



Kanton Graubünden

Gemeinde S-chanf

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde S-chanf

Kontaktperson: Martin Rocca, Präsident Planungskommission

Bearbeitung: Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Orlando Menghini, Projektleitung
081 / 258 34 44; o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung: August 2012 / Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Gründe für die Revision	5
1.3	Ziele der Revision	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf der Planung	7
2.3	Kantonale Vorprüfung	8
2.4	Information und Mitwirkung	8
2.4.1	Übersicht Orientierungs- und Mitwirkungsveranstaltungen	8
2.4.2	Mitwirkungsaufgabe	9
2.5	Gemeindeversammlungen vom 23. / 24. Januar 2013	11
2.5.1	Anträge des Gemeindevorstands	11
2.5.2	Anträge der Stimmberechtigten	11
3	Grundlagen	12
3.1	Kantonaler Richtplan	12
3.1.1	Kap. 2.3 Räumliche Entwicklung in Graubünden	12
3.1.2	Kap. 3.6 / 3.7 Landschaftsschutz / Naturschutz	12
3.1.3	Kap. 3.8 Wildlebensräume u. Jagd	13
3.1.4	Kap. 3.9 Oberflächengewässer und Fischerei	13
3.1.5	Kap. 3.10 Naturgefahren	13
3.1.6	Kap. 4 Tourismus	13
3.1.7	Kap. 5.2 Siedlungsgebiet und Ausstattung	13
3.1.8	Kap. 5.2.4 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung	16
3.1.9	Kap. 5.5 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte	16
3.2	Regionaler Richtplan	17
3.2.1	Allgemeines	17
3.2.2	Siedlung	17
3.2.3	Verkehr	17
3.2.4	Übrige Raumnutzungen	18
3.3	Bauzonenstatistik	18
3.3.1	Stand der Überbauung	18
3.3.2	Prognose Bauzonenbedarf	19
3.4	Wald	20
3.5	Gefahrenzonen	20
3.6	Trockenwiesen und -weiden	20

4	Inhalt der Planung	21
4.1	Allgemeines	21
4.2	Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne	21
4.2.1	Allgemeines	21
4.2.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan S-chanf 1:2000	23
4.2.3	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Chapella 1:2000	24
4.2.4	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Cinuos-chel 1:2000	25
4.2.5	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Susauna 1:2000	27
4.2.6	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15000	27
4.3	Genereller Erschliessungsplan	27
4.4	Baugesetz	28

Anhang: Chronik der Ereignisse und Kontakte i. S. Hotelzone

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung wurde am 12. April 2000 von der Gemeindeversammlung erlassen und mit Beschluss Nr. 424 vom 20. März 2001 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden einzelne kleinere Teilrevisionen beschlossen. Die Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 S-chanf
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Cinuos-chel
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Susauna
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Chapella
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Furnatsch, Bos-chetta Plauna
- Zonenplan/Gen. Gestaltungsplan 1:2'000 Flin
- Zonenplan 1:25'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 S-chanf
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Cinuos-chel
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Susauna
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chapella
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Furnatsch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Bos-chetta Plauna / Plaun da Sechs
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000 Flin
- Genereller Erschliessungsplan 1:25'000

Die Zonenpläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt. Alle übrigen Planungsmittel und Grundlagen liegen nur in analoger Form vor.

1.2 Gründe für die Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und punktuellen Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind im Wesentlichen folgende:

- Die geltende Ortsplanung ist 12-jährig. Ortsplanungen sind alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen.

- Eine Volksinitiative vom 18. August 2006 verlangt die Ausscheidung einer Hotelzone. Diese wurde inzwischen mit Vorbehalt zurückgezogen.
- Der Regionale Richtplan Zweitwohnungen erfordert den Erlass von Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus.
- Die Pendenzen gemäss dem Regierungsbeschluss Nr. 424 vom 20. März 2001 sind zu erledigen.
- Das Baugesetz ist an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), an die Kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) und an die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) anzupassen.
- Aufgrund der Entwicklungen und Erfahrungen in der Gemeinde sind verschiedene Teilanpassungen der Ortsplanung in Betracht zu ziehen wie insbesondere:
Überprüfung der Gefahrenzonen, Überprüfung und Ausscheidung von Bauzonen für Einheimische, Ausscheidung von Wald- und Wildschonzonen, Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes von Cinuoschel, Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die neue regionale ARA Furnatsch, Materialbewirtschaftung aus Ova da Varusch.
- Die Generellen Erschliessungspläne sind zu aktualisieren, zu ergänzen und zu digitalisieren.
- Gemäss dem Revisionskatalog des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 30. April 2008 ist die Ortsplanung in verschiedenen Punkten anzupassen und zu ergänzen.

1.3 Ziele der Revision

Die rechtskräftige Ortsplanung weist bezüglich Inhalt und Detaillierungsgrad einen guten Stand auf und hat sich bisher grundsätzlich gut bewährt. Inhaltlich bleibt die Ortsplanung deshalb in den Grundzügen unverändert und wird lediglich aktualisiert sowie punktuell überarbeitet und weiterentwickelt. Die Generellen Erschliessungspläne werden hingegen vollständig neu erstellt. Alle Planungsmittel (Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne und Baugesetz) werden jedoch als Ganzes neu beschlossen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung wurde eine Planungskommission mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

- G. P. Caratsch, Mitglied und Präsident bis Dezember 2010

- Chr. Klainguti, Mitglied bis Mai 2012, Präsident von Januar 2011 bis Mai 2012
- M. Rocca, Präsident ab Juni 2012
- D. Campell (Gemeindepräsident)
- R. Camichel
- C. Caratsch
- G. B. Meng
- M. Conrad
- H. Thomas
- I. Barblan
- L. Quadri

Mit der fachlichen Begleitung wurde O. Menghini vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt. Für die rechtliche Beratung wurde S. Metzger, St. Moritz beigezogen.

Mit Schreiben vom 9. April 2009 hat das Amt für Raumentwicklung der Gemeinde einen Beitrag von Fr. 7024.—an der erstmaligen Digitalisierung der Generellen Gestaltungspläne, der Generellen Erschliessungspläne und der Übersicht UEB zugesichert.

