



Kanton Graubünden
Gemeinde Schnaus

Revision der Ortsplanung
Erläuterungsbericht

388 Gr L1 8.1.1990

Ingenieur- und Vermessungsbüro

Hubertus Cavigelli
dipl. Ingenieur ETH/SIA
Pat. Ing.-Geometer
Via Santeri 231C
7130 Ilanz
Telefon 086 2 42 22

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S =====

I AUFTRAG

II BESTEHENDE ORTSPLANUNG

III GRUENDE FUER DIE ORTSPLANUNGSREVISION

1 Anpassung an das übergeordnete Recht -----

2 Anpassung an übergeordnete Planungen -----

3 Entwicklung seit 1974 - Bestandesaufnahme -----

3.1 Bevölkerung und Siedlung -----

3.2 Infrastruktur -----

3.3 Landschaft -----

4 Zukünftige Entwicklung - Probleme und Ziele -----

4.1 Siedlung -----

4.2 Landschaft -----

4.3 Infrastruktur -----

IV MASSNAHMEN-ERLAEUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PLANUNGSMITTELN

5 Siedlung -----

5.1 Grundsatzüberlegungen und Schlussfolgerungen zur Siedlungs- entwicklung -----

5.2 Zoneneinteilung -----

5.3	Spezielle Probleme der Wohnzone Richtung Mulin
5.4	Lagerzone beim Bahnhof
5.5	Gestaltung und Ortsbild
6	Landschaft
6.1	Landwirtschaft
6.2	Forstwirtschaft
6.3	Schutzzonen
6.4	Tourismus
7	Infrastruktur
7.1	Verkehr
7.2	Wasserversorgung und Kanalisation
7.3	Kiesaufbereitungszone
7.4	Oeffentliche Bauten und Anlagen
8	Baugesetz
9	Gemeinderichtplan
10	Oeffentliche Auflage
11	Kantonale Vorprüfung
12	Schlussbemerkungen
13	Beschlussfassende Einwohnerversammlung

I AUFTRAG

Am 27.11.1987 beschloss die Einwohnerversammlung der Gemeinde Schnaus eine Teilrevision der Ortsplanung. Für die Erarbeitung wurde von der Gemeinde eine Planungskommission bestehend aus drei Mitgliedern gewählt:

Vorsitz: [REDACTED]

Uebrige: [REDACTED]

Das Ingenieur- und Vermessungsbüro H. Cavigelli erhielt am 12. 3.1988 den Planungsauftrag für diese Revisionsarbeiten.

Am 5. 5.1988 wurde der Gemeinde vom Departement des Innern des Kantons Graubünden ein Beitrag von 30% an die Kosten der Ortsplanungsrevision zugesichert.

II BESTEHENDE ORTSPLANUNG

Am 7. 7. 1974 waren folgende Unterlagen der Ortsplanung Schnaus mit einzelnen Vorbehalten von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden und blieben seither unverändert:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000
- Zonenplan 1:5'000/10'000
- Strassenplan 1:1'000

Weitere Bestandteile der Ortsplanung waren:

- Richtplan 1:1'000

III GRUENDE FUER DIE ORTSPLANUNGSREVISION

Anpassung an das übergeordnete Recht

- - - - -
Auf Stufe Bund und Kanton sind seit 1974 diverse wichtige Gesetze und Verordnungen erlassen und revidiert worden:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
Aenderung vom 19. Juni 1987 (BGNHS)
- Lärmschutzverordnung vom 1. April 1987 (LSVO)
- Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dez. 1987 (Kt.RPG)
- Vollziehungsverordnung zum kantonalen Energiegesetz vom 26. Nov. 1986 (VOEnG)

Anpassung an übergeordnete Planungen

- - - - -
Neue raumbezogene Planungen von Bund, Kanton und Region sind in die Ortsplanung der Gemeinde miteinzubeziehen.

Bisherige Entwicklung

- - - - -
Anpassung der Unterlagen der Ortsplanung aufgrund der Entwicklung seit 1974

Zukünftige Entwicklung

- - - - -
Vorsehen der notwendigen Planungsmassnahmen für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 - 15 Jahren

1 Anpassung an das übergeordnete Recht

Folgende wesentlichen Anpassungen müssen vorgenommen werden:

- Ausscheidung von Landwirtschafts- und Schutzzonen über das ganze Gemeindegebiet (Art. 14 RPG)
- Berücksichtigung der Vorbehalte gemäss Regierungsbeschluss vom 7. 7. 1975
- Anpassung und Ergänzung des Baugesetzes in den Bereichen
 - . Energie
 - . Immissionen
 - . Gestaltung

2 Anpassung an übergeordnete Plangrundlagen

- Berücksichtigung der Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan
- Konfliktbereinigung Fruchtfolgeflächen und Baugebiet
- Berücksichtigung der Regionalplanung und des Entwicklungskonzeptes für die Surselva sowie des kantonalen Richtplanes
- Verwendung der neusten Plangrundlagen und Berücksichtigung der Darstellungsrichtlinien des Amtes für Raumplanung (Da sich die Grunbuchvermessung der Gemeinde noch in Ausführung befindet, werden die aufgrund der Vermarkung nachgeführten, ergänzten und in den Massstab 1:2000 verkleinerten Pläne der Blitzaktion verwendet. Für die spätere Uebertragung der Zonengrenzen in die Grunbuchpläne sind die Definitionen über Grenzzeichen verbindlich soweit die Parzellierungsverhältnisse grundsätzlich identisch sind.)

3 Entwicklung seit 1974 - Bestandesaufnahme

3.1 Bevölkerung und Siedlung

Nachdem die mit ihrer Dorfzone direkt an Schnaus angrenzende Gemeinde Strada inzwischen von Ilanz eingemeindet worden ist, muss die Gemeinde Schnaus den Problemen einer Kleinstgemeinde im nahen Einflussbereich des Zentrumsortes Ilanz alleine begegnen. (Die Ortsplanung vom 1974 war für beide Gemeinden zusammen und eher im Hinblick auf einen Zusammenschluss der beiden erarbeitet worden.)

Die Gemeinde Schnaus hat sich in den letzten Jahren kaum entwickelt. Die Siedlung ist seit 1974 weitgehend unverändert geblieben (zwei Neubauten ausserhalb der Bauzone) und die Bevölkerung nimmt nach wie vor eher ab.

Jahr	1950	1974	1980	1987
Einwohner	134	97	97	82

Die Zusammensetzung der Bevölkerung aus ca. zwei Dritteln Protestanten und ca. einem Drittel Katholiken sowie die Tatsache, dass ca. zwei Drittel romanischer und ca. ein Drittel deutscher Sprache sind, weisen darauf hin, dass Ilanz mit seinem grossen Anteil an Deutschsprachigen einen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung in Schnaus hatte.

Entsprechend waren 1980 auch mehr als die Hälfte der Erwerbstätigen Wegpendler. Von den 22 Arbeitsplätzen in der Gemeinde waren 1980 noch 13 in der Landwirtschaft (1988: 6 Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe). Im übrigen sind bis heute die

die wichtigsten Arbeitgeber.

Bemerkung:

- - - - -

Da seit 1974 keine grossen Veränderungen zu verzeichnen sind, wird an dieser Stelle auf die Bestandesaufnahme im Bericht zur Ortsplanung vom 1974 verwiesen.

3.2 Infrastruktur

Oeffentliche Bauten und Anlagen

- - - - -

Vor ca. zehn Jahren wurden der Kindergarten und die Primarschule in Schnaus aufgelöst. Die Schnauser Kinder können heute problemlos die Schulen von Ilanz besuchen.

In alten Schulhaus befinden sich nun die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung und der Vereine.

Verkehr

- - - - -

keine Veränderung

Wasserversorgung

- - - - -

keine Veränderung

Kanalisation

- - - - -

Die Kanalisation wurde für den überbauten Teil der Bauzone vollständig erstellt. Die Gemeinde ist an die [REDACTED] in Schluein angeschlossen.

Kehricht

- - - - -

Die Kehrichtabfuhr wird vom Gemeindeverband Surselva organisiert.

3.3 Landschaft

Talgebiet

- - - - -

Die nach wie vor landwirtschaftliche Nutzung sowie die wenigen neuen Wohn- und landwirtschaftlichen Oekonomiegebäude haben das Landschaftsbild in den letzten Jahren kaum verändert. Lediglich der Bereich des Bahnhofs hat durch den Lagerhausbau und das Materialdepot der [REDACTED] einen gewerblichen Anstrich erhalten. Durch den funktionalen Zusammenhang mit den vielen Verkehrsanlagen und von der günstigen geografischen Lage her wirkt sich diese Entwicklung hier auf die Landschaft nicht wesentlich aus.

Die charakteristischen Obstanlagen im und um das Siedlungsgebiet sind weitgehend erhalten geblieben, da die bauliche Entwicklung der Gemeinde ausgeblieben ist.

Bei den wenigen neueren Wohnbauten im Dorf war hinsichtlich Dimensionierung und Gestaltung leider wenig Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz genommen worden.

Alp da Schnaus

- - - - -

Das Alpgebiet der Gemeinde kann durch den Ausbau der Zufahrtsstrasse (Meliorationsstrasse der Gemeinde Ruschein und Ladir) intensiver landwirtschaftlich genutzt werden. Bis heute hat sich dies auf das Landschaftsbild und die Vegetation noch nicht ausgewirkt.

Im steilen, wenig intensiv genutzten Weid-Waldbereich findet man zahlreiche Nassstellen mit einer vielfältigen Vegetation.

In der grossen vernässten Mulde im Süd-Osten der Alp wurden vereinzelt Entwässerungsgräben angelegt und Wasserfassungen für Tränkeeinrichtungen gemacht. Die Eigenart und Schönheit dieses Landschaftsteils ist jedoch erhalten geblieben.

Gefahrenzone

- - - - -

Die Gefahrenzone wurde im Dezember 1988 vom zuständigen Kreisforstamt im Talbereich neu erhoben (siehe Beilage 1). Die Genehmigung dieses Planes durch die Gefahrenkommission und den Kanton steht jedoch noch aus. Ebenfalls ausstehend ist die Gefahrenzonenausscheidung im Gebiet der Alp da Schnaus.

Tourismus

- - - - -

Im Bereich der Alp da Schnaus steht das Skiliftprojekt "Ruschein-Crest da Tiarms" der [REDACTED] zur Diskussion. Dieses Projekt wird im regionalen Richtplan (in Arbeit) enthalten sein und erste Begehungen haben bereits stattgefunden. Die Gemeinde erhofft sich einen bescheidenen Nutzen aus dem Tourismus, indem sie ihr Territorium für die geplanten Sporteinrichtungen zur Verfügung stellt. Die Piste nach Ruschein wird in diesem Bereich durch die Bergbahnen bereits heute präpariert und die entsprechenden Anlagen wurden von den zuständigen Stellen genehmigt.

4 Zukünftige Entwicklung - Probleme und Ziele

4.1 Siedlung

Eine weitere Abwanderung soll gestoppt werden

- - - - -

Nachdem nach der Ortsplanung von 1974 keine Siedlungsent-

wicklung eingesetzt hat, muss die Zonenordnung überprüft werden. Es soll ein attraktives und vor allem auch verfügbares Baulandangebot geschaffen werden. Die Gemeinde Schnaus bietet sich lagemässig als Wohnort für Wegpendler nach Ilanz an. Zusätzlich hat sie sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung, insbesondere als im Raume Ilanz das Angebot an Industrie- und Gewerbeland ausserordentlich knapp ist.

Die vorhandene Bausubstanz soll unterhalten und genutzt werden

Einzelne landwirtschaftliche Oekonomie- und auch Wohngebäude im Dorf können von der Grösse und von den Einrichtungen her heute nicht mehr vernünftig genutzt werden. Für diese Bausubstanz sind neue Möglichkeiten zu suchen.

Die Bedürfnisse der Landwirtschaft im Siedlungsbereich müssen berücksichtigt werden

Für Landwirtschaftsbetriebe im Dorf soll der Zugang in die Wirtschaftsgebiete gewährleistet werden.

Bei der Siedlungsentwicklung soll auf das gewachsene Ortsbild Rücksicht genommen werden

Der Ort soll sich als Strassendorf weiterentwickeln. Eine Zersiedelung der näheren, von der Landwirtschaft geprägten Umgebung (z.B. Obstbaumgärten) ist zu vermeiden, um die Attraktivität als Wohnort nicht zu vermindern. Neubauten sollen sich von der Gestaltung und Dimension her in die bestehende Bausubstanz einfügen.

4.2 Landschaft

----- Landwirtschaft

- - Der Landwirtschaft sind die geeigneten Flächen zu erhalten.

Das Landschaftsbild ist heute durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auch künftig sollen die Bedürfnisse der Landwirtschaft vorrangige Bedeutung haben. Soweit es möglich ist, sollen Massnahmen getroffen werden, um einzelne Obstbaumbestände als Landschaftselemente zu erhalten.

Forstwirtschaft

- - Für die Bewirtschaftung des Waldes sollen bessere Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Wälder im Norden des Dorfes sind ungenügend erschlossen, die Bewirtschaftung daher erschwert. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft in den Maiensässgebieten soll das Waldwegnetz überprüft werden.

Schutz

- - -

- Für seltene oder gefährdete Pflanzengesellschaften sollen geeignete Schutzmassnahmen vorgesehen werden.

Die schutzwürdigen Auenwaldbestände (Objekt des Bundesinventars schützenswerter Auenwälder) entlang des Rheins sollen nicht mehr vermindert werden. Im Gebiet der Alp da Schnaus sollen dort, wo es mit der landwirtschaftlichen Nutzung sowie mit den touristischen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist, möglichst viele der Nassstandorte und der typische Landschaftscharakter erhalten bleiben.

- Die Gefahrenzonen müssen im ganzen Gemeindegebiet ausgeschieden werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die pendente Gefahrenzonenausscheidung veranlasst werden.

Tourismus

- - - - -

- Die Gemeinde Schnaus möchte die touristische Entwicklung in der Region zu ihren Gunsten nutzen.

Die Gemeinde möchte die Erschliessung ihres Alpgebietes im Bereich der bestehenden Skipisten fördern, indem sie das Skilift- oder Sesselbahnprojekt "Ruschein-Crest da Tiarms" der [REDACTED] unterstützt.

4.3 Infrastruktur

Verkehr

- - - - -

Die ungenügend ausgebauten Sammelstrassen müssen saniert werden.

Wasserversorgung

- - - - -

Längerfristig ist im Falle eines erheblichen Wachstums der Gemeinde die Versorgung aus den bestehenden Quellfassungen nicht mehr gesichert. Die Gemeinde sucht bereits heute die Möglichkeit zur Erschliessung neuer Wasserquellen.

Oeffentliche Bauten und Anlagen

- - - - -

Infolge der bisherigen Entwicklung genügen die Räumlichkeiten im ehemaligen Schulhaus bis auf weiteres für die öffentlichen Bedürfnisse. In absehbarer Zeit ist nicht damit zu rechnen, dass Schnaus wieder eine eigene Schule führen muss.

5 Siedlung

5.1 Grundsatzüberlegungen und Schlussfolgerungen zur Siedlungsentwicklung

Für so kleine Gemeinden wie Schnaus ist es unzweckmässig, bei der Abschätzung des Baulandbedarfes von den üblichen Richtwerten auszugehen. Vielmehr müssen bei der neuen Zonenplanung die Entwicklung der letzten Jahre analysiert und entsprechend der Zielsetzungen neue Möglichkeiten gesucht werden. Die ausgebliebene Bautätigkeit kann verschiedene Ursachen andeuten:

- Der Druck von Ilanz in die umliegenden Gemeinden war nicht gross genug.
- Das Bauland (vorwiegend in der Hand von Landwirten) ist nicht verfügbar.
- Die angebotenen Bauplätze sind zu wenig attraktiv.

Es ist also notwendig ein Angebot an besser geeignetem Bauland zu schaffen.

Hierbei sind nun im speziellen auch die im kantonalen Richtplan festgelegten landwirtschaftlichen Fruchtfolgeflächen zu beachten. Bei der Ausscheidung dieser Vorranggebiete waren bereits die Konflikte mit der bisherigen Bauzone und insbesondere den Reservebaugebieten in den ebenen, fruchtbaren Gebieten südlich des Dorfes offensichtlich geworden.

Siedlungsentwicklung - Wohnen

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und der Zielsetzungen gemäss Kapitel 4 kommt für die Siedlungsentwicklung nur das Gebiet entlang der Strasse nach Mulin in Frage.

Hier ist das Land fast ausschliesslich im Besitz der öffentlichen Hand (Bürger- und Kirchgemeinde). Das Land ist nicht in der Fruchtfolgefläche und liegt oberhalb der Strasse bereits heute brach. Die Fortsetzung der Siedlung in diesem Bereich entspricht dem Wunsch nach der Beibehaltung des Strassendorfcharakters.

Siedlungsentwicklung - Gewerbe

Für die angestrebte Entwicklung des Gewerbes ist das Gebiet in Mulin nicht geeignet. Hierfür muss im Bereich des Bahnhofs und der Oberländerstrasse ein Standort mit günstigen Anschlussmöglichkeiten gefunden werden.

Nachdem diese Flächen ebenfalls alle mehrheitlich in der Fruchtfolgefläche liegen, wird als bester Standort die Fortsetzung der bisherigen Wohnzone im steileren Böschungsbe- reich gewählt. Das Gebiet ist erschlossen und bildet mit den bestehenden Bauten auf dem Bahnhofareal eine Einheit.

Infolge der abseitigen Lage bezüglich des Dorfes und begün- stigt durch die topografischen Verhältnisse ist das Gebiet nicht gut einsehbar und stellt so für das Ortsbild hier die kleinste Beeinträchtigung dar. Zusätzlich ist es möglich, den Strassendorfcharakter beizubehalten.

Gesamthafte Betrachtung

Diesen aus heutiger Sicht geeigneten Bauentwicklungsgebiete-
ten stehen die rechtsgültigen Bauzonen und die Reservebau-
gebiete der Ortsplanung von 1974 in den besten Landwirt-
schaftsflächen in Plaun gegenüber. Der neue Zonenplanentwurf
sieht vor, alle diese Gebiete in die Landwirtschaftszone
umzuzonen und diese Existenzgrundlage somit langfristig zu
sichern. Da es sich hier um bestens geeignete Fruchtfolge-
flächen handelt, kann genügend Ausgleich für die kleineren
und weniger geeigneten Flächen, die im Gebiet der neuen
Industrie- und Gewerbezone wegfallen, geschaffen werden.
Für die wegfallende Zone für öffentliche Bauten und An-
lagen ist kein flächengleicher Ersatz notwendig, wie die
Entwicklung der Gemeinde aufzeigt. Eine kleine Reserve im
Bereich des ehemaligen Schulhauses genügt für die Erfor-
dernisse der nächsten 10 - 15 Jahre, da die Gemeinde auch
künftig bestrebt sein wird, sich für aufwendige Infrastruk-
tureinrichtungen nach Möglichkeit bei der Gemeinde Ilanz
zu beteiligen.

In der Beilage 2

"Ueberbauungsstand und Vergleich zwischen der Baugebiets-
ausscheidung von 1974 und von 1989"

ist das Resultat der Grundsatzentscheide bezüglich der bis-
herigen Zonenordnung dargestellt. Der Ueberbauungsstand zeigt
auf, dass innerhalb der verbleibenden bisherigen Bauzone
nur wenige Bauplätze vorhanden sind, deren Verfügbarkeit
ausserdem in den meisten Fällen fraglich ist. Von der ange-
strebten Siedlungsentwicklung her wäre es trotzdem unzweck-
mässig, solche Parzellen auszuzonen, da für das Ortsbild eine
Schliessung dieser Lücken wünschenswert ist.

Im folgenden wird nun die neue Zonenordnung noch im einzelnen
besprochen.

5.2 Zoneneinteilung

Im Bereich der bestehenden Bauten sollen die Lücken entlang
der Strassen langfristig geschlossen werden. Vorgesehen
ist jeweils nur eine Bautiefe, so dass der Zugang in die
Landwirtschaftsgebiete rückwärtig gesichert bleibt. Ent-
sprechend der früheren Nutzung soll im alten Dorfteil und

in der Verbindung zum Kern der Fraktion Strada eine kompakte Siedlungsweise (kleinere Gewerbebetriebe eingeschlossen) den Dorfcharakter stärken. Hierzu wird im überbauten Bereich eine Dorfkernzone ohne Ausnützungsziffer, im teilweise nicht überbauten Bereich eine Dorferweiterungszone mit begrenzter Ausnützung vorgesehen.

Für die Bauzone Richtung Mulin ist eine reine Wohnzone geplant, da hier von der Topographie und den Parzellierungsverhältnissen her nicht sehr grosse Gebäude möglich sind und die schöne Lage sich vornehmlich für Wohnzwecke eignet.

Für das Gewerbe ist eine Zone vorgesehen, welche Wohnbauten nur im Zusammenhang mit dem Gewerbe zulässt. Um der schlecht absehbaren Entwicklung Rechnung zu tragen und damit die Gemeinde keine "Vorinvestitionen" machen muss, wird ca. die Hälfte der Industrie- und Gewerbezone in einer 2. Erschliessungsetappe vorgesehen.

5.3 Spezielle Probleme der Wohnzone Richtung Mulin

Das Gelände rechts von der Strasse Richtung Mulin steigt vor allem im bereits überbauten Bereich sehr steil an und infolge mangelnder landwirtschaftlicher Nutzung breitet sich angrenzend an den Hochwald langsam verschiedenes Buschwerk aus. Die bestehenden Bauten stehen direkt an der Strasse und sind alle ausserordentlich klein. Das hintenliegende Bauland ist auch im Falle von Neubauten infolge der Steilheit und des notwendigen Waldabstandes nur begrenzt nutzbar.

Die vorgesehene Fortsetzung dieser Zone (es handelt sich hier um Land der Bürgergemeinde) bietet topografisch bessere Voraussetzungen, doch wurde hier leider vor einigen Jahren eine kleine Ersatzaufforstung vorgenommen.

Im Rahmen der Waldausscheidung entlang des Siedlungsgebietes wurde die ganze Problematik im diesem Bereich auch mit dem zuständigen Kreisforstamt besprochen und die Gegebenheiten an Ort und Stelle begutachtet. Bei der Ersatzaufforstung handelt es sich um einen reinen Fichtenbestand, welcher an dieser Stelle den natürlichen Gegebenheiten nicht unbedingt entgegenkommt. Demgegenüber steht der Steilhang mit dem Hochwaldbestand direkt oberhalb der rechtskräftigen Bauzone (Gefahrenzone II). Im Gesamtinteresse wäre eine angepasste Aufforstung des Steilhanges als Schutzgürtel für die untenliegenden Bauten sinnvoller als die Erhaltung der vorgenommenen Ersatzaufforstung im eher für eine Bebauung geeigneten Gelände. Selbstverständlich sind Alternativen gesucht worden, welche gleichwertigen Baulandersatz bieten würden. Leider besitzt einerseits die öffentliche Hand nur dieses Land im Bereich der Siedlung und andererseits sind andere Entwicklungsmöglichkeiten durch die festgelegten Fruchtfolgeflächen versperrt. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in die landwirtschaftlich weniger wertvollen Gebiete bei Mulin Sut ist heute ebenfalls nicht möglich, da die Wasserversorgung hier nicht sichergestellt ist (Druckzonengrenze).

Aufgrund all dieser Erwägungen will die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Rodungsbegehren für diesen Fichtenbestand stellen, wobei als Ersatzaufforstung der Schutzgürtel unterhalb des Hochwaldes vorgeschlagen wird. Die Ersatzaufforstung soll genau bis an die neue Bauzonengrenze vorgenommen werden, damit eindeutige Verhältnisse herrschen. Ebenfalls aus diesem Grund wird anstelle des Grenzabstandes eine Baubegrenzungslinie im Abstand des notwendigen Waldabstandes festgelegt. Da gemäss Angabe von Kreisförster [REDACTED] eher eine "Waldrandaufforstung" sinnvoll wäre, haben wir diese Baubegrenzungslinie mit einem Abstand von ca. 8 m zur neuen und zur bestehenden Niederwaldgrenze und von ca. 16 m zum Hochwald festgelegt.

Es ist klar, dass eine solche Verfahrensweise sehr bedauerlich ist. Trotz aller Bemühungen ist jedoch keine andere Lösung gefunden worden, welche die im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegten Zielsetzungen und Interessen schliesslich auch nur annähernd erreichen könnte. Da eine Entwicklung für die Gemeinde lebenswichtig ist, hofft sie in Anbetracht der ausserordentlichen Umstände und Randbedingungen auf das Verständnis der zuständigen Forstbehörde.

5.4 Lagerzone beim Bahnhof (vgl. auch Kap. 11)

Das Bahnhofareal wird heute von der [REDACTED] als Materialdepot genutzt. Da das Areal nicht ohne grossen Aufwand an die Kanalisation angeschlossen werden kann, soll es auch weiterhin lediglich zu Lagerzwecken genutzt werden.

5.5 Gestaltung und Ortsbild

Eigene Erhebungen haben in Uebereinstimmung mit dem ISOS (vgl. Beilage 3) ergeben, dass für keine Gebäude (ausgenommen die Kirche) spezielle Erhaltungsmassnahmen vorgeschrieben werden müssen. Es ist jedoch bei den Zonenvorschriften darauf geachtet worden, dass Neubauten von der Grösse und Gestaltung her auf die bestehende Bausubstanz wieder vermehrt Rücksicht nehmen müssen. Mit der vorgesehenen Begrenzung der Bauzonen und den Grenzabstandsvorschriften wird ebenfalls versucht, die Siedlungsentwicklung in der Art der bisherigen Struktur zu fördern.

Zum Schutz der Wohnqualität, der Wohnhygiene und des Ortsbildes ist angrenzend an das Baugebiet Richtung Mulin ein ca. 50m breiter Streifen der Landwirtschaftszone mit einem Hochbauverbot belegt.

Durch die Erweiterung des Hofstattrechts (Zweckänderung) hofft man auch wieder eine intensivere Nutzung von leerstehender oder schlecht unterhaltener Bausubstanz, insbesondere von landwirtschaftlichen Oekonmiegebäuden.

Für die Obstbaumgärten werden keine speziellen Schutzzonen ausgeschieden. Einzelne Bestände sind durch die Bauzonenanpassung jetzt wieder in der Landwirtschaftszone und die

übrigen Parzellen gehören von den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung her in die Bauzone. Für die nächsten 10 bis 15 Jahre besteht kaum die Gefahr, dass diese Bestände völlig abgeräumt werden, da der Obstanbau in Schnaus bei der aktiven landwirtschaftlichen Bevölkerung stark verwurzelt ist. Es entspricht eher der Realität, dass einzelne Baulandparzellen gerade aus diesem Grund (noch) nicht verfügbar sind.

6 Landschaft -----

6.1 Landwirtschaft -----

In Kapitel 5.1 ist bereits erwähnt, wie der Vorrangstellung der Landwirtschaft im Talgebiet Rechnung getragen wird. Auch im Alpgebiet werden alle landwirtschaftlich genutzten Flächen neu der Landwirtschaftszone zugeteilt.

6.2 Forstwirtschaft -----

Die Waldgrenze entlang der Bauzone wurde von den zuständigen Forstorganen verpflockt, vom Ing.- und Vermessungsbüro H. Cavigelli aufgenommen und koordinatenmässig in die Pläne der Ortsplanung übertragen. Die Bauzone ist entsprechend angepasst worden.

Für die Holzabfuhr aus dem steilen Bereich oberhalb der Bauzone in Mulin wird eine Schneise durch Baubegrenzungs-
linien gesichert. Für die Aufforstungszone in diesem Gebiet wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

Südlich des Bahnhofareals sind die Aufforstungsgebiete gemäss Rodungsbewilligung für die neue Zufahrt zum [REDACTED] und zur regionalen Deponie Plaun Grond festgelegt worden.

Die Gemeinde hat das Kreisforstamt damit beauftragt, bessere Erschliessungsmöglichkeiten für die Waldungen der Gemeinde zu erarbeiten. Die endgültigen Resultate liegen zur Zeit noch nicht vor. Im Erschliessungsplan 1:2'000 wird lediglich der bereits jetzt feststehende notwendige Ausbau der Abzweigung in Mulin vorgesehen.

6.3 Schutzzonen -----

Für den Auenwaldbestand entlang des Rheins und die von der Landwirtschaft nicht intensiv genutzten Nassgebiete in der Alp da Schnaus ist eine Landschaftsschutzzone festgelegt worden. Die von Falera angrenzende Schutzzone im Bereich

des Grates (Crest da Tiarms) wird auf der Schnauser Seite ergänzt.

Der Entwurf des Gefahrenzonenplans ist in die Zonenpläne übertragen worden und liegt zusammen mit den revidierten Unterlagen der Ortsplanung öffentlich auf. Im Gebiet der Alp da Schnaus ist die bisherige, provisorische Gefahrenzone eingetragen. Die Ergänzung und Genehmigung des Gefahrenzonenplanes soll jedoch noch im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgeschlossen und in den endgültigen Plänen ergänzt werden (vgl. auch Kap. 11).

6.4 Tourismus

Die präparierten Pisten in der Alp da Schnaus sind als Skipistenzonen ausgeschieden und das Skilift- oder Sesselbahnprojekt "Ruschein-Crest da Tiarms" ist im generellen Erschliessungsplan festgehalten.

7 Infrastruktur

7.1 Verkehr

Die neue Bauzone ist vollständig durch das bestehende Strassennetz erschlossen. Entlang der Kantonsstrasse Richtung Mulin Sut ist bergseits eine Baulinie vorgesehen, da alle bestehenden Bauten den vom Kanton üblicherweise geforderten Abstand bei weitem nicht einhalten. Da auch künftig nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss und da die topographischen Verhältnisse immer schwieriger werden, je weiter von der Strasse Abstand gehalten werden muss, erscheint uns der vorgeschlagene Abstand von 3.5 m als den Umständen entsprechend angemessen. Auch unterhalb der Strasse ist eine Baulinie vorgesehen. Da die Erschliessung dieser Bauzone ebenfalls von der bestehenden Strasse aus erfolgen soll und die Strassenparzelle des Kantons auch das ganze Bord mit ca. 5 bis 6 m Abstand zum Fahrbahnrand umfasst, wäre es zweckmässig, wenn die Gebäude hier an die Grenze gestellt werden dürften. Hinzu kommt, dass hier eine extrem kleine Bautiefe entstanden ist, weil die Bauzonengrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt worden ist. (Der Einbezug eines 3 - 4 m breiten Streifens aller angrenzenden Landwirtschaftsparzellen in die Bauzone wäre unsinnig, da die Verfügbarkeit dieses Baulandes dann kaum mehr realistisch wäre.)

Die Sachlage wurde an Ort und Stelle auch mit dem Sachbearbeiter des kantonalen Tiefbauamtes besprochen, welcher die vorgeschlagene Lösung grundsätzlich ebenfalls für zweckmässig hält. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision will die Gemeinde deshalb ein entsprechendes Ausnahmegewilligungsgesuch für diese beiden Baulinienbereiche beim Kanton einreichen, da andernfalls diese Ausnahmegewilligung für

jedes Bauvorhaben eigens wieder beantragt werden müsste und die in kommunalen Erschliessungsplan vorgesehene Erschliessung nicht mit dem kantonalen Recht übereinstimmen würde (vgl. auch Kap. 11).

7.2 Wasserversorgung und Kanalisation

Für die unerschlossenen Gebiete sind die geplanten Leitungen im Erschliessungsplan 1:2'000 ersichtlich.

7.3 Kiesaufbereitungszone

Das bestehende [REDACTED] wird entsprechend dem genehmigten Rodungsgesuch in eine Zone für die Lagerung und Aufbereitung von Kies eingeteilt. Die neue Zufahrt ist ebenfalls gemäss genehmigtem Projekt und Rodungsgesuch in den Erschliessungsplänen festgelegt. Innerhalb des Kieswerkareals ist entlang des Rheins der Anschluss an den Waldweg zu gewährleisten. Da durch den Kieswerkbetrieb die Verhältnisse immer wieder leicht ändern, ist diese Verbindung als geplante Erschliessungsstrasse im gewünschten Bereich festgelegt.

8 Baugesetz

Das Baugesetz musste grundlegend überarbeitet und aufgrund der neuen Rechtsgrundlagen und der neuen Zonenordnung an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

9 Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan zeigt schwerpunktmässig die langfristig angestrebte Entwicklung der Gemeinde. Die Ziele für die einzelnen Bereiche sind direkt dem Plan zu entnehmen.

10 Oeffentlichen Orientierungsaufgabe

Die Auflage fand vom 18. Februar bis 20. März 1989 im Schulhaus Schnaus statt. Am 3. März wurde zusätzlich eine Orientierungsversammlung durchgeführt, an welcher die Planungskommission und die Planer den Interessierten die aufliegenden Akten im Detail erläuterten.

Im Rahmen der Auflage gingen zwei Wunschäusserungen bei der Planungskommission ein:
Der Wunsch nach zusätzlicher Baulandeinzonung im Bereich der Parzelle Nr. 166 (BA) wurde aus siedlungsplanerischen Grün-

den und im Interesse der Landwirtschaft abgelehnt. (Es handelte sich bisher um Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, 2. Etappe, die sich im Konflikt mit den Fruchfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan befunden hat).

Dem Wunsch nach Verzicht auf die Gewerbezone, 2. Etappe, wurde entsprochen, da der Grundeigentümer diese Flächen langfristig landwirtschaftlich nutzen will und eine Veräusserung als Bauland für ihn im Interesse seines Landwirtschaftsbetriebes nicht im Frage kommt.

11 Kantonale Vorprüfung

Im Februar 1989 wurden dem kantonalen Amt für Raumplanung die Akten der Ortsplanungsrevision Schnaus eingereicht. Im September 1989 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht (vgl. Beilage 4). Nach eingehender Diskussion und weiteren Abklärungen wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Hofstattrecht/Generelle Gestaltungsplanung Dorfkern

Die detaillierte Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes für den Dorfkern ist nicht notwendig. Die Bestimmungen mit Art. 5 (Hofstattrecht) trägt den Anliegen des Ortsbildschutzes gemessen an der vorhandenen Bausubstanz genügend Rechnung.

- Zone für öffentliche Anlagen (Kinderspielplatz)

Die Zuordnung des Spielplatzes in die Freihaltezone anstelle der Zone für öffentliche Anlagen entspricht nicht der vorgesehenen Nutzung. Die Zone für öffentliche Anlagen wird beibehalten.

- Zonenordnung im Bereich des Bahnhofes

Aufgrund des Schreibens des Amtes für Raumplanung vom 9.11.1989 (Beilage 5) und nach Bestätigung des Kreisplaners, dass Baubewilligungen in der Gewerbezone, 2. Erschliessungsetappe, für Bauten ohne Erschliessungsbedarf (Lagerbauten usw.) aufgrund von Art. 19 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes erteilt werden dürfen, wird der Vorschlag gemäss Beilage 5 gutgeheissen.

- Gewerbezone

Anstelle der Industrie- und Gewerbezone wird neu die Gewerbezone gemäss kantonalem Musterbaugesetz festgelegt.

- Schutzzone/Skilift

Die Vorlage entspricht dem Stand des Entwurfes des kantonalen Richtplanes und wird von der Gemeinde Schnaus unterstützt. Der Konflikt mit der Schutzzone wird bereinigt.

- Gefahrenzonen

- - - - -

Der Gefahrenzonenplan ist von der Expertenkommission inzwischen bereinigt worden. Die Gefahrenzonen gemäss genehmigtem Gefahrenzonenplan wurden in den Plänen der Ortsplanung berücksichtigt. Beilage 1 beinhaltet eine Uebersicht sowie den definitiven Erläuterungsbericht.

- Baulinie Mulin Sut

- - - - -

Die Gemeinde will die Realisierbarkeit der Ortsplanung nicht von kantonalen Ausnahmegewilligungen abhängig machen, die jeweils von den Privaten zu erwirken wären. In Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt wird als beste Lösung der Uebergang des fraglichen Strassenstückes ins Eigentum der Gemeinde Schnaus erachtet. Die Gemeinde hat inzwischen das entsprechende Gesuch beim Kanton eingereicht.

Gegen Süden wird neu eine Baulinie 3,5 m ab Fahrbahnrand festgelegt, gegen Norden gelten die allgemeinen Bestimmungen des Baugesetzes.

- Walderschliessung

- - - - -

Das inzwischen feststehende forstliche Erschliessungskonzept wird im generellen Erschliessungsplan ergänzt.

- Baugesetz

- - - - -

Die diversen Anpassungen gemäss Vorprüfungsbericht werden vorgenommen. Beibehalten wurden Art. 5 und Art. 67.

12

Schlussbemerkungen

Am 31. Oktober 1989 fand eine abschliessende Aussprache der Planungskommission mit dem Kreisplaner statt. Die Haltung des kantonalen Amtes für Raumplanung gegenüber den zur Abstimmung gelangenden Akten der Ortsplanungsrevision Schnaus kann als sehr positiv gewertet werden. An dieser Stelle möchten sich die Planungskommission und die ausführenden Planer für die stets angenehme Zusammenarbeit mit allen zuständigen kantonalen Amtsstellen bedanken. Die grosszügige und hilfreiche Unterstützung der jeweiligen Behördenvertreter hat wesentlich zum vorliegenden Ergebnis beigetragen.

13 Beschlussfassende Einwohnerversammlung

Am 26. Januar 1990 wurden alle Teile der Ortsplanungs-
revision einstimmig angenommen.

Ilanz, Januar 1990
388 Gr Ll

INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBUERO
HUBERTUS CAVIGELLI

Die Projektverfasser:

