wertvolle Flächen landwirtschaftlich angepasst nutzen Geordneter Abbau und Rekultivierung Grube Sandegg
<i>Tourismus</i>	Angebote für Winter und Sommer schaffen. Sommerangebot baut auf landschaftliche Attraktivität	Passende Einrichtungen sollen erweitert oder eingerichtet werden können Skilift Obertschappina – Obergmeind erhalten und Zugang verbessern. Vervollständigung Fusswegnetz
<i>Verkehr</i>	Regelung der Parkierung	Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichen Grund schaffen und Regelung an Spitzenzeiten.

2 Planungsmittel

2.1 Zonenplan 1:2000 und 1:10'000

Zonenplan und Baugesetz (Kap. 4) regeln die zulässige Nutzung des Bodens. Es wurden verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

2.1.1 Bauzonen

Die bestehende Bauzonenstruktur wird grob wie folgt abgeändert:

1. Die Wohnzone (0.4) im Gebiet „Chrüz“ und „Chrüzstutz“ wird neu der Wohnzone W1 zugeordnet (ohne bauliche Konsequenzen). Die Quartierplanpflicht für das Gebiet „Chrüzstutz“ wird aufgrund der bereits erfolgten Bebauung ersatzlos gestrichen.
2. Das Gebiet „Allmeini“ (bisher W 0.4 mit Quartierplanpflicht) wird aus der Bauzone entlassen und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
3. In Unterschappina wird das Gebiet „Boden“ von der Landwirtschaftszone neu der Dorferweiterungszone zugewiesen (neue Zone, schliessen der Baulücke).
4. Die Dorfzone 2. Etappe in den Gebieten „Obergründ“, „Usserglas“ und „Innerglass“ werden der Dorfzone zugewiesen.
5. Die Anwendung einer Hotelzone in Obergründ und eine Erhaltungszone in „Raschens“ wurde geprüft, auf eine Anwendung wird verzichtet.

Im einzelnen werden die Bauzonen wie folgt abgeändert:

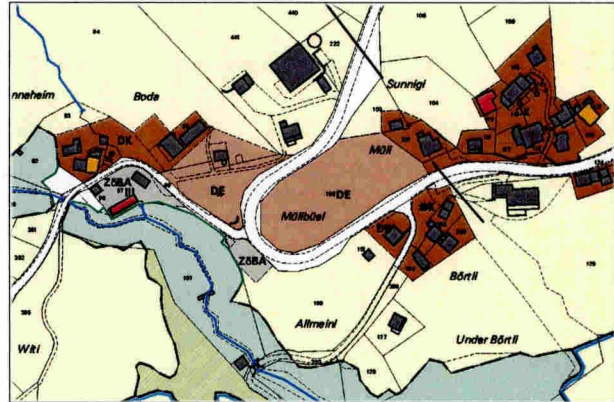
Dorfzone

Die Dorfzone ist eine Mischzone, sie ist sowohl für Wohnbauten und Gewerbebauten bestimmt. In der Dorfzone soll die Siedlungsstruktur auch langfristig erhalten bleiben, daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten. Bei allen Bauvorhaben muss seitens des Baugesuchstellers der Nachweis erbracht werden, dass die gestalterischen Anforderungen erfüllt werden (vgl. Leitbild und Baugesetz Art. 17).

Die Zonengrenzen wurden wo möglich auf die zwischenzeitlich durchgeführte Parzellierung im Rahmen der AV 93 angepasst. Wesentliche Ausdehnungen wurden keine vorgenommen.

