



Gemeinde Tujetsch

Revision Ortsplanung 2007

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Esther Casanova **Raumplanung**

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 354 93 01

Wiesentalstrasse 7
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum:

Auftraggeber: Gemeinde Tujetsch
Zeitspanne der Planung: Mai 2006 bis Dezember 2007
Verfasserin des Berichts: Esther Casanova

Esther Casanova **Raumplanung**
Wiesentalstrasse 7
7000 Chur

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
1 Anlass	6
1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)	6
1.2 Wichtigste Revisionsgründe	6
1.3 Revisionsziele	6
2 Allgemeines	6
2.1 Organisation des Planungsträgers	6
2.2 Ablauf der Planung	7
2.3 Vorprüfung	7
2.4 Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5 Bearbeitung im Gemeinderat (Cussegl communal)	8
2.6 Urnenabstimmung	8
3 Grundlagen	8
3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes	8
3.2 Richtplanung	8
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung	9
3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	10
3.5 UEB	10
3.5.1 UEB vor der Revision	10
3.5.2 UEB nach der Revision	11
3.6 Inventare	12
3.7 Gefahrenzonen	13
3.8 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	13
4 Baugesetz	13
4.1 Allgemein	13
4.2 Zone für Einheimische	13
4.3 Ausnützungsziffer	13
5 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne	14
5.1 Allgemein	14
5.1.1 Einzonungen	14

5.1.2	Zone für Grünflächen	14
5.1.3	Parkierungszone (Zona da parcar)	14
5.1.4	Kulturobjekte, wertvolle Bauten und Anlagen und Naturobjekte	14
5.1.5	Wintersportzone	15
5.1.6	Gefahrenzonen, Grundwasser- und Quellschutzzonen	15
5.1.7	Wald- und Wildschonzone	15
5.1.8	Aufforstungen	15
5.2	Tschamut	16
5.3	Selva	16
5.4	Dieni	16
5.5	Rueras	17
5.6	Zarcuns	18
5.7	Camischolas	19
5.8	Sedrun	19
5.9	Bugnei	21
5.10	Surrein	22
5.11	Cavorgia	22
5.12	Plan 1:10'000	22
6	Erschliessung	23
6.1	Allgemein	23
6.2	Zarcuns – Camischolas - Sedrun	23
6.3	Cavorgia	23
6.4	Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000	24
7	Überarbeitung aufgrund Vorprüfungsbericht ARE	24
7.1	Baugesetz	24
7.1.1	Art. 22 (Zentrumszone)	24
7.1.2	Art. 40 (Spiele und Erholung)	24
7.1.3	Art. 49 (Baulinien für die bauliche Gestaltung (Baugestaltungslinie))	24
7.1.4	Art. 69 (Dächer)	24
7.1.5	Art. 76 (Zu- und Ausfahrten)	25
7.1.6	Art. 88 (Schneeräumung)	25
7.1.7	Fehlende Bestimmungen	25
7.2	Grösse der Wohnbauzonen	25
7.3	Waldfeststellung	26
7.4	Gefahrenzone	26
7.5	Trockenstandorte	26

7.6	Naturschutzzone	27
7.7	Landschaftsschutzzone/Wintersportzone	27
7.8	Moorlandschaft Maighels/Landschaftsschutzzone	27
7.9	Grundwasser- und Quellschutzzone	27
7.10	Zone für Spiele und Erholung	27
7.11	Archäologiezone	27
7.12	Aufforstungsflächen	27
7.13	Gestaltung	28
7.14	Erschliessung	28
7.15	Lärmschutz	28
8	Weitere Überarbeitungen	28
8.1	Verfügbarkeit	28
8.2	Gebiet Rueras/Flurin	28
8.3	Zone für Grünflächen in Rueras	28
8.4	Campingzone in Giù Mila	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Überbauungsstand vor der Revision	11
Tabelle 2	Überbauungsstand nach der Revision per Ende 2007 (Stand 1. April 2008)	12

Anhang

Anhang 1:	Analyse der Dorfkerne, 12. September 2006
Anhang 2:	Vereinbarung mit Eigentümern (Beispiel)
Anhang 3:	Stand der Überbauung per Oktober 2007 (separates Dossier)
Anhang 4:	Schutzobjekte gemäss Generellem Gestaltungsplan
Anhang 5:	Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung vom 13. September 2007
Anhang 6:	Publikation Mitwirkungsaufgabe
Anhang 7:	Zusammenstellung Anträge aus Mitwirkungsaufgabe mit Entscheiden Gemeinde
Anhang 8:	Ergebnis Urnenabstimmung vom 4. Mai 2008
Anhang 9:	Publikationstext Beschwerdeaufgabe

Abkürzungsverzeichnis

μT	Mikrotesla; magnetische Flussdichte (bzw. magnetische Induktion)
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AV	Amtliche Vermessung
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DIV	Departement des Innern und der Volkswirtschaft, seit 1.1.2007:
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
MbauG 05	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand 1. November 2005
MbauG 07	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand Januar 2007
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung des Bundes über nichtionisierende Strahlung, NIS-Verordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 22. August 2000)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
TWW	Trockenwiesen und –weiden, Bundesinventar
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöB	Zone für öffentliche Bauten
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Anlass

1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tujetsch stammt aus dem Jahre 1995 (Beschlussfassung der Urnenabstimmung) und wurde im Jahr 1996 durch die Regierung genehmigt). In der Folge wurde die Planung durch verschiedene Teilrevisionen aktualisiert.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Ortsplanung ist bereits mehr als 10 Jahre alt. Insbesondere beschäftigt die Gemeinde die Frage, was nach der Intensiv-Bauzeit von Alptransit auf den beanspruchten Flächen geschieht. Ein weiterer Grund liegt darin, das Baugesetz an das neue kantonale Raumplanungsrecht anzupassen und dadurch von den neuen, modernen Planungsmöglichkeiten gebrauch zu machen.

1.3 Revisionsziele

Ziel der Revision ist es, ein modernes Planungsinstrumentarium zu erarbeiten, das die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren prägt sowie auf die Veränderungen beim Projekt AlpTransit / Porta Alpina eingeht. Noch nicht berücksichtigt sind die Änderungen für die Zeit nach Abschluss der Bauarbeiten am Gotthard Basistunnel. Dafür wird in einigen Jahren eine separate Revision notwendig sein, die sich speziell mit diesen Neuregelungen befasst. Heute ist es dazu noch zu früh.

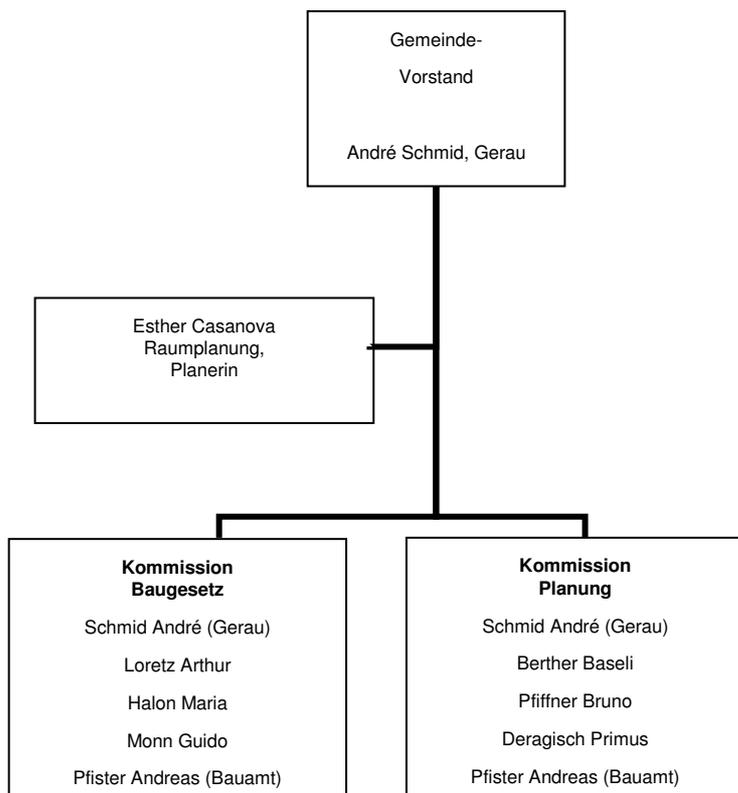
Es wird ein neues Baugesetz erarbeitet sowie Teil-Revisionen am Zonenplan und am Generellen Erschliessungsplan vorgenommen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Der für das Planungswesen zuständige Gemeindevorstand, Herr André Schmid, leitet die Revisionsarbeiten im Auftrag des Gemeindevorstandes. Zur Erleichterung der Revisionsarbeit stellte das Bauamt jedem Kommissionsmitglied einen Ordner mit wichtigen Raumplanungsgrundlagen und Gesetzen zur Verfügung.