2.2 Ablauf der Planung

Januar 2008	Revisionsarbeiten werden in Angriff genommen
April 2008	Revisionskatalog des ARE liegt vor
Oktober 2009	Entwurf Revision OP wird dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht
April 2010	Vorprüfungsbericht des ARE liegt vor
1. April 2010	Erste Orientierungsversammlung i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel „Variante Verlegung Bauzone“
25. August 2010	Orientierungsversammlung Revision Ortsplanung
10. September 2010	Zweite Orientierungsversammlung i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel „Variante Weiterbauen mit Genereller Gestaltungsplan“
August-September 2010	Mitwirkungsaufgabe Revision Ortsplanung
6. Oktober 2010	Gemeindeversammlung beschliesst Nichteintreten und weist Projekt Revision Ortsplanung zur Überarbeitung zurück

März 2011	Erweiterte Planungskommission nimmt Planungsarbeiten erneut auf
2. November 2011	Aussprache mit dem ARE i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel
Winter 2011	Umfrage bei Grundeigentümern i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel bezüglich Varianten „Aussiedlung“ und „Weiterbauen“
24. Mai 2012	Aussprache mit kantonalen Ämtern bezüglich Weiteres Vorgehen i. S. Abbau- und Materialablagerungszone Boschetta Plauna
27. Juni 2012	Öffentliche Orientierungsversammlung i. S. Revision Ortsplanung
23. August bis 22. September 2012	Mitwirkungsaufgabe
23. / 24. Januar 2013	Gemeindeversammlung beschliesst Gesamtrevision Ortsplanung mit Änderungen

2.3 Kantonale Vorprüfung

Am 20. Oktober 2009 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 7. April 2010 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Revisionsprojekt Stellung genommen. Die im Bericht enthaltenen Änderungsvorschläge und Empfehlungen wurden von der Planungskommission soweit möglich und zweckmässig im Revisionsprojekt berücksichtigt.

2.4 Information und Mitwirkung

2.4.1 Übersicht Orientierungs- und Mitwirkungsveranstaltungen

1. April 2010	Erste Orientierungsversammlung i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel „Variante Aussiedlung“
25. August 2010	Erste Orientierungsversammlung zur Revision Ortsplanung
10. September 2010	Zweite Orientierungsversammlung i. S. Ortsgestaltung Cinuos-chel „Variante Weiterbauen“
August-September 2010	Erste Mitwirkungsaufgabe
Winter 2011	Ortsgestaltung Cinuos-chel, Umfrage bei Grundeigentümern über Varianten „Aussiedlung“ und „Weiterbauen“

27. Juni 2012	Zweite Orientierungsversammlung zur Revision Ortsplanung
23. August bis 22. September 2012:	Zweite Mitwirkungsaufgabe

2.4.2 Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 23. August bis 22. September 2012 wurde die ordentliche Mitwirkungsaufgabe nach Raumplanungsrecht verbunden mit dem Waldfeststellungsverfahren nach Waldgesetz durchgeführt. Während der Mitwirkungsaufgabe wurden seitens von Interessierten verschiedene Vorschläge und Einwendungen eingereicht.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben alle Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Änderungen der Revisionsvorlage beschlossen und den Betroffenen schriftlich mitgeteilt:

Baugesetz

- *Art. 19 Abs. 5 (Dorfzone)*: Für Gebäude mit Baujahr nach 1950 gilt das Verbot für Aussenisolationen nicht.
- *Art. 24/24bis (Hotelzone)*: Die bisherigen Bestimmungen für eine klassische Hotelzone wurden mit zusätzlichen touristischen Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Demnach ist auch die Erstellung von bewirtschafteten Ferienwohnungen zulässig und zwar im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b. Ziff. 1 der Bundesverordnung über Zweitwohnungen, sofern diese mindestens über einen Servicekern mit Reception und einem öffentlich zugänglichen Restaurant verfügen. Sofern die Versorgung mit öffentlichen Restaurants im Ort genügend abgedeckt ist, kann sich der Eigentümer zudem von der Pflicht zur Realisierung eines öffentlichen Restaurants freikaufen.
- *Art. 23 (Gewerbezone)*: Technische Einrichtungen wie Silos dürfen die vorgeschriebene max. Gebäudehöhe überschreiten bis zu einer Höhe von max. 18 m.

Zonenplan S-chanf

- Im Bereich der ARA „Furnatsch“ wurden die neusten Gefahrenzonen eingetragen und die ZöBA angepasst.

Zonenplan Chapella / Cinuos-chel

- Die Naturschutzzone „Flin“ wurde an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft.
- Die Liegenschaften der Stiftung Chapella (Parz. 354) und der Armasuisse (Parz. Nr. 595) in Chapella wurden der ZöBA mit Waldfeststellung zugewiesen. Die betroffenen

Grundeigentümer erhielten die Möglichkeit, gegen die Waldfeststellung Einsprache zu erheben.

Gen. Erschliessungsplan S-chanf 1:2000

- In „Prasüras“ wurden bestehende Parkplätze im Plan bezeichnet.
- Ein Fussweg im Bereich der Parzellen Nr. 154/157 zum Innufer wurde gestrichen.
- Ein Fussweg zwischen den Hotelgebäuden Scaletta und Staila wurde gestrichen.

Gen. Erschliessungsplan Chapella / Cinuos-chel

- Ein Landwirtschaftsweg auf der Parz. 403 wurde gestrichen
- Ein Landwirtschaftsweg im Gebiet „Cha Martin“ wurde gestrichen

Gen. Erschliessungsplan Susauna

- Ein Landwirtschaftsweg oberhalb des Dorfs wurde gestrichen

Abgelehnte Begehren

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben die nachfolgenden Begehren hingegen abgelehnt:

- Abschaffung der Ausnützungsziffer
- Verzicht auf die Beschränkung der Grösse von Dachaufbauten
- Verzicht auf die Ausscheidung der Hotelzonen „Scaletta“ und „Aurora“ (S-chanf).
Diesbezüglich haben mit den Eigentümern der zwei Hotelliegenschaften zahlreiche Kontakte statt gefunden (vgl. Anhang, Chronik der Ereignisse und Kontakte i. S. Hotelzone)
- Einzonung der Parz. Nr. 131 (S-chanf)
- Einzonung der Parz. Nr. 270 (S-chanf)
- Einzonung der Parz. Nr. 24 (S-chanf)
- Einzonung der Parz. Nr. 203 (S-chanf)
- Einzonung der Parz. Nr. 513, 576, 757, 554, 566, 563, 603 (Val Susauna)
- Verzicht auf die Verlegung der Bauzone mit Realersatz im historischen Ortskern von Cinuos-chel
- Ausscheidung einer Grünzone hinter dem Hotel Scaletta (S-chanf)
- Verzicht auf die Bezeichnung eines Buswendeplatzes in Cinuos-chel

- Ausscheidung einer Materialbewirtschaftungszone im Bereich der Deponie Bos-chetta Plauna anstatt im Gebiet „Spinatsch“

2.5 Gemeindeversammlungen vom 23. / 24. Januar 2013

2.5.1 Anträge des Gemeindevorstands

Anlässlich der Gemeindeversammlungen vom 23. Und 24. Januar 2013 hat der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung folgende Änderungsanträge gestellt, die allesamt angenommen wurden:

Zonenplan S-chanf 1:2000

- Bzeichnung der Parz. Nr. 282 („Serlas“) als „Zone für künftige bauliche Entwicklung“ und zwar im Hinblick auf eine künftige Erweiterung der Gewerbezone

Zonenplan Cinuos-chel

- Verzicht auf die Ausscheidung einer Grünzone in den unüberbauten Bereichen der Dorfzone im Umfeld der historischen Siedlung. Verzicht auf die Ausscheidung von Bauzonen in den Gebieten „Plan Grond“ und „Tulait“ als Realersatz für die Auszonungen im historischen Dorfkern.
- Im Gegenzug Belassung der bisherigen Dorfzone im Bereich der historischen Siedlung. Überlagerung der unüberbauten Freiräume mit einer Quartiergestaltungsplanpflicht. Belassung der Parz. Nr. 442 und 443 wie bisher als sistierte Dorfzone mit der Pflicht, einen Generellen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Baugesetz

- *Art. 27 (lös süts)*: Streichung von Abs. 3 bezüglich dem Hinweis auf Verträge zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern.
- *Art. 58 Abs. 1 (Campingzone)*: Streichung des letzten Satzes, wonach Wohnwagen nur in der Campingzone aufgestellt werden dürfen. Dies mit der Begründung, dass ein Wohnwagen beispielsweise in der Bauzone stationiert werden darf.

2.5.2 Anträge der Stimmberechtigten

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden die nachfolgenden Anträge von Stimmberechtigten angenommen:

Zonenplan S-chanf 1:2000

- Einzonung der Parz. Nr. 131 in die „zona d'abiter“
- Einzonung der Parz. Nr. 270 in die „zona da misteraunza“

Gen. Erschliessungsplan S-chanf

- Streichung eines Fussweges vom Bahnhof aus entlang der RhB-Linie bis zur Kantonsstrasse

Baugesetz

- *Art. 26 (zona per la protecziun dal'aspet dal lö)*
Die Regelung, wonach das Volumen bestehender Gebäude nicht geändert darf, wurde gestrichen.
- *Art. 58 (plazzas da camper; plazzas per staziuner tendas, rulottas ed auto-rulottas)*
Die Regelung wurde dahingehend geändert, dass der Gemeindevorstand aussergewöhnlich auch Bewilligungen ausserhalb der Campingzone erteilen darf.
- *Art. 64 (parkegis per veiculs a motor, perkegis obligatorics)*
Die Regelung, wonach Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen bei Bedarf zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden können, wurde gestrichen.

Im Weiteren haben die Stimmbürger den Gemeindevorstand beauftragt, wie bisher eine Möglichkeit der Aufbereitung von Kiesmaterial aus dem „Ova da Varusch“ im Bereich der Deponie „Bos-chetta Plauna“ zu prüfen.

3 Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant:

3.1.1 Kap. 2.3 Räumliche Entwicklung in Graubünden

S-chanf ist folgenden Raumtypen zugeordnet:

- Tourismusraum
- Ländlicher Raum
- Naturraum

3.1.2 Kap. 3.6 / 3.7 Landschaftsschutz / Naturschutz

Das erst im Jahre 2001 genehmigte Landschafts- und Naturschutzzonenkonzept entspricht im Wesentlichen den aktuellen Inventaren und bleibt deshalb grundsätzlich unverändert.

Einzelne Naturschutzzonen (Flachmoor Flin, Weiher Chapella) wurden angepasst und mit den Gletschervorfeldern (Vadret da Porchabella, Vadret Vallorgia) ergänzt.

3.1.3 Kap. 3.8 Wildlebensräume u. Jagd

Die wichtigen Wildeinstandsgebiete wurden in Zusammenarbeit mit der Wildhut bezeichnet.

3.1.4 Kap. 3.9 Oberflächengewässer und Fischerei

Gemäss der am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen neuen Gewässerschutzverordnung sind quantitative Vorgaben betreffend Gewässerraum zu beachten. Demnach wird der Gewässerraum in Abhängigkeit der natürlichen Gerinnebreite bestimmt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanung lagen weder konkrete Vorschläge für die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang der Hauptgewässer noch entsprechende Leitfaden über die anzuwendende Methodik vor. Demzufolge wird dieses Thema im Rahmen einer späteren Teilrevision der Ortsplanung bearbeitet. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung.

3.1.5 Kap. 3.10 Naturgefahren

Die Naturgefahren wurden innerhalb der Erfassungsbereiche nach den Vorschlägen der zuständigen Gefahrenkommission vollständig neu ausgeschieden.

3.1.6 Kap. 4 Tourismus

Durch die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus einerseits und die Ausscheidung von Hotelzonen andererseits werden bessere Voraussetzungen für die Erhaltung und Förderung der traditionellen Hotellerie geschaffen.

3.1.7 Kap. 5.2 Siedlungsgebiet und Ausstattung

Der RIP2000 stellt an Einzonungen sowie Erweiterungen des Siedlungsgebietes besondere Anforderungen. Demnach sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

- a. Leitbild, Zielvorstellungen
- b. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- c. Bedarfsnachweis

- d. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- e. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- f. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Mit der vorliegenden Revision wurde das Siedlungsgebiet lediglich in folgenden Gebieten erweitert:

<i>S-chanf</i>	- Auf Antrag eines Grundeigentümers anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. 01. 2013 wurde die Parz. Nr. 131 der Wohnzone zugeteilt - Auf Antrag eines Grundeigentümers anlässlich der Gemeindeversammlung 23. 01. 2013 wurde die Parz. Nr. 270 der Gewerbezone zugeteilt - ZöBA für die bestehende bzw. zu erweiternde regionale ARA „Furnatsch“
<i>Chapella</i>	- Die überbauten Teilflächen der Parz. Nr. 354 (Stiftung Chapella) und 595 (Armasuisse) wurden der ZöBA zugewiesen zum Zweck der Übernahme durch die Gemeinde
<i>Cinuos-chel</i>	- Eine kleine Teilfläche der Parz. Nr. 408 wurde der ZöA zugeteilt zum Zweck der Anlage eines öffentlichen Parkplatzes gemäss Parkierungskonzept
<i>Susauna</i>	- Die historische Dauersiedlung Susauna wurde der Dorfzone zugewiesen bei sehr enger Abgrenzung, wobei nur die bestehenden Gebäude der Bauzone zugeteilt wurden

Als eigentliche Siedlungserweiterungen im engeren Sinn können nur die Neueinzonungen der unüberbauten Parz. Nr. 131 und 270 in S-chanf bezeichnet werden. Bei den anderen Flächen handelt es sich hingegen um bereits überbaute Flächen bzw. um Flächen von öffentlichem Interesse (ARA, Parkplatz).