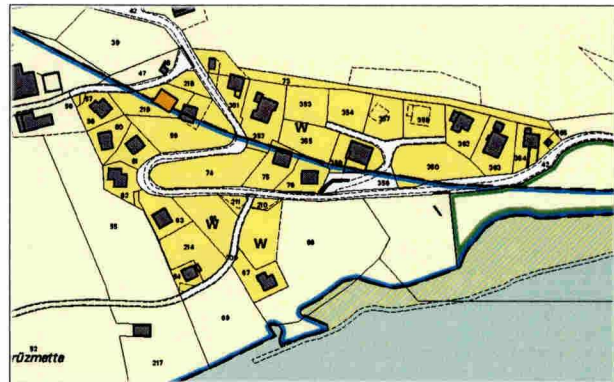
Dorferweiterungszone

Die neu ausgeschiedene Dorferweiterungszone umfasst die Siedlungslücke zwischen Unterschappina und dem Gebiet „Sunnahme“. Mit der Ausweisung wird die Stärkung der historisch dominierenden Fraktion Unterschappina als eigentliche Kernfraktion mit den zentralen Einrichtungen und einem öffentlichen Raum als Treffpunkt angestrebt (vgl. Leitbild). Um eine zielgerichtete Entwicklung zu gewährleisten besteht für das Gebiet eine Quartierplanpflicht.

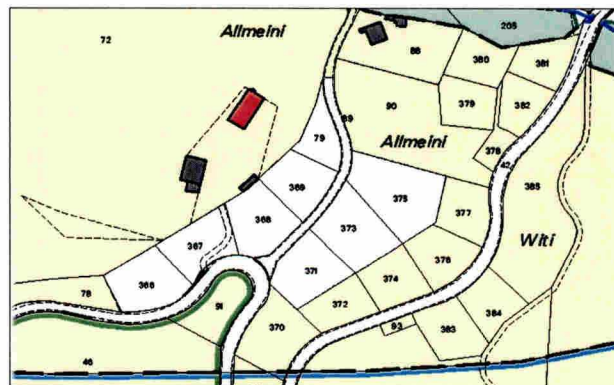


Wohnzone

Die Abgrenzung der Wohnzone wurde auf die zwischenzeitlich durchgeführte Parzellierung abgestimmt. Erweiterungen sind im Gebiet „Chrüzstutz“ Richtung „Chrüzmatte“ vorgenommen worden. Die Erweiterung ist geringfügig und orientiert sich an der topografischen Situation und an der bereits bestehenden Erschliessung.



Das bisherige Gebiet „Allmeini“ wurde anstelle der Dorferweiterungszone aus der Bauzone entlassen, auch mit der Absicht einer klaren räumlichen Trennung von Ober- und Unterschappina (vgl. Leitbild). Im Sinne einer langfristigen Reserve sind die attraktivsten Standorte dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden.



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Sie umfasst die Schulanlage in Obertschappina und die Einrichtungen für den Gemeindeunterhalt in Untertschappina. Die ausgeschiedenen Zonen beinhalten wohl nur eine sehr kleine Reserve, decken den absehbaren Bedarf der Gemeinde indes an.

Parkierungszone

Bisherige ZöBA die vorwiegend der Parkierung dienen, werden neu der Parkierungszone A oder B zugewiesen. Die Erweiterung und Unterscheidung der Parkierungsflächen erfolgt im Hinblick auf den Bedarf an Wochenenden und während der Wintersaison.

In der Parkierungszone B gilt ein Hochbauverbot. Auf diesen Flächen soll auch längerfristig keine Bebauung erfolgen, und eine anderweitige Nutzung soll jederzeit wieder möglich sein. Die Erstellung von ober- oder unterirdischen Garagen ist auf die Parkierungszone A in der Obergmeind beschränkt. Die Ausscheidung von Parkierungszonen erfolgt konsequent an den Einstiegsstandorten der Skiliftanlagen und Ausgangspunkten für Wanderungen.

Die Parkierungszone B beim Lifteinstieg Obertschappina wird etappiert und baulich so realisiert, dass sie im Sommer minimal in Erscheinung tritt (minimale Terrainveränderungen bei der Erschliessung, optimale Einfügung ins Gelände, Art des Belages).

2.1.2 Weitere Zonen

Zone für spezielle touristische Anlagen

Die Zone für spezielle touristische Anlagen wird an den zwei Einstiegsstandorten in Obertschappina und in der Obergmeind ausgewiesen. Die Zone dient der Erstellung von saisonalen touristische Sport-, Spiel-, Freizeit- und Unterhaltungsanlagen, die einen direkten Zusammenhang mit dem touristischen Angebot vor Ort haben (vgl. Art. 42 BG).