Bis Mitte Juni 2006 leitete Pius Cavegn das Bauamt und nahm auch Einsitz in beiden Kommissionen. Er verlässt das Bauamt und nimmt eine neue Tätigkeit beim Kantonalen Bezirkstiefbauamt auf. Sein Nachfolger heisst Andreas Pfister und ist bereits von Anfang an in den Kommissionen mit dabei. Dies erleichtert den Übergang sehr und stellt Kontinuität sicher.



2.2 Ablauf der Planung

Die Planungskommissionen wurden durch den Gemeindevorstand eingesetzt und nahmen im Mai/Juni 2006 ihre Tätigkeit auf. In einem von der Gemeinde aufgestellten straffen Zeitplan traf sich jede Kommission einmal pro Monat, was für die Vertreter in beiden Kommissionen einen zweiwöchentlichen Sitzungsrhythmus bedeutete.

2.3 Vorprüfung

Die Vorlage wurde am 8. Mai 2007 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Am 31. Oktober 2007 wurde der VP-Bericht mit dem zuständigen Kreisplaner beim ARE, Omar Selmi, besprochen. Die Ergebnisse der Vorprüfung, der Besprechung und die Überarbeitung werden in Kap. 7 Überarbeitung aufgrund Vorprüfungsbericht ARE abgehandelt.

2.4 Öffentliche Auflage und Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Auflage fand vom 14. Januar 2008 bis 11. Februar 2008 in Sedrun statt. Während der öffentlichen Auflage sind 23 Mitwirkungsbriefe eingegangen, die die Gemeinde in einzelnen Antwortschreiben behandelt hat. Die Zusammenstellung der einzelnen Anträge sind im Anhang aufgeführt.

2.5 Beartung im Gemeinderat (Cussegl communal)

Im Februar 2008 hat der Gemeinderat an insgesamt vier Sitzungen Baugesetz und Pläne beraten und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Dabei ist der Gemeinderat durchwegs den Anträgen von Planungskommission und Gemeindevorstand gefolgt.

2.6 Urnenabstimmung

An der Urnenabstimmung vom Sonntag, 4. Mai 2008 wurde die Planungsrevision mit 312 Ja- zu 201 Nein-Stimmen und das Baugesetz mit 332 Ja- zu 180 Nein-Stimmen angenommen. Die Beschwerdeauflage fand vom 16. Mai bis zum 16. Juni 2008 statt.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Besonders erwähnenswert ist der Sachplan Alp Transit, welcher vom Bundesrat am 12. April 1995 verabschiedet und seither laufend aktualisiert wurde. Der letzte Beschluss stammt vom 19. Juni 2000.

3.2 Richtplanung

Gemäss Kantonalem Richtplan erstreckt sich das Gemeindegebiet von Tujetsch etwa zur Hälfte im Raumtyp Naturraum. Die andere Hälfte befindet sich im Tourismusraum oder im ländlichen Raum. In der Gemeinde ist somit eine gute Mischung von verschiedenen Räumen anzutreffen, in denen sich die verschiedensten Aktivitäten einerseits aber auch Ruhe und Rückzug andererseits abspielen.

3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Das Thema der Bauzonenerweiterung spielt in der Revision eine wichtige Rolle und wird sorgfältig abgeklärt. Zu diesem Zweck wird eine Analyse erarbeitet, die als Entscheidungs-Grundlage dient. Die Analyse trägt den Titel „Ställe in den Dorfkernen“ und beleuchtet nebst dem Thema der inneren Reserven auch allfällige Lösungsmöglichkeiten. Sie ist als Anhang beigefügt.

3.5 UEB

3.5.1 UEB vor der Revision

Im Vorfeld der eigentlichen Revisionsarbeiten wird eine Übersicht über den Überbauungsstand erarbeitet, die die gegenwärtige Lage bezüglich Bauzonenreserven darstellt. Dieses Analyseinstrument zeigt, wo Bauzonenreserven bestehen. Wenn bekannt ist, wieso diese Bauzonen (noch) nicht überbaut sind, können auch entsprechende Massnahmen ergriffen werden und neu verfügbare Bauzonen eingezont werden.

Das Ergebnis der Untersuchung UEB im Einzelnen vor der Teilrevision ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Die gesamt ausgeschiedenen Bauzonen betragen 96.46 ha, wovon 79.77 ha überbaut und 16.69 ha nicht überbaut sind. Darin eingeschlossen ist ebenfalls die Installationsplatzzone, welche fast 30 ha ausmacht. Die dem Wohnungsbau dienenden Bauzonen umfassen 52.96 ha, wovon 41.09 ha oder 78 % überbaut bzw. 11.87 ha oder 22% nicht überbaut sind.

Seit 1994 wurden rund 3.1 ha Wohnbauzonenland überbaut. Diese Fläche verteilt sich auf 55 Parzellen mit Schwergewicht in Sedrun, Camischolas und Bugnei.

Dies ist im Vergleich zu den ausgeschiedenen Reserven recht wenig und auf verschiedene Gründe zurück zu führen: Viele Bauvorhaben betrafen Umbauten oder Abbruch/Wiederaufbau im bereits überbauten Dorfgebiet. Viele Neubauten, vor allem im Zusammenhang mit AlpTransit, wurden vor 1996 erstellt und fallen in der vorliegenden Berechnung ausser Betracht.

Dennoch sind in der laufenden Planung Einzonungen geplant, wobei man sich dabei auf Gebiete beschränkt, die bereits erschlossen sind, in der letzten Planung aus der Bauzone genommen und der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurden.

Überbauungsstand Stand 30. Juni 2006

Zone	Z-Code	bebaut		nicht bebaut		Gesamtfläche
Zona dil vitg	11160	18.59 ha	89%	2.26 ha	11%	20.85 ha
Zona dil vitg augmentada	11210	1.16 ha	45%	1.39 ha	55%	2.55 ha
Zona da habitar H1	11320	3.44 ha	73%	1.25 ha	27%	4.69 ha
Zona da habitar H2	11330	10.97 ha	73%	4.12 ha	27%	15.09 ha
Zona da habitar H3	11340	1.05 ha	61%	0.67 ha	39%	1.72 ha
Zona da habitar H4	11350	0.44 ha	94%	0.03 ha	6%	0.47 ha
Zona da habitar HS	11341	0.36 ha	30%	0.85 ha	70%	1.21 ha
Zona provisoria AT	11331	1.73 ha	100%	0.00 ha	0%	1.73 ha
Zona mischedada M2	12130	2.50 ha	77%	0.74 ha	23%	3.24 ha
Zona mischedada M3	12140	0.85 ha	60%	0.56 ha	40%	1.41 ha
Wohnbauzonen total		41.09 ha	78%	11.87 ha	22%	52.96 ha
Zona da mistregn	12210	5.23 ha	100%	0.00 ha	0%	5.23 ha
Zona d'installaziun	12250	29.55 ha	100%	0.00 ha	0%	29.55 ha
Gewerbeazonen total		34.78 ha	100%	0.00 ha	0%	34.78 ha
ZöBA ES II	13420	2.42 ha	44%	3.08 ha	56%	5.50 ha
ZöBA ES III	13421	1.08 ha	100%	0.00 ha	0%	1.08 ha
ZöA ES II	13430	0.17 ha	9%	1.70 ha	91%	1.87 ha
ZöA ES III	13431	0.23 ha	85%	0.04 ha	15%	0.27 ha
ZöBA total		3.90 ha	45%	4.82 ha	55%	8.72 ha
Bauzone gesamt		79.77 ha	83%	16.69 ha	17%	96.46 ha
Zona secundaria	13520	0.92 ha		0.00 ha		0.92 ha
Zona parcati	13920	1.82 ha		0.00 ha		1.82 ha
Total übrige Flächen		2.74 ha		0.00 ha		2.74 ha

Tabelle 1 Überbauungsstand vor der Revision (Stand 30. Juni 2006)

3.5.2 UEB nach der Revision

Gestützt auf die Genehmigungsvorlage wurde eine neue Übersicht UEB erarbeitet. Diese zeigt folgendes Bild: Von den insgesamt eingezonten 98.51 ha Bauzone fallen 52.79 ha den Wohnbauzonen zu. 42.50 ha oder 81% davon sind überbaut und 10.29 ha oder 19% sind nicht überbaut.

Überbauungsstand 2007

Genehmigung

Zone	Z-Code	bebaut		nicht bebaut		Gesamtfläche
Zona dil center	11110	0 ha	0%	0.73 ha	100%	0.73 ha
Zona dil vitg	11160	19.05 ha	92%	1.55 ha	8%	20.60 ha
Zona dil vitg augmentada	11210	1.54 ha	54%	1.32 ha	46%	2.86 ha
Zona da habitar H1	11320	3.72 ha	71%	1.54 ha	29%	5.26 ha
Zona da habitar H2	11330	12.64 ha	78%	3.61 ha	22%	16.25 ha
Zona per indigents	11332	0.18 ha	17%	0.88 ha	83%	1.06 ha
Zona da habitar H3	11340	1.44 ha	83%	0.29 ha	17%	1.73 ha
Zona da habitar H4	11350	0.47 ha	100%	0.00 ha	0%	0.47 ha
Zona mischedada M2	12130	2.04 ha	85%	0.37 ha	15%	2.41 ha
Zona mischedada M3	12140	1.42 ha	100%	0.00 ha	0%	1.42 ha
Wohnbauzonen total		42.50 ha	81%	10.29 ha	19%	52.79 ha
Zona provisoria AT	11331	1.73 ha	100%	0.00 ha	0%	1.73 ha
Zona da habitar HS	11341	1.20 ha	100%	0.00 ha	0%	1.20 ha
Zona d'installaziun	12250	29.55 ha	100%	0.00 ha	0%	29.55 ha
Zonen AlpTransit		32.48 ha	100%	0.00 ha	0%	32.48 ha
Zona da mistregn	12210	5.04 ha	100%	0.00 ha	0%	5.04 ha
Zona da hotels	13110	0.00 ha	0%	1.21 ha	100%	1.21 ha
Gewerbeazonen total		5.04 ha	81%	1.21 ha	19%	6.25 ha
ZöB ES II	13420	4.29 ha	100%	0.00 ha	0%	4.29 ha
ZöB ES III	13421	0.35 ha	100%	0.00 ha	0%	0.35 ha
ZöA ES II	13430	2.19 ha	100%	0.00 ha	0%	2.19 ha
ZöA ES III	13431	0.12 ha	75%	0.04 ha	25%	0.16 ha
ZöBA total		6.95 ha	99%	0.04 ha	1%	6.99 ha
Bauzone gesamt		86.97 ha	88%	11.54 ha	12%	98.51 ha
Zona per baghets pigns e s	13520	1.47 ha	100%	0.00 ha	0%	1.47 ha
Zona per surfatschas verda	13530	5.61 ha	100%	0.00 ha	0%	5.61 ha
Zona parcadi	13910	3.21 ha	100%	0.00 ha	0%	3.21 ha
Total übrige Flächen		10.29 ha		0.00 ha		10.29 ha

Tabelle 2 Überbauungsstand nach der Revision per Ende 2007 (Stand 1. April 2008)

3.6 Inventare

In der rechtskräftigen Ortsplanung sind viele Kulturobjekte bezeichnet, aber in der Anwendung fehlt der Gemeinde oft die Information, worum es sich in konkreten Fall handelt. Deshalb werden die Kulturobjekte sowie wertvolle Bauten und Anlagen neu erfasst. Als Grundlage dient dazu die Inventarisierung, welche durch die Gemeinde bereits vorgenommen wurde.

3.7 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkarten des Amts für Wald wurden mit Datum vom 13. März 2006 neu vorgelegt und innerhalb der Erfassungsbereiche dargestellt. Die Karte ist nur in Papierform vorhanden und musste für die Umsetzung in den Zonenplan digitalisiert werden. In einigen Gebieten änderte sich die Gefahrenzone beträchtlich, in anderen Gebieten sind unveränderte Verhältnisse anzutreffen.

3.8 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Die Quellen der Gemeinde Tujetsch gehören weitgehend Kooperationen. Für alle Quellen wurden die Schutzzonenausscheidungen neu vorgenommen und in der Gemeinde öffentlich aufgelegt (Tuatschina).

4 Baugesetz

4.1 Allgemein

Das Baugesetz wurde eine Gesamtrevision unterzogen. In Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007 und unter Berücksichtigung der IVHB wird das neue Baugesetz erarbeitet und durchberaten.

Einige Artikel wurden jedoch auch unverändert aus dem Baugesetz 1995 übernommen, um das Baugesetz an die unveränderten Teile der Ortsplanung 1995 anzupassen. Es handelt sich dabei beispielsweise um die Bestimmungen rund um AlpTransit, die Golfplatzzone, die Zone für Spiele und Erholung oder die Temporäre Deponiezone, aber auch Festlegungen der Erschliessung.

4.2 Zone für Einheimische

Die Zone für Einheimische wird neu eingeführt und an Orten ausgeschieden, wo zusammenhängende Flächen von Bauzonenreserven bestehen oder neu von der zweiten Nutzungsetappe eingezont werden. Zur Umsetzung wird ein Reglement ausgearbeitet, für welches im Baugesetz die Basis gelegt wird.

4.3 Ausnützungsziffer

Die Kommission hat sich dafür entschieden, bei der bewährten Ausnützungsziffer zu bleiben und keinen Wechsel zur Geschossflächenziffer vorzunehmen. Nach Meinung der Kommission ist es aber notwendig, die durch das ARE vorgeschlagene Regelung in den folgenden Punkten zu präzisieren: Zusätzlich zur anrechenbaren Geschossflächen gerechnet werden sollen innerhalb von Wohnungen liegende Waschküchen, Abstell- und Nebenräume sowie verglaste Balkone, Terrassen und Veranden, unabhängig von ihrer Beheizbarkeit. Bei Geschosshöhe über 4.50 m wird pro 3.00 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet, ausgenommen bei gewerblich genutzten Gewerbebauten. Wandstärken über 30 cm sollen analog der bisherigen Regelung nicht zur anrechenbaren Geschossflächen gerechnet werden müssen.

5 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

5.1 Allgemein

Die Zonenpläne wurden einer Teilrevision unterzogen und dort angepasst, wo punktuell Bedarf dafür bestand.

5.1.1 Einzonungen

Wo erschlossenes und baureifes Land im Zuge der letzten Revision der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen wurde, erfolgt nun die Zuweisung zu einer Bauzone. An einzelnen Orten ist die Gemeinde Grundeigentümerin (Rueras – Flurin, Sedrun - Spinatscha). Diese Parzellen werden der Einheimischenbauzone zugewiesen.

5.1.2 Zone für Grünflächen

Die bis anhin der Grünzone (Zona verda) angehörenden Flächen werden nun in Übereinstimmung mit dem neuen KRG der Zone für Grünflächen zugewiesen. Dies bedingt GIS-technisch eine Umcodierung sämtlicher betroffenen Flächen, womit diese in den Plänen als Revisionsinhalt sichtbar werden. Effektiv neue Zuweisungen zur Zone für Grünflächen geschehen in den alten Dorfkernen, wo es darum geht, wertvolle und wichtige Grünflächen als solche zu erhalten, um in den engen Strukturen die Siedlungsqualität zu gewährleisten.

An einigen Orten zeigt es sich auch, dass die bisherige Zuweisung zur Grünzone nicht angemessen war. Dort werden Umzonungen in der Regel zur Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen vorgenommen.

5.1.3 Parkierungszone (Zona da parcar)

Die Parkplätze gehörten bis anhin wie das Bahnareal der Matterhorn Gotthard Bahn der Zone für Verkehrsanlagen an. Im Zuge der Revision werden alle Parkplätze der Parkierungszone zugewiesen.

5.1.4 Kulturobjekte, wertvolle Bauten und Anlagen und Naturobjekte

Die Legende mit allen Kulturobjekten, wertvollen Bauten und Anlagen und Naturobjekten ist im Anhang aufgeführt. Auf der Legende eines jeden Ausschnitts sind die betreffenden Objekte ebenfalls vermerkt.

Die Objekte stammen zum einen aus der Inventarisierung der Gemeinde. Ausserdem wurden die bei der Denkmalpflege Graubünden verzeichneten Objekte ebenfalls berücksichtigt, indem sämtliche Objekte, für welche gültige Schutzverfügungen gestützt auf das Natur- und Heimatschutzrecht vorhanden sind, entsprechend eingetragen wurden.

So wurden alle fünf MGB-Brücken als geschützte Objekte bezeichnet (Val Bugnei, Drun, Strem, Rueras, Dieni).

Die gesamte Liste mit allen erfassten Objekten befindet sich im Anhang.

