



Kanton Graubünden
Gemeinde Siat

Revision der Ortsplanung
Planungs- und Mitwirkungsbericht

524-8 Gr Ru/19.08.94/19.10.94/04.05.95/05.07.9

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Hubertus Cavigelli
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Aurelio Casanova
dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing.-Geometer
Theophil Loretz, Bauingenieur HTL

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081/925 42 22

Zweigbüro:
Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081/947 49 09

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers	3
II	Bestehende Ortsplanung	4
III	Gründe für die Ortsplanungsrevision/Problemkatalog	5
IV	Ablauf der Planung	7
1	Bestehende Grundlagen für die Revision	7
2	Vorarbeiten	7
3	Etappierung des Planungsablaufes	8
4	Problemanalyse	9
4.1	Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsstruktur	9
4.2	Baulandbedarf	9
4.3	Etappierung	11
4.4	Siedlungsentwicklung/Ortsbildschutz	11
4.5	Zonentypen	12
4.6	Infrastrukturbauten	12
4.6.1	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
4.6.2	Verkehrsanlagen	12
4.6.3	Ver- und Entsorgung	14
4.7	Tourismus	14
4.8	Arbeitsplätze - Gewerbe und Landwirtschaft	14
4.9	Landschaft und Heimatschutz	15
5	Leitbild für die Siedlungsentwicklung	17
5.1	Zielvorstellungen und Voraussetzungen	17
5.2	Festlegung des Bedarfs an Wohnbauzonen	18
6	Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen	18
7	Erläuterungen zum Zonenplanentwurf	19
7.1	Wohnbauzonen	19
7.2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	21
7.3	Freihaltezone	21
7.4	Forstwirtschaftszone	21
7.5	Landwirtschaftszone	21
7.6	Übriges Gemeindegebiet	22

7.7	Landschaftsschutzzone	22
7.8	Wintersportzone	22
7.9	Gefahrenzone	22
7.10	Bau- und Waldabstandslinien	22
7.11	Flächenbilanzen der neuen Bauzone	23
8	Genereller Gestaltungsplan 1:2'000	24
9	Genereller Erschliessungsplan 1:2'000	25
10	Baugesetz	25
11	Bestandteile der Planung	26
12	Stand der Arbeiten und weiteres Vorgehen	26
13	Schlussbemerkungen	27
14	Öffentliche Auflage und Vorprüfung	27
14.1	Öffentliche Auflage	27
14.2	Vorprüfungsbericht des kantonalen Raumplanungsamtes	27
14.3	Wesentliche Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage	29
15	Beschlussfassung (Siedlungsgebiet)	30

Anhang

Beilage 1	Beitragszusicherung für die Ortsplanung
Beilage 2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Beilage 3	Grösse der Bauzone - Beurteilung des Amtes für Raumplanung vom 14. April 1993
Beilage 4	Auszug regionaler Richtplan Surselva 1993, 1:50'000
Beilage 5	Stellungnahme zur Grösse der Bauzone gemäss Entwurf vom August 1993
Beilage 6	Vorprüfungsbericht des kantonalen Raumplanungsamtes vom 9. Februar 1995

I Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers

Am 30. Januar 1993 beschloss die Einwohnergemeinde Siat die Gesamtrevision der Ortsplanung. Für die Erarbeitung wurde eine Kommission, bestehend aus folgenden Mitgliedern, gewählt:



Für die Bearbeitung der Revisionsarbeiten wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner aufgrund des Arbeitsprogrammes mit Offerte vom 27. November 1992 gewählt. Am 8. März 1993 wurden der Gemeinde vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden ein Beitrag von 30 % an die Kosten der Totalrevision (Fr. 90'000.--) sowie ein Beitrag von 40 % an die Kosten für die raumplanerischen Untersuchungen (Fr. 16'000.--) zugesichert.

II Bestehende Ortsplanung

Die rechtskräftigen Ortsplanungsakten der Gemeinde Siat umfassen folgende Bestandteile:

Ortsplanung 1978

Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000
Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
Richtpläne 1:2'000 und 1:10'000
Baugesetz
Erläuterungsbericht

Zonenplanänderung 1990

Zonenplanänderung Gebiet Tuf 1:500
Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Teilgebiet Tuf 1:500
Baugesetzergänzung: Materialablagerungszone

Weitere Unterlagen

Plan der provisorischen Schutzgebiete (BMR) 1972
Bericht zum Gefahrenzonenplan 1975
Privater Quartierplan Denter Selvas 1986

III Gründe für die Ortsplanungsrevision/Problemkatalog

Gesamtmelioration

Der ausschlaggebende Anlass zur Gesamtrevision der Ortsplanung war der Beschluss der Einwohnerversammlung zur Durchführung der Gesamtmelioration (1. Februar 1992). In diesem Zusammenhang muss auch die Ortsplanung überarbeitet und ergänzt werden. Seitens des Amtes für Raumplanung sind keine speziellen ortsplanerischen Probleme für die Gemeinde Siat bekannt. Die heutigen Wohnbauzonen dürften jedoch den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre etwas übersteigen, wenn vom Trend der letzten Jahre ausgegangen wird.

Anpassung an das übergeordnete Recht

Auf Stufe Bund und Kanton sind seit 1978 diverse wichtige Gesetze und Verordnungen erlassen und revidiert worden.

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)
- Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz, Änderung vom 19. Juni 1987 (BGNHS)
- Lärmschutzverordnung vom 19. April 1987 (LSVO)
- Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 1987 (Kantonales RPG)
- Vollziehungsverordnung zum kantonalen Energiegesetz vom 26. November 1986 (VOEnG)

Aufgrund dieser neuen Gesetze müssen im wesentlichen folgende Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden:

- Ausscheidung von Landwirtschafts- und Schutzzonen über das ganze Gemeindegebiet (Art. 16 und 17 RPG)
- Überprüfung und Anpassung der Bauzonen an den Bedarf der nächsten 15 Jahre (Art. 15 RPG)
- Überprüfung und Anpassung der Etappierung der Bauzonen
- Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes unter Berücksichtigung des Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), vgl. auch Beilage 2
- Anpassung und Ergänzung des Baugesetzes, ausgehend vom neuen Musterbaugesetz für bündnerische Gemeinden

Anpassung an übergeordnete Planungen

Die Ortsplanung Siat ist an neuere raumbezogene Planungen von Bund, Kanton und Region anzupassen. Zu berücksichtigen ist insbesondere der regionale Teilrichtplan für die Bereiche Landschaft und Tourismus.

Bisherige und künftige Entwicklung der Gemeinde

Die unterschiedlichen Planungsmittel sind aufgrund der Entwicklung und der Erfahrung anzupassen und zu bereinigen. Die notwendigen Planungsmassnahmen sind koordiniert mit den Zielsetzungen und Massnahmen der Gesamtmelioration auf die angestrebte Entwicklung der

Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre auszurichten.

Plangrundlagen, Darstellung und Inhalt

Die Pläne können für das Dorfgebiet auf die Vorgaben der nun vorhandenen Grundbuchpläne im Detail angepasst werden. Im Bereich Erschliessung müssen insbesondere die neuen Verhältnisse gemäss Auflageprojekt der Gesamtmelioration berücksichtigt werden.

IV Ablauf der Planung

1 Bestehende Grundlagen für die Revision

Gültige Bestandteile der Ortsplanung Siat (vgl. Kap. II)
Leitungskataster für das Siedlungsgebiet (Wasser und Abwasser)
Kantonale und regionale Richtpläne
Schutzinventare von Bund und Kanton
Musterbaugesetz 1988
Wegleitung und Richtlinien zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung Graubünden
Generelles Waldwegprojekt (genehmigt)
Auflageprojekt der Gesamtmelioration (Entwurf)
Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (Beilage 1)

2 Vorarbeiten

A Plangrundlagen

Die Pläne für das Siedlungsgebiet werden vollnumerisch aufgrund der Grundbuchvermessungsdaten im Massstab 1:2'000 bearbeitet.

B Beschaffung zusätzlicher Unterlagen

In Ergänzung zu den bestehenden Grundlagen werden zusätzliche Angaben vom Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden sowie vom archäologischen Dienst erbeten.

C Erarbeitung der Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Als Grundlage für die Bearbeitung des Siedlungsgebietes wird das vom Amt für Raumplanung verlangte UEB erhoben. Die Untersuchung zeigt detailliert den Stand der Überbauung (überbaute und nicht überbaute Bauzonenteile). Ausserdem sind die Erschliessungsverhältnisse der Bauzone für Strassen, Kanalisation, Wasser und Strom dargestellt. Als Ergebnis der Untersuchung resultiert der Plan *Erschliessungsstand und Baureife*, welcher einen Überblick der notwendigen planerischen Massnahmen für die bisherige Bauzone aufzeigt.

D Inventarisierung

Als weitere Bearbeitungsgrundlage werden die Elemente und Vorgaben der Siedlungsstruktur und der Landschaft erhoben. Im wesentlichen werden die Vorgaben des ISOS (Beilage 2), des Amtes für Landschaftspflege und des archäologischen Dien-

stes mit Felderhebungen geprüft und ergänzt. Für den Bereich Landschaft wird die Inventarisierung gleichzeitig auch für das Auflageprojekt der Gesamtmelioration durchgeführt. Es wird im Rahmen der Ortsplanung auf den entsprechenden Plan verwiesen. Für das Siedlungsgebiet sind die Ergebnisse der Inventarisierung in einem Siedlungsinventarplan 1:2'000 dargestellt. Weitere Ergebnisse werden im Bericht erläutert.

E Waldausscheidung

Die Waldausscheidung wird vom zuständigen Kreisforstamt durch [REDACTED] vorgenommen. Angrenzend an das Siedlungsgebiet (Bereich der bisherigen Bauzone) wird die Waldfeststellung mit den Grundbuchplänen 1:500 aufgrund detaillierter Feldaufnahmen durchgeführt (Einmessung aufgrund eindeutiger Punkte der Grundbuchpläne oder Verpflockung und anschliessend vermessungstechnische Aufnahme durch den Nachführungsgeometer).

Für das übrige Gemeindegebiet wird der Wald vom Kreisförster auf dem Übersichtsplan 1:10'000 dargestellt.

Alle Waldgrenzen werden für die Planbearbeitung im Rahmen der Ortsplanung numerisiert, wobei es sich nur bei den Waldgrenzen im Siedlungsbereich um statische Grenzen handelt.

F Gefahrenzonenausscheidung

Der Gefahrenzonenplan wird im Zuge der Ortsplanungsrevision ebenfalls vom Kreisförster überarbeitet. Nach der Genehmigung durch die Expertenkommission für Gefahrenzonen wird der vorliegende Entwurf ebenfalls numerisiert und in den Zonenplänen dargestellt.

G Summarische Quellschutzzonenausscheidung

Vom Büro [REDACTED] wird per Mitte Mai 1994 die summarische Schutzzonenausscheidung für alle Quelfassungen der Wasserversorgung Siat durchgeführt. Die Schutzzonen werden gemäss dieser Ausscheidung in die Zonenpläne übernommen. Die detaillierten Daten sind im begleitenden Bericht der Geologen zusammengestellt.

3 Etappierung des Planungsablaufes

Das Auflageprojekt der Gesamtmelioration und die Bestandteile der Ortsplanung sollen in der Gemeinde grundsätzlich gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden. Vor allem ausserhalb des Siedlungsgebietes sind die Planinhalte zu koordinieren, teilweise sind sie auch inhaltlich abhängig. Der Bevölkerung soll ein Gesamtüberblick der vorgesehenen

Massnahmen und ihrer Konsequenzen aufgezeigt werden. Der Terminplan wird hierbei vom Ablauf des Gesamtmeliorationsprojektes bestimmt.

Da für das Siedlungsgebiet weniger Abhängigkeiten bestehen und die Entwürfe für alle Planungsmittel vorliegen, sollen diese in einer ersten Etappe fertiggestellt werden. Diese Massnahme drängt sich auf, da die Unterschiede zwischen altem und neuem Baugesetz bzw. altem und neuem Bauzonenplan zu immer mehr Schwierigkeiten für die Baubehörde führen.

4 Problemanalyse

4.1 Bevölkerungsentwicklung/Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung der Gemeinde Siat hat von 1900, als 185 Einwohner gezählt wurden, bis zum Jahr 1970, als 235 Einwohner gezählt wurden, eher zugenommen. Von 1970 bis 1990 ist ein starker Rückgang zu verzeichnen. Nach der eidgenössischen Volkszählung sind im Jahre 1990 187 Personen in Siat ansässig. Die nachfolgenden Zahlen zeigen die Bevölkerungsentwicklung von 1900 bis 1990.

1990: 185 Einwohner
1920: 212 Einwohner
1941: 236 Einwohner
1960: 241 Einwohner
1980: 196 Einwohner
1990: 187 Einwohner
1994: 208 Einwohner

Die Altersstruktur zeigt eine Konzentrierung bei den 40- bis 60jährigen. Im Jahre 1980 betrug ihr Anteil ca. 45 % der Gesamtbevölkerung. Erfreulicherweise darf jedoch auch ein gleich starker Anteil bei den bis 30jährigen festgestellt werden. 1989 musste die Schule geschlossen werden. Aufgrund der angestiegenen Schülerzahl konnte erfreulicherweise der Schulbetrieb im Jahre 1993 im frisch renovierten Schulhaus wieder aufgenommen werden. Der Entwicklung in der Gemeinde Siat kann mit Optimismus entgegengesehen werden.

4.2 Baulandbedarf

Die Untersuchung UEB ermittelte 1993 folgenden Überblick der Bauland- und Nutzungsreserven gemäss Bauzonen von 1978.

Tabelle: Überbauungsstand der Bauzonen, Stand April 1993

Zonentyp	überbaut		nicht überbaut		Total
	m ²	%	m ²	%	
Dorfzone	34'110	82	7'500	18	41'610
Wohnzone W2, 2. Etappe	13'560	44	17'280	56	30'840
Wohnzone W1, 2. Etappe	660	29	1'630	71	2'290
Subtotal Wohnbauzonen	48'330	65	26'410	35	74'740
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5'270	36	9'170	64	14'440
Gesamttotal	53'600	60	35'580	40	89'180

Nutzungsreserven im überbauten Gebiet

Insgesamt sind ca. 19 Ökonomiebauten mit einer gesamten Grundfläche von ca. 1'100 m² heute landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Mehrheitlich dienen sie heute als Holzlager für die zum grössten Teil noch mit Holzfeuerung versehenen Wohnbauten. Von der Grösse und wohnhygienischen Lage her könnten ca. die Hälfte dieser Gebäude mit insgesamt ca. 700 m² Gebäudegrundfläche theoretisch zu Wohnraum umgebaut werden. Sie umfassen damit eine potentielle Bruttogeschossfläche von ca. 1'500 bis 2'000 m². Ausser bei vier bis fünf Gebäuden oder Gebäudeteilen könnte jedoch die Zweckänderung nur im Hofstattrecht, bei Vorliegen von Näherbaurecht und/oder bei gleichzeitigem Abbruch eines zweiten, benachbarten Ökonomiegebäudes realisiert werden. Damit reduziert sich die tatsächliche Wohnbaureserve im überbauten Gebiet auf ca. 600 bis 1'000 m² Bruttogeschossfläche (Zweckänderung im Hofstattrecht ist gemäss Baugesetz nur in Ausnahmefällen zulässig).

Beurteilung des Überbauungsstandes durch das Amt für Raumplanung

Das Amt für Raumplanung hält in seinem Schreiben vom 14. April 1993 (Beilage 3) fest, dass die vorhandenen unüberbauten Wohnbauzonen den Bedarf um ca. 1.5 ha übersteigen. Die Behörde geht hierbei vom Trend der letzten Jahre aus. Die Bautätigkeit in der Vergleichsperiode von 1970 bis 1992 ergibt einen Baulandbedarf von ca. 1 bis 1.5 ha für die nächsten 15 Jahre. Ausserdem seien die Reserven im überbauten Gebiet zu berücksichtigen, welche durch die Umnutzung von leerstehenden Ökonomiebauten vorhanden sind.

Überblick der Baureife

Von den unüberbauten Wohnbauzonen sind:

1/5 baureif	(Eine Baubewilligung kann heute erteilt werden.)
3/5 in fünf Jahren baureif	(Es sind noch planerische Massnahmen notwendig, bevor die Baubewilligung erteilt werden kann.)
1/5 übriges Baugebiet	(Es sind aufwendige planerische Massnahmen notwendig, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann.)

Damit übersteigt das baureife oder fast baureife Baugebiet bereits den Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Für die Revision bedeutet dies eine eingehende Überprüfung der Bauzonenfestlegung mit Redimensionierung der Wohnbauzonen auf das zulässige Mass.

4.3 Etappierung

Der gültige Zonenplan sieht eine erste und eine zweite Etappe vor. Es handelt sich um eine reine Erschliessungsetappierung der Wohnbauzonen. Für einen Teil der zweiten Etappe existiert die rechtsgültige Quartierplanung Denter Selvas.

Die Etappierung entspricht damit nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Sie ist unter Berücksichtigung des Baulandbedarfs und der Erschliessungsverhältnisse neu festzulegen.

4.4 Siedlungsentwicklung/Ortsbildschutz

Das Ortsbild von Siat ist im ISOS (vgl. Beilage 2) als von regionaler Bedeutung aufgenommen. Der ältere Dorfteil ist ein typisches Haufendorf mit einer recht einheitlichen Bebauung aus Strickbauten. Er wird durch zahlreiche Freiräume und Plätze klar gegliedert, wobei die barocke Kirche eindeutiges Zentrum ist. Dank dieser sehr gut erhaltenen, ausgeprägten Strukturen besitzt der ältere Dorfkern sehr hohe räumliche Qualitäten. Ihm vorgelagert ist das Schulhaus, womit ein neuer Siedlungsabschluss definiert worden ist. Die bauliche Entwicklung fand in den letzten Jahren vor allem in den südwestlich angrenzenden Wohnbauzonen statt. Durch die noch unüberbauten Teile zwischen altem Ortskern und den neuen Quartieren ist die Beeinflussung der Ortsansicht relativ gering geblieben.

Es ist zu prüfen, inwieweit die intakten Strukturen im alten Dorfkern zu erhalten sind. Der südlichen Ortsansicht ist Beachtung zu schenken. Eine Trennung zwischen neuen Quartieren und altem Ortsteil ist aus Sicht des Ortsbildschutzes wünschenswert.

Für die Kirchen und Kapellen sowie die Ruine Friedberg sind bereits Schutzvorschriften vorhanden. Die übrige Bausubstanz wird bis auf einige Ausnahmen gut erhalten. Gemäss ISOS und nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege besteht keine dringende Notwendigkeit, für Einzelbauten weitgehende Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Innerhalb der Gemeinde ist abzuklären, wieweit bestehende Bausubstanz in ihrem Bestand erhalten werden soll.

4.5 Zonentypen

Der Zonenplan von 1978 sieht drei Typen von Wohnbauzonen vor.

Es ist zu prüfen, inwieweit eine so starke Differenzierung der Wohnbauzonen für eine kleine Gemeinde wie Siat notwendig und zweckmässig ist.

4.6 Infrastrukturbauten

4.6.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Siat betreibt eine eigene Primarschule und einen Kindergarten. Das relativ neue Schulhaus wurde bereits erwähnt. Darin befinden sich auch die weiteren Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde wie Kanzlei usw. Im Gebiet Tuf ist eine große Fläche als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden worden. Sie umfasst auch das bestehende Sägewerk. Im übrigen ist die Kirche der öffentlichen Zone zugeteilt sowie eine Restfläche in Denter Selvas im Kurvenbereich der Kantonsstrasse.

Die Bedürfnisse für öffentliche Bauten und Anlagen sind detaillierter abzuklären. Insbesondere die Unterscheidung in Zone für öffentliche Anlagen und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zu prüfen.

4.6.2 Verkehrsanlagen

Strassen

Im alten Siedlungsteil bestehen enge und steile Verhältnisse. 1986 bis 1990 hat der Kanton deshalb mit einem neuen Umfahrungsstrassenteilstück das Dorfgebiet umfahren, womit nun der nördliche Siedlungsteil auch genügend erschlossen wird. Die Feinerschliessung im alten Siedlungsgebiet genügt jedoch den heutigen Anforderungen an vielen Orten nicht, wenn auch die zahlreichen Durchgänge und Wege mindestens für kleinere landwirtschaftliche Fahrzeuge benützbar sind.

Die Sammel- und Erschliessungsstrassen sind unter Berücksichtigung der neuen Bauzonenausscheidung festzulegen. Es ist eine hinreichende Zufahrtsmöglichkeit für alle Bauzonen zu gewährleisten.

Güter- und Waldwegnetz

Die notwendigen Wege aus dem Siedlungsgebiet in die umliegenden Landwirtschafts- und Waldgebiete sind gegeben oder im Rahmen der Gesamtmelioration bereits abgeklärt.

Das Güter- und Waldwegnetz ist entsprechend den Vorgaben des Generellen Waldwegprojektes und der Gesamtmelioration zu berücksichtigen.

Wanderwege

In der Bündner Wanderkarte im Massstab 1:60'000 sind auf Gemeindegebiet von Siat zwei Wanderwege eingetragen. Der bedeutendste Wanderweg der Region, die Senda Sursilvana, führt von Rueun kommend durch das Siedlungsgebiet von Siat und weiter nach Ruschein.

Ein zweiter Wanderweg führt von Tuf auf dem neuen Waldweg nach Chiltgera und von dort entlang dem alten Alpweg, parallel zum Ual da Siat, nach Tegia Sut und Tegia Sura zum Fil da Ranasca. Im Gebiet von Tegia Sut teilt sich der Weg und ein zweiter Ast überquert den Ual da Siat in Richtung Alp da Ruschein.

Diese Wanderwegverbindungen sind im Generellen Erschliessungsplan zu sichern.

Parkieranlagen

Am Ende der neuen Kantonsstrasse hat die Gemeinde 1994 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine grössere öffentliche Parkieranlage erstellt. Damit sind die früheren Parkierungsprobleme im engen Dorfgebiet weitgehend gelöst.

Öffentlicher Verkehr

Siat wird mit einer Postautolinie bedient. Es befinden sich eine Haltestelle am Dorfeingang und eine zweite im Zentrum bei der Kirche. Der regionale Richtplan sieht längerfristig eine geringfügige Erhöhung des Kursangebotes sowie eine zusätzliche Verbindung Siat - Ruschein - Ladir vor.

Im Rahmen der Ortsplanung sind keine Massnahmen zu treffen, die den Ausbau gemäss Richtplan verhindern oder erschweren.

Touristische Transportanlagen

Der Verkehrsverein betreibt im Winter einen kleinen mobilen Skilift in Dorfnähe, welcher jeweils abmontiert wird. Im übrigen sieht der regionale Richtplan einen Sportbuszubringer von Siat nach Ruschein vor. Es soll dafür der geplante neue Güter- und Waldweg genutzt werden.

Der Betrieb und Bestand der touristischen Transportanlagen ist durch die Ortsplanung zu gewährleisten.

4.6.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für das gesamte Siedlungsgebiet ausgebaut. Die Versorgung ist über elf Quellfassungen, welche zwei Reservoirs mit insgesamt 350 m³ speisen, sichergestellt. Nachdem das Siedlungsgebiet im Rahmen der Revision nicht vergrössert werden kann, bestehen diesbezüglich keine Probleme.

Abwasser

Das ganze Siedlungsgebiet ist mit Kanalisationsleitungen grob erschlossen. Das Abwasser wird der gemeinschaftlichen ARA Sablun in der Gemeinde Rueun zugeleitet.

Schiessstand

Die Gemeinde betreibt ihren eigenen Schiessstand im Gebiet Tuf.

Die Emissionen aus dem Schiessbetrieb sind beim Siedlungskonzept zu berücksichtigen.

4.7 Tourismus

Siat ist heute nur über Heimabfahrten an das Skigebiet der Weissen Arena (Flims - Laax - Falera) angeschlossen. 1980 hatte die Gemeindeversammlung ausserdem bezüglich des Verkaufs von Wohneigentum die Ausländerquote null beschlossen. Entsprechend macht sich der Tourismus bis heute nur sanft bemerkbar (einzelne Ferienwohnungen, Wanderwege usw.). Massgebliche Entwicklungsmöglichkeiten sind allenfalls langfristig mit den Richtplanvorhaben (vgl. Beilage 4) - insbesondere der geplante Sportbuszubringer - abzusehen. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision besteht noch kein Handlungsbedarf.

4.8 Arbeitsplätze - Gewerbe und Landwirtschaft

War Siat ursprünglich ein typisches Bergbauerndorf, so wurde es schon früh gemischtberuflich. Im Jahre 1950 waren noch ca. 63 % der Berufstätigen in der Landwirtschaft beschäftigt. Bis zum Jahre 1990 sank dieser Anteil auf ca. 33 %. In der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung der Erwerbstätigen auf die verschiedenen Sektoren gezeigt.

Tabelle: Verteilung der Erwerbstätigen auf die verschiedenen Sektoren

Sektor	Erwerbstätige					
	1950		1970		1990	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1. Land- und Forstwirtschaft	62	63	42	44	29	33
2. Gewerbe, Industrie	15	15	28	30	14	16
3. Handel, Gewerbe, Dienstleistungen	6	6	25	26	41	46
4. Übrige	16	16	--	--	5	5
Total	99	100	95	100	89	100

Quelle: Volkszählung 1990

Innerhalb der Gemeinde sind jedoch fast ausschliesslich die Arbeitsplätze des ersten Sektors. Ca. 80 % der Erwerbstätigen sind Wegpendler, meist ins nahe Zentrum Ilanz.

Damit ist die Landwirtschaft der wichtigste Wirtschaftszweig in der Gemeinde. Die Rahmenbedingungen werden entsprechend mit der bereits erwähnten Gesamtmelioration optimiert werden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Alpen) beträgt ca. 171 ha. Gemäss kantonalem Richtplan sind auf Gemeindegebiet keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mit der Ortsplanung zu sichern.

4.9 Landschaft und Heimatschutz

Die Landschaft von Siat hat den typischen Charakter einer surselvischen Berggemeinde. Sie ist geprägt von der traditionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und weist keine wesentlichen Besonderheiten auf. Nordöstlich des Dorfes prägen die steinigen Trockenwiesen (Gemeindeland) den Übergang vom ausgedehnten Nadelwaldgebiet zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Überall stehen verstreut die typischen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude mit der Firstrichtung zum Tal ausgerichtet. Zwei neue, grosse Betriebsgebäude sind in den letzten Jahren in grösserer Distanz zum Dorf erstellt worden.

Die weniger steilen Wieslandpartien sind intensiv genutzt, und nur wenige Hecken, Baumgruppen und einzelne Steinlesehaufen bereichern das Bild. Kleinere Partien sind entsprechend der Parzellierung terrassiert. Steilere und schlecht erschlossene Gebiete sind in den letzten Jahren stark eingewachsen. Es handelt sich häufig um Trockengebiete. Die Maiensässgebiete im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes sind demgegenüber geprägt von zahlreichen Bachläufen und kleineren Nassgebieten.

Die folgenden Fotos geben einen Überblick:

Siedlungsgebiet Siat



Maiensässgebiet Puoz - Prada westlich des Siedlungsgebietes



Bestehende Schutzvorschriften und Inventare

Auf Gemeindegebiet von Siat existieren keine Objekte oder Schutzgebiete von nationaler Bedeutung.

Der regionale Richtplan sieht ebenfalls keine Schutzgebiete vor, er beinhaltet diverse Wintersperrgebiete (Wildestandsgebiete) ausserhalb des Siedlungsbereiches.

Natur- und Landschaftsschutzinventar Graubünden:

- Drei Flachmoore von regionaler Bedeutung in den nördlichen Maiesässgebieten Fazariz und Cons (ausserhalb des parzellierten Gebietes, z. T. im Alpgebiet)
- Zwei Faunastandorte in Valdun und Schischiu
- Diverse Nass- und Trockenstandorte in den Gebieten Prada, Runs, Puoz und östlich des Dorfgebietes bis Las Sorts (vgl. Fotos)

Kulturobjekte gemäss Angabe des Archäologischen Dienstes:

- Drei Schalensteine in Sogn Gliezi, Geclas und Las Sorts zwei davon im Siedlungsbereich
- Ruine Friedberg
- Überreste eines Kalkbrennofens in Chiltgera

Vor Bodeneingriffen im Bereich der Ruine und des Kalkbrennofens sollte vorgängig der Archäologische Dienst benachrichtigt werden.

Ortsplanung:

Der Zonenplan von 1978 beinhaltet Landschaftsschutzzonen für das Gebiet um die Ruine Friedberg und im Bereich südlich von Sogn Gliezi. Es handelt sich zum grössten Teil um bewaldete Flächen.

Die schützenswerten Objekte sollen überprüft, ergänzt und im Generellen Gestaltungsplan erfasst werden. Die notwendigen und zweckmässigen Schutzvorschriften sind abzuklären.

5 Leitbild für die Siedlungsentwicklung

5.1 Zielvorstellungen und Voraussetzungen

Die Gemeinde strebt gegenüber dem längerfristigen Trend eine etwas verstärkte Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung an wie sie sich aufgrund der letzten Jahre abgezeichnet hat. Wie in vielen, ähnlich gelagerten Gemeinden besteht sonst auch in Siat längerfristig die Gefahr von Überalterung. Der Anstieg der Wohnbevölkerung (vgl. Kap. 4.1)

sowie die Eignung als Wohngemeinde bezüglich des Regionalzentrums Ilanz sind gute Gründe und Vorgaben für diese Zielsetzung.

Die Gemeinde ist auch bestrebt, zusätzliche Arbeitsplätze im Dorf zu schaffen oder zu ermöglichen. Zur Zeit geschieht dies konkret im Bereich Forstwesen und im Tourismus. Das örtliche Gewerbe soll Entwicklungsmöglichkeiten haben, jedoch in der übrigen Siedlung integriert bleiben. Dafür spricht die realistische Einschätzung des Potentials der Gemeinde für diese Belange (Distanz zu den Zentren, Erschliessungsverhältnisse).

Heute leben in Siat 44 Kinder im Alter von 0 bis 14 Jahren. Wenn diese in 10 bis 15 Jahren entscheiden müssen, wohin die Ausbildung und der Beruf sie führen soll, muss die Gemeinde attraktive Voraussetzungen bieten, damit nicht alle oder die Mehrheit abwandern. Dazu gehört neben einer intakten Dorfgemeinschaft, einem intakten Orts- und Landschaftsbild auch ein günstig verfügbares Baulandangebot, welches für diese nächste Generation bereit steht. Es soll deshalb möglichst viel gemeindeeigener Boden in geeigneter Lage als Bauzone ausgeschieden werden. Auch bei der Festlegung der übrigen Bauzone ist der Aspekt der Verfügbarkeit nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Da die Bauzone nur noch sehr restriktiv für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgeschieden werden darf, ist für die Entwicklung der Gemeinde ausserordentlich wichtig, dass innert dieser Frist die festgelegten Bauparzellen auch genutzt werden.

5.2 Festlegung des Bedarfs an Wohnbauzonen

Aufgrund des UEB ermittelte das Amt für Raumplanung, ausgehend von der Bautätigkeit der letzten Jahre, einen Bedarf an Wohnbauzonen von 1.0 bis 1.5 ha. Dies würde einer maximalen Bautätigkeit im Ausmass von einem Neubau jedes Jahr entsprechen. Unter den in Kap. 5.1 dargelegten Zielsetzungen und Vorgaben muss die Gemeinde jedoch davon ausgehen, dass sie im Mittel der nächsten 15 Jahre ein bis zwei Neubauten jährlich ermöglichen möchte. Wird mit einem mittleren Flächenverbrauch von 700 bis 800 m² je Baute gerechnet, so ergibt dies einen Baulandbedarf von ca. 1.6 bis 1.8 ha.

6 Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen

Aufgrund des Leitbildes für die Siedlungsentwicklung muss die neue Wohnbauzone um knapp eine Hektare kleiner ausgeschieden werden als die bisherige. Im Sinn der Problemanalyse werden hierbei vor allem folgende Kriterien berücksichtigt:

A In unüberbauten bisherigen Bauzonenteilen:

- Wo ist eine Freihaltung aufgrund der heutigen Struktur und des Ortsbildes mindestens vorläufig wünschenswert?
- Wo wären noch aufwendige Planungs- resp. Erschliessungsmassnahmen notwen-

dig, um baureifes Land zu erhalten?

- Wo eignet sich bisheriges Bauland aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht oder schlecht für eine Überbauung (Topographie, Exposition, umliegende Bausubstanz usw.)?

B In überbauten bisherigen Bauzonenteilen:

- Welche Ökonomiebauten werden längerfristig noch in ihrem Zweck weitergenutzt (Landwirtschaft, Holzlager, Remise usw.)?
- Welche Ökonomiegebäude bedingen bei einer Umnutzung aufwendige Erschliessungsanlagen?
- Welche Ökonomiebauten eignen sich infolge ihrer wohnhygienischen Lage nicht zum Umbau in ein Wohngebäude?
- Welche Bauten und Anlagen sind wertvoller Bestandteil des intakten Ortsbildes und sollten mindestens vorläufig nicht verändert werden?

C Generell:

- Eigentumsverhältnisse/Verfügbarkeit

7 Erläuterungen zum Zonenplanentwurf (Plan Nr. 524-6.1)

7.1 Wohnbauzonen

Im alten, strukturell intakten Ortskern sollen die vorhandenen Freiräume und insbesondere die schönen Gartenanlagen nach Möglichkeit erhalten und mindestens vorläufig nicht überbaut werden. Neben allen bestehenden Wohnbauten werden nur eigenständige, geeignete unüberbaute Parzellen und Parzellenteile wieder der Dorfzone zugeteilt.

Die Freiflächen werden der neuen Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt, in welcher keine Bauten zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken erstellt werden dürfen (keine anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)). Es handelt sich jedoch um eine Bauzone im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung, so dass Bauten und Anlagen ohne anrechenbare BGF im kommunalen Baubewilligungsverfahren erstellt werden können.

Zusätzlich werden Ökonomiebauten, deren Umnutzung zu Wohnzwecken aufgrund der heutigen Nutzung in den nächsten 10 bis 15 Jahren unwahrscheinlich ist, die sich aufgrund ihrer wohnhygienischen Lage für einen Umbau nicht eignen oder solche, die nur über eine ungenügende Zufahrtsstrasse verfügen, ebenfalls dieser Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt. Die bisherige Nutzung bleibt dabei im heutigen Umfang gewährleistet.

Um die südliche Ortsansicht zu bewahren, soll zwischen neuer Kantonsstrasse und der ersten Häuserzeile nicht zusätzlich gebaut werden. Die bestehenden Lücken können

jedoch aufgefüllt und Ökonomiebauten umgenutzt werden. Zum gleichen Zweck soll die grosse unüberbaute Parzelle südlich der Kantonsstrasse vorläufig als Bauzone zurückgestellt werden. Hier ist eine zweite Nutzungsetappe vorgesehen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde diese Fläche mit Genehmigung der Regierung in die erste Etappe umzonen kann, falls sie wieder einen Bedarf an Bauzone ausweist. Abgesehen von der wünschenswerten Freihaltung ist für diese Parzelle auch die Erschliessung noch nicht hinreichend abgeklärt und geregelt.

Südwestlich angrenzend sind vom Gemeindeland relativ locker diverse Grundstücke abparzelliert und überbaut worden. Die verbliebenen Zwischenräume eignen sich nicht mehr als eigenständige Bauplätze und sind teilweise für Strassen und Wege beansprucht. Da aber noch keine genügende Strassenerschliessung in diesem Siedlungsteil besteht, sollen diese Flächen ebenfalls nicht überbaut werden. Mindestens so lange nicht, bis die Erschliessung abschliessend geregelt ist. Dies hat zweckmässigerweise spätestens im Zusammenhang mit der Detailplanung für die zweite Nutzungsetappe zu erfolgen. Diese Baugebiete südwestlich der Kantonsstrasse sind gesamthaft zu betrachten, um mit einem Minimum an Strassen ein Maximum an Bauparzellen zu erschliessen. Ein Bauplatz auf gemeindeeigenem Boden kann hier noch geeignet ausgeschieden werden. Aufgrund der mangelhaften Erschliessung werden die überbauten Teile sowie dieser Bauplatz der zweiten Erschliessungsetappe zugeteilt und eine Quartierplanpflicht für den ganzen Bereich inkl. der zweiten Nutzungsetappe festgelegt (vgl. Baugesetz Abschnitt IV).

Nachdem die rechtskräftige Quartierplanung Denter Selvas vorliegt und bereits ein grosser Teil der Infrastrukturanlagen erstellt ist, wird dieses Gebiet wieder der Bauzone zugeteilt. Die Abgrenzung im Bereich der südöstlichsten, überbauten Parzelle wird jedoch gegen die Gebäude verschoben.

Im südlichsten Teil war bisher eine Bautiefe unterhalb der Kantonsstrasse festgelegt. Im Rahmen der Gesamtmelioration ist hier ein neuer Güterweg geplant (vgl. Plan Nr. 524-6.3). Damit wird eine Bautiefe ab Kantonsstrasse geeignet abgegrenzt. Auch hier ist ein Bauplatz auf Boden im Eigentum der Gemeinde. Dieses Gebiet ist auch bereits erschlossen.

Im Osten des Schulhauses wird durch die bestehenden Wege und die im Rahmen der Gesamtmelioration vorgesehene Fortsetzung der bisherigen Quartierstrasse in Denter Selvas (vgl. auch Plan Nr. 524-6.3) das Siedlungsgebiet im bisherigen Umfang ebenfalls geeignet vom Landwirtschaftsgebiet abgetrennt.

Damit entspricht die Abgrenzung des neuen Siedlungsgebietes in etwa der bisherigen Bauzone. Innerhalb wird jedoch durch geeignete Etappierung und die Ausscheidung von Zonen für Nebenbauten und Nebenanlagen ein Teil der Nutzungsreserven vorläufig von der Überbaumöglichkeit zurückgestellt. Wenn in 10 bis 15 Jahren wieder ein Baulandbedarf besteht oder jetzt eingezontes Gebiet nicht überbaut worden ist, wird im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision diese Zonenordnung überprüft werden müssen. Nicht verfügbares Land wird dann allenfalls zurückgestellt werden müssen, und die geeigneten langfristigen Reserven von heute können eingezont werden.

Gemäss neuem Entwurf zum Zonenplan wird lediglich noch die Dorfzone und eine Dorferweiterungszone unterschieden. In einer kleinen Gemeinde wie Siat sind homogene Strukturen im ganzen Siedlungsgebiet sinnvoll und realistisch. Dorferweiterungszone wird dort festgelegt, wo noch grössere unüberbaute Bauzonenteile bestehen, was die Festlegung einer Ausnützungsziffer notwendig macht. Für die kleinflächigen unüberbauten Parzellen in der Dorfzone kann auf eine Ausnützungsziffer verzichtet werden.

7.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zur Zeit verfügt die Gemeinde im Schulhaus über genügend Platz für ihre Bedürfnisse. Die bereits bestehende unüberbaute Reserve auf der gleichen Parzelle soll für die langfristigen Bedürfnisse beibehalten werden. Die Restfläche zwischen der neuen Strasse im Süden und der heutigen Bauzonengrenze (übriges Gemeindegebiet) ist ebenfalls später noch für diesen Zweck einzonbar, falls es die Verhältnisse erfordern. Im weiteren wird der Bereich um das Sägewerk ebenfalls wieder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeteilt. Von der grossen bisherigen ZöBA auf der gegenüberliegenden Seite in Tuf wird jedoch nur noch der Schiessstand wieder entsprechend eingezont. Im übrigen sieht die Gemeinde hier in Ergänzung zum bereits erstellten Parkplatz vor allem Naherholungseinrichtungen wie Feuerstelle, Natureisplatz u. ä. vor. Nicht zuletzt infolge der Emissionen aus dem Schiessbetrieb wird deshalb eine Zone für öffentliche Anlagen festgelegt (ZöA). Diese wird auch für die bisherige ZöBA in Denter Selvas im Kurvenbereich festgelegt, da auch hier allenfalls Parkierungseinrichtungen u. ä. vorgesehen sind.

7.3 Freihaltezone

Im weiteren und engeren Bereich um die Ruine Friedberg ist das Orts- und Landschaftsbild ausserordentlich schützenswert. Infolge der Steilheit und der zahlreichen markanten Felsblöcke sind diese Flächen auch kaum baulich nutzbar. Hier wird zum Schutz und zur Freihaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine Freihaltezone festgelegt.

7.4 Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone ist gemäss Festlegung durch das Kreisforstamt (vgl. Kap. 2 Lit. E) übernommen und bezeichnet worden.

7.5 Landwirtschaftszone

Alles genutzte und nutzbare Land angrenzend an die Bauzone und die Forstwirtschaftszone wird im übrigen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

7.6 Übriges Gemeindegebiet

Übriges Gemeindegebiet wird festgelegt, wo es sich um unproduktive Flächen, um Verkehrsflächen oder um Flächen handelt, für die heute keine zweckmässige Grundnutzung festgelegt werden kann.

7.7 Landschaftsschutzzone

Wie im bisherigen Zonenplan werden die landschaftlich wertvollen Bereiche um die Ruine Friedberg und im Bereich nördlich und südlich von Sogn Gliezi wiederum der Landschaftsschutzzone zugeordnet. Die Bestimmungen für die archäologisch wertvollen Schutzobjekte werden in den Zonenbestimmungen für die Landschaftsschutzzone integriert.

7.8 Wintersportzone

Für den Betrieb des mobilen Skiliftes wird der Bereich für das Trasse und die Pisten mit einer Wintersportzone überlagert.

7.9 Gefahrenzone

Innerhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes sind keine Gefahrenzonen festgestellt worden. Lediglich im Waldgebiet in Tuf befindet sich ein Gebiet mit hoher Gefahr.

7.10 Bau- und Waldabstandslinien

Entlang der Forstwirtschaftszone ist, in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster, gegenüber der Bauzone eine Waldabstandslinie festgelegt, die den zonengemässen Grenz- und den baugesetzlichen Waldabstand ersetzt.

Entlang von Strassen ist eine Baulinie festgelegt, wo die Sicherstellung von genügenden Sichtverhältnissen die Sicherheit im allgemeinen oder die Schneeräumung dies erfordern. Sie gilt ebenfalls anstelle der massgeblichen Abstandsvorschriften und darf auch bei Neubau im Hofstattrecht nicht mehr überschritten werden.

7.11 Flächenbilanzen der neuen Bauzone

Tabelle: Übersicht der neuen Bauzonen

Zonenart	1. Etappe m ²	2. Erschlies- sungs- etappe m ²	2. Nutzungs- etappe m ²	Total m ²
Dorfzone	25'580	2'740	--	28'320
Dorferweiterungszone	22'270	--	3'950	26'220
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7'550	--	--	7'550
Zone für öffentliche Anlagen	7'040	--	--	7'040
Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	20'440	--	--	20'440
Total	82'880	2'740	3'950	89'570

85'620

Tabelle: Überbauungsstand der neuen Bauzonen

Zonentyp	überbaut m ²	nicht überbaut m ²	total m ²
Wohnbauzonen ¹⁾	31'990	18'600	50'590
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5'570	1'980	7'550
Total	37'560	20'580	58'140

¹⁾ exkl. 2. Nutzungsetappe

Damit kann das zulässige Mass an Bauzone gemäss Leitbild annähernd erreicht werden, was bei einem relativ kleinen Siedlungsgebiet mit sehr gutem Erschliessungsstand sehr schwierig ist. Insgesamt werden die Wohnbauzonen um 2.4 ha reduziert, wovon ca. 0.8 ha unüberbaut sind. Da durch gezielte Festlegung von Zonen für Nebenbauten und Nebenanlagen auch im überbauten Gebiet die Reserven stark vermindert werden, ist mit dem vorliegenden Entwurf die Baulandreserve im gesetzlich zulässigen Rahmen. In diesem Zusammenhang ist ein Vorentwurf des Zonenplanes bereits früher dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbreitet worden. Sie ist im Anhang Beilage 5 einzusehen.

8 Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Plan Nr. 524-6.2)

Die Planungskommission erachtet es als wichtig, die wertvollen Strukturen und auch einzelne Bauten und Elemente vor tiefgreifenden unerwünschten Veränderungen etwas zu schützen. Diese Massnahmen werden im Rahmen der Ortsplanung im Generellen Gestaltungsplan dargestellt, sofern es sich nicht um Zonen handelt. Als Grundlage dient insbesondere das Siedlungsinventar Plan Nr. 524-4.1

a) Strukturhaltung

Mit der Ausscheidung der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ist im Zonenplan bereits eine geeignete Grundlage für die Strukturhaltung geschaffen worden. Der ganze alte Ortskern soll zusätzlich einem Ortsbildschutzbereich zugeordnet werden. Hier sollen Projekte für Neubauten, Renovationen und Umbauten erst nach einer Beurteilung des Bauberaters (Denkmalpflege oder unabhängige Fachperson) bewilligt werden. Hier sollen auch in der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen Hochbauten wie Garagen u. ä. nur mit äusserster Zurückhaltung und bei guter Gestaltung bewilligt werden.

b) Objekterhaltung

Bauten, die für das Ortsbild typisch, gut erhalten und gestaltet sind, werden als wertvoll eingestuft. Sie sollen nach Möglichkeit erhalten werden und bei Umbauten usw. ist die Beurteilung des Bauberaters zwingend. Bauten, für welche bereits ein Schutz besteht, werden als schützenswert eingestuft. Für sie gilt ein absolutes Abbruchverbot. Es handelt sich um die Kirche und die Kapellen. Demgegenüber sind einzelne An- und Nebenbauten dem Ortsbild durch ihre Gestaltung oder ihren baulichen Zustand nicht sehr zuträglich. Sie sind ebenfalls bezeichnet und sollen bei Renovationen verbessert werden.

Die Schalensteine (vgl. Kap. 4.10) werden als erhaltenswerte Kulturobjekte ausgedacht.

Inventarnummern gemäss Generellem Gestaltungsplan:

- 1 Schalenstein
- 2 Schalenstein
- 3 Ruine Friedberg

Ausserdem werden die prägenden Einzelbäume, Baumgruppen und Gartenanlagen bezeichnet, die für das intakte Ortsbild von Bedeutung sind und nach Möglichkeit erhalten werden sollten.

c) Erhaltenswerte Kulturlandschaft

Diese Elemente werden grundsätzlich in Koordination mit dem Auflageprojekt Gesamtmelioration erarbeitet und im Zonenplan 1:5'000 dargestellt werden. Der im

Massstab 1:2'000 bearbeitete Bereich des Gestaltungsplanes beinhaltet jedoch bereits eine Teilfläche, für welche die entsprechende baugesetzliche Bestimmung im Art. 61 vorgesehen ist. Hier sollen im speziellen die ausgeprägten Terrassen nicht zerstört werden.

d) Bau- und Waldabstandslinien

Vgl. Kap. 7.10

9 Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 (Plan Nr. 524-6.3)

Im Generellen Erschliessungsplan sind die vorhandenen und geplanten Anlagen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung angegeben.

a) Erschliessungsetappierung und Quartierplanpflicht

Wo die verkehrsmässige Erschliessung heute noch nicht sichergestellt ist und neue Strassenflächen geeignet ausgeschieden werden müssen, wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Dies betrifft die Dorfzone im Südwesten des Dorfes. Im Detail ist darauf bereits im Kap. 7.1 eingegangen worden.

b) Geplante Erschliessungsanlagen

Im wesentlichen ist im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration der Aus- und Neubau von zwei Sammelstrassen im Bereich des Dorfgebietes geplant. Auf die vorgesehene Strasse in Denter Selvas ist im Kap. 7.1 bereits eingegangen worden. Zusätzlich wird im nördlichen Dorfteil ein bestehender Weg als Sammelstrasse ausgebaut. Im Dorfgebiet wird er der Baulanderschliessung dienen und in der Fortsetzung als Güterweg.

10 Baugesetz

Das Baugesetz wurde, ausgehend vom Musterbaugesetz für bündnerische Gemeinden, völlig neu erarbeitet. Bei den speziell auf die Gemeinde Siat zugeschnittenen Zonen und Bauvorschriften wurde vor allem darauf geachtet, dass auch künftig Neubauten von der Kubatur her in die bestehende Bausubstanz eingepasst werden. Berücksichtigt wurde bei den Bauvorschriften insbesondere auch die im Rahmen der Quartierplanung Denter Selvas festgelegten Sonderbau- und Abstandsvorschriften. Damit werden für alle Zonen wieder einheitliche Vorschriften festgelegt.

In der weitgehend überbauten Dorfzone erübrigt sich durch diese restriktiven Bauvorschriften zum Gebäudekubus die Festlegung einer Ausnützungsziffer. In den unüberbauten Bauzonenteilen der Dorferweiterungszone wird die maximale Ausnützung mit 0.7 festgelegt. Es wurde versucht, möglichst einfach anwendbare Bauvorschriften zu definieren, da die Gemeinde kein Bauamt betreibt und diesbezüglich anfallende Arbeiten nebenamtlich erledigt werden müssen. Die einfache Handhabung äussert sich speziell darin, dass wenig Wert darauf gelegt wird, was im Gebäudeinnern bezüglich Anzahl Stockwerken usw. geschieht. Vielmehr kann zusammen mit den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes auf die Struktur und gestaltungsmässige Einpassung von neuer Baukubatur in die bestehende Siedlung geachtet werden. Besondere Beachtung wurde der Dachgestaltung sowie der Ausrichtung der Gebäude beigemessen. Abgesehen von der Kirche sind die Hauptgiebel heute talwärts ausgerichtet. Mindestens im Ortsbildschutzbereich soll dies weiterhin zwingend sein und in den übrigen Bauzonen in den Regel auch zur Anwendung kommen.

11 Bestandteile der Planung

A Grundeigentümergebunden

- Baugesetz
- Pläne: Nr. 524-6.1 Zonenplan Siedlungsgebiet 1:2'000
Nr. 524-6.2 Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet 1:2'000
Nr. 524-6.3 Genereller Erschliessungsplan Siedlungsgebiet 1:2'000

B Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht
- Plan Nr. 524-4.1 Siedlungsinventar 1:2'000.
- Übersicht Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom April 1993 (Zonenplan 1978)
- Summarische Quellschutzzonen Siat - Begleitender Bericht, 17. Mai 1994
- Bericht zum Gefahrenzonplan Siat, Revision vom 19. Mai 1994
- Gefahrenzonplan Siat 1:10'000

12 Stand der Arbeiten und weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Akten der Ortsplanungsrevision für das Siedlungsgebiet werden in der Gemeinde öffentlich zur Orientierung aufgelegt und gleichzeitig dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung zugestellt. Die Ergebnisse von Auflage und Vorprüfung sollen noch im Jahr 1994 bereinigt werden, um nachfolgend die beschlussfassende Versammlung in der Gemeinde durchführen zu können.

13 Schlussbemerkungen

Die Planungskommission hat sich seit Inangriffnahme dieser anspruchsvollen und aufwendigen Tätigkeit an zahlreichen Sitzungen und Feldbegehungen mit den raumplanerischen Problemen und Zielsetzungen für die Gemeinde Siat befasst. Die neuen übergeordneten Gesetze von Bund und Kanton greifen heute sehr stark in die Rechte und Möglichkeiten ein, welche einer Gemeinde im Rahmen ihrer Autonomie zustehen. Die Kommission hat sich mit grossem Engagement und Verständnis bemüht, hier eine Lösung zu erarbeiten, die sowohl den übergeordneten Forderungen wie auch den Interessen der Gemeinde Rechnung trägt. Als ausführende und begleitende Planerin möchte ich mich meinerseits für diesen Einsatz bestens bedanken. Ich hoffe, dass die Bevölkerung der Gemeinde Siat sowie die kantonalen Amtsstellen und die Genehmigungsbehörde das Bemühen, eine zweckmässige Lösung im Gesamtinteresse der Gemeinde zu erarbeiten, aus den vorliegenden Entwürfen herauspürt. Es ist notwendig, dass von allen Seiten Verständnis aufgebracht wird, wo im einzelnen Privatinteressen beschnitten werden müssen oder wo eine übergeordnete Zielsetzung im kommunalen Interesse vielleicht nicht ganz erfüllt werden kann. Immer geschah dies aufgrund reiflichen Abwägens der Vor- und Nachteile für die ganze Gemeinde. Es ist leider nicht möglich, im Rahmen eines technischen Berichtes alle Gedanken, Fragen und Erwägungen, die im Verlauf der Planungsarbeiten zu diesem Ergebnis geführt haben, wiederzugeben. Im Rahmen des Auflageverfahrens werden jedoch sowohl Kommission, Baubehörde und Planerin für ergänzende Erläuterungen in Gesprächen zur Verfügung stehen.

14 Öffentliche Auflage und Vorprüfung

14.1 Öffentliche Auflage

Vom 2. Dezember 1994 bis 16. Januar 1995 wurden die Akten öffentlich aufgelegt. Zusätzlich fand eine Gesamtorientierung statt und an zwei Samstagen standen Vorstandsmitglieder und Planerin für Auskunftserteilungen zur Verfügung.

Es gingen insgesamt sieben schriftliche Wünsche ein, wobei sie sich vorwiegend auf vorgesehene Umzonungen bezogen.

14.2 Vorprüfungsbericht des kantonalen Raumplanungsamtes

Am 9. Februar 1995 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht zu den eingereichten Planungsmitteln. In Beilage 6 ist eine Kopie einzusehen. Der Bericht wurde von Planungskommission und Vorstand mit den zuständigen Beamten besprochen.

Im folgenden wird auf Änderungen kurz eingegangen oder die Beibehaltung des Entwurf kurz begründet.

a) Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen - längerfristige Baulandreserven

Mit Stellungnahme vom August 1993 wurde die Strukturhaltung des Siedlungsbereichs durch die Festlegung der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ausdrücklich gutgeheissen. Die neu vorgeschlagene Zuweisung solcher Flächen zu Nichtbauzonen ist nicht zweckdienlich, da innerhalb des engeren Siedlungsgebietes die Gemeinde für Bausachen zuständig sein soll. Kleinere bauliche Eingriffe, sei dies für Nebenbauten oder andere Anlagen, können innerhalb der Siedlungsgebiete häufig vorkommen und sollen schon aus praktischen Gründen nicht vom Kanton zu bewilligen sein.

Die Anliegen des Ortsbilschutzes und der Freihaltung sind mit Abs. 4 von Art. 39 berücksichtigt, eine "Überstellung" mit Nebenbauten ist nicht möglich und im übrigen besteht für keinen Grundeigentümer Anlass, nun willkürlich irgendwelche Nebenbauten zu erstellen, nachdem die bisherige Nutzung als Garten- und Hofraum sich über Jahrzehnte und noch länger in der vorliegenden Form eingestellt hat.

Die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen wird deshalb innerhalb der Siedlung beibehalten. Nur in wenigen Bereichen kann von einer langfristigen Nutzungsreserve gesprochen werden, da die zahlreichen Gassenbereiche sowie steilen und felsigen Bereiche des Gemeindebodens nicht überbaubar sind.

b) Archäologische Schutzzone

Der vom archäologischen Dienst angegebene Bereich wird ungefähr innerhalb der Landschaftsschutzzone speziell bezeichnet.

c) Zone für landwirtschaftliche Hochbauten

Es kann davon ausgegangen werden, dass zur Zeit der letzte neue Ökonomiebau in Planung ist. Ein Standort steht bereits fest.

d) Waldausscheidung

Das Verfahren ist durchgeführt worden, es gingen zwei Eingaben ein, welche anlässlich von Begehungen abschliessend erledigt werden konnten.

e) Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Gemeinde Rueun wurde auf die notwendigen Arbeiten aufmerksam gemacht. Bei Vorliegen kann die Schutzzone bei der Bearbeitung des übrigen Gemeindegebietes erfasst werden.

f) Naturschutzzone

Mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone ist die Erhaltung der Trockenstandorte im Bereich der Siedlung in der bisherigen Form aus Sicht der Gemeinde genügend

gewährleistet. Es handelt sich um Gemeindeweiden, deren Nutzung weder intensiviert noch extensiviert werden soll.

g) Gesamtmelioration

Die Gemeinde will im übrigen Gebiet die ortsplanerischen Arbeiten parallel mit der Melioration abschliessen. Für das Siedlungsgebiet kann und soll dies vorgängig geschehen.

h) Ortsbildschutzbereich

Im Zonenplan wird ein Hinweis auf den generellen Gestaltungsplan bezüglich Nutzungsbeschränkungen ergänzt.

i) Schützenswerte Objekte

Anstelle von "wertvoll" werden die bezeichneten Bauten als typische und prägende Bauten bezeichnet. Dies entspricht dem Empfinden der Planungskommission und Einwohnerschaft, welche sich nicht mit bauhistorischen Qualitäten befasst hat, da dafür die Angaben des ISOS vorlagen. Seitens der kantonalen Denkmalpflege ist auf keine wichtigen Objekte aufmerksam gemacht worden.

Im übrigen werden die baugesetzlichen Bestimmungen zu den Kultur- und Naturobjekten etwas modifiziert und auf die empfehlende Formulierung wird verzichtet.

j) Baugesetz

Die Art. 9, 28, 33, 44, 45, 47, 48, 49 und 61 werden leicht modifiziert.

Art. 34 alt wird gestrichen, und im Art. 49 wird der Grenzabstand in der Landwirtschaftszone neu auf 2.5 m festgelegt.

14.3 Wesentliche Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Im Rahmen der Auflage wurde seitens des Vorstandes neu die Möglichkeit zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaues gewünscht. Der neue Art. 34 gibt der Gemeinde nun die Möglichkeit, solch einschränkende Bestimmungen bei Bedarf zu erlassen.

Im übrigen wurden die Wünsche und Änderungen der Zonenzuordnung bis auf einen Fall abgelehnt. Die Bauzone ist lediglich bei Parzelle Nr. 114 angepasst worden, wobei die Wohnbauzone hierbei nicht vergrössert worden ist. Die weiteren Änderungen sind geringfügig und betreffen nur das Eigentum der jeweiligen Einsprecher.

15 Beschlussfassung (Siedlungsgebiet)

Die bereinigten Akten wurden vom 12. Mai bis 16. Juni 1995 noch einmal zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Am 16. Juni 1995 sind die Nutzungspläne für das Siedlungsgebiet sowie das Baugesetz ohne Änderung von der Einwohnerschaft beschlossen worden.

Ilanz, 19.08.94/19.10.94/04.05.95/05.07.95
524-8 Gr Ru

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Planerin:

