



Kanton Graubünden
Gemeinde Ftan

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Ftan
7551 Ftan

Kontaktperson: Reto Pedotti, Gemeindepräsident
081 864 19 52; cumuen.ftan@bluewin.ch

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

Erstellung: Mai 2012 / Oktober 2012 / Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	3
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Verfahren	4
2.3	Kantonale Vorprüfung	4
2.4	Mitwirkungsaufgabe und Information	7
2.4.1	Erste Mitwirkungsaufgabe	7
2.4.2	Zweite Mitwirkungsaufgabe	9
2.5	Urnenabstimmung	9
3	Grundlagen	10
3.1	Bauzonenstatistik	10
3.1.1	Stand der Überbauung	10
3.1.2	Baulandbedarf	10
3.2	Wald	11
3.3	Gefahrenzonen	11
3.4	Inventare Naturobjekte	11
3.5	Parkierungskonzept	11
3.6	Konzeptstudie Lai da Padnal	11
3.7	Umweltverträglichkeitsbericht Beschneigung Talabfahrt	11
4	Richtplanung	12
5	Gebietsentwicklungen Quadras und Val Forada	14
5.1	Standort Quadras mit Käserei	14
5.1.1	Ausgangslage	14
5.1.2	Vorhaben	15
5.1.3	Vision und Machbarkeitsstudie	16
5.1.4	Konzept der Umsetzung	18
5.2	Standort Val Forada mit Parkplatz	18
5.2.1	Ausgangslage	18
5.2.2	Bedarf	20
5.2.3	Standort	21
5.2.4	Machbarkeitsstudie	22

5.2.5	Konzept der Umsetzung	23
6	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	24
6.1	Sachverhalt und Problemstellung	24
6.2	Grundsätze der Regelung	25
7	Beschneigung Talabfahrt Ftan mit UVB	25
7.1	Ausgangslage und Zielsetzung	25
7.2	Projekt mit UVP-Pflicht	26
7.3	Umweltverträglichkeitsbericht	26
8	Inhalt der Revision	26
8.1	Baugesetz	26
8.2	Zonenplan	28
8.2.1	Allgemeine Anpassungen und Ergänzungen	28
8.2.2	Spezifische Änderungen	29
8.3	Genereller Gestaltungsplan	31
8.4	Genereller Erschliessungsplan	31

Anhang: Auszug Regierungsbeschluss i. S. Genehmigung Baugesetz Rothenbrunnen

Beilagen: Bericht zur Umweltverträglichkeit „Pistenbeschneigung Talabfahrt Ftan – Funpark“ mit Beilagen A -E

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Ftan stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1988. Das Baugesetz wurde 1996 total revidiert. Sowohl die Nutzungspläne als auch das Baugesetz wurden in der Zwischenzeit mehrmals teilrevidiert. Insbesondere der Zonenplan ausserhalb des Baugebiets wurde im Jahre 2002 überarbeitet.

Inhaltlich entspricht die Ortsplanung grundsätzlich nach wie vor den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde und bleibt daher in den Grundzügen unverändert. In formeller Hinsicht bedarf die Ortsplanung hingegen einer gesamtheitlichen Überarbeitung und Aktualisierung.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Revision der Ortsplanung ist im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Die analogen Nutzungspläne aus dem Jahre 1988 sind über 20 Jahre alt. Sie sind an die Grundlagen der neusten Vermessung anzupassen und allgemein zu aktualisieren. Die zahlreichen Teilrevisionen sind dabei zu integrieren.
- Die Gemeinde verfügt in der Zwischenzeit über die neuen Daten der amtlichen Vermessung. Das gesamte Planwerk ist nach der kantonalen GIS-Datendokumentation zu digitalisieren.
- Im Rahmen der Digitalisierung sind die Nutzungspläne wo erforderlich auch inhaltlich zu aktualisieren.
- Das Baugesetz ist formell an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen und zu aktualisieren.
- Die Gemeinde hat im Jahre 2010 ein Parkierungskonzept erarbeitet. Die Ortsplanung hat soweit erforderlich die Voraussetzungen für die Realisierung des Parkierungskonzeptes zu schaffen.
- Die Käsereigenossenschaft Ftan muss eine neue Käserei bauen. Dafür sind die erforderlichen raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.
- Es sind Massnahmen gegen die Hortung von Bauland zu prüfen.
- Es sind die planerischen Voraussetzungen für die Beschneidung der ganzen Talabfahrt von Schlivera nach Ftan zu schaffen.

Hauptziel der Revision ist somit im Wesentlichen die Schaffung von vollständigen und aktualisierten Nutzungsplänen samt Baugesetz. Mit Ausnahme von wenigen, grösseren Änderungen und zahlreicher Kleinanpassungen und Bereinigungen findet keine grundlegende inhaltliche Überarbeitung der Ortsplanung statt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Das Revisionsprojekt wurde durch den Gemeinderat unter Mitwirkung des Bauamtes erarbeitet. Mit der fachlichen Begleitung wurde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit O. Menghini als verantwortlicher Raumplaner beauftragt. Für die juristische Begleitung und die Überarbeitung des Baugesetzes wurde Dr. iur. R. Metzger, Chur beigezogen.

Der Kanton hat der Gemeinde einen Beitrag an die Digitalisierung der Nutzungspläne von Fr. 14'226.-- zugesichert.

2.2 Verfahren

Es ist vorgesehen, das aktualisierte Planwerk sowie das Baugesetz als Ganzes durch die Gemeindeversammlung neu zu beschliessen und durch die Regierung genehmigen zu lassen. Das bedeutet, dass auch die unverändert gebliebenen Inhalte der Ortsplanung neu beschlossen werden. Dieses Vorgehen vereinfacht sowohl die Planerstellung (Schnittstellen) wie auch die Kommunikation.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die revidierte Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 17. September 2010 dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 22. Juli 2011 hat das Amt für Raumentwicklung die Vorlage grundsätzlich positiv beurteilt und der Gemeinde verschiedene Verbesserungsvorschläge unterbreitet. Die wesentlichen Änderungsvorschläge des Kantons sowie deren Behandlung durch den Gemeinderat können wie folgt zusammengefasst werden:

Vorschlag Kanton	Behandlung Gemeinderat
<i>Ummauerter Hain am Dorfplatz</i> Festlegung des Gestaltungsvorschlags des Büros für Landschaftsarchitektur Müller&Illien im Generellen Gestaltungsplan.	Die Gemeindeversammlung hat den Kredit für die vollständige Umsetzung des Gestaltungsvorschlags Müller&Illien nicht akzeptiert. Anstatt dessen wurde die Realisierung eines verkleinerten Hains mit Parkplatz beschlossen. ⇒ Die Parzelle Nr. 233 wird gesamthaft der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen.
<i>Standort Käserei Quadras</i> Vertiefere Abklärungen bezüglich Standort, Gestaltung und Freihaltung.	Am 2. Februar 2012 hat die Gemeinde im Rahmen einer umfassenden Orientierungsveranstaltung dem Kanton die Begründung für den Standort Quadras sowie ein Konzept für die Realisierung einer dörflichen Bebauung mit integrierter Käserei vorgestellt. Der Vorschlag der Gemeinde wurde positiv beurteilt. Das Bebauungs-

Vorschlag Kanton	Behandlung Gemeinderat
	konzept ist auf der Grundlage einer qualifizierten Parallelplanung zu entwickeln und im Rahmen einer Arealplanung umzusetzen. Im Übrigen vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 5.1. ⇒ Das Gebiet Quadras wird einer speziellen Dorfzone mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen zugewiesen.
<i>Parkplätze Quadras und Val Forada</i> Für diese Parkplätze fehlt eine Standortevaluation.	Am 2. Februar 2012 hat die Gemeinde im Rahmen einer umfassenden Orientierungsveranstaltung dem Kanton den Bedarf und die Begründung für die Standorte für Parkieranlagen in Quadras und Val Forada sowie mögliche Konzeptstudien für die Realisierung der Parkplätze vorgestellt. Der Parkplatz Quadras ist eine seit vielen Jahren bestehende Anlage. Sie dient vorwiegend den Anwohnern in den Dorfteilen Jordan und Ftan Pitschen. Der Standort hat sich sehr bewährt und der Parkplatz wird rege genutzt. Alle Parkplätze sind bereits den Nutzern zugeteilt. Der Bedarf ist somit konkret ausgewiesen. Die Anlage wurde erst kürzlich gesamthaft erneuert. Der geplante Parkplatz Val Forada am östlichen Dorfeingang ist eine absolute Notwendigkeit für die weitere Entwicklung des Ortes: Es werden Parkplätze für das Gastgewerbe, zur Entlastung von umgebauten Engadinerhäusern im engen Dorfkern ohne eigene Parkplätze und für Besucher bereitgestellt. Im Übrigen vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 5.1 und 5.2. ⇒ Beide Standorte sind im Rahmen einer Arealplanung (Folgeplanungspllicht) mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen im Detail zu entwickeln.
<i>Lej da Padnal</i> Das Projekt kann nur dann unterstützt werden, wenn das Gebiet nicht zu intensiv genutzt wird (keine grösseren Bauten, keine Verkehrsanlagen). Die Baugesetzesvorschriften sind entsprechend zu konkretisieren.	⇒ Das Baugesetz wird entsprechend angepasst. Alle übrigen Auflagen werden im Rahmen des BAB-Verfahrens zu regeln sein.
<i>Materialablagerungszone Val da Muglins</i> Die Anlage ist praktisch voll und ist im Rahmen eines Abschlussprojektes abzuschliessen. Entsprechend kann auf die Bezeichnung einer Zone verzichtet werden.	Die Gemeinde beabsichtigt, das für die Realisierung des Parkplatzes Val Forada erforderliche Erdmaterial aus der bestehenden Materialablagerungsanlage zu entnehmen und dort zu verwerten. Dadurch wird in Val Muglins Raum für neue Materialablagerungen geschaffen. ⇒ Die Materialablagerungszone Val da Muglins wird deshalb beibehalten.
<i>Wintersportzonen für Loipen</i> Die Flächen der Wintersportzonen für Loipen sind auf den unmittelbaren Bedarf anzupassen.	Die Langlaufloipen werden nicht immer am genau gleichen Ort angelegt. Die Wintersportzonen sind deshalb entsprechend weiter zu fassen. ⇒ Auf eine wesentliche Redimensionierung wird verzichtet.

Vorschlag Kanton	Behandlung Gemeinderat
Landschaft L-1224 Die Landschaftsschutzzone soll im Gebiet Alp Laret - Muot Aua – Muot Padnal erweitert werden.	⇒ Die Landschaftsschutzzone wird teilweise erweitert.
Landschaftsschutzzone und Stallstandorte Die Aussiedlung einzelner Landwirtschaftsbetriebe steht zur Diskussion. Die Landschaftsschutzzone soll so angepasst werden, dass keine Konflikte mit künftigen Stallstandorten entstehen.	Die konkreten Standorte für die auszusiedelnden Stallbauten sind noch nicht bekannt. Die vorsorgliche, mehrfache „Durchlöcherung“ der Landschaftsschutzzone für hypothetische und noch nicht feststehende Stallstandorte ist aus raumplanerischer Sicht fragwürdig. Gemäss Art. 34 KRG sind erforderliche landwirtschaftliche Bauten ohne weiteres auch in der Landschaftsschutzzone zulässig. ⇒ Die Landschaftsschutzzone wird nur im Gebiet „Pralösch“ verkleinert.
Quellschutzzonen Val Ruschna Die Quellschutzzonen für die auf Gemeindegebiet von Scuol gefassten Quellen sind zu bezeichnen.	⇒ Die Quellschutzzonen werden gemäss den Angaben im Bericht des Geologen M. Merz im Zonenplan bezeichnet.
Archäologische Schutzzone Muot Padnal Die archäologische Schutzzone ist in östliche Richtung zu erweitern.	⇒ Die archäologische Schutzzone wird erweitert.
Mountainbikerouten Das Netz der Mountainbikerouten ist im Generellen Erschliessungsplan zu bezeichnen.	⇒ Die Mountainbikerouten werden im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.
Schutz von Mühlegebäude und Brunnen Das alte Mühlegebäude auf Parz. 1419 sowie die alten Brunnen im Dorf sind unter Schutz zu stellen.	⇒ Das Mühlegebäude wird als geschütztes Gebäude bezeichnet. ⇒ Auf die Unterschutzstellung der Dorfbrunnen wird verzichtet, weil diese nicht gefährdet sind.
Definition Ausnützungsziffer Für die Ausnützungsziffer gilt die Definition gemäss KRVO.	⇒ Für Definition der Ausnützungsziffer wird die Definition gemäss KRVO übernommen.
Energiehaushalt Alternativenergieanlagen sind nur soweit zu fördern als sie ortsbildverträglich sind.	⇒ Die Einordnung von Energieanlagen ist im Artikel „Energieanlagen“ geregelt.
Pflichtparkplätze Es fehlt eine Ersatzregelung im Falle von fehlenden Pflichtparkplätzen.	Bei fehlenden Parkplätzen stellt die Gemeinde eigene Parkplätze zur Verfügung. ⇒ Daher braucht es keine Ersatzregelung.
Campingplätze Der Verweis auf eine Campingzone ist zu streichen, weil die Gemeinde keine Campingzone hat.	Die Gemeinde schliesst die Schaffung einer Campingzone in den nächsten Jahren nicht aus. ⇒ Der Verweis auf eine Campingzone wird beibehalten.