5.1.5 Wintersportzone

Das gesamte Gebiet von Dieni bis Sedrun wird im Winter als Langlaufgebiet genutzt. Es finden auch Rennen statt. Die Loipen werden dabei oft in Schlaufen gespurt. Deshalb wird nicht jede Schlaufe in den Zonenplan aufgenommen, sondern die für den Langlauf genutzten und geeigneten Gebiete werden der Wintersportzone zugewiesen. So ist man frei, die Linienführung innerhalb dieser Gebiete je nach Situation (Lawinen, Schnee) zu variieren. Einzelne Passagen beispielsweise über Wege oder Brücken werden im Generellen Erschliessungsplan als „Langlauf“ dargestellt.

5.1.6 Gefahrenzonen, Grundwasser- und Quellschutzzonen

Neu in allen Gebieten sind die Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche sowie die Grundwasser- und Quellschutzzonen, basierend auf den neuen Untersuchungen, digitalisiert worden. Teilweise gibt es aus den neuen Abgrenzungen Konsequenzen für die Zonenordnung (z.B. in Camischolas, Parkplatz am Strem neu in der Gefahrenzone 1) oder die neue Grundwasser- und Quellschutzzone im Dorf Tschamut.

5.1.7 Wald- und Wildschonzone

Die vorbestandene grossflächige Ruhezone auf der rechten Talseite wird in Absprache mit der Wildhut aufgehoben. Dafür werden punktuell die Wald- und Wildschonzone ergänzt oder neue ausgeschiedenen, an den Orten, wo sich das Wild effektiv aufhält. Zutrittsregelungen sichern ausreichend Ruhe während den heiklen Zeiten im Winterhalbjahr. Die aufgehobene Ruhezone wird bereits jetzt sozusagen flächendeckend durch die bestehende Landschaftsschutzzone überlagert. Dadurch ist ein ausreichender Schutz der Landschaft gewährleistet.

Formell werden die früheren Wintersperrzonen (Zona d'unviern scumandada) in die neue Wald- und Wildschonzone überführt. Dies bedeutet, dass alle neu als Wald- und Wildschonzone im Zonenplan dargestellt werden. Diese Einträge sind vor allem im Zonenplan 1:10'000 zu finden.

Die Gemeindeversammlung hat die neuen Wald- und Wildschonzone bereits gestützt auf das Jagdgesetz beschlossen. Nun erfolgt im Zonenplan die grundeigentümergebundene Umsetzung.

5.1.8 Aufforstungen

Der rechtskräftige Zonenplan weist an verschiedenen Stellen Aufforstungen als Teil der Forstwirtschaftszone aus. Es handelt sich dabei um Flächen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Im Zuge der letzten Revision erfolgte die Zonierung, damit diese Flächen als Ersatzaufforstungsflächen bei Rodungsgesuchen angeboten werden können. Solche Ersatzaufforstungen haben jedoch nie stattgefunden. Bei Rodungen werden die Ersatzmassnahmen situativ festgelegt. Deshalb kann auf diese verschiedenen Aufforstungsflächen verzichtet werden. Sie werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.2 Tschamut

In Tschamut wurde eine Fläche der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Die Fläche gehörte bis anhin der Parkierungszone an, wird aber aktuell als Spielplatz für das benachbarte Lagerhaus genutzt. Somit entspricht die neue Zonierung der aktuellen Nutzung. Die an der Strasse gelegene Fläche gehört weiterhin der Parkierungszone an. Sie wird deshalb dargestellt, weil die Parkierungszone eine neue Bezeichnung im Zonenplan und eine neue Bestimmung im Baugesetz erhält.

Die bei der Caplutta S. Clau ausgeschiedene Grünzone wird in eine Zone für Grünflächen umgezont, womit sie neu der Bestimmung aus Art. 30 KRG untersteht.

Die Caplutta S. Clau wird als geschütztes Kulturobjekt bezeichnet.

5.3 Selva

In Selva wird das Gebiet rund um die Baselgia S. Gion evangelist einer Zone für Grünflächen zugewiesen, das nebenstehende Pfarrhaus der Dorfzone. Bis anhin gehörte diese Fläche der Zone für öffentliche Bauten an, was als unzureichender Umgebungsschutz für die Kirche eingestuft wird.

Ebenfalls der Zone für Grünflächen zugewiesen wird die der Gemeinde gehörende Fläche rund um den Brunnen. Diese Fläche befand sich bis anhin in der Dorfzone. Eine bauliche Nutzung würde den Umgebungsschutz des Brunnens beeinträchtigen, weshalb diese Umzonung vorgenommen wird.

Die Baselgia S. Gion evangelist wird als geschütztes Kulturobjekt bezeichnet.

5.4 Dieni

Die Erweiterung des Parkplatzes in Dieni wird in einer separaten Vorlage beschlossen.

Die Gebiete zwischen Bahnlinie MGB und Kantonsstrasse, welche bis anhin der zweiten Nutzungsetappe angehörten und mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, werden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen (mit Aufhebung der Quartierplanpflicht). Die Erschliessung dieser Flächen wäre sehr schwierig und mit sehr grossem Aufwand verbunden. Deshalb werden die Flächen zurückgestellt. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen sollte, dass eine Erschliessung möglich und Bedarf nachgewiesen ist, so könnten die entsprechenden planerischen Schritte eingeleitet werden (Einzonung, Durchführung der Quartierplanung).

Das Gebiet am nordöstlichen Dorfrand, welches unverändert der Dorfzone angehört, wird neu mit einer Quartierplanpflicht belegt. Es handelt sich dabei um Ställe, die nur noch zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll es möglich sein, die Ställe durch Häuser zu ersetzen. Das bedingt allerdings eine Planung über die gesamte Stallgruppe mit dem Ziel, dass alle Gebäude erschlossen werden können sowie Aussicht, Licht und Sonne erhalten.

Wie bereits in den anderen Ausschnitten werden auch hier die Flächen der Grünzone neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Der Parkplatz südlich der Brücke wird der neuen Parkierungszone zugewiesen. Die Ruine Putnengia wird wiederum als Kulturobjekt bezeichnet, nebst der unverändert beibehaltenen Archäologiezone. Ein Gebäu-

de an der Dorfausfahrt Richtung Rueras weist auf der südlichen Fassade ein Mosaik auf, welches als Kulturobjekt bezeichnet wird.

5.5 Rueras

In der Umgebung von Rueras werden Ställe der Landwirtschaftszone zugewiesen: In Giu Milà gehörten die Ställe bis anhin der Dorfzone und dem übrigen Gemeindegebiet an, soweit sie innerhalb der Gefahrenzone 1 liegen. Die gesamte Stallgruppe wird nun der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine bauliche Entwicklung dieser Ställe ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erwünscht.

Die Ställe auf der Ebene unterhalb der Bahnlinie (Plaun Flurin) gehörten dem übrigen Gemeindegebiet an und werden nun der effektiven Nutzung entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres gesichert.

Die Hanglage zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse gehörte bis anhin der Forstwirtschaftszone an und war für die Aufforstung vorgesehen. Eine Aufforstung ist für dieses Gebiet in absehbarer Zeit kein Thema, weshalb der aktuellen Nutzung entsprechend Landwirtschaftszone ausgeschieden wird.

Im Bereich der Schulhausanlage werden die Gebiete der zweiten Nutzungsetappe eingezont. Dabei gelingt es dank einer Landrochade, die Parzellen der Gemeinde hinter der Schulanlage zu arrondieren. Diese Parzellen werden deshalb der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.

Weiter nördlich befindet sich eine zusammenhängende Fläche aktuell in der Wohnzone H2. Diese Fläche soll der Zone für Einheimische zugewiesen werden. Dieses Land gehört der Gemeinde, womit sichergestellt ist, dass das Land verfügbar ist.

An mehreren Orten werden Flächen, die der Grünzone zugehörten, der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Es handelt sich um Flächen wie Böschungen oder Flächen in den Kurven, auf denen in einem Fall eine Infotafel steht. Die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen ist da die angemessene Zone.

Die Parzelle 1381 unterhalb der Hauptstrasse wird der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen, weil die Parzelle der Gemeinde gehört und als Parkplatz im Zusammenhang mit Nutzungen des Schulhauses genutzt wird.

Eine unbebaute Fläche nördlich der Kirche S. Giachen wird ebenfalls der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Die Fläche wird als Gärten genutzt. Aktuell gehören die fraglichen Parzellen der Dorfzone an. Eine Überbauung wäre aufgrund der Parzellenformen und der Erschliessung ohne Durchführung einer Folgeplanung nicht möglich. Deshalb werden die Parzellen zum jetzigen Zeitpunkt der aktuellen Nutzung entsprechend der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Sollte das Interesse nach einer intensiveren baulichen Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt stärker werden, so wäre die Umzonung und Festlegung einer Quartierplanpflicht möglich.