Somit steht nicht primär die Frage der quantitativen Erweiterung des Siedlungsgebiets im Vordergrund, denn die überbaubare Bauzonenfläche wird nur unwesentlich erweitert bzw. sie wird gar nicht erweitert, wenn die ausgeschiedenen Freihaltebereiche in S-chanf (Sur Chesas) mitberücksichtigt werden. Vielmehr stellen sich folgende Fragen:

- a. Ob die Neueinzonung der Parz. Nr. 131 und 270 in S-chanf erforderlich und zweckmässig ist;
- b. Ob es zweckmässig ist, in Chapella auf eine Gewerbezone zu Gunsten einer Wohnzone für Einheimische zu verzichten;
- c. Ob und wie die Baulandverfügbarkeit in diesen Gebieten sichergestellt ist.

Dazu kann Folgendes ausgeführt werden:

Einzonung Parz. Nr. 131 und 270

Die Einzonungen der Parz. Nr. 131 und 270 konnten nicht explizit auf die Anforderungen gemäss RIP2000 a. – f. abgestimmt werden, weil diese erst im Rahmen der Gemeindeversammlung aufgrund von Einzelanträgen und gegen den Willen des Gemeindevorstands erfolgt sind. Nach Auffassung der an der Gemeindeversammlung anwesenden Stimmbürger besteht in der grössten und wichtigsten Fraktion S-chanf ein ausgewiesener Bedarf nach Wohnbauland bzw. ist die Reserve im Gegensatz zu den Fraktionen Cinuoschel und Chapella zu klein. Dasselbe gilt für die Gewerbezone S-chanf, die in der Zwischenzeit zu einem grösseren Teil überbaut ist und zudem die Gewerbezone in Chapella infolge Umzonung in eine Wohnzone wegfällt. Die zwei eingezonten Flächen sind teilweise erschlossen und bilden räumlich die logische Ergänzung der bestehenden Siedlung. Für die Parz. Nr. 270 liegt eine konkretes Bebauungs- und Erschliessungsstudie des Grundeigentümers vor. Der zwingende Nachweis der Verfügbarkeit dieser zwei Parzellen wird noch nachgereicht.

Umzonung Gewerbezone Chapella

Die Umzonung der teilweise überbauten und weitgehend erschlossenen Gewerbezone in Chapella in eine Wohnzone für Einheimische stellt keine Erweiterung des Siedlungsgebiets dar, weshalb eine Abstimmung auf die Anforderungen gemäss RIP2000 a. – f. nicht ausdrücklich erforderlich ist.

Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung verfügt die Gemeinde zur Zeit über zwei Gewerbegebiete in S-chanf und Chapella. Chapella ist allerdings kein wirklicher Gewerbebestandort sondern lediglich der Standort der alten Sägerei der Gemeinde, die in der Zwischenzeit nach Boschetta Plauna verlegt worden ist. Aufgrund der bescheidenen Erschliessungssituation, der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten und der zu erwartenden Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet, ist Chapella für die Ansiedlung von Gewerbe nicht geeignet. Hingegen ist Chapella ein sehr attraktiver Wohnstandort. Mit dem Verzicht auf eine Gewerbezone und die Festlegung einer Wohnzone für Einheimische auf gemeindeeigenem Boden, hat sich die Gemeinde klar für eine Strategie als Wohnstandort entschieden.

Durch die Umzonung wird die Wohnbauzone der Gemeinde zwar quantitativ erweitert. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um eine allgemeine Wohnzone handelt sondern um eine spezifische „Wohnzone für Einheimische“, mit welcher die Gemeinde auf eigenem Boden günstigen Wohnraum für Einheimische bereitstellen will. Dafür besteht im Oberengadin bekanntlich ein sehr grosser Bedarf.

Der Regionale Richtplan Oberengadin (RRIP-OE) verfolgt grundsätzlich eine Strategie der Konzentration der Gewerbegebiete an gut geeigneten Standorten. Nebst dem regionalen Gewerbebestandort Zuoz bezeichnet der RRIP-OE einen „Entwicklungsstandort San Güerg“,

wo im Rahmen einer langfristigen Entwicklungsstrategie auch *wertschöpfungsstärkere Nutzungen* in Abstimmung mit den weiteren Standortnutzungen in Bos-chetta Plauna angesiedelt werden sollen. Demzufolge wird in Zukunft eine weitere Entwicklung des Gewerbes im Gebiet S. Güerg in Betracht gezogen. Ebenso sieht die Gemeinde eine gewisse Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet „Serlas“ wo eine entsprechende Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden worden ist.

Baulandverfügbarkeit

Beim umgezonten Gebiet in Chapella ist der Boden im Eigentum der Gemeinde, womit die Verfügbarkeit sichergestellt ist.

Der Nachweis der Baulandverfügbarkeit bei den neu eingezonten Parz. Nr. 131 und 270 wird noch nachgereicht.

3.1.8 Kap. 5.2.4 Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung

Die vorliegende Nutzungsplanung berücksichtigt die Vorgaben des RIP2000 sowie des RRIP-OE. Die vom Schweizer Volk am 11. März 2012 angenommene Zweitwohnungsinitiative wird hingegen nicht speziell berücksichtigt. Dies weil einerseits noch nicht ersichtlich ist, ob S-chanf überhaupt die Grenze von 20 % Zweitwohnungsanteil erreicht oder nicht. Andererseits sind sowohl der RIP2000 und der RRIP-OE i. S. Zweitwohnungen bis zum Vorliegen der entsprechenden Gesetzgebung des Bundes nachwievor massgebend.

Das revidierte Baugesetz beinhaltet ein abgestimmtes Regelungspaket mit folgender Wirkung:

- Einschränkung des Baus von neuen Zweitwohnungen durch Kontingentierung und Erhebung einer Lenkungsabgabe.
- Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige durch die Ausscheidung von Wohnzonen für Einheimische sowie durch den Einsatz des Erlöses aus der Lenkungsabgabe.
- Erhaltung und Förderung der traditionellen Hotellerie durch die Ausscheidung von Hotelzonen.

3.1.9 Kap. 5.5 Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

Die historischen Ortskerne von S-chanf (national), Cinuos-chel (regional) und Susauna (lokal) sind als schützenswerte Ortsbilder bezeichnet. In Cinuos-chel besteht bezüglich der Freihaltung der Umgebung des Ortskerns Handlungsbedarf.

Die rechtskräftigen Bestimmungen zum Schutz der Ortsbilder (Ortsbildschutzzone) werden beibehalten. Bei der Umgebung des historischen Ortskerns Cinuos-chel wird durch Festle-

gung einer Quartiergestaltungsplanpflicht dafür gesorgt, dass die verbliebenen Freiräume ortsbildverträglich bebaut werden.

3.2 Regionaler Richtplan

3.2.1 Allgemeines

Der Regionale Richtplan Oberengadin (RRIP-OE) ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum RRIP-OE aufzuzeigen. Für die vorliegende Revision der Ortsplanung sind die nachfolgend aufgeführten Richtplanthemen relevant.