2.4 Mitwirkungsaufgabe und Information

2.4.1 Erste Mitwirkungsaufgabe

Während der Zeit vom 24. Mai bis 22. Juni 2012 wurde die revidierte Ortsplanung gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Anlässlich einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung vom 12. Juni 2012 hat der Gemeinderat in Anwesenheit der beauftragten Fachleute die Interessierten über die Ziele und Inhalte der Revision informiert.

Während der Mitwirkungsaufgabe hatten die Interessierten die Möglichkeit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen sowie Vorschläge und Einwendungen zu Händen des Gemeinderats einzureichen. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat hat alle Eingaben geprüft und schriftlich beantwortet. Einzelne berechnigte Anliegen konnten dabei berücksichtigt werden, andere mussten hingegen abgewiesen werden.

Aufgrund der Resultate der ersten Mitwirkungsaufgabe wurden folgende wesentliche Änderungen beschlossen:

Baugesetz

- *Art. 10 Abs. 2 (Fachberatung)*
Im Hinblick auf eine mögliche künftige Regionalisierung gewisser Aufgaben wird die Möglichkeit der Beteiligung an einer regionalen Kommission für Gestaltungsberatung erwähnt.
- *Art. 33 (Wintersportzone)*
Werden Wiesen künstlich beschneit, für welche Biobewirtschaftungsverträge bestehen, sind die Vertragsparteien (Landwirte, Subventionsbehörden) aufgefordert, allfällige Schutzmassnahmen mit den Bergbahnunternehmungen zu regeln. Regelungen sind insbesondere dann erforderlich, wenn für die künstliche Beschneidung der Einsatz von chemischen oder biologischen Mitteln in Betracht gezogen werden sollte.

Die Anlage von Äckern in der Wintersportzone ist der Baukommission zu melden (bisher Bewilligung des Gemeinderats). Dabei geht es darum, die Anlage von Pisten im Winter möglichst nicht zu erschweren.

- *Art. 56 (Versorgungs- und Entsorgungsanlagen)*
Im Generellen Erschliessungsplan wird zwischen öffentlichen und privaten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen unterschieden.

Zonenplan

- *Vergrösserung Parkplatz Bergbahnen*
Der bestehende Parkplatz der Bergbahnen in Fionas wurde auf Wunsch der Bergbahnen um ca. 25 m nach Osten verlängert.
- *Einzonung Stall Parz. Nr. 347 in Ftan Pitschen*
Der nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Stall auf der Parzelle Nr. 347 wurde der

Dorfzone zugewiesen. Dabei wurde der Umschwung im Westen mit einem Freihaltebereich überlagert.

- *Verkleinerung Landschaftsschutzzone Pralönch*
Mit Rücksicht auf die mögliche Realisierung von neuen Stallbauten im Rahmen von Aussiedlungen wurde die Landschaftsschutzzone im Gebiet Pralönch verkleinert.
- *Ausscheidung Trockenwiesen und –weiden (Trockenstandorte)*
Die Trockenwiesen und –weiden gemäss Bundesinventar sind im Zonenplan bereits bezeichnet. Neu wurden Trockenstandorte im Zonenplan bezeichnet, die im Rahmen des Vernetzungskonzeptes als besondere landwirtschaftliche Nutzflächen ausgeschieden und bei der Neuzuteilung im Rahmen der Melioration als solche im Grundbuch angemerkt wurden. Dabei wurden nur Flächen über 5 Aren berücksichtigt.
Weiter wurden Trockenstandorte im Zonenplan bezeichnet, die im Rahmen eines Beweidungskonzeptes als Sömmerungsweiden ausgeschieden und mit den Bewirtschaftern Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen worden sind.
- *Ausscheidung Flachmoore (Naturschutzzone)*
Die Flachmoore gemäss dem kantonalen Inventar sind bereits im Zonenplan als Naturschutzzone bezeichnet. Neu wurden Flachmoore im Zonenplan bezeichnet, die im Rahmen des Vernetzungskonzeptes als besondere landwirtschaftliche Nutzflächen ausgeschieden und bei der Neuzuteilung im Rahmen der Melioration als solche im Grundbuch angemerkt wurden. Dabei wurden nur Flächen über 5 Aren berücksichtigt.

Genereller Erschliessungsplan

- *Vergrösserung Parkplatz Bergbahnen*
Der bestehende Parkplatz der Bergbahnen in Fionas wurde auf Wunsch der Bergbahnen um ca. 25 m nach Osten verlängert. Dabei wurde die dort bestehende Fusswegverbindung verlegt.
- *Winterwanderweg Prui-Ftan*
Die Suche nach einer neuen, von den verschiedenen Interessengruppen akzeptierten Linienführung für den Winterwanderweg Prui-Ftan ist noch nicht abgeschlossen und wird erst im Rahmen einer späteren Teilrevision behandelt. Bis dahin bleibt das bestehende Trasse unverändert. Dieser wurde im Generellen Erschliessungsplan als bestehender Winterwanderweg bezeichnet.
- *Wanderweg Clünas*
Im Gebiet Clünas wurde eine bestehende Wanderwegverbindung im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.
- *Bezeichnung von privaten Wasser- und Kanalisationsleitungen*
Die Wasserleitung zwischen Paradis-Chanscharoulas sowie die Kanalisationsleitung Schlivera-Pru-Ftan sind private Leitungen. Diese wurden im Generellen Erschliessungsplan als solche bezeichnet.

2.4.2 Zweite Mitwirkungsaufgabe

Die nach der Mitwirkungsaufgabe von Mai-Juni 2012 beschlossenen Änderungen der Nutzungsplanung betreffen teilweise eine grössere Anzahl von Grundeigentümern oder sie sind von allgemeiner Bedeutung. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, diese Änderungen im Rahmen einer zweiten Mitwirkungsaufgabe vom 4. Oktober bis 3. November 2012 nochmals öffentlich aufzulegen.

Während der zweiten Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte zu Händen des Gemeinderats Vorschläge und Einwendungen zu den Änderungen einreichen. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht.

2.5 Urnenabstimmung

Am 20. Januar 2013 hat die Stimmbevölkerung mit grossem Mehr der Totalrevision der Ortsplanung zugestimmt.

3 Grundlagen

3.1 Bauzonenstatistik

3.1.1 Stand der Überbauung

Gemäss Art. 31 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) haben die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Überbauung und der Erschliessung zu erstellen. Mit diesem Instrument werden die Übersicht über die vorhandenen Bauzonenreserven und der Erschliessungsstand ermittelt und dargestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand der Überbauung:

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Zona da cumün	88'736	76448	12288	86
Zona da cumün Quadras	3'496	2213	1283	63
Zona da cumün ingrondda	10'438	9457	981	91
Zona d'abitar	60'562	49332	11230	81
Zona d'abitar Fionas	8'040	7299	741	81
Zona d'abitar e da mansteranza	2'856	2856	0	100
Subtotal 1	174'128	147'605	26'523	85
Zona da l'hotel	11'797	8110	3687	69
Zona da l'institut	25'353	21131	4222	83
Subtotal 2	37'150	29'241	7'909	79
Zona per edifizis ed implants publics	10'283	9822	461	96
Zona per edifizis ed implants publics V.F.	5'735	0	5735	0
Zona per implants publics	2'107	1434	673	68
Subtotal 3	18'125	11'256	6'869	62
Total	229'403	188'102	41'301	82
Nutzungsreserve: 27 ausbaubare Stallscheunen (Ftan Grond 14, Ftan Pitschen 13)				

Die Reserven an Wohnbauzonen betragen ca. 2.65 ha (vgl. Subtotal 1). Dazu wären noch die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Bauzone mit 27 ausbaubaren Stallscheunen zu rechnen.

3.1.2 Baulandbedarf

In ihrem Genehmigungsentscheid vom 18. Dezember 1989 zur Totalrevision der Ortsplanung hat die Regierung den Trendbedarf an Wohnbauzonen für die Gemeinde Ftan auf max. 4.5 ha

bezüffert. Demgegenüber umfassen die Wohnbauzonenreserven ca. 2.65 ha plus Nutzungsreserven. Somit liegen die Reserven innerhalb des von der Regierung vorgegebenen Rahmens für die nächsten 15 Jahre.

3.2 Wald

Als Grundlage für die Waldausscheidung wurden die aktuellen Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen.

3.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die Gefahrenkommission überprüft und innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden. Im Gebiet „Pru“ wurden die Gefahrenzonen neu festgelegt.

3.4 Inventare Naturobjekte

Für die Bereiche Landschafts- und Naturschutz wurden der kantonale Richtplan sowie die neusten Inventare von Bund und Kanton beigezogen.

3.5 Parkierungskonzept

Im Jahre 2010 hat die Gemeinde unter Beizug des Verkehrsingenieurs P. Hartmann ein Parkierungskonzept mit Parkierungsreglement erarbeitet. Am 14. Juni 2011 hat die Gemeindeversammlung das Parkierungsreglement beschlossen. Das Parkierungskonzept bildet die Grundlage für die Bezeichnung von Standorten für Parkplätze.

3.6 Konzeptstudie Lai da Padnal

Im August 2009 hat die Gemeinde eine Konzeptstudie für die Instandstellung und den Ausbau des Badesees „Lai da Pandnal“ durch den Landschaftsarchitekten A. Egger vom Büro Wegmüller erstellen lassen. Die Studie bildet die Grundlage für die Ausscheidung einer Spezialzone für den Badensee.

3.7 Umweltverträglichkeitsbericht Beschneigung Talabfahrt

Die Bergbahnen beabsichtigen, die bisher nur in Teilabschnitten beschneite Talabfahrt von „Schlivera“ nach Ftan vollständig mechanisch zu beschneien. Zu diesem Zweck haben die Bergbahnen einen vollständigen „Bericht zur Umweltverträglichkeit Pistenbeschneigung Talabfahrt Ftan - Funpark“ (UVB) mit Beilagen A-E erarbeiten lassen (vgl. separate Beilage). Dieser

Bericht bildet die Grundlage für die Bezeichnung von Beschneigungsanlagen und Beschneigungsflächen in den Nutzungsplänen.

4 Richtplanung

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) wie auch der Regionale Richtplan Unterengadin (RRIP-UE) sind 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 Revision der Ortsplanung sind die nachfolgenden Richtplanthemen relevant:

Richtplanthema	Berücksichtigung in der Ortsplanung
Kap. 2.3 <i>Räumliche Entwicklung in Graubünden</i>	Ftan ist folgenden Raumtypen zugeordnet: - Tourismusraum - Ländlicher Raum - Naturraum
Kap. 3.6 <i>Landschaftsschutz</i>	Das Landschaftsschutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie des RIP2000 umgesetzt.
Kap. 3.7 <i>Naturschutz</i>	Das Naturschutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie des RIP2000 überarbeitet und angepasst.
Kap. 3.9 <i>Oberflächengewässer und Fischerei</i>	Die Gemeinde Ftan hat keine wichtigen Oberflächengewässer deren Gewässerraum speziell bezeichnet werden müsste. Es gelten die Gewässerabstände gemäss KRG bzw. gemäss der neuen Gewässerschutzverordnung des Bundes. Allfällige Unterschreitungen sind im Einzelfall in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt zu regeln.
Kap. 3.10 <i>Naturgefahren</i>	Die Naturgefahren werden gemäss den Änderungsvorschlägen der zuständigen Gefahrenkommission angepasst.