Die Baselgia S. Giachen selber wird der Zone für Grünflächen zugewiesen, wie auch kleinere Gärten östlich der Kirche. Letztere sind sehr bedeutend für diesen eng bebauten Dorfteil. Dank diesen Gärten entsteht Raum zwischen den einzelnen Häusern,

welcher die Besonnung sicherstellt. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen wäre nicht erwünscht und würde die Qualität des Dorfteils beeinträchtigen.

Zwei Gebiete nordöstlich der Kirche werden mit einer Quartierplanpflicht belegt. Diese Gebiete zeichnen sich durch ihre enge Bebauung, bestehend aus fast ausschliesslich Ställen, aus. Einige der Ställe stehen an drei Seiten sehr nahe an den Nachbargebäuden. Mit der Quartierplanpflicht soll sichergestellt werden, dass eine Neuordnung mit Umnutzungen gesamthaft geregelt wird, wobei die Erschliessung, Besonnung und Aussenraum für alle sichergestellt werden muss. Ohne planerischen Schritt wäre eine Zweckänderung für den ersten Gesuchsteller allenfalls noch möglich, für alle anderen wären die daraus resultierenden Einschränkungen jedoch so gross, dass eine Bebauung mit einem Wohnhaus beinahe ausgeschlossen wäre. Die Quartierplanung bereits jetzt sozusagen auf Vorrat durchzuführen, macht jedoch keinen Sinn. Damit soll zugewartet werden, bis das Interesse der jeweiligen Eigentümer an einer Umnutzung vorhanden ist.

Der westlich der Kirche gelegene Stall befindet sich heute in der Dorfzone, überlagert von der Gefahrenzone 2. Die Gefahrenzone 2 wird in diesem Bereich schmaler. Der heute landwirtschaftlich genutzte Stall wird aus der Bauzone entlassen und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Der Grund liegt darin, dass der Stall – wird er landwirtschaftlich nicht mehr genutzt – im Hofstattrecht durch ein Haus ersetzt werden könnte, was mit den vorhandenen Gebäudehöhen und dem Gebäudeausmass die Kirche sehr stark bedrängen würde. Für die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung bedeutet dies keine Einschränkung, diese ist gewährleistet.

Im Gebiet nördlich der Kantonsstrasse und östlich zur aufhebenden Aufforstungsfläche wird ein Gebiet der Zone für künftige bauliche Nutzungen zugewiesen. Diese Flächen sind heute nicht erschlossen und aufgrund der Steilheit des Geländes nicht ohne weiteres erschliessbar.

Die vormals der zweiten Nutzungsetappe angehörenden Flächen, welche nicht eingezont werden können, werden der neuen Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Baselgia S. Giachen sowie der Lawinenschutzdamm als Kulturobjekte bezeichnet. Als wertvolle Bauten und Anlagen werden das Haus Gieriet und das Backhaus mit Brunnen eingetragen und schliesslich eine Zeichnung aus dem Franzosenkrieg am Haus Giusep Monn als erhaltenswertes Objekt.

5.6 Zarcuns

Die Änderungen in Zarcuns betreffen folgende Bereiche:

- Die Zuweisung von Gärten in der Dorfmitte zur Zone für Grünflächen. Die Gärten gehörten bis anhin der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen an, womit die Erstellen und Garagen oder Parkplätzen möglich gewesen wäre. Die Erhaltung der Gärten als Grünflächen steht jedoch im Vordergrund, weshalb diese Umzonung vorgenommen wird.

- Auch die Fläche rund um die Kirche wird neu der Zone für Grünflächen zugewiesen, wobei diese Umzonung nur aufgrund der geänderten Terminologie dargestellt wird.
- Die Parzelle 1910 ist mit einem Nebenbau überbaut. Die lange, schmale Form des Grundstücks, umgeben von überbauten Grundstücken und am Rand der Gefahrenzone 1 gelegen, schliessen die Überbauung mit einem Wohnhaus aus. Deshalb wird die Parzelle der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen.
- Bergseitig wird das Dorf Zarcuns von einer Reihe Ställe mit einzelnen dazwischen stehenden Häusern abgeschlossen. Werden die Ställe nicht mehr benötigt und zu Wohnzwecken umgenutzt, so bietet es sich an, die Grundstücke bergseitig über den bestehenden Weg zu erschliessen. Deshalb werden die Kleinparzellen zwischen Weg und Gebäudeparzellen ebenfalls der Dorfzone zugewiesen. Es kann damit verhindert werden, dass eine Erschliessung

5.7 Camischolas

Ein Gebiet, das sich bis anhin in der Gemischten Zone 2 befand (Parzelle 530 usw.), wird der Wohnzone 2 zugewiesen. Die aktuelle Bebauung besteht ausnahmslos aus Wohnbauten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben inmitten dieses Wohnquartiers wäre unerwünscht.

Die Parzellen 540 usw. gleich westlich davon werden der Zone für Einheimische zugewiesen. Die Landeigentümer sind alles Private. Die beiden bereits bestehenden Bauten im Gebiet gehören Einheimischen.

Der Parkplatz oberhalb der Strembrücke wird neu fast ganz von Gefahrenzone 1 überlagert, womit die Bauzone entsprechend verkleinert wird. Soweit der Parkplatz von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird er dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Im Generellen Erschliessungsplan wird der ganze Parkplatz als „öffentliche Parkierungsanlage“ bezeichnet.

5.8 Sedrun

Die Schwergewichte in Sedrun befinden sich an folgenden Orten:

- Zwei grössere Parzellen am Bahnhof werden von der 2. Nutzungsetappe in die Hotelzone umgezont. Das Ziel dieser Massnahme ist, am Bahnhof als Drehpunkt des öffentlichen Verkehrs einen zusätzlichen Schwerpunkt im Dorf zu setzen. Wünschenswert wäre es, wenn sich Hotel-Restaurants etablieren würden, die zum Bahnhofplatz hin Bezug nehmen und damit eine Attraktivitätssteigerung an diesem Ort unterstützen. Die Parzellen sind in Privatbesitz. Eine weitere Parzelle am linken Ufer des Drun wird ebenfalls der Hotelzone zugewiesen. Diese Parzelle ist in Besitz der Gemeinde und heute der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Bis anhin befanden sich die Tennisplätze an diesem Ort, welche nun aber in das Gebiet unterhalb des Gemeindehauses verlegt wurden. Für eine andere ZöBA-Nutzung besteht zur Zeit kein Bedarf. Jedoch besteht in Kombination mit dem neu renovierten Bad ein Potential für eine Hotelnutzung. Deshalb wird die Hotelzone bis an die Südfassade des Bades ausgeschieden.

- Das Gebiet entlang der Hauptstrasse (Via Alpsu) zwischen dem Gemeindehaus und dem Coop-Center befindet sich bis anhin in der Zone für öffentliche Bauten. Das Gebiet gehört der Gemeinde und wird zur Zeit als Parkplatz genutzt. Die Zielsetzung der Gemeinde ist es, diesen Ort aufzuwerten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, kommerzielle Erdgeschossnutzungen (Bank, Apotheke, Kleider- oder Sportgeschäfte, Café, usw.) in Verbindung mit Büros und Erstwohnungen in den Obergeschossen zu realisieren. Es sollen attraktive Aussenräume und Plätze entstehen. Die Gemeinde will das Land im Baurecht abgeben.
Im Herbst 2006 hat die Gemeinde einen Ideenwettbewerb unter Architektur- und Planungsbüros durchgeführt. Die Aufgabe war, eine mögliche Bebauung, Erschliessung und Nutzung für das Gebiet vorzuschlagen. Von den insgesamt fünf eingeladenen Büros gingen schlussendlich nur zwei Vorschläge ein. Das Ergebnis der siegreichen Studie überzeugte den Gemeindevorstand sowie die Planerin und wurde in die Ortsplanung übernommen. Es wurde eine Zentrumszone ausgedelimitiert. Im Generellen Gestaltungsplan wurden Baubereiche für Hauptgebäude sowie Baugestaltungslinien festgelegt. Damit ist festgelegt, in welchem Bereich die Hauptgebäude zu liegen kommen. Die strassenseitigen Fassadenfluchten sind ebenfalls festgelegt, und damit als Komplementär auch die Aussenräume. Für deren Gestaltung ist die Gemeinde zuständig.
- Oberhalb des Bahnhofs, in Salims, wurde eine Parzelle von der zweiten Nutzungsetappe in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Parzelle liegt im Einflussbereich der hangaufwärts verlaufenden Hochspannungsleitung (ATEL). Für die gesamte Parzelle könnte der Anlagegrenzwert von 1 μ T nicht eingehalten werden. Deshalb ist es angezeigt, die Parzelle der aktuellen Nutzung entsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Die selbe NIS-Problematik zeigt sich bei den Parzellen 797 und 891 in Spinatscha. Für den oberen Teil der Parzellen kann der Anlagegrenzwert von 1 μ T nicht eingehalten werden. Der Bereich wird deshalb mit dem folgenden Vorbehalt versehen: „Keine Räume mit empfindlicher Nutzung“. Konkret bedeutet das, dass sich die Wohnräume ausserhalb dieses Bereichs befinden müssen, jedoch durchaus Abstellräume, Holzschopf oder Gerätehaus im belasteten Gebiet erstellt werden können. Die Fläche kann auch für die Ermittlung der Ausnützungsziffer herbeigezogen werden.
- Im Bereich der Talstation wurde die Wintersportzone so vergrössert, dass der Zugang zum Lift gewährleistet ist. An der Grundnutzung Gemischte Zone 3 ändert sich nichts.
- In Gionda werden die Gärten der Zone für Grünflächen zugewiesen. Damit soll ähnlich wie in den Dorfkernen von Sedrun und Bugnei die dichte Bebauung mit den historischen Häusern aufrecht erhalten bleiben. Auch Umnutzungen der noch vorhandenen Ställe sind möglich. Die Zone für Grünflächen stellt sicher, dass die Struktur des Quartiers, der Wechsel von Bebauung zu Grünflächen und die Aussicht gewährleistet bleibt.
- Im alten Dorfkern von Sedrun wird die Tgèsa Alva der Dorfzone zugewiesen. In der alten Planung gehörte dieses historische Gebäude dem übrigen Gemeindegebiet an. Dies wird nach dem selben System, wie die übrigen Gebäude in der Umgebung behandelt wurden, korrigiert.

- Am oberen Dorfrand von Sedrun befindet sich ein Gebäude direkt am Bauzonrand, das bis anhin der Landwirtschaftszone zugewiesen war. Das Gebäude wird als Lagerhaus genutzt, also nicht landwirtschaftlich, und ist voll erschlossen. Deshalb wird es der Gemischten Zone 2 zugewiesen.
- Die Parzelle 2713 am unteren Dorfrand von Sedrun befindet sich jetzt in der 2. Nutzungsetappe und soll der Landwirtschaftszone, überlagert von der Landschaftsschutzzone, zugewiesen werden. Die Parzelle ist nicht erschlossen und auch nicht ohne weiteres zu erschliessen, weshalb ein weiterer Verbleib in der zweiten Nutzungsetappe nicht angezeigt erscheint.
- Die Parzellen an der Strasse nach Cavorgia, die jetzt in der zweiten Nutzungsetappe und in der Landwirtschaftszone liegen, werden der Wohnzone 2 zugewiesen. Die Parzelle 1660 ist bereits zu zwei Dritteln eingezont. Erschlossen wird sie gemäss dem aktuellen Generellen Erschliessungsplan am westlichen Rand der Parzelle von oben. Die Parzelle 1167 ist etwa zur Hälfte bereits eingezont und auch erschlossen, da sie direkt an die Via Cavorgia stösst. Die Parzelle 2721 ist bereits mit einem nichtlandwirtschaftlichen Gebäude überbaut und voll erschlossen.
- Ebenfalls eingezont werden die Gebiete der zweiten Nutzungsetappe in Nirgel. Die Parzelle 1017 gehört bereits zur Hälfte der Bauzone an und wird nun ganz eingezont. Die Erschliessung ist über die bestehende Quartierstrasse sichergestellt, zumal weitere anstossende Parzellen dem selbem Eigentümer gehören.
- Im Gewerbegebiet Las Rueras wird eine Fläche, die bis anhin der Landwirtschaftszone zugewiesen war, in die Gewerbezone umgezont. Die fragliche Fläche wird bereits heute durch den Gewerbebetrieb gewerblich genutzt.
- Im Bereich der Kläranlage bei der Mündung des Strem wird ein Streifen von 10m von der Grünzone in die Zone übriges Gemeindegebiet umgezont. Die Umzonung ist nötig, weil das Kraftwerk ausgebaut werden soll. Das Kraftwerk Val Strem wurde im Jahr 1918 erbaut und 1947 renoviert. Die bestehende Fassung befindet sich ca. auf 1540 m ü.M., die Zentrale im Dorfteil Gionda am Drun. Nun soll die Fassung ca. 260 m weiter talaufwärts auf 1560 m ü.M. erfolgen, eine neue Druckleitung erstellt und eine neue Zentrale bei der ARA im Bereich der Mündung des Strem in den Vorderrhein gebaut werden. Auch die neue Druckleitung wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

5.9 Bugnei

Die Parzellen 1991 und 1992 gehören beide dem selben Eigentümer. Die Erschliessung des Wohnhauses auf Parzelle 1991 erfolgt über die Parzelle 1992. Somit ist es angezeigt, diese Parzelle nun der Wohnzone 2 zuzuweisen. Auch das Wohnhaus auf dem oberen Teil der Parzelle 1068 wird über den Parzellenteil in der zweiten Nutzungsetappe mit einem Fussweg erschlossen. Deshalb nun auch diese Einzonung.

Die Parzelle 1080 gehört der Gemeinde. Heute wird sie als Wiese genutzt. Die Zuweisung zur Grünzone wird in Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen geändert.

Zuoberst im Dorf befinden sich Ställe und Gärten, die über eine für diese Nutzung angemessene Erschliessung verfügen. Für eine intensivere Nutzung wäre die Erschliessung jedoch nicht ausreichend und auch kaum zu realisieren. Aktuell befinden sich die

Ställe in der Dorfzone und die Gärten in der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen. In der Revision wird vorgeschlagen, die Ställe der aktuellen Nutzung entsprechend der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zuzuweisen, die Gärten der Zone für Grünflächen. Damit kann die bestehende Struktur analog wie in den anderen Kernen sicher gestellt werden.

5.10 Surrein

Östlich von Surrein befand sich bis vor einigen Jahren ein Skilift. Dieser wird jedoch nicht mehr betrieben, er wurde abgebaut. Deshalb wird die Wintersportzone aufgehoben.

Die zweite Nutzungsetappe zwischen den beiden Dorfteilen wird vorerst der aktuellen Nutzung entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Unterhalb von Surrein an der Strasse nach Cavorgia befindet sich seit Jahren ein Picnic- und Spielplatz auf einer Lichtung im Wald. Das Gebiet wird deshalb der aktuellen Nutzung entsprechend der überlagerten Zone für Spiel und Erholung zugewiesen.

5.11 Cavorgia

Die Planungskommission hat die ausgedehnten Bauzonenreserven in Cavorgia unter die Lupe genommen und die Eigentümer der nicht bebauten Parzellen der Dorferweiterungszone angeschrieben. Die Absicht der Kommission war, eine Etappierung der Reserven zu erreichen und den Bau der Erschliessungsstrasse so aufzuschieben. Die angeschriebenen Eigentümer konnten sich aber mit dieser Strategie nicht anfreunden, weshalb in diesem Bereich keine Änderungen vorgenommen werden.

Die ausgedehnten Flächen zweiter Nutzungsetappe, die allesamt noch nicht erschlossen sind, werden der aktuellen Nutzung entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Strassenparzellen, die der Gemeinde gehören, werden der selben Zone wie die Nachbargrundstücke zugewiesen.

Auf Parzelle 1610 werden geringfügige Korrekturen vorgenommen, damit die bestehende Garage vollständig in der Bauzone liegt. Die Parzelle 2860 mit der Zufahrt wird der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen.

5.12 Plan 1:10'000

Im Gebiet ausserhalb der Bauzonen wurden punktuelle Anpassungen vorgenommen.

Die Maiensässgebiete von Milez, Caspaua und Malamusa waren bis anhin dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Neu werden sie der Landwirtschaftszone zugeteilt. Bauvorhaben an Gebäuden in diesen Gebieten sind damit unverändert im BAB zu behandeln. Der Unterschied ist darin, dass landwirtschaftliche Bauvorhaben zonenkonform sind.

In Milez ist eine Aufforstung ausgeführt und eingezäunt worden. Diese Fläche wird der Grundnutzung Wald zugewiesen.

Im Val Nalps wird das grosse Naturwaldreservat „Uaul Nausch“ der Grundnutzung Wald, überlagert von der Naturschutzzone, zugewiesen. Für das Naturwaldreservat besteht ein Vertrag.

6 Erschliessung

6.1 Allgemein

Die Generellen Erschliessungspläne liegen noch nicht digital vor. Die erstmalige Digitalisierung ist noch ausstehend und wird in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung durchgeführt.

Die wenigen Anpassungen an den Generellen Erschliessungsplänen werden digital in Übereinstimmung mit der Datendokumentation vorgenommen.

6.2 Zarcuns – Camischolas - Sedrun

In Zarcuns wird die rückwärtige Erschliessung der obersten Gebäudezeile mit einer Erschliessungsstrasse aufgezeigt. Bis anhin war die bestehende Strasse als bestehender Forst- und Landwirtschaftsweg mit Fuss- und Wanderweg klassiert. Der Eintrag „Fuss- und Wanderweg“ wird dabei nicht aufgehoben.

Die Erschliessung der Parzelle 1724 in Zarcuns ist nicht geklärt. Deshalb wird ab der bestehenden „Dorfstrasse, Fuss- und Wanderweg“ eine „private Erschliessung“ festgelegt.

In Sedrun ist im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan nebst dem bestehenden Fuss- und Wanderweg eine geplante Sammelstrasse vom Bahnhof über die Drunbrücke bis zum Bad eingetragen. Die Realisierung dieser Sammelstrasse ist für die Gemeinde zur Zeit kein Thema. Deshalb wird der Eintrag nun aufgehoben. Damit jedoch die Erschliessung der obersten Parzellen von Gionda gewährleistet ist, wird ein Eintrag für eine Privatstrasse beibehalten. Diese wird nur bis in den Bereich der Parzelle 646 eingetragen, da die Parzellen 646 und 647 den selben Eigentümern gehören.

Im Bereich der neuen Zentrumszone wird eine unterirdische Erschliessung ab der Quartierstrasse (Zufahrt zum InfoZentrum AlpTransit) festgelegt. Die unterirdische Erschliessung muss so realisiert werden, dass die bestehende Baugruppe, die im Generellen Gestaltungsplan als geschütztes Naturobjekt enthalten ist, geschont wird.

Für den Fussgänger-Zugang zum Sportzentrum werden zwischen den festgelegten Baubereichen für Hauptgebäude Fusswege eingetragen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Zugang vom Schulhaus über die Geländestufe zur Sportanlage sichergestellt ist (Schulsport).

6.3 Cavorgia

Die Anpassungen in Cavoriga sind auf die Umzonungen zurückzuführen. Da die ausgedehnten Flächen übrigen Gemeindegebiets der aktuellen Nutzung entsprechend in die Landwirtschaftszone umgezont werden, werden auch die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan aufgehoben und nur noch soweit beibehalten, wie sie für die Erschliessung der eingezonten Bauparzellen benötigt werden. Die Bestrebungen laufen in die Richtung, dass die bestehende Erschliessung beibehalten wird, jedoch die für die Erschliessung der eingezonten Bauparzellen notwendigen Strassen erstellt werden.

6.4 Ganzes Gemeindegebiet 1:10'000

Im Zuge der durchgeführten Quellschutzzonenausscheidungen wurden zumindest teilweise die Quellen und Leitungen für die Trinkwasserversorgung erhoben. Soweit diese Angaben vorliegen, werden sie in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

Auch die neue Druckleitung für das geplante Kraftwerk Val Strem wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

7 Überarbeitung aufgrund Vorprüfungsbericht ARE

Aufgrund des Vorprüfungsberichts des Amts für Raumentwicklung vom 13. September 2007 und der Besprechung vom 31. Oktober 2007 (ARE, Gemeinde, Planerin) wurde die Planung in den folgenden Punkten überarbeitet:

7.1 Baugesetz

7.1.1 Art. 22 (Zentrumszone)

Der Hinweis im VP-Bericht betrifft die Definition der Gesamthöhe. Der Hinweis wird aufgenommen und die Definition überarbeitet.

7.1.2 Art. 40 (Spiele und Erholung)

Art. 40 (Spiele und Erholung) wurde aus dem rechtskräftigen Baugesetz übernommen. Es handelt sich also um einen bereits von der Regierung genehmigten Artikel. Der Artikel wurde damals in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung auf die Zone in Giu Milà zugeschnitten und steht auch in Zusammenhang mit den Ersatzmassnahmen AlpTransit. Die Zone Spiele und Erholung soll für die bestehenden und geplanten Spielflächen zur Verfügung stehen.

Die im VP-Bericht aufgeworfenen Fragen konnten an der Besprechung vom 31. Oktober 2007 bereinigt und erläutert werden. Art. 40 Abs. 3 wird ergänzt und geändert. Zusätzlich wird ein neuer Abs. 4 eingeführt, dass Vorhaben im Waldareal mit dem kantonalen Amt für Wald abzusprechen sind. der alte Abs. 4 („kleine Terrainveränderungen sind zulässig“) wird ersatzlos gestrichen.

7.1.3 Art. 49 (Baulinien für die bauliche Gestaltung (Baugestaltungslinie))

Gemäss der Besprechung mit dem ARE wird der Hinweis nicht in das Baugesetz aufgenommen, da das KRG einen Vorbehalt enthält.

7.1.4 Art. 69 (Dächer)

Der Hinweis wird übernommen und die entsprechende Anpassung vorgenommen. Der Vorbehalt zur Zentrumszone allerdings wurde an der Besprechung geklärt. Es erfolgt keine Anpassung.

7.1.5 Art. 76 (Zu- und Ausfahrten)

Gemäss der Besprechung mit dem ARE wird der Hinweis nicht in das Baugesetz aufgenommen, da das KRG einen Vorbehalt enthält.

7.1.6 Art. 88 (Schneeräumung)

Der Hinweis zur Schneeräumung wird mit dem ARE diskutiert, es wird jedoch keine Änderung im Baugesetz vorgenommen.

7.1.7 Fehlende Bestimmungen

– Trockenstandortszone

Die Trockenstandorte werden gemäss TWW-Inventar übernommen, im Bereich des Golfplatzes Selva leicht angepasst und der überlagerten Naturschutzzone zugewiesen. Auf die Schaffung eines speziellen Baugesetzesartikels wird verzichtet.

– Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde ist gemäss RPG und KRG verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten. Die Gemeinde Tujetsch macht dies im Rahmen der Budget- und Finanzplanung. Es ist nicht möglich, die Budget- und Finanzplanung dem in Art. 59 Abs. 2 KRG vorgesehenen Mitwirkungsverfahren zu unterziehen. Deshalb wird auf die Schaffung eines Artikels gemäss MBauG verzichtet, weil diesem nicht nachgelebt werden könnte.

7.2 Grösse der Wohnbauzonen

Im VP-Bericht wird festgestellt, dass die geplanten Einzonungen nicht genehmigungsfähig seien, weil der Bedarf nicht vorliegt und die Verfügbarkeit nicht nachgewiesen wurde.

Im Zuge der Überarbeitung wurde mit allen Eigentümern von Parzellen, die eingezont werden sollen, eine Vereinbarung abgeschlossen (Anhang). Somit ist die Verfügbarkeit ausreichend nachgewiesen.

Bezüglich Bedarf wurde die Übersicht über den Stand der Überbauung aktualisiert (Anhang). Demnach sind neu ca. 10 ha Wohnbauzonenreserven ausgeschieden.

Der Bedarf nach Wohnbauzonen ist in der Hauptfraktion Sedrun am grössten. Auch in den angrenzenden Dörfern Bugnei und Camischolas ist der Bedarf gross. Er nimmt dann aber mit steigender Distanz zum Zentrum ab. Die vorhandenen Reserven (ohne die Neueinzonungen) umfassen ca. 10 ha und liegen vor allem an peripheren Lagen. Die Gemeinde nahm mit den Eigentümern der bestehenden Bauzonenreserven in Cavorgia (die einzige zusammenhängende Reservefläche) Kontakt auf, um allfällige freiwillige Auszonungen vornehmen zu können. Das Echo war aber durchgehend negativ, das heisst, die Eigentümer bekunden ihre kurz bevorstehende Bautätigkeit oder zumindest ihr ungebrochenes Interesse an Bauland. Somit bleibt hier alles beim Alten.

Die vorgesehenen Neueinzonungen betreffen allesamt Land, das in der letzten Revisionsrunde 1995 nicht eingezont wurde. Meist sind es Bauzonenlücken, die voll erschlossen sind. Die meisten Eigentümer mussten Perimeterbeiträge an die Bauzo-

nenerschliessung zahlen. Heute betrachtet gehören die meisten Parzellen zum weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet.

Vergleicht man die Bauzonenreserven im Umfang von 11.57 ha mit den Reserven im Umfang von 13.53 ha von 1995, welche von der Regierung am 9. Juli 1996 mit Beschluss Nr. 1697 genehmigt wurden, so liegen sie um rund 2 ha darunter. Somit bestehen deutlich weniger Reserven als 1995 (genaue Zahlen siehe Übersicht UEB).

Weiter zu berücksichtigen ist die starke Fraktionierung der Gemeinde mit nicht weniger als 10 Fraktionen. In jeder Fraktion besteht ein angemessenes Angebot an Bauland, das teilweise von der Planung 1995 übernommen, teilweise in der jetzigen Planung ergänzt wurde.

Auch moralisch sieht sich die Gemeinde verpflichtet, diese Parzellen nun einzuzonen, weil den betroffenen Eigentümern versprochen wurde, ihr Land werde bei der nächsten Revision wieder eingezont. Dies wurde durch die Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe deutlich gemacht. Eine nochmalige Rückstellung wird politisch nicht verstanden werden, zumal der Hauptgrund der aktuellen Revision nebst der Anpassung des Baugesetzes an das neue KRG die Wiedereinzonung dieser Parzellen war.

Abweichend von der Vorprüfungsvorlage werden die Teilparzellen 797 und 891 im Gebiet Spinatscha der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Beeinträchtigung aufgrund der bergseits vorbeiführenden Hochspannungsleitung ist derart gross (Abstand für OMEN 80m), dass keine sinnvolle Bebauung möglich ist. Ausserdem müsste für die Erschliessung eine Zufahrt erstellt werden, die recht steil sein müsste. Somit werden die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen.

7.3 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung wurde unter Federführung des Regionalforstingenieurs Renaldo Lutz durchgeführt und vermessen. Sie sind in den Zonenplänen eingetragen.

7.4 Gefahrenzone

Die im VP-Bericht erwähnten Abweichungen zu den Gefahrenkarten sind auf die verwendeten Grundlagen zurückzuführen. Die Digitalisierung der Gefahrenzonen erfolgte in Anlehnung an die (genaueren) Vermessungsdaten (AV). Werden die Gefahrenzonen dann aber mit dem Übersichtsplan als Hintergrund betrachtet, so erkennt man Abweichungen. Das Problem wurde so gelöst, dass in den Planausschnitten 1:2'000 die Gefahrenzonen auf die AV-Daten referenziert wurden, also keine Änderungen vorgenommen wurde, im Bereich des Zonenplans 1:10'000 wurden die Grenzen auf die Darstellung mit dem Übersichtsplan ausgerichtet. Dies betrifft die Situation bei der Mauerkrone am Stausee Lai da Curnera. Östlich des Calmut (Erfassungsbereich 2829) wurde keine Anpassung vorgenommen, weil der Erfassungsbereich nicht grösser ist.

7.5 Trockenstandorte

Die vier Trockenstandorte gemäss TWW-Inventar wurden als überlagerte Naturschutzzone in den Zonenplan übernommen. Östlich von Tschamut besteht ein Konflikt mit dem bestehenden Golfplatz. Die Naturschutzzone wurde so verkleinert, dass sie

ausserhalb der Golfplatzzone liegt. In diesem Gebiet befinden sich Abschläge. Da es sich um einen bestehenden Golfplatz handelt, an dem in diesem Bereich keine bauliche Anpassungen notwendig oder vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung des TWW-Objekts ausgeschlossen.

7.6 Naturschutzzone

Die vier Flachmoore von regionaler und lokaler Bedeutung wurden einer Naturschutzzone zugewiesen.

Was die Auen lokaler Bedeutung betrifft, so wird die Zuweisung zu einer Naturschutzzone nach Abschluss der AlpTransit-Arbeiten geprüft. Generell ist zu bemerken, dass im Hinblick auf den Abschluss der AlpTransit-Arbeiten eine Ortsplanungsrevision durchgeführt werden muss. Sämtliche Festlegungen zu AlpTransit werden in der jetzigen Revision somit unverändert beibehalten.

7.7 Landschaftsschutzzone/Wintersportzone

Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.

An der Wintersportzone wurden Anpassungen vorgenommen, sodass die aktuelle Loipenführung vollständig innerhalb der Wintersportzone möglich ist.

7.8 Moorlandschaft Maighels/Landschaftsschutzzone

Die Moorlandschaft Maighels wird entsprechend im Zonenplan gekennzeichnet und in der Publikation zur Mitwirkungsaufgabe erwähnt.

7.9 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone werden gemäss den Hinweisen überarbeitet und überprüft. Die Grundwasser- und Quellschutzzone aus der Planung von 1995 gelten somit als aufgehoben.

7.10 Zone für Spiele und Erholung

Die Frage des Benützungsbegriffs wurde mit dem Regionalforstingenieur besprochen und wird entsprechend geklärt.

7.11 Archäologiezone

Die Bemerkung ist hinfällig, da bereits eine Archäologiezone ausgemittelt ist.

7.12 Aufforstungsflächen

Die Aufforstungsflächen wurden mit dem Amt für Wald (Regionalforstingenieur) besprochen und bereinigt.

7.13 Gestaltung

Die Inventarisierung der Objekte erfolgte gestützt auf die von der Denkmalpflege abgegebene Liste der Unterschutzstellungen und wurde ergänzt mit weiteren Objekten. Die Überprüfung wurde durch sachkundige Personen aus der Gemeinde vorgenommen. Die Zusammenstellung ist im Anhang aufgeführt.

7.14 Erschliessung

Die Erschliessungspläne wurden erstmalig digitalisiert und liegen vollständig neu erfasst vor.

Auch die Rad- und Mountainbikerouten wurden aufgenommen. Die Linienführung des Wasserkraftprojekts wurde ebenfalls aufgenommen, allerdings als Hinweis.

7.15 Lärmschutz

Zum Lärmschutz wurden durch das Büro Ervin Monn, Camischolas, Abklärungen durchgeführt. Dazu besteht ein separater Bericht.

8 Weitere Überarbeitungen

8.1 Verfügbarkeit

Mit den Eigentümern der einzuzonenden Parzellen wurden Vereinbarungen abgeschlossen. Einzelne haben die Vereinbarung nicht unterzeichnet. Diese Parzellen wurden, soweit sie nicht überbaut sind, in der Zone für zukünftige bauliche Nutzung belassen. Es handelt sich um Parzellen in Rueras, Camischolas, Bugnei sowie eine Teilparzelle in Niregl.

8.2 Gebiet Rueras/Flurin

Das Gebiet zwischen Schulhaus und Bahnhof Rueras ist mehrheitlich im Eigentum der Gemeinde. Deshalb bestand die Idee, eine Einheimischenbauzone auszuscheiden. Nach eingehenden Diskussionen im Gemeindevorstand wurde das Gebiet jedoch der Zone für zukünftige bauliche Nutzung zugewiesen. Dies betrifft die Parzellen, die der Gemeinde gehören. Damit soll die Gemeinde die Möglichkeit haben, einem Investor Land zur Verfügung stellen zu können. Die hervorragende Hanglage in nächster Nähe zum Bahnhof Rueras könnte für ein touristisches Projekt interessant sein. Bei Vorliegen einer konkreten Projektidee kann die angemessene zonenplanerische Massnahme durchgeführt werden, allenfalls in Begleitung eines Generellen Gestaltungsplans oder einer Folgeplanung.

8.3 Zone für Grünflächen in Rueras

Die ehemalige Aufforstungsfläche in Rueras wird aufgehoben. Statt der Landwirtschaftszone wird das Gebiet jedoch der Zone für Grünflächen zugewiesen. Damit ist eine Freihaltung des Gebietes und eine Trennung des unteren älteren Dorfteils vom

Neubaugebiet oberhalb sichergestellt. Für die Bewirtschafter hat die Zone für Grünflächen keine Nachteile, wie von Walter Marchion vom Amt für Landwirtschaft und Geoinformation am 17.1.08 telefonisch bestätigt wurde. Voraussetzung ist, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht und uneingeschränkt möglich ist. Dann ist die Fläche beitragsberechtigt. Beide Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

8.4 Campingzone in Giù Mila

Im Gebiet Giù Mila besteht eine Campingzone (ausserhalb der Gefahrenzonen). Die Gebiete in der Gefahrenzone 1 oder 2 gehören der Spiel- und Erholungszone an. Mit der Revision der Gefahrenzonen ergeben sich auch in diesem Raum Veränderungen, die mit Anpassungen der Campingzone und der Spiel- und Erholungszone umgesetzt werden.

Gleichzeitig ist die Gemeinde daran, ein Projekt für den Ausbau der Freizeit- und Erholungsanlage Giù Mila ausarbeiten zu lassen.

Chur, 1. April 2008

Planungsleiterin:

Esther Casanova

Sedrun, 1. April 2008

Gemeinde Tujetsch:

Der Präsident:

Pancrazi Berther

Der Gemeindeschreiber:

Lucas Collenberg