

CANTUN GRISCHUN
VISCHNAUNCA DA RIEIN

Revision

Ortsplanung Riein

Planungs- und Mitwirkungsbericht

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Ausgangslage

- 1.1 Geltende Ordnung
- 1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung
- 1.3 Einleitung der Ortsplanung
- 1.4 Organe
- 1.5 Verwendete Plangrundlagen

2. Zeitlicher Ablauf des Planungsverfahrens

3. Mitwirkung der Bevölkerung

- 3.1 Ergebnisse der Umfrage mittels Fragebogen
- 3.2 Orientierungsaufgabe
- 3.3 Weitere Informationen

4. Inhalt und Ergebnisse der Nutzungsplanung

- 4.1 Grundlagen
- 4.2 Raumplanerisches Leitbild
- 4.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)
- 4.4 Berechnung des Fassungsvermögens der ausgeschiedenen Bauzone
- 4.5 Planungsmittel
 - 4.5.1 Richtplan
 - 4.5.2 Zonenplan 1:1'000 und 1:10'000
 - 4.5.3 Genereller Gestaltungsplan
 - 4.5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 und 1:10'000
 - 4.5.5 Baugesetz

Anhang I Bericht zum Gefahrenzonenplan

Anhang II Fragebogen und Auswertung

Anhang III · Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung vom 16.1.1995

- Änderungen an den Planungsmittel nach den Ergebnissen aus der Vorprüfung und der Beschlussfassung
- Publikation und Protokollauszug der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 4. Aug. 1995

1. Ausgangslage

1.1 Geltende Ordnung

Im Jahre 1971 erliess die Gemeinde Riein ein Baugesetz, die Zonenpläne 1:1000 und 1:5000, einen Strassenplan 1:1000 sowie die Richtpläne der Gemeinde 1:1000 und der Versorgung 1:1000. Die Genehmigung dieser Planungsmittel durch die Regierung des Kantons Graubünden erfolgte am 5. Juni 1972. Seit der Genehmigung der Planungsmittel sind einige kleinere Anpassungen am Baugesetz vorgenommen worden.

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Ortsplanung ist in erster Linie an die seit 1972 erfolgten Änderungen des übergeordneten Planungsrechtes anzupassen. Die heute für die Gemeinde Riein rechtsgültige Ortsplanung weist in verschiedenen Sachbereichen Mängel auf, die mit der Revision beseitigt werden können:

- Bauzonengrösse: Am 15. November 1991 wurde die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) dem Amt für Raumplanung eingereicht. Die Prüfung hat ergeben, dass die Bauzone zu gross ist. So wurde der nicht überbaute Anteil mit 49 % ausgewiesen. Insbesondere ist die Ferienhauszone oberhalb der Siedlung auf ihre Lage und Grösse zu überprüfen.
- Die Land- und Forstwirtschaftszonen sind über das ganze Gemeindegebiet auszuscheiden. Nutzungskonflikte zwischen Wald, Landwirtschaft und Bauzone sind zu bereinigen.
- Schutzzonen: Ergänzend zur Ruhezone sind Landschafts- und Naturschutzzonen auszuscheiden. Die Gefahrenzone ist im Bereich der Siedlung zu überprüfen. Unter Beizug eines Geologen sind die Quellenstandorte und die summarischen Schutzzonen zu bezeichnen.
- Der Strassenplan sowie die Pläne der Versorgung (Wasser und Kanalisation) sind zu ergänzen und ein Genereller Erschliessungsplan ist in Kraft zu setzen.
- Gestaltung: Im ISOS hat das Ortsbild Riein regionale Bedeutung. Schützenswerte Bausubstanz, Umgebungsschutz von Bauten, Kultur- und Naturobjekte und weitere Gestaltungselemente sind in einem Generellen Gestaltungsplan festzuhalten.
- Das Baugesetz ist auf dessen Inhalt und Aufbau zu überprüfen und an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Als Grundlage diene das Musterbaugesetz 1988.

- Plangrundlagen: Es sollen die neuesten Plangrundlagen verwendet werden. Die Grundbuchvermessung liegt vor.

1.3 Einleitung der Ortsplanung

Am 1. Dezember 1990 beschloss die Gemeindeversammlung von Riein die geltende Ortsplanung zu revidieren. Gleichzeitig wurde ein Bruttokredit von Fr. 70'000.-- genehmigt. Die Ausführung der Planungsrevision wurde dem Ingenieurbüro Straub AG, Ilanz, übertragen. Als verantwortlicher Planungsleiter wurde [REDACTED] bestimmt.

Durch die kantonale Behörde erfolgte die Beitragszusicherung am 18. April 1991. An die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 63'000.-- für die Planung wurde ein Kantonsbeitrag von 30 % und an die Kosten der UEB von Fr. 7'000.-- ein solcher von 40 % zugesichert.

Ein vermehrter Planungsaufwand, hervorgerufen durch Änderungen im übergeordneten Recht, neue Wegleitungen, gleichzeitig parallel laufende Projekte (ARA, GEP) sowie verschiedene Abklärungen, erhöhte die geschätzten Verfahrenskosten. Im Juli 1995 wurde vom Gemeindevorstand ein neues Beitragsgesuch beim Departement des Innern und der Volkswirtschaft mit Kosten von Fr. 91'000.-- für die Planungsrevision bzw. Fr. 13'000.-- für die UEB hinterlegt. Die Beitragszusicherung für beide Verfahren erfolgte am 8. August 1995.

1.4 Organe

Nach geltendem Recht (Art. 5 BG) kann der Gemeindevorstand für wichtige Planungsmassnahmen eine Planungskommission ernennen. An der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 1990 wurde eine fünfköpfige Planungskommission bestimmt. Diese setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

[REDACTED]

Planungsleitung: [REDACTED], Ingenieurbüro
Straub AG, Ilanz

Juristischer Berater: Es wurde niemand beigezogen

Betreuung ARP: [REDACTED], [REDACTED].

1.5 Verwendete Plangrundlagen

Über das ganze Gemeindegebiet liegt die Grundbuchvermessung teilnumerisch vor. Im Siedlungsbereich wurden sämtliche Daten der Grundbuchvermessung (Punkte, Linien, Bodenbedeckung und weitere Details) numerisch aufgearbeitet. Die Plangrundlagen können somit jederzeit ebenenweise geplottet werden.

Für den Bereich Landschaft dient der Übersichtsplan 1:10'000 als Grundlage.

2. Zeitlicher Ablauf des Planungsverfahrens

- 06.10.1990 Einleitung der Revision. Wahl des Planers
- 01.12.1990 Beschluss der Gemeinde die Revision der Ortsplanung durchzuführen und Gewährung eines Planungskredites von Fr. 70'000.--. Wahl der Planungskommission
- 10.01.1991 1. Sitzung der Planungskommission. Insgesamt wurden während der Planungsphase 13 Sitzungen abgehalten
- 08.02.1991 Beitragsgesuch eingereicht
- 18.04.1991 Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft
- 15.05.1991 Raumplanerischer Leitbildentwurf wird diskutiert
- 15.11.1991 Gemeindeübersicht über den Stand der Überbauung der Erschliessung und der Baureife (UEB) an ARP eingereicht
- 01.1992 Mittels eines Fragebogens wird der Bevölkerung die Gelegenheit gegeben an der Planung mitzuwirken
- 16.01.1992 Raumplanerisches Leitbild wird verabschiedet
- 29.01.1992 Gesuch an das Kreisforstamt um Vornahme der Waldfestlegung bzw. Waldausscheidung im Bereich des Siedlungsgebietes
- 29.01.1992 Gesuch an die Gefahrenkommission um Revision des Gefahrenzonenplanes
- 03.1992 Auswertung der Fragebögen. Ergänzung und Verabschiedung des raumplanerischen Leitbildes

- 14.04.1992 Das Amt für Landschaft- und Naturschutz liefert die planliche Darstellung der Inventare und Schutzgebiete
- 05.05.1992 Feldbegehung: Zonenplanänderungen werden vorgeschlagen und diskutiert
- 05.92-07.93 Zonen- und Erschliessungsplanung bearbeitet
- 17.07.1992 Auftrag an Geologen zur Ausscheidung der Quellschutzzonen
- 20.07.1992 Das Kreisforstamt 7 bezeichnet die bestockten Flächen
- 21.07.1992 Die Gefahrenkommission hat die Gefahrenzonen überprüft, planlich dargestellt und in einem Bericht dokumentiert
- 08.02.1993 Die Revision der Gefahrenzone im Bereich der Parzelle 41 wird von der Gefahrenkommission abgewiesen
- 14.12.1993 Hydrologische und hydrogeologische Begutachtung der Quellgebiete: Expertenbericht und Plan mit den summarischen Schutzzonen für die Wasserversorgung Riein
- 14.01.1994 Dasselbe wird vom Geologen für die Quelfassungen der Gemeinde Sevgein nachgeliefert
- 01.94-02.94 Erstellen der Planungsakten
- 02.1994 Erschliessungsplan geändert zufolge Verlegung des ARA-Standortes
- 05.94-07.94 Beratung Baugesetz
- 05.07.1994 Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan verabschiedet
- 08.1994 Baugesetz bereinigt
- 25.10.1994 Einreichung der Akten zur Vorprüfung
- 11.1994 Amtsinternes Vernehmlassungsverfahren
- 16.01.1995 Das Amt für Raumplanung (ARP) nimmt Stellung zur Ortsplanungsrevision im Vorprüfungsbericht
- 16.02.1995 Das ARP erläutert den Bericht an einer Kommissionssitzung
- 04.1995 Bereinigungsphase abgeschlossen

- 29.04. -
 29.05.1995 Orientierungsaufgabe: Der Bevölkerung wird Gelegenheit geboten aktiv an der Planung mitzuwirken. Ein Änderungsantrag wurde eingereicht
- 07.1995 Abweisung des Antrages durch den Gemeindevorstand
- 04.08.1995 Genehmigung der Planungsmittel durch die Gemeindeversammlung
- 11.08.1995 Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung
- 08.1995 Eingabe der Ortsplanungsrevision zur Genehmigung an die Regierung.

3. Mitwirkung der Bevölkerung

3.1 Ergebnisse der Umfrage mittels Fragebogen

Eine Umfrage in der Wohnbevölkerung gibt der Behörde stets wertvolle Hinweise zu raumplanerischen Sachproblemen. Die Behörde kann so im Planungsverfahren frühzeitig Wünsche und Interessen der Bevölkerung berücksichtigen.

Im Januar 1992 wurde diese Umfrage durchgeführt. Die Fragebogen wurden an die Haushalte verteilt. 14 Fragebögen kamen zur Auswertung zurück. Von den 14 eingegangenen Fragebögen waren 4 leer und 10 ausgefüllt bzw. 10 konnten ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind nachstehend aufgeführt und kurz erläutert:

- a) Wohnzonengrösse: Topografisch ungünstiges Bauland soll ausgezont werden. Im allgemeinen ist man aber der Meinung, dass genügend Bauland zur Verfügung stehen sollte. Einige Familien möchten in den nächsten 10 Jahren ein Haus bauen.
- b) Hofstattrecht: Das Hofstattrecht mit Umnutzung soll eingeführt werden.
- c) Ausnützungsziffer: Eine Mehrheit ist für die Abschaffung der Ausnützungsziffer, insbesondere in der Dorfzone. In der Wohnzone soll unbedingt die AZ erhöht werden. Sie ist heute auf 0,35 festgelegt.

- d) Gewerbebezonen: Gewerbebezonen können in massvoller Grösse ausgeschieden werden, jedoch sollte unbedingt zugelassen werden, dass Gewerbebauten auch in den Wohnzonen erstellt werden können.
- e) Öffentliche Bauten: Die Sägerei soll für öffentliche Bauten umgebaut werden (Werkhof, Garagen).
- f) Parkraum: Parkraum ist nirgends gut möglich. Bei der Sägerei soll eine Anzahl Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Parkplatz Bual soll unbedingt erweitert werden.
- g) Hof Signina: Der Hof soll der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.
- h) Bodenmarkt: Die Gemeinde soll sich aktiv am Bodenmarkt beteiligen und das Land an Einwohner zu günstigen Bedingungen abgeben.
- i) Baugesetz: Das Baugesetz soll generell überprüft und angepasst werden. Zudem ist das Baugesetz in romanischer Sprache abzufassen.
- k) Anregungen: Sanierung der Wasserversorgung; keine Kläranlage bauen, sondern die Kanalisation entlang der Kantonsstrasse nach Sevgein führen; eine Orientierungsversammlung über die Ortsplanung wäre wünschenswert.

3.2 Orientierungsaufgabe

Vom 29. April 1995 bis 29. Mai 1995 lagen die revidierten Planungsmittel der Ortsplanung zur öffentlichen Einsichtnahme auf. An zwei Tagen stand der Planer der Bevölkerung für Auskünfte zur Verfügung. Die Auskunftserteilung wurde nicht rege benützt. Ein Antrag um Abänderung der Gefahrenzone "Plaunca" wurde eingereicht. Dieser Antrag wurde nach Überprüfung des Falles durch die Gefahrenkommission durch den Gemeindevorstand abgewiesen.

3.3 Weitere Informationen

- Einzelauskünfte von den Einwohnern
- Befragungen der Grundeigentümer bei relevanten Planungsvorhaben
- mündliche und schriftliche Auskünfte von Amtsstellen und öffentlich rechtlichen Körperschaften.

4. Inhalt und Ergebnisse der Nutzungsplanung

4.1 Grundlagen

a) Gesetzliche Grundlagen

Die Nutzungspläne ordnen gemäss Art. 14 RPG die zulässige Nutzung des Bodens. Sie unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

Nach Art. 18 KRG ordnet die Gemeinde die Nutzung des Gemeindegebietes mindestens durch

- das Baugesetz und den Zonenplan,
- den Generellen Gestaltungsplan.

Der Erschliessungsplan enthält die Erschliessung des Gemeindegebietes mit den Verkehrs- und Versorgungsanlagen (Art. 19 KRG).

Im weiteren sind eine Reihe von Gesetzen und Erlassen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene für die Raumplanung massgebend.

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

Am 15. November 1991 wurde im Auftrag der Gemeinde Riein die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) an das Amt für Raumplanung eingereicht. In dieser raumplanerischen Untersuchung wird was folgt festgestellt:

In der Wohnbauzone sind:

- 69 % überbaut,
- 88 % erschlossen, 9 % teilweise erschlossen und 3 % nicht erschlossen.
- Vom nicht überbauten Gebiet von ca. 10'937 m² sind 57 % baureif, 7 % in 5 Jahren baureif und 36 % werden in einer späteren Phase baureif sein. Grösstenteils fehlen die Erschliessungsanlagen.
- In der Ferienhauszone sind noch keine Bauten erstellt. Sämtliche Erschliessungsanlagen fehlen.

Das Amt für Raumplanung hat die UEB überprüft und im grossen und ganzen als in Ordnung befunden. Zu ergänzen sind im Zuge der laufenden Revision der Ortsplanung die Arbeitspläne für die Erschliessung (Strasse, Wasser, Kanalisation, Elektrizität). Die Erschliessung ist im Generellen Erschliessungsplan ausgewiesen.

c) Landschafts- und Siedlungsinventar

Ein Landschaftsinventar für die Gemeinde Riein besteht nicht. Das Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden unterbreitete uns Übersichtsplankopien mit Umrissvorschlägen von Objekten, welche aus ihrer Sicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer Schutzzone zugewiesen werden können. Grösstenteils sind die Wünsche und Anregungen seitens des ALN ins laufende Verfahren eingeflossen und im Zonenplan dargestellt.

Ein Siedlungsinventar, welches die bestehende Bausubstanz bewertet fehlt für Riein. Eine Übersicht vermittelt das ISOS. Es formuliert die Erhaltungsziele für die Bebauung und die Umgebung. Die Einstufung des Ortsbildes von Riein ist von regionaler Bedeutung. Die Umsetzung erfolgt im Generellen Gestaltungsplan.

4.2 Raumplanerisches Leitbild

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist es sinnvoll Gedanken und Vorstellungen zur raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde zu formulieren. Ausgehend aus der heutigen Situation beschreibt das Leitbild einen anzustrebenden Zustand, welcher durch zielmässiges Handeln der Behörden in einem gewissen Zeitraum erreicht werden kann. In den nachstehenden Sachbereichen sind wichtige raumplanerische Fakten angeschnitten, welche im Interesse der Gemeinde zu erwähnen sind und auch diskutiert wurden.

Ausgangssituation

Ziele

Massnahmen

1. Siedlung/Wohnraum

Die ausgeschiedenen Wohnzonen umfassen eine Fläche von 4.8 ha, dabei sind 1.3 ha einer Ferienhaus zugeordnet. Die Ferienhauszone, welche abseits vom eigentlichen Siedlungsgebiet situiert ist, ist nicht erschlossen und daher nicht baureif. Die Wohnbevölkerung ist in den letzten 10 Jahren konstant geblieben und wird sich in den nächsten Jahren kaum ändern. Der Zweitwohnungsbau ist unbedeutend.

Die abseitsgelegene Ferienhauszone ist zu eliminieren; stattdessen soll um die Siedlung die Wohnzone 2 erweitert werden. Ferienhausbauten sollen zulässig sein. Die Ausnutzungsziffer soll in dieser Zone erhöht werden. Brachliegende Ställe in der Dorfzone sind zu Wohnzwecken umzubauen. Baulücken sind auszufüllen oder allenfalls einer Freihaltezone oder Grünzone zuzuordnen. Erhaltung des dörflichen Charakters und Strukturen.

Der Zonenplan ist verschiedenorts anzupassen und auf die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre auszurichten. Überprüfen der Ausnutzungsziffer in der Dorfzone und in der Wohnzone 2. Hofstattrecht mit Zweckänderung soll eingeführt werden. Nicht eingezonte Wohnbauten einer Wohnzone zuordnen.

2. Siedlung/Gewerbe

Die Zahl der Arbeitsstätten sind fast zu 100 % der Landwirtschaft zuzurechnen. 1985 waren 85 % der Beschäftigten in der Landwirtschaft tätig. Gewerbe und Dienstleistungen werden nur im Nebenerwerb betrieben. Das Arbeitsplatzangebot ist beschränkt.

Die Ansiedlung von Arbeitsplätzen soll auch in Riein gefördert werden werden, wie Kleingewerbe, Dienstleistungsbetriebe. Es soll ein Standort für eine Gewerbezone überprüft werden.

Mit der Nutzungsplanung sind Standorte für eine Gewerbe- oder eine Wohn-gewerbezone zu prüfen. In der Dorfzone sind Gewerbeanteile vorzusehen.

Ausgangssituation	Ziele	Massnahmen
3. Verkehr/Parkierung		
Übergeordnet führt die Verbindungsstrasse rechtsrheinisch von Ilanz über Sevgein nach Riein. Von Sevgein nach Riein ist diese Strasse in einem schlechten Zustand. Da Riein Endpunkt der Verbindungsstrasse ist leidet das Dorf nicht unter dem Durchgangsverkehr. Die Lärmbelastung für die Anwohner ist gering. Das Güterwegnetz ist vorhanden und genügt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Parkierungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet fehlen.	Auf raschen Ausbau der Verbindungsstrasse hinwirken. Unbedingt öffentlicher Parkraum im Siedlungsgebiet oder angrenzend vorsehen. Für Fussgänger und Wanderer geeignete Verbindungen schaffen.	Die Verbindungsstrasse wird etappenweise ausgebaut. Standorte für Parkplätze im Zonen- und Erschliessungsplan festsetzen. Der Parkplatz Puzaniz ist zu erweitern. Ein Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen ist zu errichten. Bestimmungen im Baugesetz betreffend Anzahl Parkplätze und Ersatzabgaben allenfalls anpassen. Sicherung des Wander- und Fusswegnetzes in den Generellen Erschliessungsplänen.

4. Öffentliche Bauten und Anlagen

Es stellt sich für einige öffentlichen Bauten und Anlagen die Standortfrage. Der Zonenplan weist eine Fläche von 0,15 ha ZÖBA auf. Mit Kirche und Schulhaus ist die ganze Zone überbaut.	Folgende öffentliche Bauten und Anlagen sollten in den nächsten Jahren realisiert werden: · Zivilschutzanlage · Werkhof, Garagen · Kehrichtsammelstellen · Metzgerei · ARA · Kanalisation und Wasserverteilnetz.	Standortwahl treffen. Boden und Infrastruktur sicherstellen. In ZÖBA einzonen. Überkommunale Lösungen prüfen. Finanzierung sicherstellen. Überlegungen zur Mehrfachnutzung. Die Sanierung des Schulhauses ist abgeschlossen. Versammlungsräume, Gemeindekanzlei, Archiv und die Poststelle sind dort integriert.
--	--	--

Ausgangssituation

Ziele

Massnahmen

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wassermengen genügen für die heutige Einwohnerzahl. Im oberen Dorfbereich sind die Druckverhältnisse knapp. Das Wasserverteilnetz und die Abwasseranlagen im Siedlungsgebiet sind in einem schlechten Zustand. Eine ARA fehlt. Das Abwasser wird direkt dem Vorfluter zugeführt. Eine genügend grosse Deponie für Aushubmaterial ist nicht vorhanden. Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die [REDACTED].

Längerfristig ist das Abwasser aller Haushaltungen einer ARA zuzuführen. Standorte für Aushubmaterial sind zu bestimmen. Die Lage von Riein ist gekennzeichnet durch hohe Strahlungsverhältnisse. Die Voraussetzungen für Alternativenenergien (Solaranlagen) sind zu prüfen.

Das Verteilnetz der Wasserversorgung und die Abwasseranlagen müssen erneuert werden. Erschliessung höher gelegener Quellen. Ausarbeiten eines Generellen Erschliessungsplanes. Das Projekt einer ARA liegt vor. Es ist ein Leitungskataster in Auftrag zu geben.

6. Landschaft/Umwelt/Schutzzonen

Die Landschaft von Riein ist geprägt durch ein weitgehend intaktes Landschaftsbild. Durch die kantonalen und eidgenössischen Behörden sind in den letzten Jahren verschiedene Inventare erarbeitet worden. Sie sind die Grundlagen für die Ausscheidung von Schutzzonen (Moore, Trockenstandorte). Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz hat das Ortsbild von Riein regionale Bedeutung. Der Gefahrenzonenplan ist periodisch anzupassen. Er wurde letztmals am 21. Dezember 1979 genehmigt.

Nebst den bereits vorhandenen Schutzgebieten sind aufgrund von Inventaren neue Schutzgebiete erforderlich (Landschaftsschutz, Ortsbildschutz, Einzelobjekte). Die Gefahrenzone (blaue Zone) ist im Gebiet Platter zu überprüfen.

Die Schutzgebiete sind im Zonenplan differenziert zu unterscheiden (Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone). Der Landwirtschaft sind in bestimmten Gebieten Auflagen über die Nutzung zu machen (Düngemengen, Schnitt) damit die ökologischen Beiträge entrichtet werden. Der revidierte Gefahrenzonenplan ist mit der Nutzungsplanung festzusetzen.

Ausgangssituation

Ziele

Massnahmen

7. Hof Signina

Der Hof Signina liegt zwischen dem Val da Madens und dem Val da Cabiena an der Westflanke des Signinamassives. Ein Gebiet von ca. 22 ha wird heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nebst einem Landwirtschaftsbetrieb mit Nebengebäuden weist das Gebiet noch 7 Ferienhausbauten auf. Signina ist mit einer Seilbahn von Riein aus erschlossen. Der Unterhalt dieser Seilbahn ist mit Problemen behaftet.

Der Hof Signina soll einer Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Die künftige Bewirtschaftung des Hofes soll gesichert werden. Eine zweckmässige Infrastruktur für den Hof soll gewährleistet werden.

Zuordnung des Hofes in die Landwirtschaftszone. Sicherstellung des Seilbahnbetriebes durch die Gemeinde. Prüfen, ob die bestehende Infrastruktur genügt.

8. Landwirtschaft

Die Gemeinde Riein hat eine Gesamtmelioration durchgeführt. Trotzdem ist die landwirtschaftliche Bevölkerung in den letzten Jahren zurückgegangen. Heute existierten noch 7 Haupterwerbsbetriebe. Trotz der Höhenlage weist Riein noch ackerfähige Böden auf, sogenannte Fruchtfolgeflächen. Im Zonenplan sind die Landwirtschaftszonen noch nicht ausgeschieden.

Die Erhaltung des vorrangigen Landwirtschaftsbodens hat Priorität. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude innerhalb des Siedlungsgebietes sollen dort bleiben. Es ist alles daran zu setzen, dass ungefähr 5-7 Landwirtschaftsbetriebe erhalten bleiben. Für den Unterhalt des landwirtschaftlichen Wegnetzes sind öffentliche Gelder freizusetzen.

Mit der Zonenplanrevision sind die Landwirtschaftszonen zu bezeichnen. Die Bauzonenabgrenzung ist so vorzunehmen, dass keine Konflikte mit dem vorrangigen Landwirtschaftsboden entsteht. Für die gesicherten Haupterwerbsbetriebe und für die Nebenerwerbsbetriebe sind günstige Rahmenbedingungen zu schaffen. Für ökologische Leistungen sind von der öffentlichen Hand Flächenbeiträge auszurichten.

9. Forstwirtschaft

Fast die Hälfte des Gemeindeareals ist mit Wald bestockt. Die bestockte Fläche übt eine bedeutende Schutzfunktion aus (Rüfen, Stein Schlag, Lawinen). Die Erschliessung des Waldes ist nur zum Teil vorhanden.

Zum Waldareal muss durch geeignete Pflegemassnahmen Sorge getragen werden. Die Konflikte zwischen Wald und Weide im Gebiet Plaun da vaccas müssen einer Lösung zugeführt werden.

Erarbeitung eines forstwirtschaftlichen Erschliessungskonzeptes. Sanierung des bestehenden forstlichen Wegnetzes. Wo notwendig ist zwischen Wald und Weide eine Regelung zu treffen.

Ausgangssituation

Ziele

Massnahmen

10. Bodenpolitik der Gemeinde

Die politische Gemeinde Riein besitzt in der rechtsgültigen Bauzone kein Land für Wohnbauten. Der Bodenpolitik kommt in nächster Zeit immer mehr Bedeutung zu. Das Einwirken der Gemeinde auf den Bodenmarkt wirkt sich auf die Entwicklung als Wohnort positiv aus.

Die Gemeinde spielt in der Baulandpolitik eine aktive Rolle. Sie soll Land erwerben und zwar in der Bau- und angrenzenden Landwirtschaftszone. Sie kann es verkaufen, es tauschen, selber bauen oder es im Baurecht abgeben. Der Erstwohnungsbau soll gegenüber dem Zweitwohnungsbau bevorzugt werden.

Ein Reglement betreffend Abgabe von Boden an Einwohner, an Zuzüger und Gewerbetreibende ist zu erlassen. Grundsätze über Wohnungsgrösse und Erstwohnungsanteil sind allenfalls im Baugesetz zu regeln. Gemeindееigentum am Bauzonenrand ist einzuzonen.

Natürlich enthält das Leitbild auch einige Zielkonflikte, die jedoch nicht von grosser Bedeutung sind. Einige seien nachfolgend stichwortartig aufgeführt:

- Gewerbezone/Landwirtschaftszone
Die Ausscheidung einer Gewerbezone ist am Siedlungsrand aus topographischen Bedingungen ungünstig. Eine Gewerbezone abseits der Siedlung würde guten Landwirtschaftsboden erfordern.
- Gefahrenzone/Siedlung
Die Gefahrenzonen am östlichen Siedlungsrand verhindern eine Bauentwicklung in diese Richtung.
- Infrastrukturaufgaben/Finanzlage
Die Gemeinde Riein muss in den nächsten Jahren eine Reihe von öffentlichen Bauten und Anlagen erstellen. Der Bau solcher Anlagen übersteigt die Finanzkraft der Gemeinde. Wichtige öffentliche Anlagen können deshalb nicht realisiert werden.
- Sägerei/Punktzone
Unterhalb des Dorfes besitzt die Gemeinde Riein auf eigenen Boden eine Sägerei. Der Standort würde sich gut eignen für eine Zone für öffentliche Bauten. Da diese Zone etwas abseits liegt, wird es schwierig sein, eine Punktzone zu kreieren.
- Naturschutzzone/Landwirtschaft
Auf den Rieiner Bergen sind eine Reihe Flachmoore vorhanden. Diese sind es wert einer Naturschutzzone zuzuordnen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird jedoch dazu zu sehr eingeengt.

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

In Kapitel 4.1 ist der Überbauungs- und Erschliessungsstand sowie die Baureife der rechtsgültigen Bauzone erläutert. Diese Untersuchung liegt auch für die revidierte Zonenplanung vor. Plan und Tabellen geben Auskunft über die Baulandreserven, den Erschliessungsstand sowie die Entwicklung des Baulandverbrauches.

a) Übersicht über den Überbauungsstand

Tabelle 1: Überbauungsstand

Nutzungszonen	Total NBF in m ²	überbaut		nicht überbaut	
		m ²	%	m ²	%
<u>Wohnzonen</u>					
Dorfzone	27268	20259	74	7009	26
Wohnzone	6936	4505	65	2431	35
Total Wohnzone	34204	24764	72	9440	28
Zone für öffentl. B + A	3312	2158	65	1154	35
T o t a l Bauzonen	37516	26922	72	10594	28

Vergleicht man die Nettobaufläche der Wohnzone des rechtsgültigen Zonenplanes (ohne Ferienhauszone Plaunca) mit dem revidierten Zonenplan, so ist die Grösse der Wohnzone etwa gleich geblieben. Davon sind 72 % überbaut. Dieses Bauland steht im momentanen Zeitpunkt nur zum Teil zur Verfügung, da für einen Teil dieses Landes die Infrastrukturanlagen fehlen. Als nicht überbaut werden 0,94 ha ausgewiesen. Beansprucht ein Bauplatz im Mittel ca. 800 m², so würde das 12 Bauplätze oder für die nächsten 15 Jahre pro Jahr nicht ganz 1 Überbauung ergeben. Das ist über dem Jahresmittel der letzten Jahre. In den letzten 15 Jahren wurden etwa 7 Wohnbauten errichtet. Zu diesen Baulandreserven kommen noch die Nutzungsreserven von nichtgenutzten oder unternutzten Gebäuden hinzu.

Ohne Kenntnis der ortsspezifischen Verhältnisse kann aufgrund des Überbauungsstandes der Wohnbauzonen mit einem überbauten Anteil von 72 % geschlossen werden, dass die Bauzone zu gross bemessen ist. Der Anteil an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen an der Wohnbauzone beträgt ca. 9 %. Dies ist für Riein angemessen.

b) Übersicht über den Erschliessungsstand

Tabelle 2: Erschliessungsstand

Nutzungszonen	erschlossen		teilweise erschlossen		nicht erschlossen	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
<u>Wohnzonen</u>						
Dorfzone	22670	83	4598	17	–	–
Wohnzone	6936	100	–	–	–	–
Total Wohnzone	29606	87	4598	13	–	–
Zone für öffentl. B + A	1570	47	1742	53	–	–
T o t a l	31176	83	6340	17	–	–

Die Bauzone ist grösstenteils mit den Infrastrukturanlagen erschlossen. Wasser und Kanalisation müssen infolge Überalterung aber ersetzt werden. Von den teilweise erschlossenen Gebieten fehlt meistens die Kanalisationsanlage.

c) Beurteilung der Baureife

Nachstehend ist die Übersicht über die Baureife tabellarisch dargestellt. Die Auswertung bezieht sich auf die nicht überbauten Flächen.

Tabelle 3: Baureife

Zonen	baureif		in 5 Jahren baureif		restliches Gebiet	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
<u>Wohnzonen</u>						
Dorfzone	2411	34	2286	33	2312	33
Wohnzone	2431	100	–	–	–	–
Total Wohnzone	4842	51	2286	24	2312	25
Zone für öffentl. B + A	–	–	1154	100	–	–
T o t a l	4842	46	3440	32	2312	22

Auf dem Plan 1:1000 "Übersicht und Beurteilung der Baureife" ist ersichtlich, welche Schritte es noch braucht, damit die Baureife vorliegt.

4.4 Berechnung des Fassungsvermögens der ausgeschiedenen Bauzone

a) Richtgrössen

Der Bedarf an Bauland für die nächsten 10–15 Jahre lässt sich anhand der Einwohnerentwicklung schätzen.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	1980	1985	1990	1992	1994
Einwohner	92	97	89	102	100

Die Bevölkerungsentwicklung ist konstant bis leicht zunehmend. Im Jahre 2010 wird die Einwohnerzahl vermutlich ca. 130 Einwohner umfassen. Dabei ist anzunehmen, dass die Wohnbauzone nicht ausgeschöpft ist.

1990 gab es in Riein 14 Arbeitsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft wird zurückgehen. Im Gewerbe und Dienstleistungssektor ist eine leichte Zunahme der Arbeitsplätze zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass im Jahre 2010 etwa 20 Arbeitsplätze vorliegen. 1990 standen in Riein etwa 46 Gastbetten zur Verfügung, wobei 10 der Wohnbauzone anzurechnen sind. Diese Zahl wird in den nächsten Jahren zunehmen, da ein wenig Ferienhausbau zu erwarten ist.

Tabelle 5: Spezifische Dichtewerte

Jahr	ca. Einwohner	ca. Arbeitsplätze	ca. Fremdenbetten	Total E+A+F	E+A+F pro ha	EWG ¹ pro ha
1993 ²	97	14	10	121	50	45
2010 ³	130	20	30	180	58	48

¹) EWG = Einwohnergleichwerte ($E+A/2+F/3$)

²) Überbaute Fläche gemäss UEB 1991: 2,4 ha

³) angenommene überbaute Fläche: im Jahre 2010 3.1 ha

Dies ergibt eine Nettobaufläche von

- 1993: 198 m² pro E+A+F
- 2010: 172 m² pro E+A+F

Die spezifischen Dichtewerte liegen bedeutend unter dem kantonalen Mittel, während die NBF pro E+A+F entsprechend über diesem Mittel liegen.

b) Berechnung des Fassungsvermögens

Mit den ortsspezifisch ermittelten Dichtewerten lässt sich das Fassungsvermögen der künftigen Bauzone bestimmen. Zur Berechnung wird eine künftige durchschnittliche Dichte geschätzt und mit den Zonenflächen multipliziert.

Tabelle 6: Theoretisches Fassungsvermögen der Bauzonen (Z1)

Zonenart	Fläche ca. ha	heutige Einw.- Zahl	Einw. pro ha heute	Einw. pro ha künftig	Fassungs- vermögen (Einwohner)
Dorfzone					
· überbaut	2.03	80	39	40	81
· nicht überbaut	0.70	–	–	55	39
Wohnzone					
· überbaut	0.45	17	38	40	18
· nicht überbaut	0.24	–		60	14
Total Wohnbauzone	3.42	–	–	45	152
ZÖBA					
· überbaut	0.21	–	–	–	–
· nicht überbaut	0.12	–	–	40	5
T o t a l	3.75	–	–	42	157

Riein hat Ende 1993 100 Einwohner ausgewiesen. Die fehlenden Einwohner (ca. 3) wohnen ausserhalb der Bauzone.

Die Wohnbauzone Riein weist im Planungsziel (Z1) ein theoretisches Fassungsvermögen von 152 Einwohner. Hinzu kommen auch die Einwohner, welche in der ZÖBA Wohnsitz genommen haben bzw. diejenigen Einwohner, die ausserhalb der Bauzone wohnen. Die Einwohnerdichte von 45 Einwohner pro ha ist über der heutigen Siedlungsstruktur von Riein. Die berechnete Einwohnerzahl liegt über den Prognosewert von 130 Einwohner (Kapitel 4.4 a). Geht man davon aus, dass die Gemeinde Riein am Ende der begonnenen Planungsperiode 130 Einwohner zählen wird, die Einwohnerdichte pro ha (45) gleichbleiben wird, so wird eine Wohnbauzone von 2,89 ha benötigt. Daraus ist zu schliessen, dass die Wohnbauzone um 0,53 ha zu gross ist.

Gemäss der Zielsetzung im Leitbild sind Ferienhäuser und Zweitwohnungen in der Wohnbauzone zulässig (Ersatz für die eliminierte Ferienhauszone). Die Bauzonengrösse ist deshalb auf diese Entwicklung auszurichten. Als Parameter diene hiezu der spezifische Dichtewert, welcher in Kapitel 4.4 a mit 58 ermittelt wurde. Bei einem Total von 180 E+A+F wird in der Planungsperiode eine Fläche von 3.1 ha benötigt. Bei kleinen Gemeinden (kleiner 200 E+A+F) darf die Bauzonengrösse um das Doppelte der Bedarfsberechnung abweichen. Dies würde eine Bauzonengrösse von 3,57 ha ergeben. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Bauzone nicht zu gross bemessen ist.

Eine Verdichtung nach innen ist ebenfalls vorgesehen, in dem die Ausnützungsziffer der Wohnzone um 0,20 erhöht wird. Im weiteren nimmt man zur Kenntnis, dass gemäss der UEB eine Nutzungsreserve von 2'000 m² Bruttogeschossfläche im engeren Siedlungsraum vorliegt.

4.5. Planungsmittel

4.5.1 Richtplan

Auf eine kommunale Richtplanung wird verzichtet. Grundzüge der Richtplanung inbezug auf Nutzung, Erschliessung, Besiedlung, Gefahren und Erholung sind im Zonen- und Erschliessungsplan sowie im vorliegenden Bericht enthalten.

Übergeordnet sind die regionalen und kantonalen Richtpläne, soweit sie genehmigt sind. Für die Gemeinde Riein sind von Bedeutung

- Kantonaler Richtplan, Fruchtfolgeflächen vom 18.1.1988.
- Entwurf regionaler Richtplan 1993. Für Riein sind von Bedeutung die Teilrichtpläne Landschaftsschutz sowie das Fuss- und Wanderwegnetz.

4.5.2 Zonenplan 1:1000 und 1:10'000

Der Zonenplan ist im Gegensatz zum Richtplan nach Inkraftsetzung für die Grundeigentümer verbindlich.

Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan werden die Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen sowie die Schutzzonen verändert vorgestellt.

a) Bauzone

Die Bauzonengrösse und die Dimensionierungswerte sind aus den Kapiteln 4.3 und 4.4 zu entnehmen. Die Grösse der Bauzone ist den gegebenen wirtschaftlichen und siedlungspolitischen Verhältnissen sowie dem künftigen Bedarf angepasst. Eliminiert wird die 1,3 ha grosse Ferienhauszone auf Plaunca. Die Wohnbauzonen im Siedlungsbereich bleiben etwa gleich.

- Wohnzonen:

Sie werden unterteilt in eine Dorfzone und eine Wohnzone. Neue Zonenarten wurden nicht kreiert, jedoch werden die Zonengrenzen verändert.

Die Dorfzone umfasst das engere und weitere Siedlungsgebiet und ist eine gemischte Zone. Nebst Wohnbauten sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe erlaubt. Die Bauvorschriften in der Dorfzone sind grosszügig gefasst. Bauten, Umbauten und Erweiterungen haben sich in die bestehende Siedlung einzufügen. Art und Mass der Nutzung sind im Zonenschema festgelegt (Art. 44 BG). Die Ausnützungsziffer wurde um 0,1 herabgesetzt und beträgt neu 0,7. Dies trägt immer noch genügend zu einer verdichteten Bauweise bei. Neu in der Dorfzone zugewiesen wird die Parzelle 15. Die Gemeinde ist auf gutem Wege die Parzelle 15 zu erwerben. Eliminert aus der Bauzone werden die Parzellen 12, 13, 14 sowie einen kleinen Teil der Parzelle 55.

Die Wohnzone, situiert am südwestlichen Siedlungsrand, umfasst eine Grösse von 0,69 ha. Davon sind 65 % überbaut. Neu der Wohnzone zugewiesen wird teilweise die Parzelle 107, währenddem ein Teil der Parzelle 54 aus der Bauzone entlassen wird. Durch die heute noch gültige Ausnützungsziffer von 0,35 ist eine sehr lockere Überbauung entstanden. Deshalb ist es angezeigt, die Ausnützungsziffer um 0,2 auf 0,55 zu erhöhen.

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBA):

Die ZÖBA erfährt im neuen Zonenplan eine wesentliche Erweiterung. Nebst der Schule (Parzelle 50) und der Kirche (Parzelle 29) ist die Sägerei dieser Zone zugewiesen worden. Unterhalb der Siedlung wird die alte Sägerei als Punktzone eingezont. Es liegt ein Vorprojekt für ein Mehrzweckgebäude vor. Dieses umfasst Garagen, Zivilschutzräume, eine kleine Metzgerei, eine Werkstatt sowie eine 4 1/2 Zimmerwohnung. Im weiteren können auf dieser Parzelle öffentliche Parkplätze sowie die Kehrriechtabfuhr bereitgestellt werden. Die Erschliessung dieser Parzelle ist mit wenig Kosten verbunden.

b) Weitere Zonen

Es werden unterschieden die Zonen der Grundnutzung und Zonen überlagerter Nutzung.

Zonen der Grundnutzung

- *Landwirtschaftszone*

Die Landwirtschaftszone umfasst den Boden, der sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet und im Gesamtinteresse bewirtschaftet werden soll. Ausgeschieden werden die Ackerflächen, die Mähwiesen sowie die Gebiete, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten (Brachland, Schutzgebiete).

Die Fruchtfolgeflächen gemäss Kapitel 4 RPV vom 2. Oktober 1989 sind im Zonenplan 1:10'000 aufgeführt. Die Fruchtfolgefläche westlich des Dorfes oberhalb der Kantonsstrasse grenzt unmittelbar an das Siedlungsgebiet an. Es bedarf hier einen Augenschein mit den zuständigen Stellen, damit die Fruchtfolgefläche nicht mit der Bauzone in Konflikt kommt.

- *Forstwirtschaftszone*

Die Forstwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die nach den Kriterien in den Richtlinien für die Waldfeststellung im Kanton Graubünden als Wald gelten. Im Auftrage des Gemeindevorstandes führte das Kreisforstamt 7 eine generelle Waldfeststellung durch. Im Bereich der Siedlung ist keine Konfliktzone zwischen Wald und Bauzone festzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisforstamt wird eine grössere Weidwaldfläche auf Plaun da vaccas und eine kleinere in Tscheinass ausgeschieden. Im Zonenplan 1:10'000 sind diese Flächen mit einer besonderen Signatur gekennzeichnet. Diese lockeren Waldflächen werden jährlich vom Vieh beweidet und dienen auch als Schneefluchten.

- *Grünzone*

Die Grünzone umfasst eine Kleinfläche, die nicht überbaubar und zur Gliederung der Siedlung von Bedeutung ist.

- *Übriges Gemeindegebiet*

Eine Fläche übriges Gemeindegebiet wird nordwestlich des Siedlungsgebietes ausgeschieden. Diese Fläche beinhaltet ein privates Wohnhaus, die Gemeindedrescherei sowie die Parkieranlage Puzaniz. Dieses Gebiet ist eine Reserve für eine spätere Erweiterung der Wohnbauzone. Grössere Flächen übriges Gemeindegebiet ist das unproduktive Gebiet des Signina Massives.

Zonen überlagerter Nutzung

- Schutzzonen

Schutzzonen werden für Objekte und Gebiete ausgeschieden, die einen besonderen Schutz benötigen. Es sind folgende Arten von Schutzzonen ausgeschieden:

a) Archäologische Schutzzone

Das Gebiet Crest, eine markante Kuppe südöstlich der Siedlung, wird der Archäologischen Schutzzone zugewiesen. Der rechtsgültige Zonenplan weist in diesem Gebiet eine Landschaftsschutzzone aus. Eine Landschaftsschutzzone ist hier nicht zutreffend. Auf diesem Geländesporn wird der Stammsitz der Herren von Montalta vermutet. Deshalb soll der Hügel zur Archäologischen Schutzzone erklärt werden.

b) Naturschutzzone

Gemäss Art. 18 bis NHG sind insbesondere Flachmoorgebiete und weitere Nassstandorte, welche günstige Bedingungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, zu schützen. Die Flachmoore in den Rieiner Bergen (Crusch, Fitganellas, Darmasal und Platta Nauscha) werden einer Naturschutzzone zugewiesen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen erwünscht und wird nach Vereinbarung entschädigt (ökologische Beiträge).

c) Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz der Landschaft als Ganzes. Das territorial sehr umfangreiche Maiensäss- und Alpgebiet sowie das Signinamassiv wird grossräumig einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Trockenstandorte in der Landschaftsschutzzone sind wie bisher zu nutzen und dürfen nicht verändert werden.

d) Ruhezone

Das umfangreiche Ruhegebiet "Signinagruppe", welches im rechtsgültigen Zonenplan als Ruhezone bezeichnet ist, wird aufgehoben und der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Die Bestimmungen über die Wildeinstandsgebiete werden beibehalten.

Zum Schutze des Wildes wird eine Ruhezone zwischen der Alp Sevgein und der Alp Riein ausgewiesen.

- Quellschutzzone

Gemäss Merkblatt zur Ortsplanung, Grundwasser- und Quellschutzonen, Mai 1993, vom Amt für Raumplanung wurde die [REDACTED] beauftragt, die generellen Quellschutzonen für die Gemeinde Riein auszuscheiden. Die hydrogeologische und hydrologische Begutachtung liegt einerseits für die Wasserschutzgebiete der Ge-

meinde Riein und andererseits für das Quellgebiet der Gemeinde Sevgein in separater Ausführung mit Karte und Bericht vor. Die Schutzzonen sind auf den Zonenplänen gekennzeichnet.

– *Gefahrenzone*

Der Gefahrenzonenplan aus dem Jahre 1977, genehmigt von der Regierung am 15. August 1980, wurde von der Gefahrenkommission überprüft und wo nötig überarbeitet. Mit Ausnahme des Gebietes Plaunca, oberhalb des Dorfes, ergab die Überprüfung des geltenden Gefahrenzonenplanes keine Änderung. Die Gefahrenzonen sind auf den Zonenplänen 1:1000 und 1:10'000 dargestellt. Der Technische Bericht ist im Anhang I zu lesen.

Ein Antrag während der Auflagefrist um Änderung der Gefahrenzone Plaunca wurde vom Gemeindevorstand abgewiesen. An der beschlussfassenden Gemeindeversammlung wurde auf Antrag der Einsprecher die Abänderung der Gefahrenzone Plaunca gutgeheissen. Demnach ist die Zone mit hoher Gefahr aufgehoben und das Gebiet einer Zone mit geringer Gefahr zugeteilt. Im weiteren wurde beschlossen, die Abgrenzung der Zone mit geringer Gefahr entlang dem bergseitigen Wegrand zu ziehen.

4.5.3 Genereller Gestaltungsplan

Das Ortsbild von Riein wird im Rahmen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von regionaler Bedeutung eingestuft. Riein weist sehr hohe Lagequalitäten auf, hingegen sind die räumlichen und die architektur-historischen Qualitäten bescheiden einzustufen. Riein ist stark geprägt durch die Topografie des Geländes, auf dem der Ort liegt. Topografie und Erschliessung führt zu einer Dreiteilung des Ortes wie auch der Umgebung. Riein hat mehrere Dorfbrände erlebt, so dass die nach den Bränden stammenden Bauten selber keine nennenswerten Qualitäten besitzen. Ältere Bauten, also Bauten vor den Bränden, sind am Siedlungsrand situiert. Gemäss eines rudimentären Siedlungsinventars weisen diese Bauten zum Teil eine wertvolle Bausubstanz auf und werden deshalb im Generellen Gestaltungsplan als schützens- und erhaltenswert eingestuft.

Der Generelle Gestaltungsplan ist im Zonenplan 1:1'000 sowie im Zonenplan 1:10'000 integriert. Im Generellen Gestaltungsplan Siedlung sind aufgeführt:

- Kirche als geschütztes Objekt
- Schützens- und erhaltenswerte Bauten
- Trockenmauern
- Firstrichtungen. Die bestehenden Bauten sind hangparallel angeordnet. Die Firstrichtungen stehen senkrecht zu den Höhenkurven. Diese Musterung sollte fortgesetzt werden.

- Im weiteren trägt die Grünzone sowie die Archäologische Schutzzone zur Gestaltung des Dorfbildes bei.

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 bezeichnet Naturschutz-, Landschafts- und Ruhegebiete, Flachmoore und Natur- und Kulturobjekte.

4.5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 und 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan erfasst das ganze Gemeindegebiet. Er enthält die Grund- und Groberschliessung und umfasst die bestehenden und die geplanten Anlagen des Verkehrs, der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung.

- *Verkehr:*

Das bestehende und geplante Weg- und Strassennetz ist unterteilt in:

- Übergeordnetes Strassennetz (Kantonsstrasse). Die Kantonsstrasse wird etappenweise ausgebaut.
- Erschliessungsstrassen. Dies sind Gemeindestrassen innerhalb der Bauzone, die die Wohnquartiere erschliessen. Der Ausbau erfolgte über das Meliorationsverfahren. Teilweise sind die Strassen sanierungsbedürftig.
- Land- und Forstwirtschaftswege. Riein hat in den Siebzigerjahren eine Melioration durchgeführt. Das landwirtschaftliche Kulturland sowie die Alp sind fahrbar erschlossen. Ein forstliches Wegnetz ist vorhanden.
- Seilbahn Signina. Eine etwa 600 m lange Personen- und Materialseilbahn überspannt das Val da Riein vom Pardi nach Signina. Dies ist die einzige Verbindung zum Hof Signina, der ganzjährig bewohnt ist.
- Fuss- und Wanderwegnetz. Das Fuss- und Wanderwegnetz ist dem kantonalen Inventarplan "Wanderwegnetz Graubünden" entnommen. Es führt grossenteils über bestehende Güter- und Waldstrassen. Im Generellen Erschliessungsplan sind übersichtshalber nur diejenigen Abschnitte des Fuss- und Wanderwegnetzes bezeichnet, welche abseits des fahrbaren Strassennetzes wegweisen.
- Parkieranlagen. Nebst dem Parkplatz in Puzaniz sind Parkierungsmöglichkeiten auch bei der Sägerei gegeben. Auf dem Erschliessungsplan bezeichnet ist auch der Parkplatz in Pardi.

- *Wasserversorgung:*

Das Reservoir inklusive die Quellfassungen liegen gegenüber der Siedlung sehr tief. Eine Verlegung des Reservoirs in eine höhere Zone bedingt, dass neue Quellen erschlossen werden müssen. Dies wäre vorgesehen ab der Alp Riein.

Der Leitungsdruck ist durchwegs knapp, aber für den Dorfteil genügend. Für den oberen Dorfteil wäre eine separate Druckzone von Vorteil. Die Feuerwehr verwendet eine Motorspritze, da der oberste Hydrant nur etwa 2 bar liefert. Das Rohrmaterial besteht aus Eternit und ist sehr empfindlich auf Erschütterungen und Setzungsunterschiede. Das Verteilnetz ist teilweise in einem schlechten Zustand und sollte punktuell saniert werden. Für irgendwelche bauliche Massnahmen an der Wasserversorgung ist unbedingt ein GWP zu erstellen.

- *Abwasser:*

Das Leitungsnetz der Dorfkanalisation ist ein Mischsystem. Im Hinblick auf den Bau einer ARA ist das Fremdwasser vom Schmutzwasser zu trennen. Das Material besteht aus Zementrohren. Wie das Kanalfernsehen aufgezeigt hat, ist der Zustand der Kanalisation sehr fragwürdig und muss unbedingt saniert werden. Vor der Sanierung dieser Anlagen ist ein GEP zu erstellen.

Das Konzept für das Abwasser sieht vor, dass für das Schmutzwasser ein neues Leitungsnetz erstellt werden muss. Die alten Zementrohrleitungen könnten für das Fremdwasser verwendet werden. Anfangs 1994 wurde die ARA auf Parzelle 104 projektiert. Für das Bauvorhaben ist ein BAB-Verfahren notwendig. Die ARA wird als Kleinanlage mit Tauchtropfkörper gebaut (biologisch mechanische Anlage). Die Baukosten betragen ca. 0,5 Millionen Franken inkl. Betriebsgebäude. Das ARA-Projekt liegt zur Zeit auf dem Amt für Umweltschutz zur Prüfung vor.

- *Elektrizitätsversorgung:*

Die Gemeinde Riein bezieht die Energieversorgung aus dem Netz des [REDACTED]. Das Verteilnetz der Energieversorgung ist im Plan 1:1'000 dargestellt. Eingetragen ist auch eine Transformatorstation sowie die Verteilkästen. Auch bei einer Erweiterung der Bauzone genügt die Kapazität der Stromversorgung. Der Hof Signina ist mit einer Weitspannung ab Riein versorgt. Diese Leitung ist auf dem Plan nicht gekennzeichnet, da ihre Lage ungewiss ist.

4.5.5 Baugesetz

Wegleitend für das revidierte Baugesetz ist das Musterbaugesetz 1988 für Bündner Gemeinden. Die Bestimmungen sind den spezifischen Verhältnissen von Riein angepasst, insbesondere wurden Vorgaben des rechtsgültigen Baugesetzes ins neue Baugesetz übernommen. Einige wichtige Besonderheiten sind anschliessend erwähnt:

Art. 7: Hofstattrecht
Das Hofstattrecht muss unbedingt verankert werden, wenn ungenutzte Bausubstanz einer künftigen Nutzung zugeführt werden soll.

Art. 34: Emissionen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen
Wo die Landwirtschaft noch vorherrscht, sind die Siedlungen meistens Emissionen ausgesetzt. So darf die Jauche nicht auf öffentlichen und privaten Boden abfliessen und Heubelüftungen können zeitlich beschränkt werden.

Artikel der Quartierplanung: Da die Gemeinde Riein die Baulandumlegung in der Bauzone über die Gesamtmelioration durchgeführt hat und der Bau der Erschliessungsanlagen über die Artikel der Erschliessung geregelt sind, erübrigen sich die Artikel über die Quartierplanung.

Nicht ins Baugesetz aufgenommen werden die Artikel:

- Baukommission
- Richtplanung
- Hauptwohnungsanteile
- Spezielle Gestaltungsvorschriften.

Ilanz, 24. April 1995
4123 - FS/vv
ergänzt 11. August 1995

INGENIEURBÜRO STRAUB AG ILANZ
Verantwortlicher Planer