3.2.2 Siedlung

Gewerbestandorte: S-chanf hat keinen expliziten regionalen Gewerbestandort. Der nächste regionale Gewerbestandort ist im nahen Zuoz festgelegt.

Entwicklungsstandort San Güerg: Das Gebiet San Güerg ist als „Entwicklungsstandort San Güerg“ festgesetzt. Dem Standortprofil entsprechen wertschöpfungsstärkere Nutzungen, touristische Nutzungen im Zusammenhang mit dem Nationalpark oder mit einer Sportinfrastruktur (Biathlon). Es wird die Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie für das Gesamtgebiet in Abstimmung mit den weiteren Standortnutzungen in Bos-chetta Plauna (Deponie, Schiessanlage, Industriegleis) gefordert. Nach Auffassung der Gemeinde sind darin auch wertschöpfungsstärkere Gewerbenutzungen beabsichtigt. Die bisherigen Nutzungsplanerischen Festlegungen schliessen die Entwicklung dieses Standortes nicht aus.

Erst- und Zweitwohnungen: Der Neubau von Zweitwohnungen ist durch differenzierte Zweitwohnungskontingente geregelt. Die entsprechenden Regelungen wurden im Baugesetz festgelegt.

3.2.3 Verkehr

Industrieeisenbahn: Das Industrieeisenbahn S-chanf – Flablag hat den Koordinationsstand Zwischenergebnis. Eine allfällige Aufstufung kann im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für den „Entwicklungsstandort San Güerg“ in Betracht gezogen.

Langsamverkehr: Es sind verschiedene Rad- und Mountainbikerouten sowie Wanderwege und Langlaufloipen festgelegt. Diese wurden in der Nutzungsplanung festgelegt.

3.2.4 Übrige Raumnutzungen

Materialabbau / Abfallbewirtschaftung: Für die Deponie Bos-chetta Plauna ist die zweite Erweiterungsetappe bis an die Kantonsstrasse als Festsetzung bezeichnet. Die nutzungsplanerischen Festlegungen erfolgen nach Rücksprache mit den kantonalen Ämtern im Rahmen einer separaten Teilrevision.

Pferdesport: Der Richtplan enthält nur Grundsätze bzgl. Standortanforderungen, legt jedoch Betriebsstandorte, mit Ausnahme der regional bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen für den Pferdesport, nicht fest. In der Nutzungsplanung wurden explizit keine Standorte für den Pferdesport festgelegt.

Schiesssport: Bos-chetta Plauna ist als Standort für eine regionale Schiessanlage festgelegt. Allfällige nutzungsplanerische Festlegungen erfolgen im Rahmen einer separaten Teilrevision.

3.3 Bauzonenstatistik

3.3.1 Stand der Überbauung

Die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde in Anlehnung an die Wegleitung Nr. 3 des ARE für den revidierten Zonenplan erstellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Stand der Überbauung.

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
zona abitada da vegl innò	126'125	108'190	17'935	86
zona d'abiter	59'807	41'998	17'809	70
zona d'indigens S-chanf	18'654	18'654	0	100
zona d'indigens Chapella	8'939	2'304	6'635	26
zona masdeda	11'876	11'876	0	100
Subtotal 1	225'401	183'022	42'379	81
zona da misteraunza	32'101	17'641	14'460	55
Subtotal 2	32'101	17'641	14'460	55
zona d'hotels	4'830	4'059	771	84
zona per edifizis ed areals publics	32'811	17'991	14'820	55
zona per areals publics	756	0	756	0
Zona per terrain verd	3'106	3'106	0	100
zona da militer	206'872	206'872	0	100
Subtotal 3	248'375	232'028	16'347	100
Total	505'877	432'691	73'186	86

Gemäss der Übersicht UEB umfasst die Reserve an „Wohnbauzonen“ gemäss dem revidierten Zonenplan ca. **4.23 ha** (Subtotal 1). Die sistierten und somit nicht genehmigten Bauzonen in S-chanf („Braschigls“) und Cinuos-chel (Parz. 442 u. 443) sind dabei nicht berücksichtigt.

3.3.2 Prognose Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzonen und Wohnzonen).

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone sowie Umbauten bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die bauliche Entwicklung während den Jahren 1994-2010.

Periode	Neubau Wohngebäude	Neue Wohnungen durch Neubau	Neue Wohnungen durch Umbau	Anzahl neue Wohnungen
1994	3	4	0	4
1995	5	10	0	10
1996	2	4	3	7
1997	2	5	0	5
1998	5	5	0	5
1999	1	1	0	1
2000	4	4	0	4
2001	5	5	0	5
2002	2	5	0	5
2003	5	13	0	13
2004	0	0	0	0
2005	3	3	0	3
2006	7	9	5	14
2007	1	1	1	2
2008	6	23	1	24
2009	5	13	0	13
2010	0	0	5	5
1994-2010	56	105	15	120

Während der betrachteten Periode von 17 Jahren wurden gesamthaft 56 neue Wohngebäude mit 105 Wohnungen erstellt. Im Durchschnitt wurden 3.3 Wohngebäude bzw. 6.2 Wohnungen pro Jahr realisiert. Pro Wohngebäude wurden im Durchschnitt ca. zwei Wohnungen erstellt, was darauf hindeutet, dass mehrheitlich Einfamilienhäuser erstellt wurden. In der gleichen Zeit wurden zusätzlich nur 15 neue Wohnungen innerhalb von bestehenden Gebäuden (Stallscheunen, Estriche) realisiert. Die bauliche Entwicklung während der betrachteten Periode hat sich somit grossmehrheitlich auf der grünen Wiese abgewickelt.

Bedarfsprognose (Trendmethode)			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Whgb.
1994-2010	56	3.294	3.95 ha

Der Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre beträgt gemäss Trendmethode ca. 3.95 ha. Wird dabei ein Überbauungsgrad von 80 % berücksichtigt (Annahme: 20 % der Wohnbauzonenreserven werden innert 15 Jahren nicht überbaut) so beträgt der realistische **Wohnbauzonenbedarf ca. 4.9 ha**. Dem steht eine Wohnbauzonenreserve von ca. 4.2 ha gegenüber. Somit entsprechen die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven durchaus dem ermittelten Trendbedarf.

3.4 Wald

Die Waldausscheidung gemäss dem Zonenplan aus dem Jahre 2000 wurde unverändert übernommen. Ein Wechsel auf neuere Waldgrenzen würde eine sehr aufwendige Anpassung aller an Waldareal anstossenden Zonen nach sich ziehen ohne erkennbaren Nutzen.

3.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die Gefahrenkommission innerhalb der Erfassungsbereiche neu ausgeschieden.

3.6 Trockenwiesen und -weiden

Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 424 vom 20. März 2001 ist die Gemeinde angehalten, Trockenwiesen und -weiden gemäss dem entsprechenden, rechtskräftigen Bundesinventar auszuscheiden. Diese wurden in den Zonenplänen bezeichnet.

4 Inhalt der Planung

4.1 Allgemeines

Der bisherige Zonenplan besteht aus sieben Planausschnitten (sechs Planausschnitte für den Talboden, ein Übersichtsplan), was die Übersicht und die Handhabung der Pläne deutlich erschwert. Die Pläne wurden deshalb von sieben auf vier Stück reduziert (drei Planausschnitte für den Talboden, ein Übersichtsplan). Die Änderung der Planausschnitte hat keinen Einfluss auf die Planinhalte.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den einzelnen Planungsmitteln beziehen sich auf die wesentlichen Änderungen gegenüber der Nutzungsplanung aus dem Jahre 2000. Die unverändert bleibenden Inhalte der Nutzungsplanung werden nicht weiter kommentiert.

4.2 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

4.2.1 Allgemeines

God

Die bisherige „Forstwirtschaftszone“ wurde aufgehoben und durch „Wald“ als Planhinweis ersetzt. Die Abgrenzung des Waldareals wurde vom alten Zonenplan übernommen.

Zona da prive!

Alle Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Naturgefahren untersucht und gesamthaft neu ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche entfallen die Gefahrenzonen und sie werden in Zukunft nur noch bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Umzonung Bauzonen zweiter Erschliessungsetappe

Alle bestehenden Bauzonen zweiter Erschliessungsetappe wurden aufgehoben und durch solche erster Erschliessungsetappe ersetzt. Dieser Schritt drängt sich auf, weil der Ausbau der Erschliessung in der Zwischenzeit überall stark fortgeschritten ist. Das gilt insbesondere für die Fraktionen *Chapella* und *Cinuos-chel* wo in der Zwischenzeit die bisher fehlenden Kanalisationsleitungen in Ausführung sind.

Zona da pos per la sulvaschina

Die Wildruhezonen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Wildhut und mit den Forstorganen ausgeschieden und einer breiten Vernehmlassung unterstellt. Bisher verfügte die Gemeinde nur über eine Wildruhezone „*God God*“. Diese wurde überarbeitet und in ihrer Abgrenzung angepasst. Zusätzlich wurden auch die Gebiete „*God Varusch*“ und „*Murter*“ als Wildruhezonen aufgenommen. Entgegen dem Vorschlag der vorbereitenden Kommissionen wurde das Gebiet „*Tulait*“ nicht als Wildruhezone bezeichnet, weil dieses Gebiet

sich zu nahe am Siedlungsgebiet mit verschiedenen Sportanlagen befindet (Loipen, Wanderwege, Ski-OL).

Sistierte Bauzonen „Braschigls“ und „Parz. 442 und 443“

Das Genehmigungsverfahren für die Wohnzone „Braschigls“ (S-chanf) und die Dorfzone auf den Parz. Nr. 442 und 443 (Cinuos-chel) wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 424 vom 20. März 2001 sistiert bis zum Vorliegen eines Generellen Gestaltungsplans, der eine sorgfältige Gestaltung in Bezug auf die schützenswerten Siedlungen gewährleistet. Ein Genereller Gestaltungsplan liegt zur Zeit noch nicht vor und ist auch nicht vorgesehen. Aufgrund der genügend vorhandenen Bauzonenreserven drängt sich die Entwicklung dieser Gebiete zur Zeit auch nicht auf. Das Genehmigungsverfahren für diese Zone kann somit bis auf weiteres sistiert bleiben.

Ulterior territori

Verschiedene Strassenflächen die bisher der Bauzone zugewiesen waren oder Flächen, welche durch Anpassungen der Waldgrenzen entstanden sind, wurden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen sofern diese nicht der Landwirtschaftszone zugeteilt werden konnten.

Zona lös süts

Diese Zone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemäss dem entsprechenden Bundesinventar. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für viele Insekten und andere Kleintiere und dadurch auch für bestimmte Vogelarten bilden. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

Revisionsperimeter „Bos-chetta Plauna“

Die bestehende Abbau- und Deponieanlage Bos-chetta plauna soll im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung mit Umweltverträglichkeitsbericht wesentlich erweitert werden. Die entsprechenden Planungsarbeiten sind im Gange und dürften im Jahre 2013 zum Abschluss gebracht werden.

Anlässlich einer Besprechung vom 24. Mai 2012 mit den beauftragten Planern und den Vertretern der kantonalen Verwaltung wurde vereinbart, dass die Nutzungsplanung für die Abbau- und Deponieanlage Bos-chetta Plauna inkl. den Festlegungen für die geplante regionale Schiessanlage und den bestehenden Forstwerkhof mit Sägerei im Rahmen einer separaten Revisionsvorlage erarbeitet wird. Zu diesem Zweck wurde im Zonenplan ein „Revisionsperimeter Bos-chetta Plauna“ bezeichnet.

Cunfin da god static

Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahre 2000 wurde im Bereich der Bauzonen der Wald durch die zuständigen Forstorgane im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen statische Funktion. Mit der vorliegenden Revision wurde die Waldfeststellung bei bisher fehlenden Bereichen ergänzt sowie im Bereich von neuen Bauzonen neu ausgeschieden.

Plan da furmaziun generel

Die bisherigen Inhalte des Generellen Gestaltungsplans bleiben grundsätzlich unverändert. Sie wurden digitalisiert und in den neuen Plänen übernommen. Abgesehen von kleineren Korrekturen, wurde der Plan insbesondere mit Kultur- und Naturobjekten ergänzt (Botta Striera, Menhir Prospiz, Moreanas Val Flin / Val Torta, Cuvels natürels).

4.2.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan S-chanf 1:2000

Zona da misteraunza

Die bestehende Gewerbezone S-chanf wurde von der zweiten in die erste Erschliessungsetappe umgezont und an die Parzellarstruktur angepasst. Anlässlich der beschliessenden Gemeindeversammlung vom 23. Jan. 2013 wurde die Parz. Nr. 270 auf Antrag des Grundeigentümers neu eingezont. Zudem wurde im Gebiet „Serlas“ eine Zone für künftige bauliche Nutzung für gewerbliche Nutzungen ausgeschieden.

Zona d'hotels

Die bestehenden Hotelliegenschaften „Scaletta“ und „Aurora“ wurden von der Dorfzone in die Hotelzone umgezont. Damit werden die Forderungen der entsprechenden Volksinitiative umgesetzt. Die Hotelzone ist grundsätzlich für Gastgewerbebetriebe bestimmt. Zweitwohnungen sind nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung zulässig (sofern dies gemäss der kommenden Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes überhaupt noch zulässig ist). Die Erstellung von bewirtschafteten Ferienwohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b. Ziff. 1 der Bundesverordnung über Zweitwohnungen ist ebenfalls zulässig, sofern diese mindestens über einen Servicekern mit Reception und öffentlich zugängliches Restaurant verfügen (vgl. Art. 24 / 24bis Baugesetz).

Zona per edifizis e areals publics

Das Areal der ARA Furnatsch wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen und zwar in der Grösse, welche für den künftigen Bau der regionalen Anlage erforderlich ist. Die Ausscheidung der erweiterten ZöBA erfordert eine Rodungsbewilligung. Das entsprechende Rodungsgesuch liegt den Nutzungsplanungsunterlagen bei.

Zona per administrer materiel (Varusch)

Im Bereich des „Ova da Varusch“ wird seit Jahren Kiesmaterial aus dem Bach gewonnen, auf der Deponie Bos-chetta Plauna zwischengelagert und dort aufbereitet. In Zukunft wird die Aufbereitung dieses Materials in Bos-chetta Plauna nicht mehr möglich sein. Dies weil die Deponie nach Abschluss urbanisiert werden muss. Die Aufbereitung und Zwischenlagerung des Materials soll nun in unmittelbarer Nähe der Entnahmestelle erfolgen. Aus diesem Grund wurde im Gebiet „Spinatsch“ auf Boden der Gemeinde eine Materialbewirtschaftungszone ausgeschieden.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. Jan. 2013 haben die Stimmbürger den Gemeindevorstand beauftragt, gleichwohl die Möglichkeit der Aufbereitung von Kiesmaterial aus dem „Ova da Varusch“ im Bereich der Deponie „Bos-chetta Plauna“ zu prüfen.

Genereller Gestaltungsplan

Das Gebiet „Sur Chesas“ wird von einer dichten Bebauung mit grossvolumigen Engadinerhäusern entlang der Via Maistra mit rückwärtigen, zusammenhängenden Gärten geprägt. Es handelt sich um einen noch intakten Rand der schützenswerten historischen Siedlung von S-chanf mit sehr wertvoller Ansicht. Diese Ansicht samt Gartenanlagen soll vor weiteren Überbauungen frei gehalten werden. Zu diesem Zweck wurde analog dem Gebiet „Suot Chesas“ eine Baulinie festgelegt, welche die Freihaltung der Gartenanlagen vor Hochbauten sicherstellt.

4.2.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Chapella 1:2000

Zona d'indigens Chapella

Die heutige Gewerbezone ist im Eigentum der Gemeinde und diente bis vor einigen Jahren als Sägereiareal. In Verbindung mit dem Bau des neuen Forstwerkhofs hat die Gemeinde die Sägerei ins Gebiet „Bos-chetta Plauna“ verlegt. Damit wird das Areal in „Chapella“ frei für andere Nutzungen. Die Gemeinde will das ehemalige Sägereiareal zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck wurde das Areal einer „zona d'indigens Chapella“ mit Quartierplanpflicht zugewiesen. In dieser Zone sind ausschliesslich Erstwohnungen zulässig, wobei der Bau von Mehrfamilienhäusern anzustreben ist.

Zona per edifizis ed areals publics

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gebäulichkeiten der Stiftung Chapella (Parz. 354) und der Armasuisse (Parz. Nr. 595) käuflich zu erwerben und einem öffentlichen Zweck zuzuführen. Der Kauf von Land der Armasuisse setzt voraus, dass das Land in einer Bauzone liegt. Demzufolge wurden die überbauten Teilflächen der zwei Parzellen einer ZöBA zugeteilt.

Zona da protecziun da la natüra

Die bestehende Naturschutzzone um den Weiher im Bereich der Parzelle Nr. 677 wurde der tatsächlichen Lage angepasst.

Die Naturschutzzone in „Flin“ wurde nach den Weisungen der Regierung (RB Nr. 424 vom 20. März 2001) an das kantonale Inventar angepasst. Dabei wurden aber auch die tatsächlichen Gegebenheiten und die Interessen der Landwirtschaft mitberücksichtigt.

Zona da protecziun da la cuntredgia

Die Landschaftsschutzzone im Gebiet nordöstlich des Campingplatzes wurde nach den Weisungen der Regierung (RB Nr. 424 vom 20. März 2001) angepasst.

Zona da Champer

Die Campingzone Chapella wurde gemäss den Anweisungen der Regierung (RB Nr. 424 vom 20. März 2001) angepasst.

Zona da sports d'inviern / loipa

Die Wintersportzone im Bereich der geschützten Auen am Bach „Vallelber“ wurde gemäss den Anweisungen der Regierung (RB Nr. 424 vom 20. März 2001) verlegt.

Zona d'explotaziun da gera Flin

Die erschöpfte Abbauzone in „Flin“ wurde nach den Weisungen der Regierung (RB Nr. 424 vom 20. März 2001) aufgehoben und der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone zugeteilt.

4.2.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Cinuos-chel 1:2000

Umgang mit Freiräumen im historischen Ortskern

Gemäss RIP2000 hat Cinuos-chel ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung, und bezüglich der Freihaltung der Aussenräume besteht Handlungsbedarf (vgl. RIP2000, Anhang 3. S6). Der Kanton ortet in seinem Revisionskatalog vom 30. April 2008 diesbezüglich grosses Konfliktpotential. Somit ist die Gemeinde angehalten, für die künftige Entwicklung von Cinuos-chel eine ortsbildverträgliche Lösung anzustreben.



Abb. 1: Zufällige Bebauung der Freiräume ohne ortsbauliches Konzept

Gemäss der Ortsplanung von 2000 ist der Bereich südlich der Kirche bereits durch Baulinien vor Überbauungen gesichert. Bei den übrigen Freiräumen gilt hingegen die Regelbauweise in Kombination mit den generellen Gestaltungsbestimmungen der Dorfzone und der Ortsbildschutzzone. Ohne weitere, koordinierte Planungsmassnahmen könnte das typische historische Ortsbild im Falle einer individuellen Bebauung beeinträchtigt werden (vgl. Abb. 1). Erfahrungsgemäss werden Einfamilienhäuser gebaut, die bezüglich Stellung,

Grösse und Form kaum in die Struktur des Engadinerdorfes passen so wie das im Gebiet „Suot il Chaunt“ bereits geschehen ist.