<i>Kap. 4</i> <i>Tourismus</i>	Wintersportgebiete und Beschneiungsanlagen werden gemäss den Vorgaben des Richtplans gesichert. Ebenso wird das Netz von Sommer- und Winterwegen sowie Routen festgelegt und mit anderen Nutzungen koordiniert.
<i>Kap. 5.2</i> <i>Siedlungsgebiet und Ausstattung</i>	Gegenüber dem bestehenden Zonenplan werden die Bauzonen grundsätzlich nur in den Gebieten „Quadras“ und „Val Forada“ geringfügig erweitert. Für diese Erweiterungsgebiete bestehen klare Zielvorstellungen, der Bedarf ist ausgewiesen, Gestaltungs- und Erschliessungskonzepte liegen vor und die Verfügbarkeit des Baulands ist gesichert. Die Bezugnahme auf ein regionales Siedlungskonzept ist nicht möglich, weil ein solches noch nicht vorliegt. Im Übrigen vgl. dazu Ausführungen unter Ziff. 5.1 und 5.2.
<i>5.2.4</i> <i>Zweitwohnungen und touristische Beherbergung</i>	Die Gemeinde verfügt seit Jahren über eine Regelung zur Förderung des Erst- und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus. Die Region hat sich mit der Ausarbeitung einer regionalen Lösung beschäftigt. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 haben sich die Verhältnisse verändert. Bis zum Vorliegen der Ausführungsbestimmungen Bundes hält die Gemeinde an der rechtskräftigen Regelung fest.
<i>Kap. 5.5</i> <i>Schützenswerte Ortsbilder und Objekte</i>	Die Gemeinde verfügt über rechtskräftige Regelungen zum Schutz des Ortsbildes (Gebäude, Anlagen, Freiräume, Siedlungsrandgebiete). Diese werden ohne wesentliche Änderungen beibehalten.

5 Gebietsentwicklungen Quadras und Val Forada

5.1 Standort Quadras mit Käserei

5.1.1 Ausgangslage



Abbildung 1: Quadras; Übersicht

Ursprünglich bildeten die Siedlungsteile Ftan Pitschen, Jordan und Ftan Grond eine zusammenhängende Siedlung. Die Hauptstrasse von Scuol führte von Ftan Pitschen über Jordan nach Ftan Grond. Im Jahre 1682 ging eine grosse Schneelawine über das Gebiet Quadras nieder. Dabei wurden sechs Bauernhäuser entlang der Strasse zerstört und danach nie wieder aufgebaut. Seitdem wird das Gebiet auch Lavinas genannt.

Gemäss dem Zonenplan von 1988 ist das Gebiet Quadras mit einer Gefahrenzone I überlagert. Nachdem grössere Lawinenverbauungen realisiert wurden, konnte die Gefahrenzone I im Gebiet Quadras im Jahre 1991 in eine Gefahrenzone II umgewandelt werden. Gleichzeitig wurde der bestehende Parkplatz an der Hauptstrasse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. In der Zwischenzeit wurden ein zusätzlicher Parkplatz und ein Gebäude mit Multi-sammelstelle erstellt.

5.1.2 Vorhaben

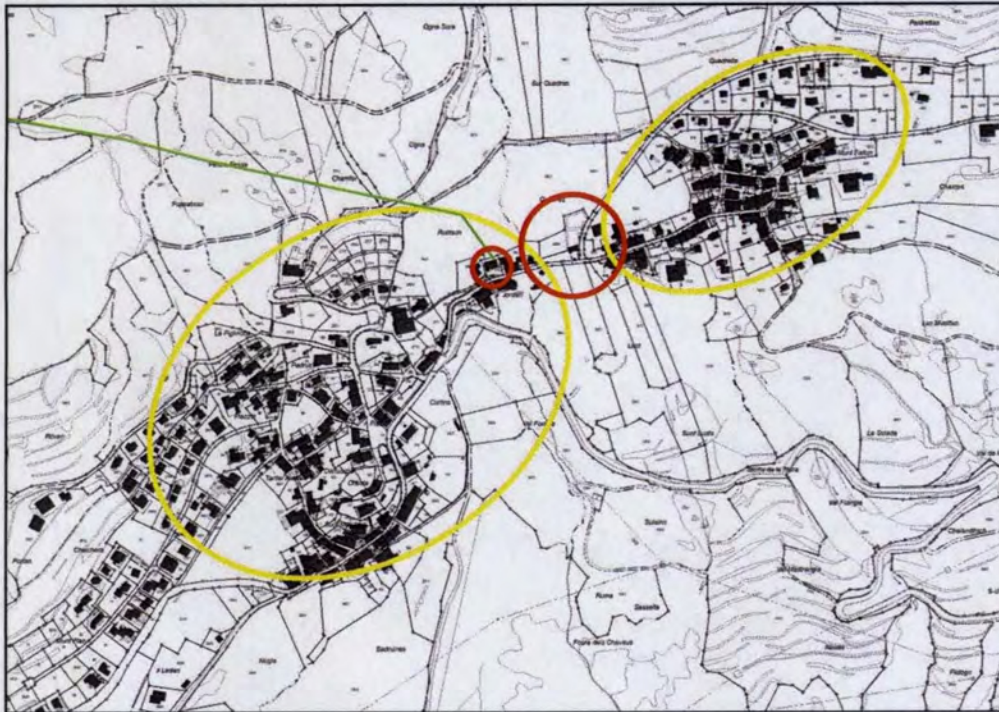


Abbildung 2: Quadras; bestehende Käserei (kleiner roter Kreis), Milchleitung (grün), Einzugsgebiet (gelb)

Die Käsereigenossenschaft Ftan betreibt eine Käserei im Gebiet Jordan. Eine Milchleitung führt die Milch direkt von den Kuhalpen zur Käserei. Das Käsereigebäude wie auch die Produktionsanlagen sind stark veraltet und die Platzverhältnisse sind äusserst prekär. Eine Sanierung der Käserei im bestehenden Gebäude ist ausgeschlossen. Die Käsereigenossenschaft muss deshalb dringend einen neuen Standort finden. Die neue Käserei soll einerseits genügend Platz für die Anlieferung und Produktion bieten und andererseits soll sie als „Schaukäserei“ mit angegliedertem Verkaufs- und Bistrobetrieb ausgestaltet werden können.

Für das neue Käsereigebäude haben die Käsereigenossenschaft und die Gemeinde den Standort Quadras ausgewählt. Für diesen Standort sprechen folgende Argumente:

- Praktisch gleiche Lage wie bisher. Lage unmittelbar an der bestehenden Milchleitung.
- Zentrale Lage im Schwerpunkt der beiden Siedlungsteile Ftan Grond und Ftan Pitschen. Vollständige Erschliessung vorhanden, Lage an Haupteerschliessungsstrang, gute Erreichbarkeit. Verfügbares Land. Gute Passantenlage für Einheimische und Gäste.
- Synergien mit bestehender Ausstattungsinfrastruktur (Dorfladen, Bäckerei, Restaurant, Multisammelstelle). Dadurch Bildung eines attraktiven „funktionalen Zentrums“.

5.1.3 Vision und Machbarkeitsstudie



Abbildung 3: Quadras; Vision / Machbarkeitsstudie, Situation

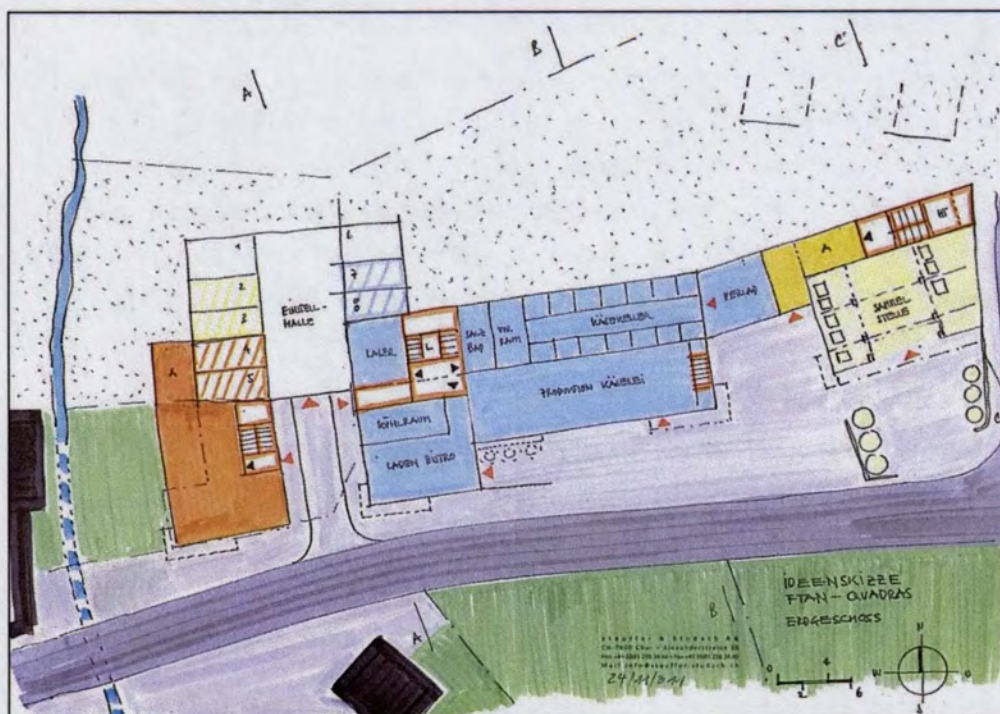


Abbildung 4: Quadras; Vision / Machbarkeitsstudie, Erdgeschoss

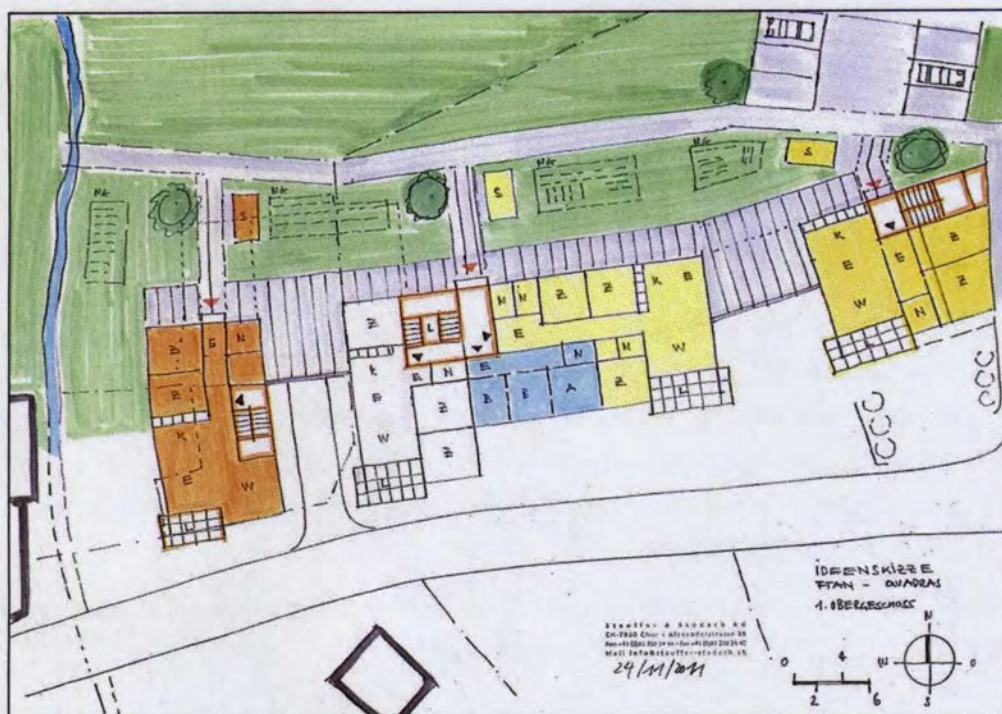


Abbildung 5: Quadras; Vision / Machbarkeitsstudie, Obergeschoss

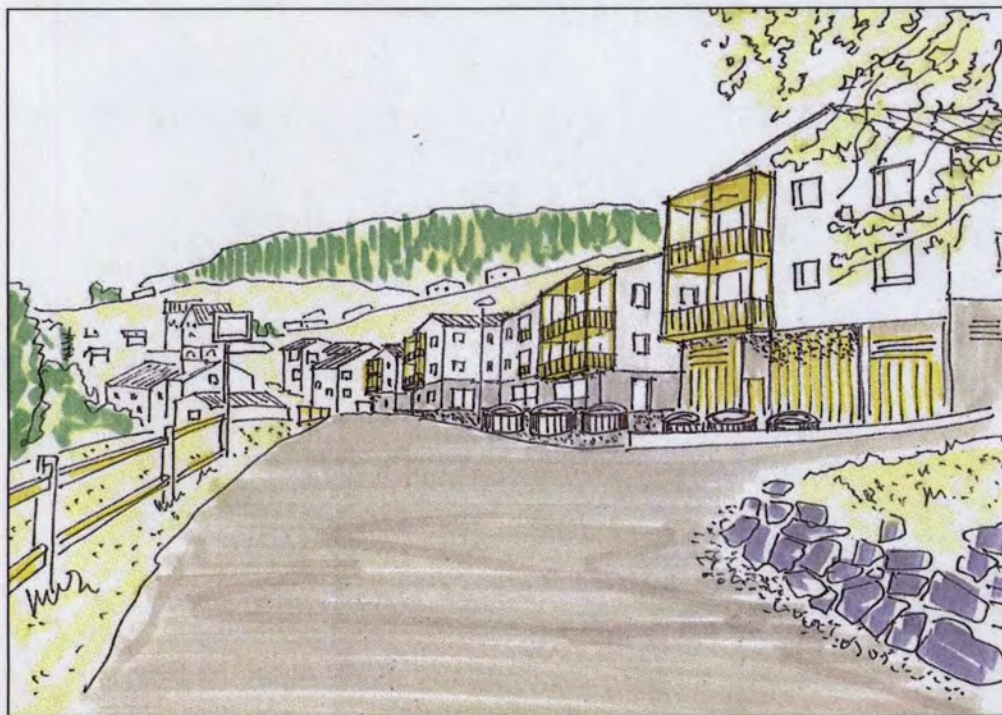


Abbildung 6: Quadras; Vision / Machbarkeitsstudie, Impression

Es besteht die Vision, das Gebiet Quadras an der Bergseite der Strasse in Anlehnung an die frühere Bebauung wieder als Dorfteil mit dörflicher Struktur zu entwickeln und dabei die zwei Dorfteile Ftan Pitschen und Jordan auch baulich wieder miteinander zu verbinden. Die Käserei soll dabei nicht als eigenständiger Bau in Erscheinung treten sondern wie bisher in die neue Dorfstruktur integriert werden.

Die abgebildete Machbarkeitsstudie (Abbildung 3-6) zeigt mögliche Ansätze dazu: Grössere Baukuben in der Grösse von Engadinerhäusern an der Strasse aufgereiht mit grösseren und kleineren Vorplätzen für Aufenthalt und Umschlag. Das Gebäude der Multisammelstelle kann integriert werden. Die Anlage soll in Etappen realisiert werden können. Die obere Parkierungsanlage bleibt ca. am bisherigen Standort auf der Rückseite der Gebäudezeile bestehen.

5.1.4 Konzept der Umsetzung

Aufgrund der exponierten Lage stellt die Bebauung des Gebiets Quadras hohe Anforderungen an die ortsbauliche Integration, die Organisation der Nutzungen, die Etappierung und die Gestaltung. Nach Rücksprache mit den kantonalen Ämtern ist das Bauungskonzept auf der Grundlage eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu entwickeln und im Rahmen einer Arealplanung (Folgeplanung) festzulegen.

Im Zonenplan wird daher eine spezielle Dorfzone Quadras (Mischzone) mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen festgelegt.

5.2 Standort Val Forada mit Parkplatz

5.2.1 Ausgangslage



Abbildung 7: Val Forada; Übersicht

Ursprünglich führte die Kantonsstrasse von Scuol nach Ftan über Ftan Pitschen und Jordan nach Ftan Grond. Erst im Jahre 1865 wurde die Kantonsstrasse neu angelegt und über das

Gebiet Val Forada direkt nach Ftan Grond geführt. Damals war die Talseite der Kantonsstrasse im Gebiet Curtins-Val Forada bis zur Abzweigung nach Jordan noch dicht mit Bauernhäusern überbaut (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: Val Forada; Zustand ca. 1875



Abbildung 9: Val Forada; Zustand nach Dorfbrand von 1885

Beim Dorfbrand von 1885 wurden die Bauten im Gebiet Curtins-Val Forada zerstört und nie wieder aufgebaut. In der Folge wurde die Kantonsstrasse durch talseitige Aufschüttungen verbreitert.

5.2.2 Bedarf

Ftan Grond hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, einen dicht bebauten Kern und zahlreiche schützenswerte Bauernhäuser sowie verschiedene touristisch genutzte Bauten. Der fortschreitende Ausbau alter Gebäude und die intensivere Nutzung von touristischen Bauten erfordert auch die Bereitstellung von genügend Parkplätzen an geeigneter Lage. Aufgrund der dichten Bauweise und des Schutzstatus des Dorfkerns ist es kaum möglich, die erforderlichen Parkplätze innerhalb der Siedlung unterzubringen. Hinzu kommt, dass an Spitzentagen der Parkplatz bei der Talstation der Bergbahnen den Bedarf nicht abzudecken vermag.

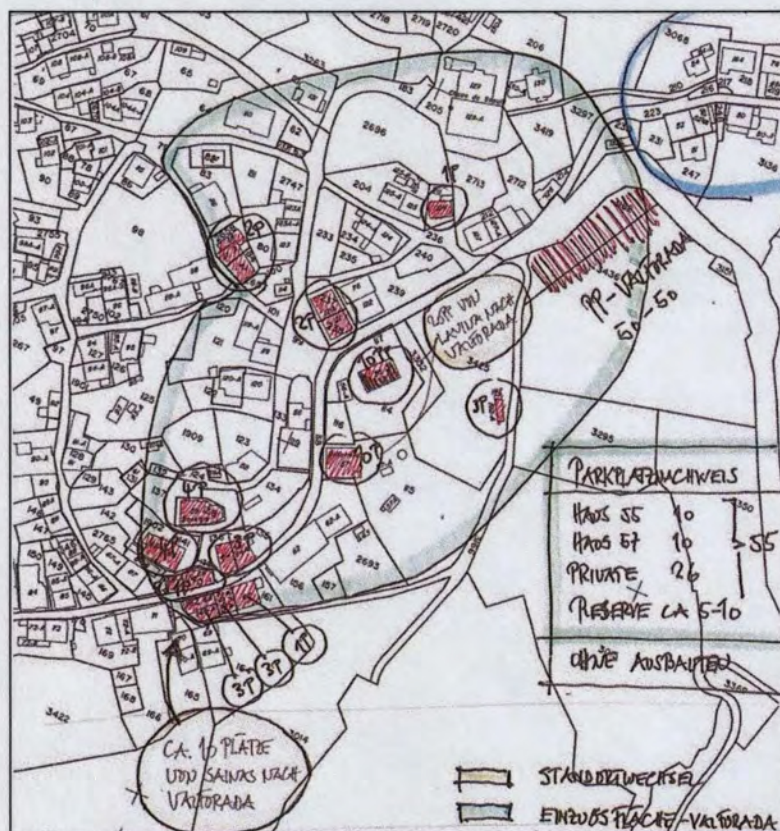


Abbildung 10: Val Forada; Bedarf an Parkplätzen im Zentrum von Ftan Grond

Der künftige Bedarf an Parkplätzen in Ftan Grond ist beträchtlich. Alleine im Umfeld des Dorfplatzes besteht mittelfristig ein Bedarf von ca. 50 Parkplätzen, der kaum ausschliesslich im Bereich der privaten Liegenschaften abgedeckt werden kann (vgl. Abbildung 10). Insbesondere können am geschützten Südrand der Siedlung keine Parkierungsanlagen angesiedelt werden. Der Standort Val Forada ist integrierender Bestandteil des Parkierungskonzeptes der Gemeinde.

Ftan Grond braucht daher für die weitere Entwicklung eine grössere Parkieranlage mit ca. 50 Parkplätzen.

5.2.3 Standort

Der Hauptverkehrsfluss erreicht Ftan Grond über die Kantonsstrasse von Scuol. Es ist daher verkehrsplanerisch folgerichtig, dass ein Parkplatz, der dem Dorfkern dienen bzw. diesen entlasten soll, am östlichen Dorfeingang angeordnet werden muss (vgl. Abbildung 11).

Der Standort Val Forada liegt in einer Distanz von nur ca. 140 m vom Dorfplatz. Der Dorfkern ist ohne nennenswerte Steigungen bequem erreichbar. Jeder andere Standort würde den Verkehr unnötigerweise durch den engen Dorfkern leiten. Die Prüfung anderer Standorte erübrigt sich.

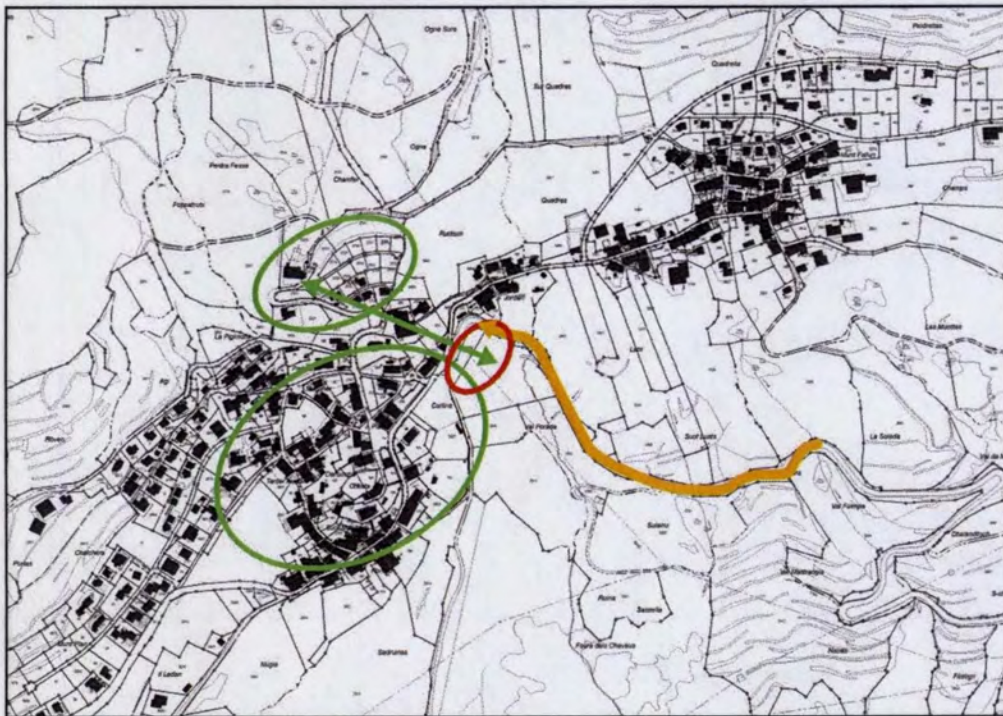


Abbildung 11: Val Forada; Übersicht Verkehrszufluss und Einzugsgebiete

5.2.4 Machbarkeitsstudie

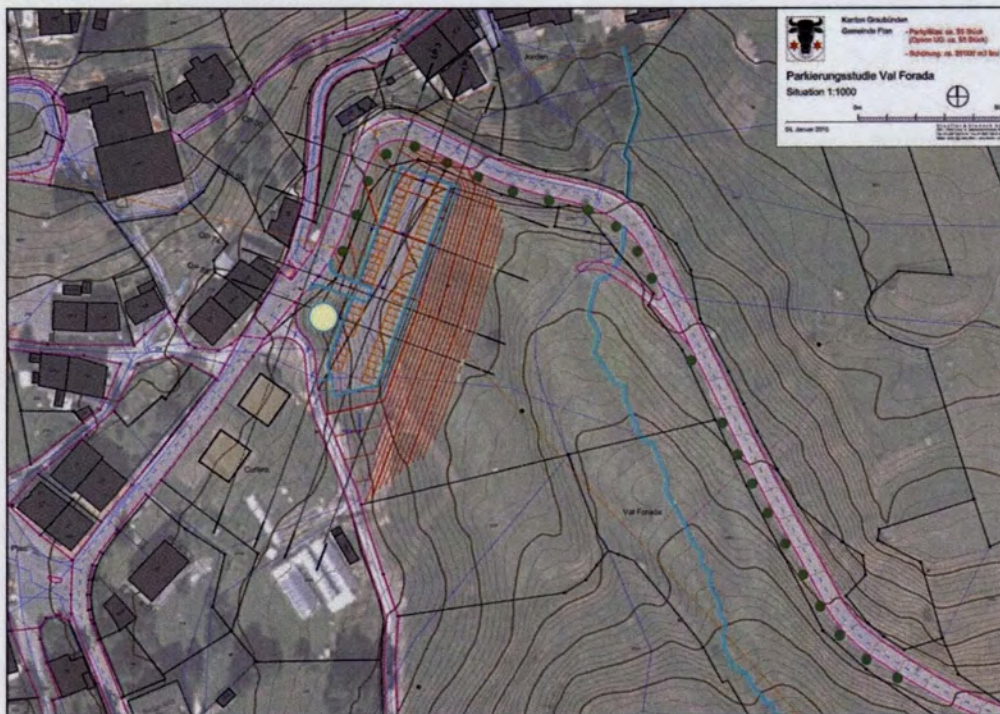


Abbildung 12: Val Forada; Machbarkeitsstudie, Situation

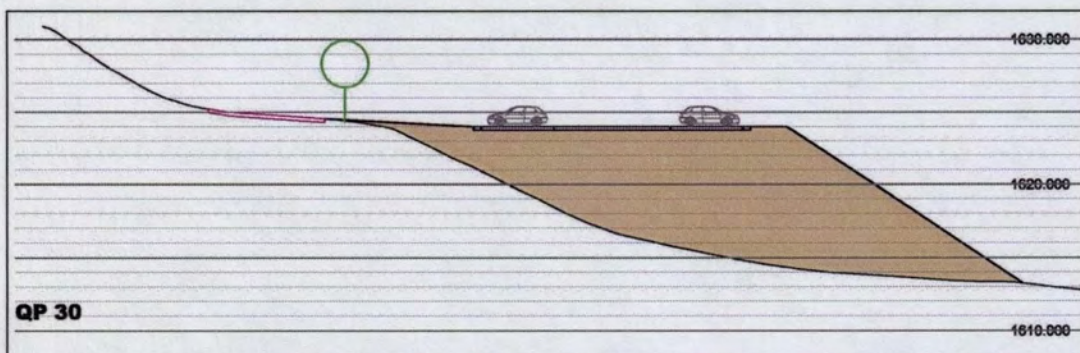


Abbildung 13: Val Forada; Machbarkeitsstudie, Querschnitt

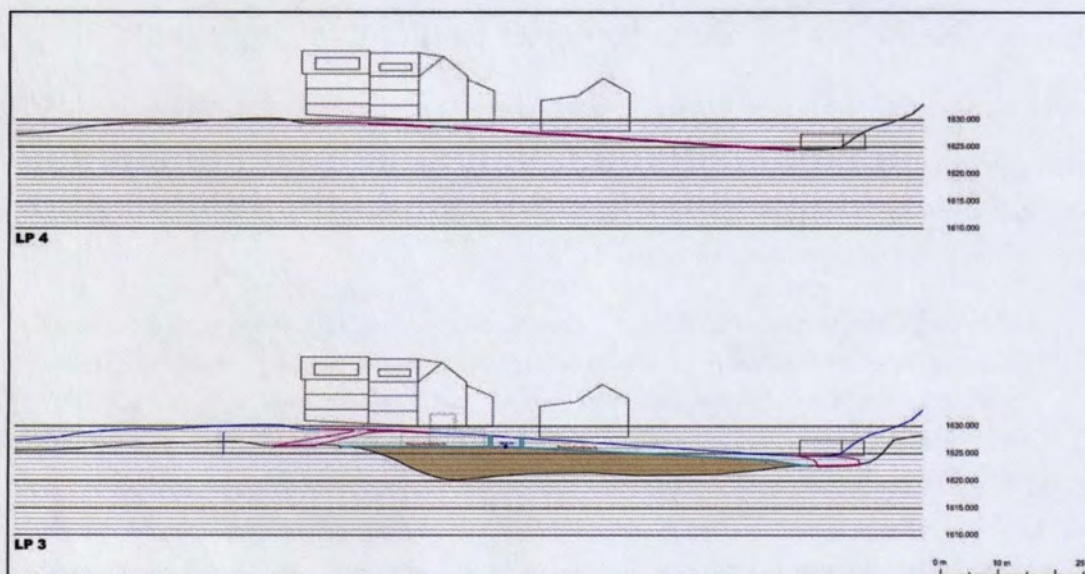


Abbildung 14: Val Forada; Machbarkeitsstudie, Längsschnitte

Die abgebildete Machbarkeitsstudie zeigt einen möglichen Ansatz für die Realisierung der Parkierungsanlage Val Forada. Der Parkplatz für ca. 50 Abstellplätze wird durch eine Aufschüttung an der Talseite der Kantonsstrasse erstellt. Im Grunde genommen wird die bestehende künstliche Böschung der Kantonsstrasse weiter talwärts verschoben und neu gestaltet. Die Zufahrt kann direkt ab der Kantonsstrasse oder über den Ausbau des bestehenden Feldwegs erfolgen. Das Material für die Schüttung des Parkplatzes soll vorwiegend aus der Materialablagerungsanlage Val Muglins entnommen werden.

5.2.5 Konzept der Umsetzung

Aufgrund der exponierten Lage stellt die Realisierung einer grösseren Parkierungsanlage im Gebiets Val Forada hohe Anforderungen an die ortsbauliche Integration, die Organisation und die Gestaltung. Nach Rücksprache mit den kantonalen Ämtern ist das Projekt im Rahmen einer Arealplanung (Folgeplanung) unter Beizug von ausgewiesenen Fachleuten weiter zu entwickeln und zu definieren.

Im Zonenplan wird daher eine spezielle Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „Val Forada“ mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen festgelegt (vgl. Art. 30 Baugesetz).

6 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

6.1 Sachverhalt und Problemstellung

Die noch verbliebenen Wohnbauzonenreserven von ca. 2.6 ha sind gemäss den Abklärungen der Gemeinde zu einem grossen Teil nur schlecht oder teilweise gar nicht verfügbar. Dafür können folgende Gründe massgebend sein:

- In eher ländlichen Gebieten wird Land in der Regel über Generationen hinweg innerhalb der Familie weitervererbt. Somit hat Bauland, neben einem materiellen auch einen affektiven und emotionalen Wert. Entsprechend fällt es den Eigentümern schwer, sich von solchen Grundstücken zu trennen. Dies auch weil solche Grundstücke nicht selten an einem überbauten Grundstücksteil angrenzen (Wohngebäude mit Umschwung).
- Aus den gleichen affektiven und emotionalen Gründen wird Bauland oft vorsorglich für die eigenen Nachkommen (Kinder oder Enkel) „reserviert“ und zwar unabhängig davon ob ein konkretes und absehbares Bedürfnis vorliegt oder nicht; „man weiss ja nie“.
- Grundstücke die durch Erbschaft erlangt wurden sind oft auch kaum mit Hypotheken belastet. Der „Leidensdruck“ hinsichtlich einer Veräusserung ist deshalb gering oder nicht vorhanden. Bauland wird dann einfach als Kapitalanlage betrachtet und daher kaum veräussert.
- Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Baulandpreise in ländlichen Gemeinden wird Land gelegentlich auch von kapitalkräftigen Leuten gezielt zur langfristigen Freihaltung der Umgebung von bestehenden Häusern aufgekauft.
- Insbesondere in touristisch geprägten Gemeinden gibt es schliesslich kapitalkräftige Leute, die Bauland mit Blick auf eine künftige Preissteigerung als spekulative Investition aufkaufen.

Als Folge dieser oder anderer Verhaltensweisen fehlt - trotz vorhandener Reserve - ein angemessenes Angebot an Bauland. Damit wird der eigentliche Zweck der Bauzonenwidmung, nämlich die Bereitstellung der Ressource Bauland für die Entwicklung der Gemeinde, untergraben. In einer solchen Situation kann die Gemeinde die eigene Entwicklung nicht mehr selber steuern sondern sie ist vom „Wohlwollen“ einzelner weniger Eigentümer der knappen Baulandreserven abhängig bzw. sie wird gewissermassen durch diese „fremd bestimmt“. Die Gemeinde ist damit in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Die Nützlichkeit der ansonsten zweckmässigen Ortsplanung ist damit grundlegend in Frage gestellt und kann im Extremfall zu sozialen Spannungen führen.

Wenn die Gemeinde die eigene Entwicklung gezielt und wirkungsorientiert steuern will, so kommt sie nicht umhin, griffige Massnahmen zur Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven zu prüfen. Alternative Massnahmen wie gezielte Auszonungen mit anderweitigen Ersatz-einzonungen wären zwar grundsätzlich auch denkbar aber angesichts der oft ungünstigen Lage der betroffenen Liegenschaften (Problematik der Bildung von unzulässigen Baulücken) und des oft bereits hohen Erschliessungsgrads, fallen solche Massnahmen eher ausser Betracht.

6.2 Grundsätze der Regelung

Nach gründlicher Beratung hat sich der Gemeinderat gegen eine Strategie der Auszonungen und hingegen für die gezielte Einführung der „Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit“ nach dem „Modell Rothenbrunnen“ entschieden (vgl. Anhang, Auszug Regierungsbeschluss i. S. Genehmigung Baugesetz Rothenbrunnen).

Unüberbaute Parzellen oder Teilflächen von teilüberbauten Parzellen, die ohne weiteres abparzelliert und selbstständig überbaut werden können, werden mit Rücksicht auf die angestrebte Baulandmobilisierung speziell bezeichnet. Die betroffenen Grundeigentümer werden dadurch verpflichtet, das Bauland innerhalb von 8 Jahren der zonengemässen Überbauung zuzuführen (Bauverpflichtung). Erfolgt dies nicht, so kann die Gemeinde (sie muss nicht!) das Land gegen volle Entschädigung, d. h. gegen Bezahlung des amtlichen Verkehrswerts, übernehmen. Eine solche Übernahme setzt voraus, dass ein entsprechender Bedarf nach Bauland vorliegt und die Gemeinde nach Durchführung einer gründlichen Interessenabwägung zum Schluss gelangt, dass das öffentliche Interesse an der Übernahme des Grundstücks die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Es könnte ja sein, dass im konkreten Fall sehr plausible Gründe vorgebracht werden, welche im gegebenen Zeitpunkt gegen eine Übernahme des Baulands durch die Gemeinde sprechen (z. B. ein naher Verwandter wird in drei Jahren das Land überbauen). Im Falle einer Übernahme ist die Gemeinde verpflichtet, das Land umgehend der zonengemässen Überbauung zuzuführen (vgl. Art. 37 Baugesetz).

Gesamthaft wird eine Fläche von 15'895 m² Wohnbauzone (60 % der gesamten Wohnbauzonenreserve) mit dieser Regelung überlagert.

7 Beschneigung Talabfahrt Ftan mit UVB

7.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Bergbahnen Motta Naluns Scuol-Ftan-Sent betreiben ein Skigebiet mit drei Talabfahrten nach Scuol, Sent und Ftan. Die Talabfahrt nach Ftan ist die letzte, die noch nicht durchgehend technisch beschneit wird.

In den letzten Jahren wurden die Wintersportanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde Ftan konsequent modernisiert und ausgebaut. So wurde die Zubringerbahn ersetzt und auf Teilstrecken der Talabfahrt von „Schlivera“ nach Ftan wurden Beschneiungsanlagen realisiert. Die durchgehende technische Beschneigung der Talabfahrt gehört zum Kernangebot des Skigebiets und ist eine Grundvoraussetzung für die längerfristige Sicherstellung des Ertrags der Bergbahnen.

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Schliessung der bestehenden Lücken im Beschneungskonzept geschaffen.

7.2 Projekt mit UVP-Pflicht

Die geplante Erweiterung der Beschneigungsflächen übersteigt zusammen mit den Ausbauprojekten auf dem Gebiet der Gemeinde Scuol die Grenze von 5 ha und die Gesamtanlage alleine auf dem Gebiet der Gemeinde Ftan übersteigt die Grenze von 10 ha. Demzufolge unterliegt das Projekt dem Nutzungsplanverfahren (Ortsplanungsverfahren) gemäss Art. 47-50 KRG.

Gemäss Art. 9 des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterliegen Beschneigungsanlagen mit Beschneigungsflächen von über 5 ha einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das massgebliche Verfahren für die Prüfung ist das Nutzungsplangenehmigungsverfahren durch die Regierung.

7.3 Umweltverträglichkeitsbericht

Die Bergbahnen haben einen vollständigen „Bericht zur Umweltverträglichkeit Pistenbeschneigung Talabfahrt Ftan - Funpark“ (UVB) mit Beilagen A-E erarbeiten lassen (vgl. separate Beilage). Dieser Bericht bildet die Grundlage für die Bezeichnung von Beschneigungsanlagen und Beschneigungsflächen in den Nutzungsplänen.

Der UVB dient der Optimierung des Projektes unter Berücksichtigung aller umweltrelevanten Aspekte. Die eigentliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Regierung durchgeführt.

Der UVB gibt ausführlich Auskunft über den Bedarf, das Gesamtkonzept, die Wasserbeschaffung sowie über die Auswirkungen auf die massgeblichen Umweltbereiche.

8 Inhalt der Revision

8.1 Baugesetz

In formeller Hinsicht wird das Baugesetz an das neue KRG angepasst und die Baubegriffe gemäss Anhang zur IVHB werden übernommen. In materieller Hinsicht bleibt das geltende Baugesetz, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten wichtigeren Anpassungen, in den Grundzügen unverändert. Insbesondere bleiben die bisherigen Vorschriften über die Einschränkung des Zweitwohnungs- und Förderung des Erstwohnungsbaus unverändert.

- **Definitionen gemäss IVHB** : Die wichtigsten Baubegriffe gemäss IVHB werden in das Baugesetz übernommen. Im Baugesetz wird jeweils mit in Klammern gesetzten Ziffern auf die jeweiligen Definitionen gemäss IVHB verwiesen. Insbesondere werden die nachfolgenden Begriffe der IVHB verwendet: 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), Überbauungsziffer (8.4).
- **Art. 3, Boden- und Baulandpolitik:** Der haushälterischen Nutzung des unvermehrten Bodens kommt in Zukunft eine immer grössere Bedeutung zu. Die Vorgaben von Art. 19 KRG werden im Baugesetz konkretisiert.
 - **Art. 16, Ausnützungsziffer:** Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich neu nach der KRVO und weicht nur unwesentlich von der bisherigen Definition ab.
 - **Art. 16, Überbauungsziffer:** In der Dorfzone wird neu die Überbauungsziffer eingeführt. Damit soll insbesondere bei noch nicht überbauten Parzellen das Mass der Nutzung einfach und angemessen geregelt werden. Die Überbauungsziffer definiert das Verhältnis zwischen anrechenbarer Gebäudefläche und Grundstücksfläche. Auf bestehende Bauten hat die Ziffer keinen Einfluss, denn diese unterliegen der Besitzstandsgarantie.
 - **Art. 23, Dorfzone Quadras:** Die Dorfzone Quadras ist eine spezielle Mischzone mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen. Sie dient der Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingeordneten Bebauung.
 - **Art. 30, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Val Forada:** Es handelt sich um eine Spezialzone mit Arealplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen. Sie dient der Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingeordneten Parkierungsanlage.
 - **Art. 32, Trockenstandortszone:** Diese neue Zonenart regelt den Umgang mit Trockenwiesen und –weiden gemäss dem entsprechenden Bundesinventar.
 - **Art. 34, Zone Lai Padnal:** Es handelt sich um eine neue Zonenart. Sie regelt die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit dem geplanten Badensee „Padnal“.
 - **Art. 37, Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit:** Vgl. dazu Ziff. 6.
 - **Art. 40, Gestaltungsberatung:** Die Gestaltungsberatung wird neu geregelt. Der Gestaltungsberatung unterliegen Bauten in den Dorfzonen und ausserhalb der Bauzone.
 - **Art. 41, Freihaltebereich:** Die bestehende Vorschrift wird präzisiert in Bezug auf die Möglichkeit der Erstellung von Parkplätzen.
 - **Nutzungsetappen:** Die bisherige zweite Nutzungsetappe wird durch die Zone für zukünftige bauliche Nutzung gemäss Art. 40 KRG abgelöst. Der bisherige Art. 41 Baugesetz (Nutzungsetappen) wird gestrichen.
 - **Art. 58, Baubewilligung:** Alle Bauvorhaben sind meldepflichtig. Die Baubehörde entscheidet, ob Bauvorhaben dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren oder dem Meldeverfahren (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) zu unterstellen sind oder ob auf ein Baubewilligungsverfahren verzichtet werden kann.

- **Art. 70-71, Energie:** Das Baugesetz wird mit Vorschriften zur Förderung des energieeffizienten Bauens ergänzt.
- **Art. 87-102, Erschliessungsordnung:** Die Regelungen bezüglich der Projektierung, Ausführung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen werden an die neuen Vorschriften des KRG angepasst.

8.2 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das ganze Gemeindegebiet. Er legt die Bauzonen, die Schutzzonen und weitere Zonen fest. Die Inhalte des bestehenden Zonenplans bleiben grossmehrheitlich unverändert, insbesondere hinsichtlich der Bauzonen und der Schutzzonen. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend dargelegt.

8.2.1 Allgemeine Anpassungen und Ergänzungen

- **Bauzonen:** Die Bauzonen bleiben, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen im wesentlichen unverändert.
- **Wald:** Es wurde die neuste Ausscheidung gemäss den Daten des Amtes für Wald übernommen. Diese weicht praktisch überall und zum Teil auch massiv von der bisherigen Waldabgrenzung ab. Entsprechend wurden alle an Wald grenzenden Zonen angepasst (Übriges Gemeindegebiet, Landwirtschafts-, Landschaftsschutz-, Wildruhe- und Wintersportzonen). Strassen und Wege im Waldbereich werden dem Wald zugewiesen.
- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone wurde generell angepasst. Landwirtschaftswege sind der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Alle Flächen Übriges Gemeindegebiet wurden überarbeitet. Im Bereich Siedlungsgebiet wurden diese grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Übrige Gemeindegebiet umfasst nur noch Strassenflächen und Ödland.
- **Erfassungsbereiche Gefahrenzonen:** Die Erfassungsbereiche wurden gemäss den Festlegungen des Amtes für Wald ausgeschieden.
- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen I und II wurden gemäss den Vorschlägen der zuständigen Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden. Die Gefahrenzone wurde insbesondere im Gebiet „Pru“ angepasst.
- **Naturschutzzonen:** Das Naturschutzzonenkonzept stammt aus dem Jahre 2002. Dieses wurde aufgrund der neusten kantonalen Inventare angepasst und ergänzt.

- **Landschaftsschutzzonen:** Das Landschaftsschutzzonenkonzept stammt aus dem Jahre 2002. Dieses bleibt im Wesentlichen unverändert mit Ausnahme einer Erweiterung im Gebiet Alp Laret - Muot Aua – Muot Pednal
- **Trockenwiesen und –weiden:** Diese Zone umfasst Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung. Sie wurden neu in den Zonenplan aufgenommen. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Insekten und andere Kleintiere und somit auch für Vögel bildet. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.
- **Planausschnitt Chanscharoulas:** Der Inhalt des bisherigen Planausschnitts Chanscharoulas (Abbau- und Materialablagerung) wurde in den Plan 1:10000 integriert.

8.2.2 Spezifische Änderungen

- **Dorfzone Quadras:** Im Gebiet Quadras soll ein früher durch eine Lawine abgegangener Dorfteil wieder teilweise aufgebaut werden (vgl. dazu Ziff. 5.1). Dabei sollen an zentraler, attraktiver Lage vorwiegend auf Land der Gemeinde eine neue Käserei und Wohnungen für Einheimische entstehen. Dabei sollen der bestehende Parkplatz und die Multisammelstelle integriert werden.
- **Hotelzone Paradies:** Die Hotelzone wurde im südlichen Bereich an den Wegverlauf angepasst.
- **ZöBA Chanai:** Die ursprünglich im Gebiet „Chanai“ für die Erstellung eines Sportplatzes ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde gestrichen, weil ein Sportplatz an diesem Standort nicht mehr vorgesehen ist.
- **ZöBA / ZöA für Parkplätze:**
 - In Ftan besteht ein grosser Mangel an Parkplätzen sowohl für Besucher wie auch für Gastgewerbebetriebe und Private, die nicht im Stande sind selber Parkplätze zu erstellen. Gemäss dem Parkierungskonzept der Gemeinde sollen unter anderem die nachfolgenden Parkierungsanlagen neu angelegt oder ausgebaut und zu diesem Zweck einer Zone für öffentliche Bauten und/oder Anlagen zugeteilt werden:
 - Im Gebiet Val Forada soll ein grösserer, zentraler Parkplatz am Dorfeingang entstehen (vgl. dazu Ziff. 5.2).
 - Der Bestehende Parkplatz vor dem westlichen Eingang von Ftan Grond wird massvoll vergrössert.
 - Unmittelbar beim Dorfplatz (Parz. 233) wird ein kleiner öffentlicher Parkplatz neu angelegt.

- Im Zentrum von Ftan Pitschen (Bügl Sura) wird eine kleine Restfläche als Parkplatz bereitgestellt.
- Das obere Teilstück des bestehenden Parkplatzes der Bergbahnen wird der ZöBA zugewiesen (bisher Wohnzone Fionas).
- **Zone für künftige bauliche Nutzung:** Nach der Systematik des neuen KRG gibt es den Begriff der Bauzone zweiter Nutzungsetappe (als Nichtbauzone) nicht mehr. Die bisherige Wohnzone 2 zweiter Nutzungsetappe (Nichtbauzone) im Gebiet „Munt Plan“ wird daher durch eine Zone für künftige bauliche Nutzung gemäss Art. 40 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) abgelöst.
- **Zone Lai Padnal:** Der bestehende Badesee im Gebiet „Padnal“ soll erneuert, umgebaut und wieder in Betrieb genommen werden. Zu diesem Zweck wird die dafür erforderliche Fläche einer speziellen Erholungszone zugewiesen.
- **Lagerzone Curtins:** Die Lagerzone im Gebiet Curtins ist nicht mehr in Betrieb und wird daher gestrichen.
- **Deponie Las Muottas:** Die Abgrenzung der Deponiezone wird an den Bestand angepasst.
- **Wintersportzonen:** Anpassung im Bereich der gemeinsamen Grenze zu Scuol im Gebiet Motta Naluns.
- **God Plan:** Wesentliche Anpassungen von Wildruhe- und Landschaftsschutzzone.
- **Wildruhezonen:** Verkleinerung in den Gebieten Russonch (Tourenroute) und Arsüra (Grenze auf Wanderweg).
- **Langlaufloipe:** Anpassungen im Gebiet Sainas-Chanai und Institut.
- **Verschiedene kleinere Anpassungen im Siedlungsbereich:**
 - Institut: Anpassung der Bauzone an die Parzellengrenzen
 - Parz. 164/165: Anpassung der Bauzonengrenze an die Gebäude
 - Parz. 2677: Erschliessungsstrasse in Übriges Gemeindegebiet
 - Parz. 3068: Fussweg in Übriges Gemeindegebiet
 - Parz. 298: Anpassung an Parzellengrenze
 - Parz. 363: Anpassung an Strassenparzelle
 - Parz. 1908: Anpassung Übriges Gemeindegebiet und Freihaltefläche (Parkplatz)
 - Val Forada: Landschaftsschutzzone an Parzellengrenzen angepasst

8.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz.

Die Inhalte des geltenden Generellen Gestaltungsplans (Wertvolle Bauten, Mauern und Freihaltflächen) werden mit wenigen Ausnahmen unverändert vom alten Plan übernommen und digitalisiert. Neu sind diese Inhalte direkt im Zonenplan integriert. Dadurch werden das Verständnis und die Anwendung des Plans vereinfacht. Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- **Aussichtsschutz:** Zum Schutz der Aussicht (Aussichtspunkt) werden die zwei Parzellen Nr. 348 und 349 (Gärten) in Ftan Pitschen mit einem Freihaltbereich überlagert.
- **Parz. 251:** Die Freihaltung der Siedlungsrandsituation wird mit einem Freihaltbereich überlagert.
- **Val Forada:** Bezeichnung von erhaltenswerten Mauern.
- **Baumalleen:** Die bestehenden Baumalleen entlang der Kantonsstrasse und beim Parkplatz der Bergbahnen werden aufgrund von Flugaufnahmen neu bezeichnet.
- **Freihaltbereich:** Aufhebung im Bereich der Westeinfahrt von Ftan Grond (Parz. 1908, 171, 3054). Der Bereich wird als privater Parkplatz verwendet.

8.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Parkplätze, touristische Transportanlagen und Beschneiungsanlagen sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet.

Der bestehende generelle Erschliessungsplan ist insbesondere im Dorfgebiet veraltet und entspricht in weiten Teilen nicht mehr der Realität. Der Plan wird daher vollständig überarbeitet, aktualisiert und wo möglich vereinfacht. Insbesondere werden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Klassierung:** Das Netz der Strassen und Wege wurde neu klassiert.
- **Parkplätze:** Bestehende und geplante Parkplätze wurden gestützt auf das Parkierungskonzept im Plan bezeichnet.
- **Leitungsnetz:** Wasserleitungs- und Kanalisationsnetz gemäss neuem Kataster.
- **Trafostationen:** Bezeichnung von Trafostationen.

- **Routen für Skitouren und Schneeschuhlaufen:** In den Gebieten „Arsüra“ und „Clünas“ wurden bestehende und für den Tourismus wichtige Routen für Skitouren und Schneeschuhlaufen innerhalb von Wildruhezonen bezeichnet. Durch die strickte Kanalisierung und Bezeichnung im Gelände kann sowohl den Interessen des Wildschutzes wie auch der Tourenfahrer und Schneeschuhwanderer Rechnung getragen werden (vgl. auch Art. 31 Baugesetz).
- **Beschneiungsanlagen:** Die bestehenden Beschneiungsanlagen (Leitungen und Beschneiungsflächen) wurden auf der Grundlage eines konkreten Projektes der Bergbahnen mit UVB ergänzt. Alle Anlagen liegen innerhalb der Wintersportzone

Chur, September 2010 / Mai 2012 / Februar 2013, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM

Anhang

3. Art. 22 BauG (Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit)

3.1 Ausgangslage

Art. 22 des neuen Baugesetzes der Gemeinde Rothenbrunnen sieht sinngemäss vor, dass der Gemeindevorstand Bauzonenflächen, welche im neuen Zonenplan speziell gekennzeichnet sind, zum vollen Verkehrswert übernehmen kann, sofern der Grundeigentümer die betreffende Bauzonenfläche während insgesamt mindestens 10 Jahren nicht selber überbaut oder zur Überbauung freigegeben hat. Es handelt sich bei dieser Bestimmung dem Sinne nach und vereinfacht ausgedrückt um eine gesetzliche Bauverpflichtung mit der möglichen Sanktion eines Rechtes zur Übernahme des Bodens durch das Gemeinwesen im Falle der Verletzung der (primären) Bauverpflichtung.

Die Gemeinde Rothenbrunnen erliess diese Baugesetzesbestimmung in der Bestrebung, die Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 (KRG) umzusetzen. Nach Art. 19 Abs. 2 KRG treffen die Gemeinden „insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck“. Hintergrund dieses kantonalrechtlichen Auftrages an die Gemeinden bildet die Sorge um ein ausreichendes Angebot an verfügbarem Bauland, nachdem fortlaufende Bauzonenerweiterungen auf die „grüne Wiese“ hinaus zunehmend an faktische und rechtliche Grenzen stossen. Ein wesentlicher Grund für die in vielen Gemeinden fehlende Verfügbarkeit von Bauland ist die Hortung zu spekulativen Zwecken oder zur Erhaltung eines bestimmten Grundstücksbestandes. Nicht selten handelt es sich beim gehorteten Land um zentral gelegene, gut bis sehr gut erschlossene Grundstücke, an denen das Gemeinwesen ein grosses Überbauungsinteresse hat. Die fehlende Verfügbarkeit von eingezontem Bauland und das heute fehlende Instrumentarium zur Bekämpfung der Baulandhortung führen in der Praxis oft dazu,

dass Gemeinden am Siedlungsrand neue Gebiete einzonen, um ein genügendes Baulandangebot sicherzustellen. Das ist ein bundesrechtswidriges Vorgehen, weil es dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung widerspricht. Der kantonalrechtliche Auftrag an die Gemeinden gemäss Art. 19 Abs. 2 KRG dient also einer geordneten haushälterischen Bodennutzung und liegt daher in einem grossen öffentlichen Interesse.

Die Gemeinden, die sich seit Inkrafttreten des neuen KRG mit einer Ortsplanungsrevision befassten, sind dem gesetzgeberischen Auftrag zur Einführung von Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulandes im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG jeweils dadurch nachgekommen, dass sie im Falle von Einzonungen mit den betroffenen Grundeigentümern Vereinbarungen abschlossen, worin diese einerseits sich verpflichten, das eingezonte Land innert einer bestimmten Frist (zwischen 8 und 15 Jahren) zu überbauen, und anderseits der Gemeinde ein Kaufsrecht (zum Verkehrswert) für den Fall einräumen, dass der Baupflicht nicht nachgekommen wird.

Die Gemeinde Rothenbrunnen hat nun - soweit ersichtlich - als erstes Bündner Gemeinwesen ein anderes Modell für die Umsetzung des Gesetzgebungsauftrages von Art. 19 Abs. 2 KRG konzipiert. Von den bisherigen Vereinbarungslösungen unterscheidet sich das Modell Rothenbrunnen im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- a) Die Bauverpflichtung des Grundeigentümers sowie das Kaufsrecht des Gemeinwesens beruhen nicht auf einem entsprechenden (öffentlich-rechtlichen) Vertrag, sondern gelten unmittelbar kraft Gesetzes.
- b) Die Bauverpflichtung des Grundeigentümers und das Kaufsrecht des Gemeinwesens erstrecken sich u.a. auch auf Bauzonenflächen, die bereits in der bisherigen Ortsplanung zur Bauzone gehörten, wogegen nach den in der bisherigen Praxis entwickelten Vereinbarungen ausschliesslich Neueinzonungen von der Unterzeichnung der Vereinbarungen abhängig gemacht wurden.

3.2 Ersatz der vertraglichen Lösungen durch ein Gesetzesmodell

Gegen die Ersetzung des Vertragsmodelles durch ein gesetzliches Bauverpflichtungs- und Kaufsrechtsmodell ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Beide Varianten

sind nach Auffassung der Regierung vom Wortlaut des KRG (Art. 19 Abs. 2) abgedeckt. Auch aus der Sicht betroffener Grundeigentümer dürfte es letztendlich gleichgültig sein, ob sie gestützt auf einen Vertrag oder gestützt auf ein Gesetz verpflichtet sind, ihr Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen resp. der Gemeinde ein Kaufsrecht einzuräumen. Der einzige Unterschied besteht darin, dass der Grundeigentümer beim Vertragsmodell theoretisch die Wahl hätte, die Vertragsunterzeichnung zu verweigern und eine Nichteinzonung in Kauf zu nehmen. Dies ist freilich kein Argument gegen die grundsätzliche Zulässigkeit der gesetzlichen Lösung. Diese verdient unter dem Aspekt der Anforderung einer geordneten, zielgerichteten Besiedelung des Landes im Gegenteil den Vorzug, weil nur sie gewährleistet, dass die Frage, in welche Richtung respektive in welchem Gebiet sich die Siedlung einer Gemeinde in Zukunft entwickeln soll, gestützt auf objektive siedlungsplanerische Argumente beurteilt werden kann; bei der vertraglichen Lösung werden solche Fragen demgegenüber in die Hände privater Grundeigentümer gelegt, indem diese eine sinnvolle Siedlungsentwicklung durch Nichtunterzeichnung der Vereinbarung verhindern können. Es kann und darf jedoch nicht sein, dass ein einzelner oder ein paar wenige Grundeigentümer letztendlich darüber entscheiden können, wo sich ein Dorf in Zukunft bei gegebenem Bedarf entwickeln soll, indem ihnen die Möglichkeit gegeben wird, sich durch Nichtunterzeichnung von Bauverpflichtungsvereinbarungen einer bestimmten, von der Planungskommission oder vom Gemeindevorstand vorgeschlagenen Einzonungslösung zu widersetzen. Nur mittels gesetzlicher Bauverpflichtungen und entsprechenden Sanktionen, wie sie vorliegend von der Gemeinde Rothenbrunnen beschlossen wurden, kann solchen unerwünschten privaten Weichenstellungen vorgebeugt werden. Das Gesetzesmodell entspricht im Übrigen auch der Lösung gemäss der jüngsten Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Obwalden (vgl. Art. 11a gemäss Nachtrag vom 30. April 2009).

Auch gegen die vorgesehene Sanktion des gesetzlichen Übernahme- resp. Kaufrechts der Gemeinde lässt sich nichts einwenden. Zum einen ist zu betonen, dass es sich bei der vorgesehenen Übernahme- resp. Kaufrechtssanktion nur um eine Kann-Vorschrift handelt: Die Gemeinde ist lediglich ermächtigt, nicht aber verpflichtet, vom Übernahmerecht Gebrauch zu machen. Wichtigste Voraussetzung dafür ist - nebst der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Grundeigentümer - das Vorliegen einer ausgewiesenen Nachfrage nach Bauland in der betreffenden Gemeinde. Zum anderen ist zu bedenken, dass die Übernahme nur gegen volle Entschädigung

des Verkehrswertes erfolgen kann. Der Grundeigentümer bekommt also die volle Wertsteigerung vergütet, die sein Land bei der (seinerzeitigen) Einzonung ohne sein Zutun und ohne Entrichtung einer Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG erfahren hat! Dies ist in der Beurteilung des Eingriffs unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie mitzubedenken

Insgesamt erweist sich der Ersatz des in der Praxis sich entwickelten Vertragsmodells durch ein Gesetzesmodell als eine zweckmässige und verhältnismässige Lösung. Das Gesetzesmodell ist übrigens auch bereits unter der Optik der Praktikabilität und Verfahrensökonomie einer vertraglichen Lösung vorzuziehen. Sie erspart es nämlich einer Gemeinde, im Vorfeld von Einzonungen mit einer Vielzahl von Grundeigentümern - je nach Grösse der Einzonungsfläche und des Parzellierungsgrades könnten es Dutzende von Grundeigentümern sein - Vertragsverhandlungen aufzunehmen für ein Ergebnis, das mit dem Erlass einer einzigen Gesetzesvorschrift ebenfalls erreicht werden kann.

3.3 Einbezug von Land, das schon bisher eingezont war

Der zweite wesentliche Unterschied zwischen den in der Praxis häufig vorkommenden Vereinbarungen und der hier zur Diskussion stehenden Gesetzesvorschrift der Gemeinde Rothenbrunnen besteht wie erwähnt darin, dass sich erstere bis anhin nur auf effektive Neueinzonungen bezogen haben, wogegen sich die Gesetzesvorschrift der Gemeinde Rothenbrunnen auch auf Bauzonenflächen bezieht, die bereits bisher zur Bauzone gehörten, wobei die Gemeinde die betreffenden Flächen im Zonenplan genau und verbindlich gekennzeichnet hat.

Unter dem Aspekt des Grundsatzes der Planbeständigkeit resp. des Vertrauensschutzes kann die plötzliche "Belastung" eines bisher der Bauzone angehörenden Grundstückes mit einer Bauverpflichtung resp. mit einem staatlichen Übernahmerecht im Falle einer Verletzung der Bauverpflichtung problematisch sein, so etwa dann, wenn die bisherige Ortsplanung noch relativ neu wäre. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Rothenbrunnen ist jedoch schon zirka 20 Jahre alt, also älter als eine ordentliche 15-jährige Planungsperiode. Die Grundeigentümer hatten also bereits 20 Jahre Zeit, ihr Land gemäss der Zonenwidmung zu nutzen resp. nutzen zu lassen. Jeder Grundeigentümer muss jedenfalls nach 20 Jahren - unter Um-

ständen schon früher - damit rechnen resp. in Kauf nehmen, dass sich in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten und das Schicksal seiner Parzelle etwas ändern könnte. Vorliegend besteht die Änderung darin, dass die Grundeigentümer neu verpflichtet sind, ihr Land spätestens nach 10 Jahren zu überbauen, und dass die Gemeinde das Recht erhält, das Land zum Verkehrswert zu übernehmen, falls die Grundeigentümer ihrer Baupflicht nicht nachkommen. Mit Rücksicht auf die einleitend erwähnten Beweggründe für die Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 KRG (Baulandverflüssigung zur Gewährleistung eines intakten Baulandmarktes etc.) erweist sich diese Massnahme zweifellos auch in Bezug auf bereits bisher eingezont gewesene Parzellen als adäquat, zumal der Grundeigentümer ja schon bisher zwei Jahrzehnte lang die Möglichkeit gehabt hätte, das Land entsprechend seiner Zweckbestimmung zu nutzen. Im Lichte des kürzlich vom Bundesrat zuhanden der Eidgenössischen Räte verabschiedeten Entwurfes für eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) im Bereiche der Bauzonenvorschriften erscheint es erst recht als unausweichlich und zulässig, nebst Neueinzonungsflächen auch solche (unüberbaute) Bauzonenflächen in die Bauverpflichtung mit der möglichen Sanktion des Übernahmerechtes durch das Gemeinwesen einzubeziehen, die schon bisher eingezont waren: Nach Art. 15 Abs. 3 lit. b des teilrevidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes setzen Neueinzonungen neu u.a. voraus, dass das betreffende Land „auch dann, wenn die inneren Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden“, voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Damit wird erstmals gesetzlich festgelegt, dass gehortetes Land bei der Dimensionierung der zulässigen Bauzonenreserven mitzuberücksichtigen ist. Die für die Nutzungsplanung zuständigen Gemeinden werden also in Zukunft direkt gestützt auf das RPG nicht mehr umhinkommen, effektiv griffige Instrumente und Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes einzuführen, wenn sie ihre Bauzonen erweitern möchten. Unter einer "konsequenten" Mobilisierung bestehender Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 3 lit. b des Entwurfes für ein teilrevidiertes RPG kann man sich schwer etwas anderes vorstellen als das, was die Gemeinde Rothenbrunnen in Art. 22 des Baugesetzes vorschlägt. Ohne das vorgesehene Instrument des möglichen Übernahmerechts durch die Gemeinde als Sanktion für die Nichterfüllung der Bauverpflichtung wäre die Durchsetzung von Bauverpflichtungen u.a. in Bezug auf bereits bestehende Bauzonen schwierig; Auszonungen wären als Sanktion jedenfalls in den seltensten Fällen zweckmässig und zielführend, da bestehende Bauzonen in der Regel bereits erschlossen und/oder weitgehend überbaut sind. Vor dem Hintergrund des Art. 15

Abs. 3 lit. b des Entwurfes für ein teilrevidiertes RPG, aber auch im Lichte der weiteren neuen Bestimmungen im erwähnten RPG-Revisionsentwurf über die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Art. 15 Abs. 3 lit. c; Art. 15a) erweist sich der neue Verfügbarkeitsartikel des Baugesetzes der Gemeinde Rothenbrunnen auch bezüglich des Einbezuges von bisherigen Bauzonen als zielführender, konsequenter und unausweichlicher gesetzgeberischer Akt. Die Ausdehnung der Bauverpflichtung und des möglichen Übernahme- rechts auf Bauzonenflächen, die bereits bisher eingezont waren, ist im Übrigen durch den Wortlaut von Art. 19 Abs. 2 KRG abgedeckt. Zwar ist dort von „Einzonungen und Umzonungen“ die Rede. Diesem Begriffspaar ist jedoch das Wort „insbesondere“ vorangestellt, womit der Gesetzgeber bewusst zum Ausdruck gebracht hat, dass es sich beim Begriffspaar „Einzonungen und Umzonungen“ um eine beispielhafte Aufzählung handelt, dass es also den Gemeinden zumindest nicht verboten sein sollte, auch „Bestätigungen von bestehenden Bauzonen“ zum Gegenstand von Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit von Bauland zu machen. Dies erweist sich im Lichte des neu vorgeschlagenen Art. 15 Abs. 3 lit. b der geplanten Teilrevision des RPG, wo von den Gemeinden in Zukunft eine „konsequente“ Mobilisierung u.a. gerade auch in Bezug auf bestehende Bauzonen verlangt wird, ohnehin als konsequent. Auch der neue Artikel über die Sicherstellung der Verfügbarkeit im Baugesetz des Kantons Obwalden hat im Übrigen nicht nur Neueinzonungsflächen, sondern auch bestehende Bauzonenflächen im Auge (der entsprechende Art. 11a Abs. 1 spricht generell von "Der Bauzone zugewiesene Grundstücke" sind ...).

3.4 Beurteilung unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie

a) Ausgangslage

Eine Beurteilung der von der Gemeinde Rothenbrunnen erlassenen Vorschrift zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie zeigt, dass diesbezüglich vor allem die vorgesehene Sanktion des Übernahmerechts im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung Fragen aufwirft. Die Bauverpflichtung als solche erscheint eigentumsrechtlich demgegenüber unproblematisch, nachdem neuerdings auch die geplante (und in diesem Punkt unbestrittene) Teilrevision des RPG verlangt, dass "die zuständige Behörde Überbauungsfristen" setzen muss (vgl. Art. 15a Abs. 2 des vom Bundesrat beschlossenen Entwurfs für eine Teilrevision des RPG).

Nach Lehre und Rechtsprechung sind staatliche Eingriffe in die Eigentumsgarantie nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind.

b) Erfordernis der gesetzlichen Grundlage

Die gesetzliche Grundlage wird mit dem Art. 22 BauG gerade geschaffen, so dass dieses Erfordernis erfüllt wird. Man kann sich höchstens fragen, ob die Gemeinde zum Erlass derartiger Vorschriften befugt ist. Dies ist aus zwei Gründen zu bejahen. Zum einen kommt den Bündner Gemeinden bei der Ausgestaltung ihrer ortsplanerischen Grundordnung gemäss Art. 22 KRG ein erheblicher Spielraum zu, welcher die Kompetenz zum Erlass von Bestimmungen zur Gewährleistung der Baulandverfügbarkeit miteinschliesst. Zum anderen enthält das KRG in Art. 19 Abs. 2 eine Norm, welche die Gemeinden sogar ausdrücklich verpflichtet, entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Der Art. 19 Abs. 2 KRG eröffnet den Gemeinden ein breites Spektrum möglicher Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulandes. Dieses Spektrum deckt nicht nur vertragliche Lösungen, sondern auch gesetzliche Bauverpflichtungen mit dazugehörigen gesetzlichen Sanktionen ab. Soweit die Sanktion wie hier in einem gesetzlichen Übernahmerecht des Gemeinwesens besteht, ist Art. 19 Abs. 2 KRG als *lex specialis* zu Art. 97 Abs. 1 KRG zu verstehen, wo einzelne Enteignungstatbestände in Verbindung mit der Genehmigung nutzungsplanerischer Erlasse (z.B. ZöBA) aufgeführt sind. Wie bereits dargelegt (vorstehend Seite 9), deckt der Wortlaut von Art. 19 Abs. 2 KRG angesichts des Begriffes "insbesondere" auch eine Ausdehnung der Bauverpflichtung resp. des Übernahmerechts auf bereits bestehende Bauzonen ab. - Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage kann somit als erfüllt betrachtet werden.

c) Erfordernis des öffentlichen Interesses

Die Zweite Voraussetzung für Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsgarantie, das Vorliegen eines öffentlichen Interesses, ist ebenfalls erfüllt. Vorschriften zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Baulandes dienen der Sicherstellung eines ausreichenden Baulandangebotes und damit eines funktionierenden Baulandmarktes. Dies entspricht einem bedeutenden öffentlichen Anliegen. Zwar könnte ein genügendes Baulandangebot auch durch fortlaufende Neueinzonungen auf die grüne Wiese hinaus geschaffen werden. Ein solches Vorgehen stösst mit der Zeit jedoch an rein faktische Grenzen, und es wäre auch rechtlich unzulässig, nachdem gehortetes Land

bei der Ermittlung der zulässigen Baulandreserven ja bekanntlich mitzurechnen ist. Letzteres ist in der nunmehr aufgegleisten RPG-Revision neu sogar ausdrücklich vorgeschrieben (vgl. Art. 15 Abs. 3 lit. b Entwurf RPG). Dabei ist das öffentliche Interesse nicht nur bei Neueinzonungen, sondern auch bei bestehenden Bauzonen ausgewiesen, wenn man sich die vielerorts bestehenden übergrossen Bauzonenreserven vor Augen hält.

d) Erfordernis der Verhältnismässigkeit

Zu prüfen bleibt damit noch die dritte Bedingung für Eingriffe in die Eigentumsgarantie, nämlich die Frage, ob der Grundsatz der Verhältnismässigkeit eingehalten ist. Dieser Grundsatz kommt in drei Ausprägungen zur Geltung:

- Geeignetheit
- Erforderlichkeit
- Verhältnismässigkeit im engeren Sinn (Abwägen zwischen öffentlichem und privatem Interesse)

Die in Art. 22 BauG Rothenbrunnen vorgesehene Bauverpflichtung in Verbindung mit der gleichzeitig statuierten Sanktion des Übernahmerechts im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung ist ohne Zweifel geeignet, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel der Gewährleistung eines ausreichenden Angebotes an verfügbarem Bauland zu erfüllen.

Zu beurteilen ist sodann die Frage der Erforderlichkeit. Bezüglich der Bauverpflichtung als solcher kann diese Bedingung ohne weiteres als erfüllt betrachtet werden. In der aufgegleisten RPG-Revision werden die zuständigen Behörden sogar ausdrücklich verpflichtet, "eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks" zu setzen. Schwieriger zu beurteilen ist demgegenüber, ob auch die von der Gemeinde Rothenbrunnen gewählte Sanktion des Übernahmerechts vor dem Grundsatz der Erforderlichkeit standzuhalten vermag. Es fragt sich, ob es nicht mildere Massnahmen als der zwangsweise Eigentumsentzug gäbe, um die Bauverpflichtung durchzusetzen. Als weitere, eventuell mildere Massnahmen kommen z.B. Wiederauszonungen, Landumlegungen, Bussandrohungen, Ersatzvornahmen durch das Gemeinwesen etc. in Frage. Soweit es im vorliegenden Verfahren der abstrakten Normenkontrolle überhaupt beurteilbar ist, erscheint die vorgesehene Sanktion effektiv als die mildestmögliche Massnahme, wenn man sich das angestrebte Ziel eines ausreichenden

Baulandangebotes vor Augen hält. Das übernommene Land ist gemäss Art. 22 Abs. 5 BauG zwingend zu "reprivatisieren", wobei die neuen Eigentümer mittels Auflagen zur umgehenden Überbauung verpflichtet werden. Die Massnahme dient damit offensichtlich dem Ziel. Und sie ist mild, da der vormalige Grundeigentümer den vollen Verkehrswert entschädigt erhält. Der Grundeigentümer bekommt also die volle Wertsteigerung vergütet, die sein Land bei der seinerzeitigen Einzonung ohne sein Zutun und ohne Entrichtung einer Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG erfahren hat! Zudem wird den Grundeigentümern eine Frist von immerhin 10 Jahren eingeräumt, um das Land selbst zu überbauen. Schliesslich handelt es sich bei der Übernahmevorschrift lediglich um eine Kann-Vorschrift. Die weiteren denkbaren Sanktionsmöglichkeiten weisen demgegenüber grosse Mängel auf. So sind Auszonungen nicht zielkonform, weil sie gerade das Gegenteil einer Baulandverflüssigung bewirken, und sie sind auch nicht zweckmässig, weil das Land in der Regel im weitgehend überbauten Gebiet liegt und/oder erschlossen ist. Bussandrohungen als Sanktion sind ebenfalls nicht zielkonform. Zielkonform wäre allenfalls die Ersatzvornahme, d.h. die ersatzweise Überbauung durch die Gemeinde anstelle des Grundeigentümers, was indessen sehr unpraktikabel, kompliziert und kaum durchsetzbar wäre. Höchstens das Instrument der Landumlegung könnte sich unter Berücksichtigung des angestrebten Zieles als mögliche mildere Massnahme anbieten. Ob das der Fall ist, lässt sich naheliegenderweise nicht allgemeingültig sagen, sondern hängt von den örtlichen Begebenheiten und Umständen im konkreten Anwendungsfall ab. Ob sich allenfalls als mildere Massnahme die "Sanktion" der Landumlegung anstelle einer zwangsweisen Landübernahme mit anschliessender "Reprivatisierung" aufdrängt, ist daher zum Gegenstand der vorzunehmenden Interessenabwägung im konkreten Anwendungsfall zu erklären (siehe unmittelbar nachstehend).

Zu prüfen ist schliesslich die Voraussetzung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Bei dieser Prüfung geht es um die gegenseitige Abwägung der auf dem Spiele stehenden öffentlichen und privaten Interessen, wobei die öffentlichen Interessen überwiegen müssen. Im vorliegenden Verfahren, wo es erst um die Genehmigung der generell-abstrakten Norm geht, ist dies schwer zu beurteilen, umso mehr, als gegen die Vorschrift seitens betroffener Grundeigentümer keine Planungsbeschwerde mit entsprechender Substantiierung der Eigentümerposition eingegangen sind. Ob die Vorschrift und insbesondere die vorgesehene Sanktion des Übernahmerechts vor dem Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinne standzuhalten vermag, kann

vielmehr erst dannzumal im Zeitpunkt der Ausübung des Übernahmerechts aufgrund einer Interessenabwägung im konkreten Einzelfall schlüssig beurteilt werden. Im vorliegenden Genehmigungsverfahren ist immerhin dafür zu sorgen, dass die Gemeinde dannzumal effektiv eine solche Interessenabwägung vornimmt. Im verabschiedeten Art. 22 BauG ist eine derartige Interessenabwägung nirgends vorgesehen. Die in Art. 22 Abs. 2 BauG aufgelisteten Voraussetzungen für die Ausübung des Übernahmerechts sind somit mit einer zusätzlichen Voraussetzung zu ergänzen, wonach das Übernahmerecht in jedem Fall nur ausgeübt werden darf, wenn das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Mit einer solchen Klausel hatte im Übrigen auch die Regierung des Kantons Obwalden reagiert, nachdem in der Vernehmlassung kritisiert wurde, die entsprechende Bestimmung verletze die Eigentumsgarantie. Die Einführung einer Interessenabwägung im Einzelfall gewährleistet u.a.,

- dass die Gemeinde das Kaufrecht nur ausüben darf, sofern und soweit ein ausgewiesener Bedarf, d.h. eine ausgewiesene Baulandnachfrage, besteht;
- dass die Gemeinde unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung die bestgeeigneten Grundstücke auswählt, sofern sie für die Befriedigung der Baulandnachfrage nicht sämtliche in die Bauverpflichtung einbezogene Grundstücke benötigt;
- dass die Gemeinde das Übernahmerecht nur ausüben darf, sofern es aus Sicht des Privaten unter Berücksichtigung des Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitsprinzips keine mildereren Massnahmen zur Zielerreichung gibt (wie insbesondere Landumlegungen).

Die Einführung einer Interessenabwägung stellt somit sicher, dass die Eigentumsgarantie stets gewahrt bleibt. Die Gemeinde wird im Rahmen der von ihr gestützt auf Art. 22 Abs. 3 BauG zu erlassenden Verfügung alle auf dem Spiel stehenden öffentlichen und privaten Interessen darzulegen und gegen einander abzuwägen haben. Den betroffenen Grundeigentümern steht alsdann das Recht zu, die entsprechende Verfügung innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht anzufechten, welches die vorgenommene Interessenabwägung der Gemeinde zu beurteilen hat.

3.5 Ergebnis

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen kann Art. 22 des neuen Baugesetzes der Gemeinde Rothenbrunnen (gesetzliche Bauverpflichtung; Instrument des Übernahme- resp. Enteignungsrechts durch die Gemeinde im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung nach mindestens 10 Jahren) mit der erwähnten Ergänzung (Erfordernis einer Interessenabwägung im konkreten Einzelfall) genehmigt werden.

Im Übrigen gibt das am 7. Mai 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.