Aufgrund der heute noch nicht bekannten Ansprüche, verzichtet die Gemeinde auf die Ausscheidung einer Bauzone und weist die Zone als überlagerte Nutzung aus. Sie deklariert mit der Bezeichnung aber eindeutig die Standorte für derartige Einrichtungen, wodurch eine rasche Realisierung neuer, saisonal bedingter Einrichtungen möglich wird.

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet. Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald. Die Abgrenzungen sind vom zuständigen Kreisforstamt vorgenommen worden.

Im Gebiet „Sunnahheim“ wurde das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald und Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes durchgeführt.

Landwirtschaftszone - Waldweide

Im Sinne einer Information wird im Gebiet „Chrüzmatte“ und „Studawald“ die Forstwirtschaftszone als Waldweide bezeichnet. Die Weidenutzung steht dort im Vordergrund. Die Bestimmungen werden anlässlich eines integralen Waldprojektes erarbeitet.

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist. Das übrige Gemeindegebiet im Gebiet „Allmeini“ ist ein Teilgebiet der ehemaligen Wohnzone 2. Etappe, welche als langfristige Reserve beibehalten wird. Ebenfalls als längerfristige Reserve erfolgt die Zuweisung einer Baulücke in Unterschappina zum übrigen Gemeindegebiet.

Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst die Umgebung der Kirche sowie die Ansicht des „Haus Hunger“ und von Unterschappina. Diese Gebiete sollen auch langfristig von einer Bebauung freigehalten werden.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen. Die regional bedeutenden Objekte gemäss kantonalem Richtplan werden der Naturschutzzone zugewiesen. So auch das Flachmoor FM-2054 gemäss Inventar ANL von regionaler Bedeutung und das Flachmoor im Gebiet „Auf dem Boden“.

Das Flachmoor „Auf dem Boden“ ist im Bereich des bereits bestehenden Lifttrassees, nicht vollständig der Naturschutzzone zugewiesen. Eine vollständige Zuweisung steht im Widerspruch zur geplanten Erweiterung der Pistenbeschneigung in diesem Gebiet. Allfällige zu treffende Massnahmen werden im Rahmen der Projekt-Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt.

Landschaftsschutzzone

Die bestehenden Landschaftsschutzonen im Gebiet „Lüscher Grat – Glaser Grat – Innerglas – Höchbühl“ und „Piz Beverin“ (Objekte L 320, L 252) werden in die Planung überführt. Weitergehend als dies der regionale Richtplan vorsieht, wird das ganze Gebiet südlich der Schwarzen Nolla der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen ist das Gebiet „Bischolapass“ (Objekt L 319).

Auf eine Zuweisung weiterer Gebiete, namentlich der als Freihaltezonen ausgewiesenen Gebiete wird verzichtet.

Ruhezone

Die Ruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna. Die bisherige Ruhezone wird ungeschmälert beibehalten. Auf eine Erweiterung gemäss regionalem Richtplan im Gebiet Obergmeind wird verzichtet.

Wintersperrzone

Neu wird eine Wintersperrzone eingeführt. In diesem Gebiet hat die ungestörte Entwicklung von Wald und Fauna gegenüber jeglichen Winterfreizeitaktivitäten Vorrang. Die Abgrenzung im Gebiet „Aufforstung“ nimmt Rücksicht auf Wanderaktivitäten im Winter.

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände. Sie wurde ohne grössere Änderungen vom bisherigen Zonenplan übernommen. In verschiedenen Gebieten bestehen Überlagerungen zwischen der Wintersportzone und neu ausgewiesenen Naturschutzzonen. Die Ausübung des Wintersports bleibt auch in diesen Fällen gewährleistet. Die entsprechende Regelung hält das Baugesetz fest.

Materialablagerungs- und Abbauzone

Die Ausscheidung und der Betrieb einer Deponie im Gebiet „Studenwald“ ist nicht vorgesehen. Das Gebiet wird als Abbauzone ausgewiesen. Das vorhandene Material deckt den voraussichtlichen geringen Bedarf für örtliche Vorhaben. Eine allfällige Erweiterung in bestehender Abbaurichtung (Seitenmoräne) ist vorgesehen. Hierfür ist eine Rodungsbewilligung erforderlich.

Als Materialablagerungszone wird der Standort „Sandegga“ beibehalten. Wenngleich dies dem Anspruch der regionalen Konzeption (regionale Richtplanvorhaben 3.162 „Materialgewinnungs- und Deponiekonzept“) nicht entspricht, erachtet es die Gemeinde letztlich als sinnvoller, aufgrund der Distanz einen Standort für den lokalen Bedarf anzubieten und mit Sammellieferungen an den regionalen Standort zu liefern. Die Abgrenzung zum Wald ist erfolgt.

Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen Gebiete die für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung vor Störungen geschützt werden. Grundlagen für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen bildete die kantonale Gewässerschutzkarte. Die Bestimmung der summarischen Quellschutzzonen erfolgte durch einen Spezialisten.

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

Die Ausscheidung stützt sich auf die Vorschläge des Kreisforstamts. Die Gefahrenzonen werden nur noch innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden.

2.1.3 Weitere Festlegungen

Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Sie dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Gemäss Lärmschutzverordnung ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) die Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Gemäss LSV kann eine ZöBA mit der Empfindlichkeitsstufe II der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, davon wird bei der ZöBA beim Schulhaus und beim Standort Sunnaheim Gebrauch gemacht.

2.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des GEP ist die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur, wertvoller Bausubstanz und spezieller Landschaftsobjekte.

Bauten

Zentrale Erneuerung ist die Einführung der Nachweispflicht für die Verfasser von Bauprojekten in der Dorfzone oder bei speziell bezeichneten Bauten. Demgegenüber wird auf eine detaillierte Bezeichnung einzelner Bauten verzichtet.

Mit dieser eher offenen Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zum einen die künftigen Vorhaben nicht bekannt und daher auch nicht zu beurteilen sind, und zum anderen, dass man bautechnische und damit verbundene baugestalterische Entwicklungen nicht behindern will. Demgegenüber erlaubt diese Regelung eine flächen-deckende Bezeichnung mit dem Nutzen, das Siedlungsbild und die -struktur in einer Gesamtheit im Rahmen der Praxis weiterentwickeln zu können.

Die Festlegungen in der Übersicht

Bezeichnung GGP	Absicht	Bauberatung
Schützenswerte Bauten (Art. 64 Abs. 1)	• Kein Abbruch und keine Auskernung, • Umbauten möglich • grundsätzlich integral erhalten. • Erhöhte Gestaltungsanforderungen, der Nachweis ist vom Projektverfasser zu erbringen	obligatorisch
Erhaltenswerte Bauten (Art. 64 Abs. 2)	• Kein Abbruch, Teilabbrüche möglich • bei Umbauten wichtige historische Substanz erhalten, • Erhöhte Gestaltungsanforderungen, der Nachweis ist vom Projektverfasser zu erbringen	obligatorisch
Übrige Bauten in der Dorfzone (Art. 17 Abs. 3)	• Abbruch möglich, • Alle Neubauten müssen die Gestaltungsanforderungen erfüllen, der Nachweis ist vom Projektverfasser zu erbringen (Nachweispflicht).	empfohlen

Quartierplanpflicht:

Die neue Dorferweiterungszone „im Boda - Mühlibüel“ ist in Bezug auf die Parzellenstruktur noch nicht baureif. Da es sich bei diesem Baugebiet zum einen um eine grössere zusammenhängende Reserve handelt und zum anderen das Gebiet selbst letztlich auch Teil des angestrebten Dorfzentrums ist, wird für das Gebiet eine Quartierplanpflicht festgelegt. Die Quartierplanung soll eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Nutzung und Bebauung gewährleisten.

2.3 Genereller Erschliessungsplan 1:2000/1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) legt die Grundzüge der Erschliessung fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung und die touristischen Transportanlagen enthalten.

Erweiterung Beschneidung (vgl. Kap. 2.1.2 Naturschutzzone)

Mit Beschluss vom 8. Sept. 1998 (RB Nr. 1773) genehmigte die Regierung die Beschneidung von knapp 5 ha. Ein Grossteil dieses Projektes ist heute realisiert. Namentlich die Beschneidung im Gebiet „Casaritsch“ trägt viel zur Sicherung der Abfahrt bis zur Station Oberurmein bei. Diese Abfahrt ist eine der Hauptabfahrten und der einzige Zustieg in der Gemeinde Urmein. Eine Projekterweiterung im Gebiet „Bergwiesen“, welche betrieblich sehr wichtig ist und sich auf eine minimale Beschneidung beschränkt, ist im Januar 2003 von der zuständigen Behörde bewilligt worden.

Zusätzliche Erweiterungen, namentlich Gebiet „Lüschalp – Lüschgrat“ und Obertschappina sind ohne Umweltverträglichkeitsberichterstattung nicht mehr möglich. Seitens der Gemeinde wird im Rahmen dieser Revision auf denkbare Erweiterungen soweit Rücksicht genommen als dies aufgrund der Vorstellungen seitens der Skiliftbetreiberin zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist. Ein zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsberichterstattung ausreichendes Erweiterungskonzept liegt nicht vor, sodass auf einen Planeintrag im Rahmen dieser Revision verzichtet wird.

Abwasserbehandlung

Die beiden Fraktionen Innerglas und Usserglas verfügen über keinen Anschluss an das Abwasserleitungsnetz. Ein solcher Anschluss ist auch mittel- und längerfristig aufgrund des kostenmässig unverhältnismässigen Aufwandes für dessen Erstellung nicht vorgesehen. Zur Sicherung einer geregelten Abwasserbehandlung ist die Errichtung von Kleinabwasserreinigungsanlagen geplant. Sie werden bei Bedarf realisiert.

2.4 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 1974, mit Ergänzungen von 1986 und 1993 ist in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet worden. Einzelne Bestimmungen konnten dabei ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden.

Im Wesentlichen wurde das Baugesetz an das übergeordnete Recht angepasst. Die Überarbeitung und Ergänzung der Nutzungspläne erforderte die Aufnahme zahlreicher neuer Zonen- und Gestaltungsvorschriften. Die Vorschriften über die Quartierplanung sind vollständig übernommen worden.

3 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht sind zuhanden der Gemeinde verschiedene Anregungen und Hinweise zum eingereichten Entwurf festgehalten. Die Gemeinde hat die Hinweise und Anregungen aufgenommen und in ihre Ortsplanung weitgehend integriert:

Wesentliche Änderungen im Sinne der Vorprüfung sind:

- Regelung der Abwasser in den Fraktionen Usserglas und Innerglas.
- Differenzierung Parkierungszone Obertschappina. Der Standort wird jedoch beibehalten, ein adäquater Alternativstandort gibt es nicht (Augenschein).
- Erweiterung Landschaftsschutzzone bis Nolla.

- Anpassungen der Naturschutzzonen im Gebiet Gadenstatt – Rüedisch Ställi – Gädemli.
- Anpassung Winterruhezone und Einführung Wintersperrzone.

Von den wichtigen Hinweisen und Anregungen nicht berücksichtigt wurde:

- Materialablagerungszone Sandegga (siehe dazu Teil II Kap. 2.1.2 Materialablagerungs- und Abbauzone).

4 Öffentliche Auflage und Abstimmung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 11. Aug. – 9. Sept. 2003 sind sieben Wünsche und Anträge eingegangen. Die Kommission hat diese eingehend behandelt. Aufgrund der Besitzverhältnisse ist die Bauzone Usserglas geringfügig angepasst worden. Die gewünschte Neuordnung führte zu einer Reduktion der Bauzone um rund 500 m².

Am 25. November hat die Gemeindeversammlung alle Planungsmittel ohne Änderung angenommen.

Chur, im November 2003, Stauffer & Studach AG / BA