Die Gemeinde hat sich daher zum Ziel gesetzt, das wertvolle Ortsbild zu erhalten und zu schonen. Dazu hat sie die zwei nachfolgenden Lösungsansätze geprüft und auch mit den Grundeigentümern und Bewohnern von Cinuos-chel anlässlich von zwei Orientierungsversammlungen besprochen:

- a. *Verlegung der Bauzone*: Freihaltung der bestehenden Freiräume mittels Verlegung der Bauzone durch Realersatz am Rande der Siedlung in den Gebieten „Plaun Grond“ und „Tulait“
- b. *Gestaltungsplanpflicht*: Entwicklung ortsbildverträglichen Konzeptes für die Bebauung der Freiräume

Nach langwierigen Abklärungen und Anhörung der Betroffenen hat der Gemeindevorstand den Lösungsansatz a. „*Verlegung der Bauzone*“ fallen gelassen. Anstatt dessen hat der Gemeindevorstand der Gemeindeversammlung den Lösungsansatz b. „*Gestaltungsplanpflicht*“ als Variante unterbreitet. Demnach soll das Ziel einer ortsbildverträglichen Bebauung mit dem Instrument des Quartiergestaltungsplans erreicht werden. Wie der Ansatz einer möglichen Bebauung nach einem Gesamtkonzept mit grösseren Baukuben aussehen könnte hatte die Gemeinde bereits anlässlich einer Orientierungsversammlung vom 10. September 2010 vorgestellt (vgl. Abb. 2). Allerdings sah das damalige Konzept vor, dass die Bebauung im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplans mit besonderen Zielsetzungen zu erfolgen hätte.



Abb. 2: Bebauung der Freiräume nach einem ortsbaulichen Konzept mit grösseren Kuben

Die Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2013 hat dem Vorschlag des Gemeindevorstands mit grossem Mehr zugestimmt. Es liegt nun an der Gemeinde, zusammen mit den Grundeigentümern ortsbildverträgliche Bebauungskonzepte zu erarbeiten und Zielgerichtet umzusetzen.

Zona d'abiter

Der Siedlungsteil im Gebiet „Suot il Chaunt“ ist nicht Bestandteil des engeren historischen Dorfkerns. In den letzten Jahren sind hier unter anderem auch Einfamilienhäuser erstellt worden. Dieser Siedlungsteil wird daher aus der Dorfzone mit strengeren Gestaltungsvorschriften entlassen und der Wohnzone zugewiesen.

Surfatscha libra protetta für Wendeplatz Bus

Im Bereich der Abzweigung der Dorfstrasse in Richtung alte Turnhalle wurde die Freihaltefläche zum Zweck der künftigen Realisierung eines Wendeplatzes für den öffentlichen Bus erweitert (vgl. auch „plazza da volver pel bus“ im Generellen Erschliessungsplan). Entsprechend wurde die Dorfzone angepasst.

4.2.5 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan SUSAUNA 1:2000

Die Siedlung *Susauna* war bisher einer Nichtbauzone zugewiesen. Es handelt sich um eine Dauersiedlung mit ganzjähriger Zufahrt und nahezu voller Erschliessung (Kanalisation wird im Jahre 2014 ausgeführt). Neu wird die Siedlung einer speziellen Dorfzone zugewiesen. Damit unterliegt die Siedlung der vollen Erschliessungspflicht. Analog einer Erhaltungszone sind nach wie vor nur Ausbauten innerhalb der bestehenden Bauvolumen zulässig, wobei neu auch Ställe ausgebaut werden dürfen. Neubauten sind hingegen nach wie vor ausgeschlossen. Kleinbauten und unterirdische Bauten sind hingegen zulässig.

Die Bauzone wurde neu abgegrenzt und die unmittelbare Umgebung der Bauten wurde der Zone für Grünflächen zugewiesen.

4.2.6 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15000

Dieser Plan umfasst die Bereiche ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Plan wurde mit den neuen Gefahrenzonen und Wildruhezonen ergänzt. Zudem wurden die Gletschervorfelder „Vadret da Porchabella“ und „Vadret Vallorgia“ neu der Naturschutzzone zugewiesen.

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne legen die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. In den Plänen sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und öffentliche Parkplätze (gemäss Parkierungskonzept) so-

wie die Anlagen der Versorgung (Wasser, Kanalisation) bezeichnet. Der Generelle Erschliessungsplan hat den Charakter eines Konzeptes und ist in diesem Rahmen allgemein verbindlich.

Der Generelle Erschliessungsplan wurde aufgrund der aktuellsten Erschliessungsnetze vollständig revidiert und digitalisiert.

4.4 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz aus dem Jahre 2000 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden überarbeitet und insbesondere an das 2005 revidierte KRG, die KRVO und an die IVHB angepasst. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Änderungen hingewiesen. Im Übrigen ist das Baugesetz selbsterklärend.

- **Anpassung an KRG/KRVO:** Das KRG und die KRVO regeln insbesondere verschiedene Zonenarten und die Verfahren abschliessend. Solche Inhalte (z.B. verschiedene Zonen wie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für Grünflächen, Landwirtschaftszone, Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Archäologiezone und archäologische Schutzzone, Grundwasser- und Quellschutzzone, Gefahrenzonen, Winter-sportzone) und Verfahren (Quartierplanverfahren, Landumlegungsverfahren, Baubewilligungsverfahren) sind im kantonalen Recht geregelt und werden im Baugesetz nicht mehr aufgeführt. Die Ausnützungsziffer ist in der KRVO abschliessend geregelt.
- **Anpassung an IVHB:** Die wichtigsten Baubegriffe gemäss IVHB wurden in das revidierte Baugesetz übernommen. Insbesondere werden die nachfolgenden Begriffe der IVHB verwendet (die Ziffern in Klammer beziehen sich auf den Anhang zur IVHB): Massgebendes Terrain (1.1), Kleinbauten (2.2), Anbauten (2.3), unterirdische Bauten (2.4), Fassadenlinie (3.2), vorspringende Gebäudeteile (3.4), Gebäudelänge (4.1), Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2), Untergeschosse (6.2), Grenzabstand (7.1), Gebäudeabstand (7.2), Baulinien (7.3), anrechenbare Grundstücksfläche (8.1).
- **Zona d'hotels (Art. 24 / 24bis):** Es handelt sich hierbei um eine neue Zonenart. Sie ist für traditionelle Gastgewerbebetriebe bestimmt.
Zweitwohnungen sind nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung zulässig (sofern dies gemäss der kommenden Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes überhaupt noch zulässig ist). Die Erstellung von bewirtschafteten Ferienwohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsformen gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. b. Ziff. 1 der Bundesverordnung über Zweitwohnungen ist ebenfalls zulässig, sofern diese mindestens über einen Servicekern mit Reception und öffentlich zugängliches Restaurant verfügen (vgl. Art. 24 / 24bis Baugesetz).
- **Baubewilligung (Art. 45):** Alle gemäss KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben unterstehen dem Meldeverfahren.

- **Erst- / Zweitwohnungsbau:** Die Bestimmungen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus bzw. zur Förderung des Erstwohnungsbaus sind in einem separaten Gesetz geregelt (vgl. Anhang zum Baugesetz).

Chur, 22. August 2012 / 28. Feb. 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM