

GEMEINDE

SALOUF

ORTSPLANUNGSREVISION

ERLAEUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis

A ALLGEMEINES

- 1 Gründe für die Ortsplanungsrevision
- 2 Rechtskräftige Planungsmittel
- 3 Planungskommission, Fachberater
- 4 Ablauf der Planungsarbeiten
 - 4.1 Subventionsgesuch
 - 4.2 Vorarbeiten
 - 4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung

B PLANUNG

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
 - 1.2 Ueberbaungs- und Erschliessungsstand
 - 1.3 Lärmschutzverordnung/Empfindlichkeitsstufen
 - 1.4 Planhinweise
 - 1.5 Richtplanung
- 2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
 - 2.1 Zonenplan 1:2'000 Ausschnitte Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratisch/Munter
 - 2.2 Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Dorf und Del
- 3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)
 - 3.1 Zonenplan 1:10'000
 - 3.2 Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- 4 Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000
- 5 Baugesetz
- 6 Stand der Ueberbauung, Erschliessung und Baureife

C BEILAGEN

- Tabelle: Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss Zonenplan 1979 und Entwurf Zonenplan 1991 (Tabelle 1991 mit Stand Baureife)
- Plan Ueberbauungs- und Erschliessungsstand Zonenplan 1979
- Plan Ueberbauungs- und Erschliessungsstand mit Baureife Zonenplanentwurf 1991

Die im Erläuterungsbericht verwendeten Abkürzungen betreffen nachfolgende Begriffe, Gesetze oder Verordnungen:

AZ	Ausnützungsziffer
BG	Baugesetz Gemeinde Salouf
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973, Teilrevision 6. Dezember 1987
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 und dessen Aenderung vom 19. Juni 1987
KRVO	Kant. Verordnung zum Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986
ZP	Zonenplan

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A ALLGEMEINES

1 Gründe für die Ortsplanungsrevision

Der zu revidierende Zonenplan der Gemeinde Salouf aus dem Jahre 1979 erfüllt die Anforderungen und Auflagen des RPG nicht vollständig. Insbesondere ist die Grösse der Bauzone zu überprüfen. Zweckmässig erscheint auch, die Zonenabgrenzung an die heutige Parzellierung anzupassen. Ferner ist die Landwirtschaftszone auszuscheiden. Dabei ist sie auch ausserhalb der grösseren und zusammenhängenden intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsgebiete auszuscheiden.

Die Schutzzonen sind in Berücksichtigung von Art. 17 RPG (Schutzzonen) und Art. 18a und Art. 18b des NHG (Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung) zu ergänzen. Im weiteren sind die bestehenden Schutzmassnahmen im Interesse der Erhaltung einzelner Bauten sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu überprüfen und zu vervollständigen. Dies gilt im besonderen auch für die rechtskräftigen Maiensäss-Zonen, welche im Rahmen des übergeordneten Rechtes zu überprüfen sind. So sind die Bauten, welche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr benötigt werden, zu erfassen und mittels Ausscheidung einer Schutzzone soll der notwendige Umgebungsschutz der Maiensäss-Siedlung gewährleistet werden.

Das RPG verlangt in Art. 18 die Erstellung eines Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan ist insbesondere die Erschliessung der Bauzone bezüglich Wasser, Abwasser und Strassen zu ordnen. Dabei wird der bereits bestehende Strassen- und Versorgungsrichtplan der Gemeinde an die neu festgelegten Nutzungen sowie an die in der Zwischenzeit erstellten Anlagen angepasst und als Genereller Erschliessungsplan zusammengefasst. Ergänzt wird dieser Plan mit einem entsprechenden Plan über das restliche Gemeindegebiet.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch das Baugesetz zu revidieren. Dieses ist vor allem an die neuen einschlägigen kantonrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Im revidierten Baugesetz sind ausserdem Vorschriften für die neu geschaffenen Zonen oder Schutzmassnahmen festzulegen. Ausserdem ist darin die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen für die einzelnen Zonen der Grundnutzung gemäss LSV vorzunehmen. Die Gesamtrevision des bestehenden BG soll in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden erfolgen.

2 Rechtskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Salouf bestehen folgende rechtskräftige Planungsmittel:

- Baugesetz vom 11. Juni 1979
- Zonenplan 1:2000 vom 11. Juni 1979
- Zonenplan 1:10'000 vom 11. Juni 1979
- Gemeindezonenplan 1:10'000 vom 11. Juni 1979
- Strassenplan 1:2000 vom 11. Juni 1979
- Nutzungsrichtplan 1:10'000 vom 7. Dez. 1978
- Verkehrsrichtplan 1:10'000 vom 7. Dez. 1978
- Versorgungsrichtplan 1:10'000 vom 7. Dez. 1978
- Teilrevision des Baugesetzes vom 23. Febr. 1981
- Zonenplanausschnitte Maiensäss-Siedlungen 1:2000 vom 23. Febr. 1981
- Erweiterung Zonenplan Del vom 23. Febr. 1981
- Zonenplanänderung 1:2000 (Pulens) 12. Nov. 1983
- Aenderung Nutzungsrichtplan 1:10'000 vom 17. Febr. 1983
- Teilzonenplan Gneida 1:2000 vom 28. Aug. 1987
- Genereller Erschliessungsplan Gneida 1:2000 vom 28. Aug. 1987
- Teilzonenplan Sur Baselgia 1:2000 vom 26. Sept. 1988
- Teilzonenplan Pulens 1:1000 vom 3. Juli 1989
- Baugesetzänderungen vom 3. Juli 1989

3 Planungskommission, Fachberater

Die Mitglieder des Gemeindevorstandes und der Baukommission bilden die Planungskommission.

Im März 1987 beauftragte die Gemeinde Salouf durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter war Hans Stauffer bestimmt. Nach seinem Tod, Mitte Mai 1991, wurde Silvio Sauter mit der Planungsleitung beauftragt.

4 Ablauf der Planungsarbeiten

4.1 Subventionsgesuch

Am 18. Februar 1987 reichte die Gemeinde dem Amt für Raumplanung ein Subventionsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung ein. Die Beitragszusicherung von 25% erfolgte bereits am 6. März 1987. An die Kosten für die Ermittlung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB, Gesamtbetrag Fr. 17'000.--) liegt eine Beitragszusicherung (Dez. 1992) von Fr. 6'800.-- vor. Mit der Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft verknüpft ist die Erfüllung einer Reihe von Bedingungen und Auflagen. Diese betreffen hauptsächlich den allgemeinen Inhalt (Berücksichtigung des kant. und regionalen Richtplanes, bzw. Entwicklungskonzeptes, der übergeordneten Vorschriften usw.) und das Verfahren der Ortsplanungsrevision (Durchführung einer Vorprüfung usw.).

4.2 Vorarbeiten

Vorgängig wurden durch das Planungsbüro in den Jahren 1987 bis 1989 verschiedene Teilzonenpläne (Gneida, Pulens und Sur Baselgia) erarbeitet und von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorzeitige Bearbeitung des Gebietes Gneida diente dazu, für bestehende einheimische Gewerbebetriebe Platz zu schaffen. Der Teilzonenplan Pulens drängte sich aufgrund der vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet sowie der Abänderungen im Zuge der Güterzusammenlegung auf.

Aufgrund der fehlenden Plangrundlagen, welche die heutigen Parzellierungsverhältnisse im Dorfgebiet und dessen Umgebung wiedergeben, musste die Gesamtrevision zeitlich verschoben werden.

Die Planungskommission nahm im Sommer 1990 ihre Arbeit auf. Verschiedene Vorarbeiten betrafen u.a. die Ueberprüfung der geltenden Gefahrenzonen und die Ausscheidung des Waldareals, neu Forstwirtschaftszone.

Anlässlich mehrerer Sitzungen und Begehungen wurden die teilweise neu geschaffenen oder revidierten Planungsmittel von der Planungskommission behandelt.

4.3 Öffentliche Orientierung/Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel lagen Anfang Januar bis Anfang Februar 1993 öffentlich auf. Die öffentliche Orientierungsaufgabe, begleitet von einer Orientierungsversammlung, dient dazu, die Bevölkerung über die Ziele, den Inhalt und den Ablauf der Ortsplanungsrevision zu orientieren. Gleichzeitig können Grundeigentümer und andere Interessierte mündlich, bzw. schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Damit ist ein Teil der in Art 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Die revidierten Planungsmittel wurden bereits zur Vorprüfung an die kant. Amtsstelle, Amt für Raumplanung, (Anfang Oktober 1991) eingereicht. Die Resultate der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, sind eingegangen und wurden, soweit sie vom Vorstand als sinnvoll und notwendig angesehen wurden, berücksichtigt.

Allfällige Wünsche und Anregungen von Seiten der Bevölkerung können dazu führen, dass ev. eine nochmalige öffentliche Orientierungsaufgabe stattfinden muss. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn sich Änderungen an den aufgelegten Planungsmitteln aufdrängen, die mehrere Grundeigentümer betreffen oder die für die Bevölkerung von allgemeinem Interesse sind. Die eingegangenen Anträge, Wünsche und Anregungen der Bevölkerung werden vom Gemeindevorstand behandelt und beantwortet.

Nach diesem Verfahren werden die bereinigten Planungsmittel der Gemeindeversammlung zur Abstimmung unterbreitet.

4.4 Bereinigung der Planungsmittel

Im Rahmen der Vorprüfung hatten die verschiedenen Amtsstellen Gelegenheit, zu den vorliegenden Planungsmitteln Stellung zu nehmen. Die verschiedenen aufgegriffenen Probleme waren von unterschiedlicher Bedeutung, teilweise musste sie zwingend überprüft werden und die Revision musste entsprechend geändert werden. Zum Teil handelte es sich lediglich um Anregungen und Empfehlungen. Ferner wurden die Planungsmittel aufgrund der öffentlichen Auflage in einem Punkt ergänzt.

Folgende Probleme wurden aufgezeigt:

- Wohnzonen

Im Gebiet "Davos Clavo" konnte die Gemeinde Salouf Parzelle Nr. 479 erwerben. Die Gemeinde möchte nun Interessierten dieses Land zu günstigen Bedingungen abgeben. Es ist vorgesehen, dass ausschliesslich Hauptwohnungen erstellt werden dürfen (Hauptwohnungsanteil 80%).

- Verschiedene Anliegen wie Zivilschutzanlage, Abfallentsorgungsanlage und öffentliche Parkierung für die Dorfbewohner, etc. sind im heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt, bzw. können auch in naher Zukunft nicht erledigt werden. Unter anderm wäre auch eine Renaturierung des Gebietes "Lai" mit der Ausweitung der ZöA auf anliegende Grundstücke denkbar. Die Gemeinde verzichtet daher aufgrund der eher längerfristigen Abklärungen auf eine bestimmte Zonenzuordnung und ordnete Parzelle Nr. 437 der Zone übriges Gemeindegebiet zu.

- Erhaltungszone

Art. 21 lässt die Umnutzung von landwirtschaftlich nicht mehr genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken zu. Grundlegende Voraussetzung für eine Umnutzung sollte jedoch sein, dass Oekonomiegebäude objektiv nicht mehr benötigt werden. D.h., dass allenfalls ein landwirtschaftliches Betriebskonzept für die fraglichen Räume vorliegen sollte. Da heute kaum mehr das notwendige Personal für die Ausfütterung gefunden werden kann, werden bereits heute weitgehend alle Ernteerträge der Maiensässe zu Tal geführt. Zudem verfügen die heute noch aktiven Bewirtschafter in der Regel über die notwendigen Gebäude. Die Gemeinde wird ihre bei Umbauten im Maiensässgebiet eingeschlagene Zurückhaltung weiterhin beibehalten.

- Grund- und Quellschutzzone

Die zur Zeit genutzten Quelfassungen resp. jene, die in naher Zukunft erforderlich werden, wurden in Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand nochmals überprüft und die Schutzgebiete einzelner Quellen angepasst. Auf die detaillierte Schutzzonenausscheidung mit entsprechendem Schutzzonenreglement wurde vorderhand verzichtet.

- Wintersportzone

Die im Gebiet Zitail ausgeschiedene Wintersportzone umfasst lediglich Aufstiegs- und Abfahrtsrouten für Skitourenfahrer. Die Wallfahrtskirche Zitail sowie der Piz Curvér gelten als beliebte Skitourenberge im Oberhalbstein.

- Erschliessung

Die Gemeinde Salouf verfügt über einen genehmigten Walderschliessungsplan. Die wichtigsten Walderschliessungsanlagen wie Erschliessungsstrassen und Maschinenwege wurden daher im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

- Baugesetz

Diverse kleinere Ergänzungen; zusätzliche Aufnahme der Bestimmungen für den Hauptwohnungsbau gemäss Musterbaugesetz (MBG).

- Aufgrund eventuell zukünftiger Interessen der Gemeinde im Gebiet Lai (siehe Seite 8; Wohnzonen) wird Parz. Nr. 437 als Richtgebiet ZöBA bezeichnet.

4.5 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

Die Stimmberechtigten von Salouf erschienen äusserst zahlreich zur Gemeindeversammlung.

Anträge zu den Planungsmitteln wurde keine eingereicht.

Die neuen Planungsmittel wurden an der Gemeindeversammlung wie folgt gutgeheissen:

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000	18 Ja zu 0 Nein
Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000	18 Ja zu 0 Nein
Generelle Erschliessungspläne 1:2'000	15 Ja zu 0 Nein
Generelle Erschliessungspläne 1:10'000	16 Ja zu 0 Nein
Baugesetz	18 Ja zu 0 Nein
Richtplan Sur Lai	17 Ja zu 0 Nein

Anschliessend wurden die von der Gemeinde gutgeheissenen Pläne und das Baugesetz - gestützt auf Art. 37 a KRG - publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Ausserdem wurde auf die Rechtsmittel gegen die Gemeindeerlasse (Beschwerden an den Regierungsrat) aufmerksam gemacht.

B PLANUNG

1 Allgemeines

1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Der Zonenplan 79 im Massstab 1:2000 genügt hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden im Gegensatz zu heute keine genauen Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage werden für die Siedlungsbereiche und deren Umgebung Verkleinerungen (1:2'000) der Grundbuchpläne 1:500 verwendet. In den jeweiligen Ausschnitten sind die Bauten bis September 1991 nachgeführt. Das gesamte Gemeindegebiet wird im Massstab 1:10'000 dargestellt. Darin sind die Ausschnitte der Siedlungsgebiete 1:2'000 festgehalten.

1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

In Zusammenhang mit den Revisionsarbeiten wurden gestützt auf die kant. Weisungen und Richtlinien der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand der rechtskräftigen Bauzonen (Siehe Ziffer 6 und C Beilagen) ermittelt. Der Stand der Ueberbauung, Erschliessung und Baureife im Sinne von Art. 21 der RPV wurde auch für den vorliegenden Zonenplanentwurf 1991 untersucht. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1979 und dem Planentwurf 1991 sind ebenfalls in Ziff. 6 und in der Beilage (C Beilagen) enthalten.

1.3 Lärmschutzverordnung/Empfindlichkeitsstufen

Werden Zonenpläne neu erstellt oder geändert, so sind gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV festzulegen. Diese richten sich nach den Anhängen in der LSV, bzw. nach der in den einzelnen Zonen baurechtlich zulässigen Lärm- oder Störintensität. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass dort, wo gemäss Zonenvorschriften mehr Lärm erzeugt werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist, also eine höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet wird. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte Tag/Nacht	Immissionswerte Tag/Nacht	Alarmwerte Tag/Nacht
I	50 40	55 45	65 60
II	55 45	60 50	70 65
III	60 50	65 55	70 65
IV	65 55	70 60	75 70

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen, welche im Zonenschema und in den Zonenplänen festgelegt ist, ist für den Grundeigentümer verbindlich. Deshalb gilt für sie das gleiche Verfahren wie für die Aufstellung und Änderungen des Zonenplanes resp. Baugesetzes.

1.4 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören u.a. Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen sowie die vom Kanton festgelegten Fruchtfolgeflächen usw..

1.5 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wird verzichtet. Die bestehenden Richtpläne sind inhaltlich grösstenteils in den neu erstellten Planungsmitteln enthalten. Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält allenfalls der vorliegende Erläuterungsbericht, der damit teilweise die Funktion eines Richtplanes übernimmt.

2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10'000

2.1 Zonenplan Ausschnitt Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellen/Cre digl Lai und Ratitsch/Munter

a) Allgemeines

Die Zonenplanausschnitte umfassen nebst dem Dorfgebiet auch die Fraktionen Mulegn, Del und die Maiensässsiedlungen. Mit dem neuen Zonenplanentwurf werden die Bauzonen hinsichtlich ihrer Nutzung und ihrer Ausdehnung überprüft. Entsprechend den Gegebenheiten der untersuchten Erschliessungssituation und den ortsbaulichen Zielen gemäss ISOS-Inventar usw. erfährt die Bauzonenabgrenzung denn auch einige Korrekturen. Ferner enthält der neue Zonenplan das landwirtschaftlich genutzte Land.

b) Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die über Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsgebiete Dorf, Mulegn und Del. Gegenüber dem Zonenplan 79 wurden lediglich kleinere Abgrenzungskorrekturen am Rande des Siedlungsgebietes in Anlehnung an die jeweils heute gültigen Grenzen vorgenommen. Die im Teilzonenplan Sur Baselgia (1988) vorgenommene Umzonung wurde ebenfalls in den Plan aufgenommen.

c) Dorferweiterungszonen

Die Dorferweiterungszone entspricht flächendeckend der Dorfzone 2. Etappe. Bei der Ueberbauung der Dorferweiterungszone haben die Neubauten in gestalterischer Hinsicht die Baugestaltung und Baustruktur der Altbauten in der Dorfzone zu berücksichtigen.

d) Ferienhauszonen A, B und C

Die Ferienhauszonen A, B und C wurden im Gebiet Pulens ausgeschieden. Aufgrund verschiedener Probleme bei der Behandlung von anstehenden Baugesuchen wurde die Ueberarbeitung des Gebiets Pulens im Teilzonenplan (1987/89) vorgenommen.

e) Gewerbezone

Die im Teilzonenplan Gneida (1987) vorgenommene Ausscheidung der Gewerbezone wurde vollständig übernommen.

f) Zone öffentlicher Bauten und Anlagen, Zone öffentlicher Anlagen

Der bestehende Zonenplan kennt ausschliesslich die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Diese wird flächenmässig übernommen und teilweise ergänzt, erfährt jedoch eine Differenzierung, indem Teile davon der Zone öffentlicher Anlagen angehören sollen. Dies gilt z.B. für den neu festgelegten Parkplatz bei der Kirche sowie für die Spielwiese und Grünanlagen reservierte Teilfläche in "Sur Lai" (südlich Schulhaus).

g) Erhaltungszone

Die Gemeinde Salouf besitzt bereits seit 1981 für die Maiensässgebiete Som igls Mellens/Cre digl Lai und Ratitsch/Muster baugesetzliche Bestimmungen. Ferner liegt auch die planliche Darstellung der Maiensässzonen vor. Diese sehr grosszügig ausgeschiedenen Maiensässzonen

wurden angepasst und in Anlehnung an die rechtskräftige KRVO neu als Erhaltungszonen bezeichnet.

Die Maiensässsiedlungen erfüllen die Voraussetzungen von Art. 14 Abs. 1 KRVO (Baugruppen von mindestens 5 Gebäuden). Die Bauten der verschiedenen Siedlungen werden heute nur noch bedingt für landwirtschaftliche Zwecke benötigt. Der Umschwung wird jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und daher der Landwirtschaftszone zugeteilt. Gleichzeitig wird bei den schutzwürdigen Siedlungsrändern die Landschaftsschutzzone bis an die Erhaltungszone geführt. Damit ist Gewähr geboten, dass ausserhalb der Erhaltungszonen keine Neubauten, auch keine landwirtschaftlich begründeten Bauten, erstellt werden. Soweit bestehende Stallbauten in den Erhaltungszonen noch landwirtschaftlich genutzt werden, können sie gemäss Art. 21 BG nicht umgebaut werden. Die Schaffung eines allfälligen Ersatzbaues wird mit den vorgesehenen Massnahmen ausgeschlossen.

h) Landwirtschaftszone, Fortwirtschaftszone, Naturschutzzone und Zone übriges Gemeindegebiet

Der Landwirtschaftszone wurden sämtliche gut bewirtschaftbaren Flächen sowie Flächen, die im Interesse einer landwirtschaftlichen Nutzung liegen, zugewiesen.

Die Forstwirtschaftszone beruht auf den vom zuständigen Kreisforstamt durchgeführten Erhebungen des Waldareals nach eidgenössischem Forstgesetz.

Gebiete von naturkundlicher Bedeutung wie Nassbiotope, Hangriede und Trockenstandorte usw. wurden neu der Naturschutzzone zugeordnet. Die festgelegten Naturschutzonen beruhen weitgehend auf den bereits vorliegenden Inventaren im Zusammenhang mit Art. 18 a und Art. 18 b NHG.

Die Zone übriges Gemeindegebiet im neuen Zonenplan ist erheblich kleiner als dies im Zonenplan 79 der Fall war. Grund dafür ist die Zuordnung einzelner Flächen zur Landwirtschaftszone oder in geringerem Ausmass auch zur Bauzone. Die verbleibenden Gebiete der Zone übriges Gemeindegebiet betreffen zumeist unproduktive sowie baulich oder anderswie genutzte Flächen (z.B. Strassenflächen, abgezaunte Gartenbereiche, die nicht im Sinne der angrenzenden Wiesen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Der Zonenplan sieht einzig das Gebiet "Lueras" (oberhalb Pulens) in der Zone übriges Gemeindegebiet vor, welches später für eine Bauzonenerweiterung im Vordergrund steht. Eine solche Ausscheidung dieser Zone ist angesichts der bestehenden Grösse an Bauzonen und angesichts des geschätzten Bedarfes nur darin begründet, dass die Gemeinde auch Grundbesitzerin dieser

Parzelle ist.

i) Parkierungszone

Im Rahmen der Melioration wurde für das Dorfgebiet eine Gesamtparkierungsanlage unterhalb des Dorfes geschaffen. Ebenso wurde im Quartierplan resp. im vorgängig erstellten Teilzonenplan für das Baugebiet Pulens angrenzend an die Kantonsstrasse eine Gesamtparkierungsanlage festgelegt.

k) Weitere Zonen

Zu den weiteren Zonen gehören Naturschutz-, Landschaftsschutzzone sowie die Gefahrenzonen. Diese Zonen überlagern im Zonenplan durchwegs die Zonen der Grundnutzung (lit. a-i), insbesondere die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone. Sie schränken die zulässigen Nutzungen zusätzlich ein oder verlangen ein bestimmtes Verhalten im Sinne der Zielsetzung dieser weiteren Zonen.

Der Zonenplan 79 kennt bereits die Gefahren-, Landschaftsschutz- und Ruhezonen. Diese werden im neuen Zonenplan flächen- und inhaltsmässig übernommen, bzw. ergänzt. Insbesondere werden die Landschaftsschutzonen östlich Kirche, Motta Vallac und Del überprüft und neu zusammengefasst ausgeschieden. Diese grossflächige Gebietsausscheidung ist gerechtfertigt, weil es sich beim Gebiet Motta Vallac um eine landschaftlich bedeutungsvolle Landschaft am Eingang zum Oberhalbstein handelt.

Die bestehenden Gefahrenzonen im Bereich des Zonenplanausschnittes Gneida wurden bereits im Teilzonenplan (1987) vom Kreisförster E. Taverna überprüft und geringfügig korrigiert.

Die Kiesabbauzonen sind bereits Bestandteile des Teilzonenplans "Gneida" (1989). Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Vermessung zeigte es sich, dass die bestehende Kiesgrube "Dartgaz" eine etwas grössere Grundfläche beansprucht. Ferner wurde östlich der Gewerbezone eine neue Lagermöglichkeit für Kiesmaterial geschaffen.

2.2 Genereller Gestaltungsplan Ausschnitt Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellens/ Cre digl Lai, Ratitsch/Munter

Der Generelle Gestaltungsplan ist eine neugeschaffene Planungsakte. Er ist im Zonenplan integriert und enthält Massnahmen, die in Ergänzung des Zonenplans im Interesse des Ortsbildes und des Schutzes der Landschaft stehen können. Dazu gehören die schützens- und erhaltenswerten Bauten, die Freihaltefläche und die zu erhaltenden Feldgehölze.

Der Entwurf des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet geschützte und erhaltenswerte Bauten. Deren Festlegung beruht auf dem bereits geltenden Verzeichnis im Baugesetz und dem vorliegenden Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, dem sogenannten ISOS-Inventar. Dessen Auswertung in Begleitung mit zusätzlichen Erhebungen und Begleitungen mit dem Vorstand führte zur vorgesehenen Differenzierung zwischen geschützten und erhaltenswerten Bauten.

Ferner wird im Generellen Gestaltungsplan die Gestaltungsbauline eingeführt. Sie bezweckt, dass bei Um- oder Neubauten mindestens der bestehende Gassencharakter resp. Plätze erhalten bleiben.

3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)

3.1 Zonenplan 1:10'000

Der Zonenplan Mst. 1:10'000 umfasst das gesamte Gemeindegebiet, soweit dieses nicht bereits in den verschiedenen Ausschnittplänen im Mst. 1:2000 enthalten ist.

a) Zonen der Grundnutzung

Mit wenigen Ausnahmen (Nassbiotope, welche der Naturschutzzone als Grundnutzung zugeordnet sind) wird das gesamte Gemeindegebiet einer der drei Grundzonen Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Bei den Gebieten, die der Zone übriges Gemeindegebiet angehören, handelt es sich um landwirtschaftlich unproduktives Land.

b) Zonen der überlagerten Nutzung

Die Vorschriften der Zonen überlagerten Nutzung gelten zusätzlich zu den jeweils im entsprechenden Gebiet festgelegten Zonen der Grundnutzung, wie Forst- oder Landwirtschaftszone. Im Zonenplan 1:10'000 sind ausgeschieden:

- Landschaftsschutzzone: Nebst dem in Ziffer 2.1 lit. i) bereits erwähnten Gebiet, das mit der Landschaftsschutzzone belegt ist (z.B. Gebiet Del/Motta Vallac/ Kirche Salouf), bestehen zwei weitere grossräumig ausgeschiedene Landschaftsschutzgebiete. Dasjenige um Toissa und Curvér (ausgenommen Kirche Ziteil), im Zonenplan 1979 in der Ruhezone, sowie jenes nördlich der Hangpartie entlang der Ruignas, welches ein landschaftlich einmaliges Erosionsgebiet enthält.
- Naturschutzzone: Gebiete von naturkundlicher Bedeutung wie Nassbiotope, Hangriede, Moore und Trockenstandorte usw.. Die festgelegten Naturschutzzonen beruhen weitgehend auf den bereits vorliegenden Inventaren im Zusammenhang mit Art. 18 a und Art. 18 b NHG.
- Neu dazugekommen ist die Archäologiezone. Sie umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde vorkamen und zu erwarten sind. So wurden die Gebiete Motta Vallac, Flecs und die Hügelkuppe zwischen Cadras und Punsal (Pkt. 1221.7) dieser besonderen Zone unterstellt, die verlangt, dass vor Bau- und Grabarbeiten der Archäologische Dienst beizuziehen ist.

- Wintersportzone: Die Wintersportzone umfasst die Abfahrten aus dem Skigebiet Savognin und dem Skitourengebiet Curvér, d.h. im besonderen die Abfahrten über Munter und Cre digl Lai.

Weitere Zonen der überlagerten Nutzung sind die Quellschutzzonen und die Gefahrenzonen. Die Quellschutzzonen beruhen auf den Gewässerschutzkarten des Kantons und den Angaben der Behörde. Die Gefahrenzonen werden vom geltenden Gefahrenplan übernommen. Vorgängig sind sie durch den Kreisförster überprüft worden und wo erforderlich angepasst oder ergänzt worden.

Im weitem sind im Plan einige Feldgehölze oder Baumgruppen bezeichnet, die nicht zerstört werden dürfen. Die erhaltenswerten Feldgehölze unterstehen nicht dem Forstgesetz. Gerade deshalb ist ein baurechtlicher Schutz dieser für die Landschaft sowie die Fauna besonders wichtigen Baum- oder Gebüschstreifen sowie Baumgruppen notwendig. Deren bisherige Nutzung ("Schnitt auf den Stock") wird damit nicht verhindert.

3.1 Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Im Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 werden verschiedene Kulturobjekte bezeichnet, die zu erhalten sind. Insbesondere sind die noch bestehenden vorrömischen und römischen Wegabschnitte sowie die spätmittelalterlich-neuzeitliche Eisenverhüttungsanlage mit restauriertem Verhüttungssofen eingezeichnet.

4 Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10'000

Die Generellen Erschliessungspläne enthalten die öffentlichen Erschliessungsanlagen, wie Wasser- und Abwasserleitungen, Hydranten, öffentliche Parkplätze, Strassen- und Fusswege.

Im Generellen Erschliessungsplan Ausschnitt Dorf, Gneida, Del, Som igls Mellen/Cre digl Lai und Ratitsch/Munter sind alle Erschliessungsanlagen in einem Plan zusammengefasst.

Der Generelle Erschliessungsplan für die Erhaltungszonen Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter zeigt die bestehende Wasserversorgung für diese Maiensässsiedlungen auf, die aus einzelnen Brunnen bestehen. Für die Besucher der Erhaltungszonen sowie die Pilger nach der Wallfahrtskirche Ziteil bestehen unterhalb der Maiensässsiedlung Cre digl Lai und Munter jeweils Parkierungsmöglichkeiten. Für die Eigentümer bestehen innerhalb der Siedlungen bereits Parkierungsmöglichkeiten.

Die Erstellung von Wasserzuleitungen in die Bauten ist laut den Bestimmungen in Art. 21 BauG nicht gestattet.

5. Baugesetz

Das bestehende BG wird mit der Ortsplanungsrevision teilweise überarbeitet. Der neue BG-Entwurf berücksichtigt inhaltlich die bestehenden Vorschriften, soweit diese noch zweckdienlich und mit Blick auf das übergeordnete Recht zulässig sind. Im übrigen beruht der Entwurf auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, herausgegeben von der Bündner Vereinigung für Raumplanung.

Ergänzt im neuen Entwurf ist auch das Kapitel über die Quartierplanung sowie die Vorschriften über den Generellen Gestaltungsplan und die neugeschaffenen Zonen (z.B. Parkierungszone, Archäologiezone, Naturschutzzone etc.). Im weiteren wurde die Bestimmung über Hauptwohnungsanteile, welche im Gebiet Davos Clavo zur Anwendung gelangt, aufgenommen.

Eine wesentliche Ueberarbeitung erfährt das Zonenschema. Dazu gehören die vorgenommenen Verkleinerungen der Grenzabstände, die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Dorferweiterungszone sowie die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV.

Änderungen des geltenden Baugesetzes sind aber auch deshalb zwingend, weil sich in der Zwischenzeit das massgebende übergeordnete Recht gewandelt hat. So sind Korrekturen in verschiedenen Artikeln unumgänglich, da das KRG Vorschriften enthält, die dem gesetzgeberischen Spielraum der Gemeinde entzogen sind (z.B. Ausnahmebestimmungen, Bussenhöhe).

6. Ueberbauungs- und Erschliessungsstand, Stand der Baureife

In den nachfolgenden Beilagen (Siehe C) ist der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand des Zonenplanes in Form eines Planes und Tabellen dargestellt. Dabei sind die Zonenplanänderungen (Teilzonenepläne) von 1987, 1988 und 1989 berücksichtigt. Ergänzt werden diese Angaben mit Tabellen und Aussagen über die vergangene Bautätigkeit und den mutmasslichen Bedarf an Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG.

Die massgebenden Bauzonen für die Ermittlung des Ueberbauungsstandes und der zulässigen

Grösse der Bauzonen sind die Dorf- und Dorferweiterungszone sowie die Wohnzonen (Ferienhauszonen). Diese Bauzonen werden im folgenden massgebende Bauzonen, kurz BZ genannt. Nicht eingerechnet werden die Gewerbezone Gneida und die Erhaltungszonen.

Der Zonenplan 79 und spätere Ergänzungen weisen eine nicht überbaute BZ von ca 2.3 ha auf. Ueberbaut, bzw. baulich genutzt sind ca. 6.6 ha (Siehe dazu Tabelle Zonenplan 79, Subtotal 1). Gemäss der bisherigen Bautätigkeit und den dazu benötigten Bauzonenflächen ist davon auszugehen, dass für die nächsten 10 -15 Jahre ein Bedarf von ca. 20 Bauten, resp. 1.8 - 2.2 ha besteht. Da von den ausgewiesenen nicht überbauten Flächen im Wohngebiet 0.7 ha mit der Hauptwohnungspflicht von 80% (siehe Kap. 4.4; Wohnzonen Seite 8) belegt sind, erscheint eine Auszonung oder Aenderung der Nutzungsart oder des Nutzungsmasses nicht nötig.

Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur
S. Sauter

Dezember 1992/September 1993