
Gemeinde Intervaz

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Version 2.0 Beschwerdeauflage nach Gemeindeversammlung.

Domat/Ems, 21.12.10

Verfasser: Hans Andrea Veraguth/GPG

R:\GP.ops\GPG\Intervaz_946\4_Projekte\2946.0017_OP_Intervaz\Administration\6_Resultate_Daten_Berichte\AbgelieferteDokumente\20101213_Planungsbericht_Intervaz_Gemeindeversammlung.docx



Grünenfelder und Partner AG
Denter Tumas 6
CH-7013 Domat/Ems
Tel. +41-81-650 30 50
Fax +41-81-650 30 51

Geschäftsstelle Lenzerheide:
Voa Sporz 19 A
CH-7078 Lenzerheide
Tel. +41-81-384 18 73
Fax +41-81-384 53 45

Geschäftsstelle Schiers:
Farbstrasse 81
CH-7220 Schiers
Tel. +41-81-328 18 55
Fax +41-81-328 27 19

Geschäftsstelle Tiefencastel:
Suloms
CH-7450 Tiefencastel
Tel. +41-81-681 22 00
Fax +41-81-681 12 94

Electronic Mail:
info@gruenenfelder.ch
www.gruenenfelder.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Rechtsgültige Ortsplanung	5
1.2	Revisionsgründe	5
1.3	Ziele der Totalrevision	5
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation	6
2.2	Planungskommission	6
2.3	Planer	7
2.4	Vorprüfung	7
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage	7
2.6	Gemeindevorstand	7
2.7	Gemeindeversammlung	7
3	Grundlagen	8
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	8
3.2	Richtplanung	8
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	10
3.4	Nachhaltigkeit / Leitbild	10
3.5	Untersuchung über den Überbauungsstand	11
3.6	Inventare	13
3.7	Grundwasser- und Quellschutzzonen	14
4	Baugesetz	14

4.1	Allgemein	14
4.2	Ausnützungsziffer	14
5	Zonenpläne	15
5.1	Allgemein	15
6	Generelle Gestaltungspläne	19
6.1	Waldabstandslinien	19
7	Erschliessung	21
8	Überarbeitung nach der Vorprüfung	22
9	Ergänzungen nach öffentlicher Auflage	29

Anhang

1. Analyse des Dorfes
2. Vorprüfungsbericht ARE vom 11. November 2009
3. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (Publikationstext Kantonsamtsblatt)
4. Auswertung Mitwirkungsaufgabe (Planausschnitte)
5. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2010
6. Öffentliche Beschwerdeaufgabe (Publikationstext Kantonsamtsblatt)

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden</i>	8
<i>Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan Graubünden</i>	9
<i>Abbildung 3: Gebiet Guflis (Bild links), Erschliessung (Bild rechts)</i>	16
<i>Abbildung 4: offene Lücken am östlichen Siedlungsrand</i>	16
<i>Abbildung 5: Grünfläche im Zentrum</i>	18
<i>Abbildung 6: Dokumentation Waldabstandslinie Parzellen 1257 und 1258</i>	19
<i>Abbildung 7: Dokumentation Waldabstandslinie Parzelle 60</i>	20
<i>Abbildung 8: Dokumentation Waldabstandslinie Parzelle 81</i>	20
<i>Abbildung 9: Fotodokumentation Waldabstandslinie Parzelle 456</i>	21
<i>Abbildung 10: Flächenverbrauch [a] (blau) und Anzahl Bauten (rot) der letzten 18 Jahre</i>	23
<i>Abbildung 11: Überbauungstätigkeit der letzten 18 Jahre</i>	23
<i>Abbildung 12: Standorte Bad Friewies und Kapelle St. Nikolaus</i>	29
<i>Abbildung 13: Geländestufe und neu eingezontes Gebiet Tuf</i>	33
<i>Abbildung 14: Gebiet Tuf mit neu eingezonter Fläche</i>	33
<i>Abbildung 15: Abendstimmung in Intervaz</i>	34

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: UEB, Stand 2008 (alte Planung)</i>	10
<i>Tabelle 2: UEB, Stand 2008 (alte Planung)</i>	12
<i>Tabelle 3: UEB, Stand 2010 (neue Planung)</i>	13

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
UEB	Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife

1 Ausgangslage

1.1 Rechtsgültige Ortsplanung

Die Gemeinde Untervaz hat im Jahr 1994 ihre letzte grosse Revision der Ortsplanung vorgenommen. Seitdem gab es zahlreiche kleinere Anpassungen, die in Form von Teilrevisionen bearbeitet wurden.

1.2 Revisionsgründe

Der Gemeindevorstand ist zum Schluss gekommen, dass die Erfüllung der nachfolgenden Ziele den Rahmen einer Teilrevision sprengen würden und nur eine Totalrevision die Raumentwicklung der Gemeinde wieder auf einen modernen Stand bringen kann. Die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG, KRVO) hat ebenfalls weitreichende Folgen auf die räumliche Tätigkeit der Gemeinde. Nur mit einer Totalrevision des Baugesetzes kann diesem Umstand ausreichend Rechnung getragen werden.

1.3 Ziele der Totalrevision

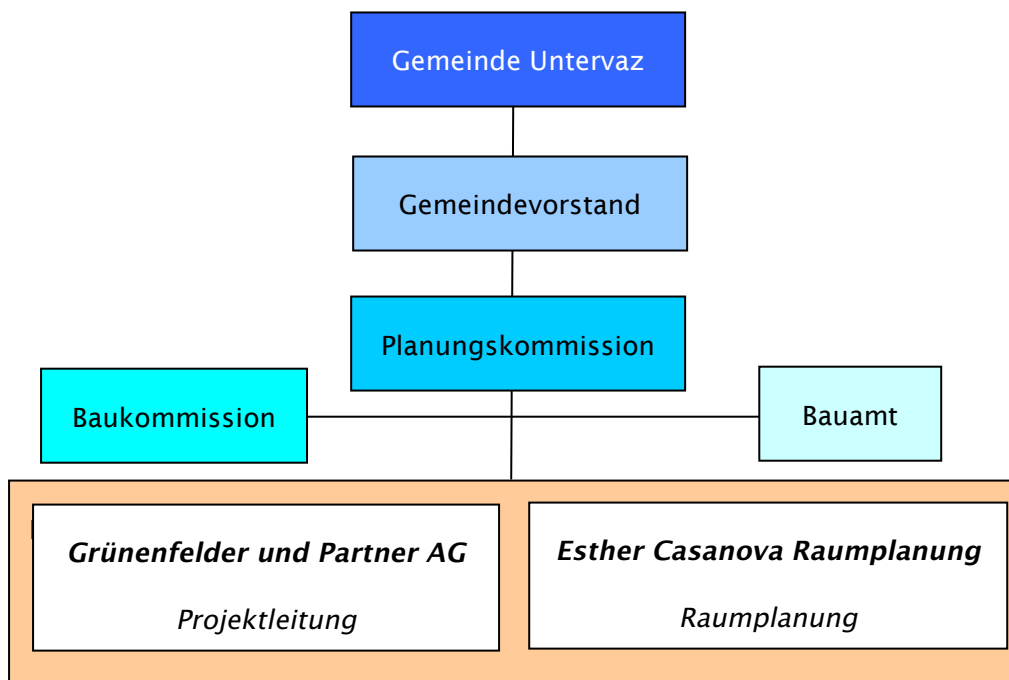
Die folgenden Ziele der Gemeinde sind bewusst allgemein formuliert und beinhalten vor allem die politische Sicht der Raumentwicklung:

- Koordination der Raumentwicklung mit dem Leitbild der Gemeinde
- Koordination der Raumentwicklung mit der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Schaffung von genügend verfügbaren Baulandreserven
- Schaffung von genügend Reserven für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse
- Schaffung von günstigen Voraussetzungen für unvorhergesehene Grossprojekte
- Digitale Aufbereitung sämtlicher Raumentwicklungsinstrumente im Einklang mit dem Datenmodell des ARE
- Aktive Steuerung des Landschafts- und Siedlungsbildes der Gemeinde

2 Allgemeines

2.1 Organisation

Die Totalrevision wurde durch das folgende Organigramm gesteuert. Die einzelnen Funktionen und Projektphasen sind in den nachfolgenden Kapiteln noch genauer beschrieben.



2.2 Planungskommission

Die Kommission wurde durch den Gemeindevorstand eingesetzt und nahm im Herbst 2008 ihre Tätigkeit auf. Ihr gehören folgende Personen an:

Hans Wolf	Gemeindepräsident bis 2008	Präsident	bis 31.12.2008
Urs Michel	Departementsvorsteher	Präsident (ab 2009)	
Petra Krättli	Vertreterin Baugewerbe		
Fritz Fischer	ehemaliger Departementsvorsteher		
Peter Allemann	Vertreter Landwirtschaft		
Peter Schmid	Mitglied Baukommission		ab 01.01.2009
Manfred Walter	Bauamt Intervaz	Beratung, Aktuar	bis 30.11.2009
Rinaldo Mehli	Bauamt Intervaz	Beratung, Aktuar	ab 01.12.2009

Der Sitzungsrhythmus wurde entsprechend dem Projektstand angepasst. In der Regel fand eine Sitzung pro Monat statt.

2.3 Planer

Die Gemeinde hat das Büro Grünenfelder und Partner AG in Domat/Ems mit den Planungsarbeiten betraut. Im Bereich Raumplanung arbeiten die Büros Grünenfelder und Esther Casanova Raumplanung eng zusammen. Die Projektleitung und die GIS-Bearbeitung liegt bei Hans Andrea Veraguth vom Büro Grünenfelder, die Sachbearbeitung bei Esther Casanova.

2.4 Vorprüfung

Das Dossier der Ortsplanung Untervaz wurde am 07. Juli 2009 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 11. November 2009 hält das ARE diverse Punkte fest, welche korrigiert werden sollen. Die Planungskommission hat sich mit diesen Punkten beschäftigt und den Planern entsprechende Handlungsrichtlinien gegeben. Nach der Überarbeitung der Vorlage wurde das Dossier an den Gemeindevorstand übergeben, um die öffentliche Auflage vorzubereiten. Die Änderungen des Dossiers gegenüber der Version der Vorprüfung finden sich in Kapitel "8 Überarbeitung nach der Vorprüfung".

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Die Bevölkerung der Gemeinde Untervaz erhielt in einer öffentlichen Auflage vom 16. August bis 15. September 2010 Gelegenheit, zur revidierten Ortsplanung der Gemeinde Untervaz Stellung zu nehmen. Jedermann konnte während dieser Zeit schriftlich Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand einreichen. Die eingegangenen Vorschläge sind in Kapitel 9 „Ergänzungen nach öffentlicher Auflage“ beschrieben.

2.6 Gemeindevorstand

Durch die personelle Besetzung der Planungskommission war sichergestellt, dass der Gemeindevorstand laufend über den aktuellen Stand des Projektes informiert war. Im Anschluss an die Vorprüfung hat sich der Gesamtvorstand mit dem Dossier befasst.

2.7 Gemeindeversammlung

Am 15. Dezember 2010 wurde die Totalrevision mit XXX zu YYY Stimmen gutgeheissen. An der Versammlung wurden keine Änderungen mehr vorgenommen.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die relevanten Inventare im Bereich Natur und Landschaft sowie die Konzepte und Sachpläne des Bundes wurden, soweit angezeigt, in die Ortsplanung überführt.

3.2 Richtplanung

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Gemeindegebiet von Intervaz im Übergangsbereich zwischen städtischem und ländlichem Raum. Die höher gelegenen Bereiche der Gemeinde befinden sich im Naturraum. Die Gemeinde hat somit eine gute Mischung aufzuweisen, indem sie im wachsenden Bündner Rheintal liegt, aber auch genügend Potenzial für Naherholung aufweist.

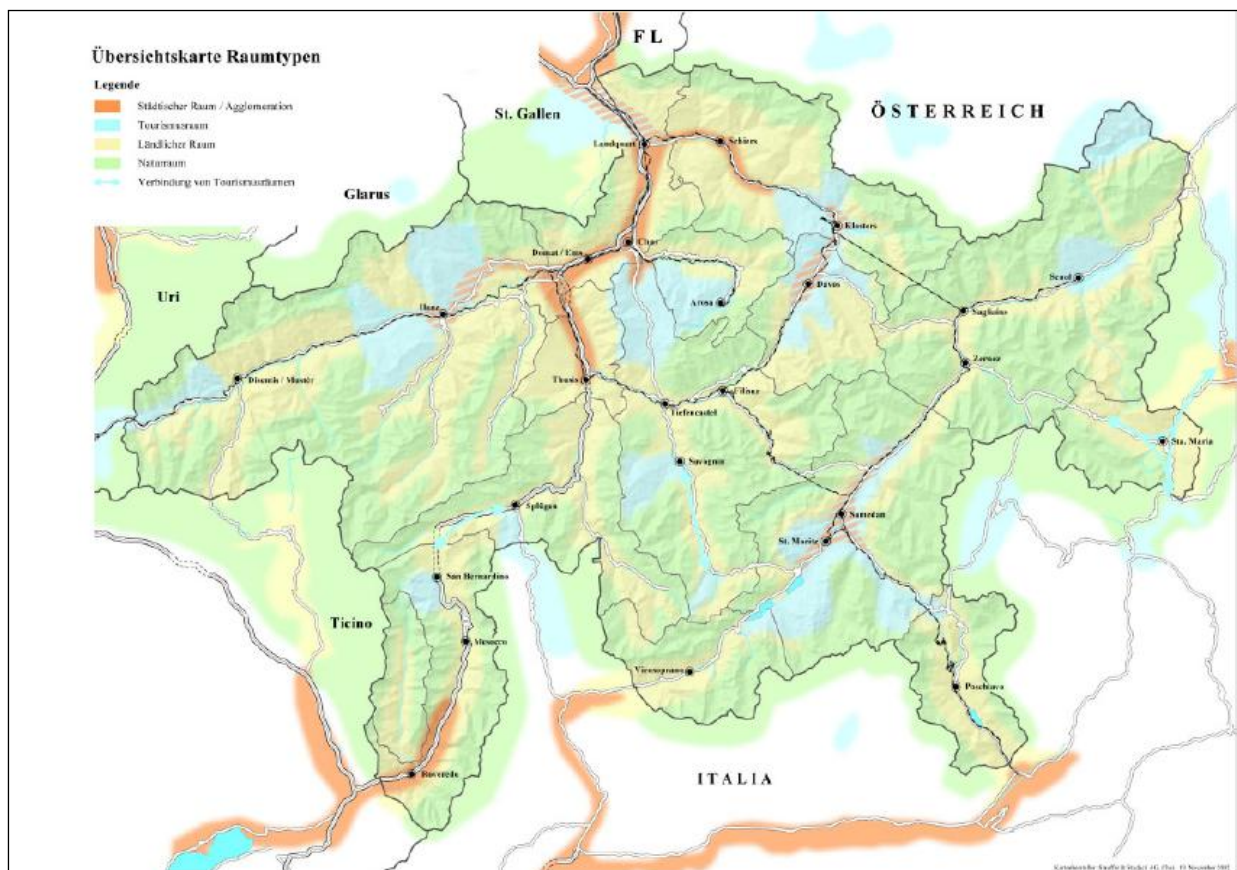


Abbildung 1: Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden

Die Gemeinde Intervaz ist nach kantonalem Richtplan von folgenden Objekten betroffen:

- Holcim: wichtiges Gebiet für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung
- Materialabbau und -verwertung Haselboden
- Materialabbau und -verwertung Grosse und kleine Fenza
- Materialabbau und -verwertung Herti
- Naturschutzobjekt Zizerser Gumpen, Oberau
- Naturschutzobjekt Erratiker Alp Salaz, Calanda
- Flussraumerweiterung erweiterte Rheinauen

Laut Richtplan Graubünden beträgt der Jahresbedarf an Kies / Sand im Kanton Graubünden durchschnittlich ca. 1.2 - 1.6 Mio. m³. Der Bedarf an Steinen beläuft sich jährlich auf ca. 600'000 - 650'000 m³. Davon werden 85 % für die Zementproduktion in Intervaz verwendet.

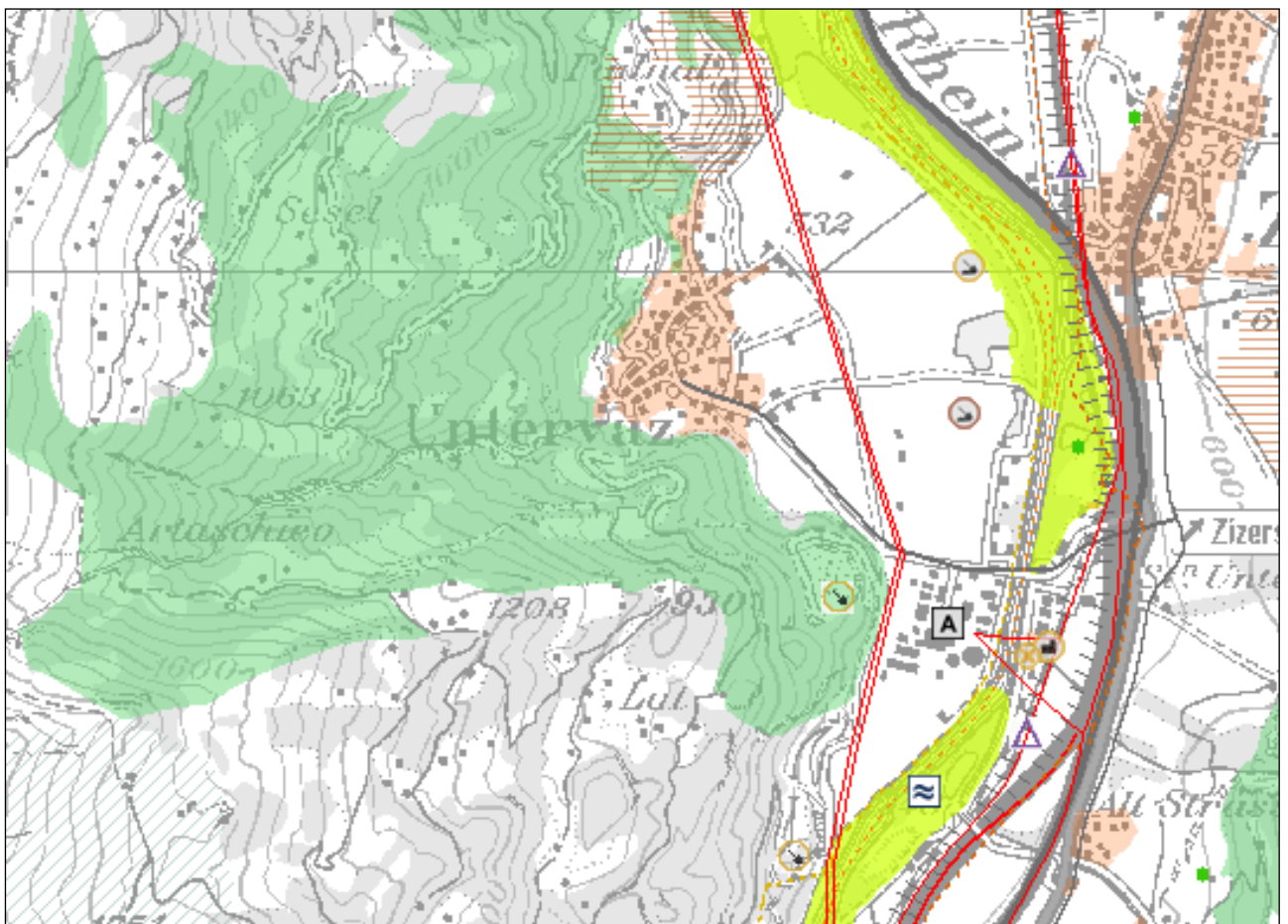


Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan Graubünden

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

In den letzten Jahren wurden in Intervaz die folgenden Revisionen an der Ortsplanung durchgeführt:

Beschluss Gemeinde	RB NR	RB Datum	Bemerkung
27.4.1987	2121	16.8.1988	Baugesetz
28.6.1991 22.5.1992	2854	16.11.1992	Teilrevision
10.5.1994	2579	18.10.1994	Teilrevision
24.10.1997	1358	30.6.1998	FEKLHAS*
28.4.2000	1421	5.9.2000	Teilrevision
19.12.2000	1383	28.8.2001	Teilrevision
27.8.2003	29	13.1.2004	FEKLHAS*
31.5.2005	1115	13.9.2005	Teilrevision Baugesetz
12.12.2007	464	21.4.2008	Teilrevision Zonenplan

Tabelle 1: UEB, Stand 2008 (alte Planung)

* Projektbezogene Planungen inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen für die Abbaugebiete Holcim und Kieswerk Intervaz. An diesen Planungen wird mit der vorliegenden Revision nichts geändert. Sie behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind verbindlich für die Weiterführung des Abbaus.

3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild

Die Gemeinde Intervaz hat es verstanden, trotz der grossen Nachfrage nach Bauland das ursprüngliche Siedlungsbild zu erhalten und eine ausufernde Einzonung von Bauland zu verhindern, welche das Siedlungsbild der rechten Talseite prägt. Trotz angestrebtem Wachstum in der Gemeinde in den Bereichen Wohnen und Gewerbe / Industrie ist dieser Aspekt hochzuhalten. Nachstehend sind einige Ziele und die zugehörigen Massnahmen aus dem Intervazer Leitbild aufgeführt.

Ziel: Nutzungsoptimierung bestehender Zonen, Anpassung der Zonen an die Dorfgeografie

Massnahmen:

- Anpassung Zonenplan
- Förderung der reellen Nutzung
- Vernünftiges Wachstum der Bevölkerung
- Strikte Kontrolle der Einhaltung der Zonenvorschriften

Ziel: Attraktivitätssteigerung des Dorfes, Bewahrung von Dorfcharakter, Dorfbild und Identität.
Aufwertung des Dorfkerns zur Begegnungszone

Massnahmen:

- Erhaltung der Grünzonen
- Anreize schaffen zur Attraktivitätssteigerung des Dorfkerns
- Renovationen von Altliegenschaften fördern

Ziel: Erhaltung und Förderung von Gewerbe und Industrie.
Schaffung von Gewerbezonem am Dorfrand

Massnahmen:

- Anpassung der Quartierplanung
- Gezielte Planung von Gewerbe- und Industriezonen
- Klare Unterscheidung von Gewerbe- und Industriezonen

Ziel: Förderung nachhaltiger und zukunftsfähiger Bauernbetriebe,
gerechte Lösungen für Interessenkonflikte zwischen Landnutzungsbedürfnissen

Massnahmen:

- Langfristige, verbindliche Planung
- Bedarfsabhängige, ausgeglichene Flächen zwischen Industrie, Landwirtschaft und Wohnen
- Berücksichtigung der Bodenqualität bei Einzonungen
- Pachtgesetz zur Schaffung von Klarheit und Sicherheit für die Betroffenen

3.5 Untersuchung über den Überbauungsstand

Stand alte Planung

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde eine Untersuchung über den Überbauungsstand (UEB) auf Basis der rechtskräftigen Planung erstellt. Die Gemeinde Intervaz hat per Ende Juli 2008 Bauzonen im Umfang von 83 ha ausgeschieden. Davon sind 71 ha (85%) überbaut und 12 ha (15%) nicht überbaut.

Die Bauzone lässt sich in Wohnbauzone, Gewerbezone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und weitere Flächen unterteilen. Auf die reinen Wohnbauzonen entfallen 35 ha. Davon sind 29 ha (82%) überbaut und 6 ha (18%) nicht überbaut. Bei den Gewerbebezonen sind 36 ha überbaut und 2 ha nicht überbaut, insgesamt umfasst die Gewerbezone eine Fläche von 38 ha. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist mit 3 ha voll überbaut, und die weiteren Flächen mit insgesamt 7 ha sind zur Hälfte überbaut bzw. zonengemäss genutzt.

Die Schwerpunkte der nicht überbauten Wohnbauzonen lassen sich nicht eindeutig festlegen. Diese sind mehr oder weniger dispers über die ganze Bauzone verteilt. Die bestehenden Reserven sind weitgehend baureif, das heisst die Parzellen weisen eine bebaubare Form auf und sind erschlossen. Vereinzelt bestehen Kleinparzellen, die aufgrund ihrer Lage und Umgebung für sich betrachtet nicht überbaubar sind.

Die Gründe, weshalb die Parzellen noch nicht überbaut sind, dürften vielfältig sein. Ein Grund ist bestimmt die mangelnde Verfügbarkeit, das heisst der Eigentümer behält die Parzelle für eigenen Bedarf unbestimmte Zeit zurück. Dieses Verhalten blockiert die Gemeinde in ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Neueinzonungen sind nämlich nur möglich, wenn die Baulandreserven zu einem grossen Teil aufgebraucht sind und Bedarf für Neueinzonungen nachgewiesen werden kann.

Zone	Abk	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Dorfkernzone	K	11120	8.80 ha	88%	1.16 ha	12%	9.96 ha
Wohnzone 2	W2	11320	13.31 ha	77%	4.00 ha	23%	17.31 ha
Wohnzone 3	W3	11330	4.19 ha	87%	0.61 ha	13%	4.80 ha
Wohn- Gewerbezone	WG	11630	2.46 ha	80%	0.63 ha	20%	3.09 ha
Wohnbauzonen total			28.76 ha	82%	6.40 ha	18%	35.16 ha
Gewerbezone	G	12210	0.00	0%	1.55 ha	100%	1.55 ha
Industriezone	I	12250	25.84	100%	0.00 ha	0%	25.84 ha
Industrie- und Gewerbezone I	IG1	12251	2.62	78%	0.72 ha	22%	3.34 ha
Industrie- und Gewerbezone II	IG2	12252	7.73 ha	100%	0.00 ha	0%	7.73 ha
Gewerbebezonen total			36.19 ha	94%	2.27 ha	6%	38.46 ha
ZöBA ES II	ZöBA	13410	2.59 ha	100%	0.00 ha	0%	2.59 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			2.59 ha	100%	0.00 ha	0%	2.59 ha
Sportzone	SP	14120	3.25 ha	48%	3.58 ha	52%	6.83 ha
Weitere Flächen total			3.25 ha	48%	3.58 ha	52%	6.83 ha
Bauzone gesamt			70.79 ha	85%	12.25 ha	15%	83.04 ha

Tabelle 2: UEB, Stand 2008 (alte Planung)

Stand neue Planung

Zone	Abk	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Dorfkernzone	DK	11150	9.00 ha	90%	0.96 ha	10%	9.96 ha
Wohnzone 2	W2	11320	14.40 ha	76%	4.67 ha	24%	19.07 ha
Wohnzone 3	W3	11330	4.29 ha	77%	1.30 ha	23%	5.58 ha
Wohn- Gewerbezone	WG	11630	2.46 ha	80%	0.63 ha	20%	3.09 ha
Wohnbauzonen total			30.15 ha	80%	7.55 ha	20%	37.70 ha
Industriezone	I	12250	25.84 ha	100%	0.00 ha	0%	25.84 ha
Industrie- und Gewerbezone I	IGI	12251	1.88 ha	72%	0.72 ha	28%	2.61 ha
Industrie- und Gewerbezone II	IGII	12252	8.45 ha	71%	3.49 ha	29%	11.95 ha
Gewerbezone total			36.18 ha	90%	4.22 ha	10%	40.40 ha
ZöBA ES II	ZöBA	13410	2.59 ha	100%	0.00 ha	0%	2.59 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			2.59 ha	100%	0.00 ha	0%	2.59 ha
Sportzone	SS	13160	3.26 ha	48%	3.59 ha	52%	6.84 ha
Weitere Flächen total			3.26 ha	48%	3.59 ha	52%	6.84 ha
Bauzone gesamt			72.17 ha	82%	15.36 ha	18%	87.53 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung	ZKBN	49120	0.00	0%	1.45 ha	100%	1.45 ha

Tabelle 3: UEB, Stand 2010 (neue Planung)

3.6 Inventare

Nationale und kantonale Objekte

Die Inventarinhalte im Bereich Natur und Landschaft entsprechen den Festlegungen im Kantonalen Richtplan 2000. Diese Objekte flossen alle in den neuen Zonenplan ein, wurden aber teilweise punktuell an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst:

- Die Landschaftsschutzzone am Calandahang wurde um die nicht bewaldeten Maiensäss-Gebiete verkleinert. Diese sind vom Tal aus kaum einsehbar.

Kommunale Objekte

Mit den nationalen und kantonalen Objekten sind die wichtigen, prägenden Elemente in der Gemeinde Intervaz im Bereich Natur und Landschaft erfasst. Die Aufnahme weiterer, lokaler Elemente erübrigt sich somit.

3.7 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Inventare an Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden aus der bestehenden Ortsplanung übernommen.

4 Baugesetz

4.1 Allgemein

Das gültige Baugesetz von Untervaz wurde zuletzt im Jahr 1998 teilrevidiert. Eine weitere Teilrevision im Jahre 2005 wurde nur teilweise umgesetzt. Aufgrund des neu vorliegenden Musterbaugesetzes, dem Beitritt Graubündens und der zwischenzeitlichen Inkrafttretung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde beschlossen, das Baugesetz von Grund auf neu aufzubauen.

Dennoch konnte auf etliche bewährte Bestimmungen aus dem bestehenden Baugesetz zurück gegriffen werden. So wurden die Zonenvorschriften für die Industrie- und Gewerbezone beibehalten.

Die Ortsplanungskommission liess das revidierte Baugesetz durch Herrn Bänziger prüfen. Dieser befand das Gesetz für praxistauglich.

4.2 Ausnützungsziffer

Die Kommission hat sich dafür entschieden, in den Wohn- und in der Gewerbezone bei der bewährten Ausnützungsziffer zu bleiben und keinen Wechsel zur Geschossflächenziffer vorzunehmen.

5 Zonenpläne

5.1 Allgemein

Die Zonenpläne wurden einer Gesamtrevision unterzogen. Sie wurden dort angepasst, wo punktuell Bedarf dafür bestand. Der Gemeindeversammlung werden die neuen Gesamtpläne unterbreitet. Grundsätzlich wurde die Zonengrenze immer auf die Parzellengrenze gelegt.

Einzonungen

Neueinzonungen wurden primär in den Zonen WII und Industriezone getätigt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Veränderungen der Grundnutzung dargelegt:

Wohnzone WIII Guflis

Die Gewerbezone Guflis wurde in der letzten Totalrevision im Jahr 1994 eingezont. Trotz Druck nach zusätzlichem Industrie- und Gewerbeland wurden seither keine Projekte realisiert. Dies kann auf zwei Ursachen zurückgeführt werden:

- Die Erschliessung des Gebietes erfolgt durch Wohnquartiere. Auch die Verkehrsträger sind nicht für Schwerverkehr oder intensives Verkehrsaufkommen geeignet.
- Die Emmissionsbelastungen würden sich negativ auf die umliegenden Wohnzonen auswirken.

In der Folge wurde beschlossen, das Gebiet in zwei Bereiche aufzuteilen:

- Im nördlichen Bereich wird ein Streifen von 30m in Wohnzone WIII umgezont. Dies entspricht in etwa einer Bautiefe. Mit der WIII kann das kompakte Dorfbild am südlichen Dorfrand betont werden.
- Der südliche Teil des Areals wird aus der Bauzone entlassen und ist neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aufgrund der schattigen Lage wäre eine Wohnzone nicht realistisch.



Abbildung 3: Gebiet Guflis (Bild links), Erschliessung (Bild rechts)

Einzonung WII

Der Gürtel aus Wohnzone WII, der den östlichen Dorfrand bildet wurde vervollständigt. Er wies einzelne Lücken aus übrigem Gemeindegebiet auf. Damit konnte auch das übrige Gemeindegebiet ohne klare Funktion einer Zone zugeordnet werden. Mit dieser Einzonung wird ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung gedeckt, da in diesem Gebiet diverse Einzonungsgesuche vorlagen. Zudem wurde am nördlichen Dorfrand eine Lücke geschlossen und die Wohnzone WII bis an die Gefahrenzone II erweitert.

Auf weitere Einzonungen wurde vorerst verzichtet, da die Nachfrage nach Bauland für die nächsten Jahre so gedeckt sein sollte. Ausserdem müssten weitere potenzielle Wohngebiete erst erschlossen werden. Es wurde bewusst darauf verzichtet, Bauerwartungsland auszuscheiden, um möglichen Spekulationen vorzubeugen.

Der Gemeindevorstand hat über die neu eingezonten Gebiete Vereinbarungen mit den Eigentümern über die Überbauung, bzw. über die entschädigungslose Rückzonungsmöglichkeit abgeschlossen.

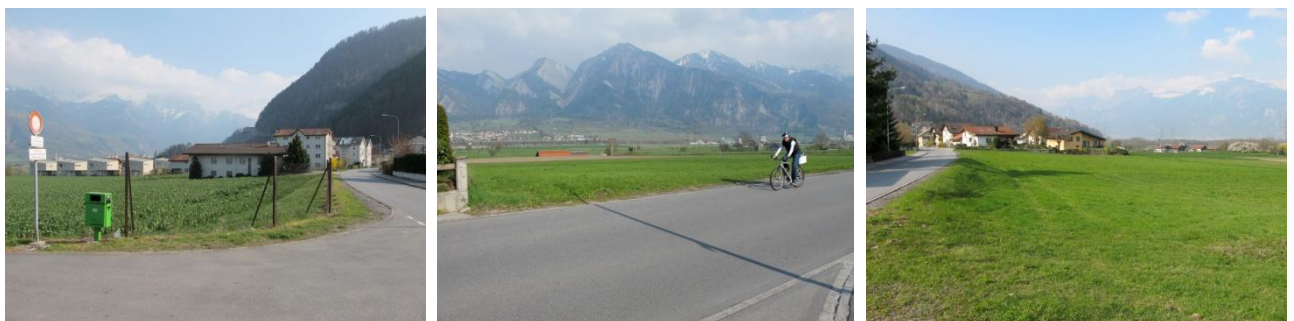


Abbildung 4: offene Lücken am östlichen Siedlungsrand

Industrie- und Gewerbezone II

Die bestehende Industrie- und Gewerbezone II ist optimal erschlossen und hat einen Gleisanschluss. Entsprechend ist sie vollständig genutzt und es ist auf Gemeindegebiet von Untervaz kein Land erhältlich für die Ansiedlung eines Industrie- oder Gewerbebetriebs. Aus verschiedenen Gründen will die Gemeinde zusätzliche solche Betriebe ansiedeln. Der Wunsch besteht vor allem nach Betrieben mit einem geringen Platzbedarf und einer hohen Wertschöpfung, da diese in der Regel pro genutzte Fläche mehr Steuern abwerfen und geringere Emissionen verursachen.

Die Schwierigkeit besteht darin, dass in der Nachbarschaft der Holcim solche Betriebe unter zu grossen Emissionen leiden und deshalb andere Standorte suchen. Dennoch sollen mit der Zurverfügungstellung entsprechender Flächen positive Signale ausgesandt werden.

Zur Einzongung von Industrie- und Gewerbezone boten sich zwei Flächen an:

Variante A: Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbezone "Unterm Strässli"

Vorteile:

Kompakte Industrie- und Gewerbezone
Gleisanschluss
Gut sichtbar für kundenintensive Betriebe
Gute Verkehrsanbindung
Land im Eigentum der Gemeinde

Nachteile

Verbrauch von wertvollem Landwirtschaftsland
Störung des Landschaftsbildes
Image-Problem für die Gemeinde
(Dorf hinter der Industrie)

Variante B: Neue Industriezone "Schloss"

Vorteile:

Gleisanschluss
Keine Störung des Landschaftsbildes
Grosse Erweiterungsmöglichkeiten
Geeignet für Betriebe der Baubranche

Nachteile

Für potenzielle Betriebe weniger attraktiv
(hinter Holcim → fehlende Werbewirkung)

Aus folgenden Hauptgründen hat sich die Kommission für die Variante B entschieden:

- Die Industriezone hat bei dieser Variante keine negativen Auswirkungen auf das Dorf- oder Landschaftsbild
- Der landwirtschaftliche Wert des Bodens ist bei Variante B deutlich geringer als bei A

5.1.1 Zone für Grünflächen

Mitten im Dorfkern liegt eine schöne Gartenfläche, welche möglichst erhalten werden soll. Das Gebiet besteht aus mehreren Kleinparzellen, welche gartenbaulich genutzt werden. Es liegt in der Dorfkernzone.

Die Kommission hat jedoch darauf verzichtet, eine Zone für Grünflächen auszuscheiden. Dieses Vorhaben wäre politisch chancenlos gewesen. Auf der anderen Seite ist die Notwendigkeit nicht gegeben, da die Liegenschaften in verschiedenstem Privateigentum sind und somit keine Gefahr besteht, dass ein Grossprojekt über alle Parzellen realisiert wird.



Abbildung 5: Grünfläche im Zentrum

5.1.2 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind derzeit in Überarbeitung. Die definitive Festlegung wird in den nächsten Monaten erwartet. Die Umsetzung der Gefahrenzonen erfolgt in einer separaten Teilrevision.

5.1.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden aus dem rechtskräftigen Zonenplan übernommen.

6 Generelle Gestaltungspläne

6.1 Waldabstandslinien

Ausgangslage

Das Dorf Untervaz ist seit je her im Westen und Südwesten von Waldflanken umgeben. Bereits in früheren Ortsplanungsrevisionen wurde darauf geachtet, Einzonungen in Richtung Osten ins offene Kulturland weitgehend zu vermeiden. Dies hat dazu geführt, dass Untervaz das kompakte Siedlungsbild bisher erhalten konnte. Der oben beschriebene Sachverhalt trägt auch dazu bei, dass die Bauzone in Untervaz in vielen Fällen direkt an bestockte Flächen grenzt und entsprechend mit Waldfeststellungslinien versehen wurde. In einzelnen Fällen, insbesondere im Norden des Dorfes haben diese Waldfeststellungslinien in ihrer Rechtskraft eine faktische Unüberbaubarkeit der Parzellen zur Folge.

Grundsätze bei der Festlegung der Waldabstandslinien

Um die oben erwähnten Parzellen überbaubar zu machen wurden Waldabstandslinien festgelegt, welche die folgenden Ziele haben:

- Genügenden Schutz und Sicherstellung der Bewirtschaftung des Waldrandes
- Sicherstellung der Überbaubarkeit der Parzellen



Abbildung 6: Dokumentation Waldabstandslinie Parzellen 1257 und 1258



Abbildung 7: Dokumentation Waldabstandslinie Parzelle 60



Abbildung 8: Dokumentation Waldabstandslinie Parzelle 81



Abbildung 9: Fotodokumentation Waldabstandslinie Parzelle 456

7 Erschliessung

Die Generellen Erschliessungspläne lagen noch nicht digital vor. Im Zuge der Revisionsarbeiten wurden die Pläne digital in Übereinstimmung mit der Datendokumentation erarbeitet.

Die Daten wurden aus dem Leitungskataster bereits digital bezogen, was die Pläne der Versorgung/Entsorgung betrifft. Die Strassenpläne mussten aus verschiedenen Datenquellen erarbeitet werden.

8 Überarbeitung nach der Vorprüfung

Der einfacheren Lesbarkeit halber wird im vorliegenden Kapitel lediglich auf die wesentlichen Punkte eingegangen, welche gegenüber der Vorprüfung geändert haben. Zudem wird bei wichtigen Positionen begründet, weshalb am bisherigen Vorgehen festgehalten wurde.

Einzonung von Bauland

Das Amt für Raumentwicklung ist der Ansicht, dass die angestrebte Einzonung von 2.9 ha Wohnzonen zu gross dimensioniert ist und Massnahmen der inneren Verdichtung anzustreben sind. Die Planungskommission hält dazu folgendes fest:

- Gegenüber der Vorprüfung wurde auf die Einzonung einer grossen Fläche verzichtet.
- Zudem wurde die bestehende Gewerbezone Guflis von 1.55 ha aufgehoben und nur zu einem Drittel in WIII umgewandelt.
- Die neu eingezonte Wohnzone beträgt damit lediglich 2.5 ha
- Die Baulandreserve wurde damit lediglich von 18% auf 21% angehoben.

In Intervaz wurden in den letzten Jahren jährlich 50a Fläche überbaut. Selbst bei einem Anteil von innerer Verdichtung von 50% besteht damit ein Bedarf von 25a pro Jahr. Die (theoretische) Baulandreserve entspricht einem Baulandbedarf von ca. 30 Jahren, die neu eingezonte Baulandreserve entspricht einem Baulandbedarf von lediglich 10 Jahren.

Zudem wurden mit den Grundeigentümern der neu eingezonten Parzellen Verträge abgeschlossen um sicherstellen zu können, dass das Land auch überbaut wird. Bei den nicht zustande gekommenen Verträgen wurde das Land nicht eingezont.

Im Weiteren hält die Kommission fest, dass mit dieser Einzonung der unruhige Siedlungsrand begradigt werden soll. Zudem ist die Bautätigkeit in Intervaz in den letzten Jahren stark angestiegen. Die bestehenden Einzonungswünsche bauwilliger Grundeigentümer wurden soweit berücksichtigt, als dass diese ins Konzept der Siedlungsentwicklung passten und die Vereinbarungen unterzeichnet wurden. Damit besteht Gewähr, dass Bauland auf den Markt kommt und die gewünschte moderate Entwicklung anhält.

Die untenstehende Tabelle zeigt die Bautätigkeit der letzten 18 Jahre auf. Berücksichtigt wurden dabei alle Bauten, also auch Bauten, welche im Dorf eine Verdichtung oder Umnutzung zur Folge hatten. Die Abbildung zeigt deutlich auf, dass auch im Dorf selbst eine rege Bautätigkeit herrscht, womit das Potenzial der inneren Verdichtung wieder stark relativiert werden kann.

Zusammenfassend lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Die Bautätigkeit ist ausgeglichen
- Die Nachfrage nach Bauland ist gestiegen
- Das neu eingezonte Bauland entspricht einer Baulandreserve von ca. 10 Jahren

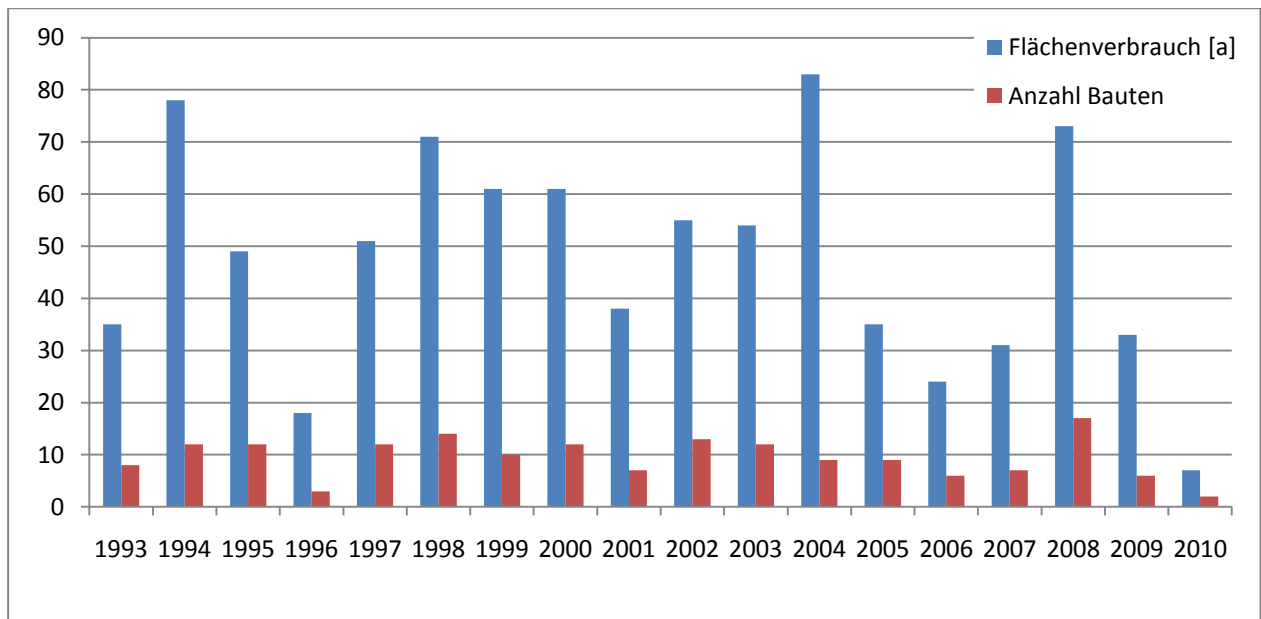


Abbildung 10: Flächenverbrauch [a] (blau) und Anzahl Bauten (rot) der letzten 18 Jahre



Abbildung 11: Überbauungstätigkeit der letzten 18 Jahre

Einzonung von Industriefläche

Das ARE bemerkt, dass für kleinere Betriebe genügend Flächen in der Region vorhanden sind und kein Bedarf für solche Nutzungen ausgewiesen ist. Das Amt schlägt für das weitere Vorgehen zwei Varianten vor:

- A: Projektbezogene Einzonung
- B: Einzonung mit Auflagen (Grössenvorgabe)

Die Planungskommission hält aus folgenden Gründen an der vorgesehenen Einzonung fest:

- Die Betriebsgrösse kann nicht im Voraus bestimmt werden. Die Nachfrage an Industrie- und Gewerbeland ist auch für Klein- und Mittelbetriebe, welche einen Betriebsstandort in Untervaz suchen, nachgewiesenermassen vorhanden.
- Eine projektbezogene Einzonung kommt aus Gründen des zu trägen Verfahrens nicht in Frage.
- Im kantonalen Richtplan ist Untervaz explizit als Schwerpunkt für eine industrielle Entwicklung ausgewiesen.

Waldabstandslinien

Trotz differenzierter Begründung im Planungsbericht hält das ARE fest, dass eine generelle Waldabstandslinie auch bei der speziellen Situation in Untervaz nicht möglich ist und stellt maximal die Festlegung von Waldabstandslinien bei unüberbauten Parzellen in Aussicht. Die Diskussion mit dem zuständigen Regionalforstingenieur zeigte auf, dass neben ökologischen auch praktische Gründe für eine strikte Einhaltung der Waldabstände sprechen. So kann nur bei einem Abstand von 10m gewährleistet werden, dass der Waldrand auch gepflegt und bewirtschaftet werden kann. Ungepflegt würde der Wald weiter einwachsen und Wohnklima und Sicherheit der Anwohner gefährden. Entsprechend wurden neu lediglich bei unbebauten Liegenschaften Waldabstandslinien festgelegt. Diese folgen primär dem Grundsatz, dass die hintere Fassade etwa auf der Höhe der benachbarten Gebäude liegen darf. Bei folgenden Parzellen wurde eine Waldabstandslinie festgelegt: 1257, 1258, 60, 81, 456

Baugesetz

Die Anregungen im Bericht wurden wie folgt behandelt

– **Art. 7 (Bauberatung)**

Gemäss VP-Bericht wird empfohlen, den Begriff „energetischen“ noch einzufügen. In der bestehenden Aufzählung kommt der Begriff „technischen“ vor. Energetisch kann unter technisch subsummiert werden, womit auf eine Ergänzung verzichtet wird.

„...unabhängigen Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen...“

– **Art. 10 (Festlegung Zonenplan)**

Der Artikel wurde nach Fertigstellung der Pläne bereinigt.

– **Art. 18 (Grenz- und Gebäudeabstand)**

Das Tiefbauamt wünscht eine Ergänzung von Art. 18 mit dem Hinweis, dass die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen vorbehalten bleiben (Art. 45 Strassengesetz).

Da dieser Vorbehalt bereits im KRG enthalten ist (Art. 77 Abs. 3) sowie in Art. 1 Baugesetz, verzichtet die Gemeinde auf eine Wiederholung dieser Vorschrift in ihrem Gesetz. Selbstverständlich werden die Vorschriften des Strassengesetzes bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse respektiert.

– **Art. 34 (Festlegungen Genereller Gestaltungsplan)**

Der Artikel wurde nach Fertigstellung der Pläne bereinigt.

Hecken und Feldgehölze werden in Art. 34 nicht namentlich erwähnt, sie fallen der Ansicht des Vorstandes nach unter den Begriff „wertvolle Natur- und Kulturobjekte“ (Art. 36)

– **Art. 37 (Baulinien für die bauliche Gestaltung)**

Auch in Art. 37 wird mit der analogen Begründung wie zu Art. 18 auf einen Vorbehalt zugunsten der Strassengesetzgebung verzichtet.

– **Art. 38 (Festlegungen Genereller Erschliessungsplan)**

Der Artikel wurde nach Fertigstellung der Pläne bereinigt.

– **Art. 57 (Verkehrssicherheit) und Art. 58 (Zu- und Ausfahrten)**

Das Tiefbauamt wünscht einen Vorbehalt, dass im Bereich von Kantonsstrassen neue Anlagen oder Änderungen bestehender Anlagen einer zusätzlichen Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde bedürfen (Art. 52 Strassengesetz) sowie dass für Zu- und Ausfahrten an Kantonsstrassen die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung gelten.

In Art. 1 Baugesetz wird darauf verwiesen, dass weitere eidgenössische und kantonale Vorschriften einzuhalten sind, weshalb die Gemeinde darauf verzichtet, einzelne weitere Bewilligungstatbestände aufzuführen. Selbstverständlich werden die entsprechenden Bewilligungen bei Bauvorhaben an der Kantonsstrasse eingeholt.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden derzeit umfassend überarbeitet. Dabei werden die drei Naturgefahren Rutsch, Wasser und Lawinen beurteilt. Auch wenn die für das Dorf Intervaz relevanten Gefahren Rutsch und Wasser im Entwurf bereits vorliegen, wird es noch einige Zeit dauern, bis die Gefahrenzonen umfassend verabschiedet werden können. Ein Einbinden von Entwurfsstadien in einen gültigen Zonenplan kann zu Missverständnissen und Rechtsstreitigkeiten führen. Deshalb wurde vereinbart, dass die Ortsplanung mit den bestehenden Gefahrenzonen fertiggestellt wird. Die überarbeiteten Naturgefahren werden anschliessend in einer Teilrevision eingebunden. Hingegen werden die Entwürfe der Gefahren Wasser und Rutsch bereits dahingehend berücksichtigt, dass die betroffenen Flächen nicht neu eingezont werden.

Naturschutzzonen

Das ARE fordert, das gesamte Gebiet der Rheinauen in die Naturschutzzone zu übernehmen. Die Planungskommission hält an der Begrenzung der Naturschutzzone beim bestehenden Forstweg aus folgenden Gründen fest:

- Der Betrieb des Kiesabbaus darf nicht eingeschränkt werden
- Das Gebiet westlich des Forstweges hat laut Vernetzungskonzept Intervaz keine besondere Bedeutung. Auch der Auenwald ist dort nicht mehr in regelmässigen Abständen überflutet.

Die Übernahme der TWW-Flächen wurde nur dort vorgenommen, wo die Gemeinde in ihrem Handlungsspielraum nicht begrenzt wird. Hingegen wird eine Zone für Vorranggebiete für Trockenstandorte umgesetzt, um diese besser zu schützen.

Landschaftsschutzzone

Das Gebiet Padnal wurde genauer an die faktischen Gegebenheiten im Gelände angepasst. Zudem wurde die entsprechende Zone gemäss Richtplan 2000 (Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung) weiter nach Norden erweitert.

Auf die Forderung des ARE, die Landschaftsschutzzone entsprechend dem Inventarobjekt „Calanda“ auch im Bereich der Maiensässgebiete zuzuweisen wurde nicht eingegangen. Die Maiensässgebiete sind vom Talboden nicht einsehbar und die Gemeinde will sich den vorhandenen Handlungsspielraum erhalten. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Maiensäss- und Alpgebiet entspricht in Etwa der bestehenden gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Zudem hat der Kanton über das BAB-Verfahren die Kontrolle über Tätigkeiten in diesem Gebiet.

Kompostierzone

Die Gemeinde verzichtet darauf, die Kompostierzone aus dem ehemaligen Auenwald zu entfernen. Die Zone ist dort seit 20 Jahren (über mehrere bewilligte Planungen). Sie ist zudem überwacht und ökologisch unbedenklich.

Archäologiezone

Die archäologischen Schutzzonen Rappenstein und Neuburg wurden ergänzt.

Siedlungs- und Maiensässinventar

Das im Vorprüfungsbericht erwähnte Siedlungsinventar des Burgenvereins gibt wertvolle Hinweise über die vorhandene Siedlungsstruktur und über Einzelbauten in Intervaz. So wurden die Kirchen, das Pfarrhaus und das Kindergartengebäude (Parzelle 769) als geschützte Gebäude in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Damit gelingt es, kulturhistorisch wertvolle Gebäude zu erfassen.



katholische Kirche Hl. Laurentius, Baujahr 1848;
ca. 831 erste Erwähnung der Kirche von Untervaz



reformierte Kirche, Baujahr um 1700

Im 1829 brannte das alte Pfarrhaus vollständig ab, mit Ausnahme des Gewölbekellers



Pfarrhaus, datiert von 1830





Kindergartengebäude

Auf weitere Unterschutzstellungen wurde verzichtet, da gemäss Siedlungsinventar festgestellt werden musste, dass viele der ältesten Häuser oder Bauteile bereits abgegangen sind.

Mit Art. 20 (Dorfkernzone) wird eine detaillierte Bestimmung erlassen, die in Abs. 3 für alle Bauvorhaben in der Dorfkernezone vorschreibt, dass sie vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen sind, welche in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die projektbezogenen Rahmenbedingungen festlegt und in der Regel die Bauberatung beizieht. Ausserdem wurden in Art. 20 Abs. 2 strenge Vorschriften bezüglich Gestaltung und Stellung der Bauten erlassen. Somit kann sichergestellt werden, dass dank der einzelfallweisen Beurteilung eine angemessene Siedlungsqualität erhalten bleibt.

Kulturobjekte

Am Weg von Untervaz nach Mastrils befindet sich die Wegkapelle St. Nikolaus, die 1973 auf Wunsch des Burgenvereins Untervaz durch den Archäologischen Dienst GR freigelegt und dokumentiert wurde.

Ein weiteres Objekt ist das Bad Friewis, das 1992 durch den Archäologischen Dienst GR freigelegt wurde. Dort entspringen heute noch zwei kaum subthermale Quellen von 14 bis 15 Grad Celsius. Das Wasser besitzt heilende Wirkung und wurde zur Bekämpfung verschiedener Krankheiten und Verletzungen verwendet. Wie lange das Bad betrieben wurde, ist nicht bekannt. Einige Überreste können heute noch besichtigt werden.

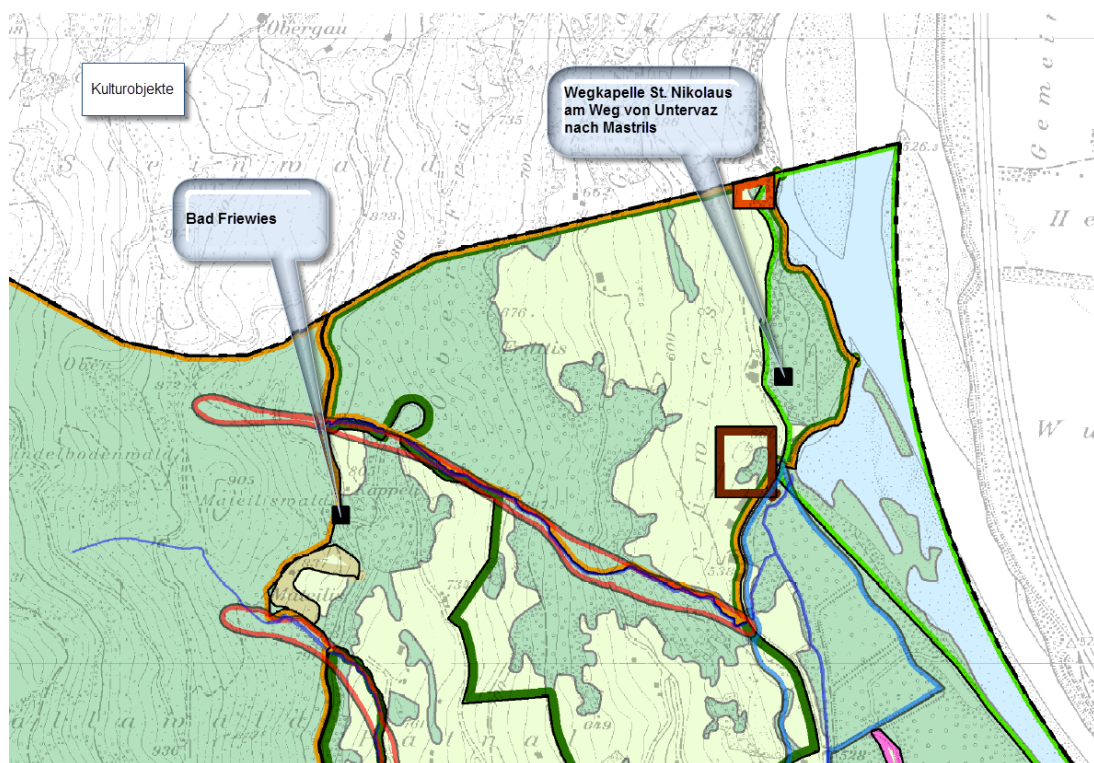


Abbildung 12: Standorte Bad Frierwies und Kapelle St. Nikolaus

Naturobjekte

Die Naturobjekte lokaler Bedeutung wurden nochmals überprüft. Bei allen nicht übernommenen Objekten stehen kommunale Interessen gegen einen Eintrag in den Generellen Gestaltungsplan.

Land- und Forstwirtschaftswege

Die neue Erschliessung des Kieswerks wurde bereits realisiert. Sie stellt einen Ersatz für die bisherige Erschliessung dar, welche renaturiert wird. Hingegen wurden die geplanten Wald- und Maschinenwege aus dem Waldentwicklungsplan übernommen.

9 Ergänzungen nach öffentlicher Auflage

Während der Auflagefrist gingen neun Eingaben beim Gemeindevorstand ein. In der untenstehenden Tabelle sind diese ausgewertet. Die Entscheide des Gemeindevorstands sind in derselben Tabelle beschrieben.

Nr.	Datum	Parzelle	Zone jetzt	Zone geplant (Gde)	Antrag	Bemerkungen Planer	Entscheid
1	18.8.2010	749	Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone	Bauzone (W II) 1 Bautiefe für Einfamilienhäuser		Ja mit Vertrag
2	1.9.2010	45	Landwirtschaftszone üG GFZ 2	Bauzone (W II) GFZ 2	Keine Bauzone, sondern Landwirtschaftszone Parzelle sei Überschwemmungsgebiet Kreisamtsverfügung vom 28. Dez. 2007	Verfügung des Kreispräsidiums Fünf Dörfer regelt Entwässerung der Parzelle 45, GFZ 2 ist kein Bauverbot	Keine Bauzone, Zone künft. baul. Nutzung
3	7.9.2010	382, 1396, 1277, 393, 443, 444	Gewerbezone	Wohnzone III, Landwirtschaftszone	Kein Antrag. Als Eigentümer (Pz. 1277) einverstanden mit Umzonung in Bawangs		✓
4	8.9.2010	944 (Pachtfläche)	Landwirtschaftszone Teilweise GFZ 2	Landwirtschaftszone Teilweise GFZ 2	Statt LWZ: Gärtnereizone, da Betrieb eine klassische Gärtnerei ist	Welche Nutzung ist vorgesehen, die eine Spezialzone verlangen würde? Mit LWZ sogar bodenunabhängige Bewirtschaftung zulässig!	Nein, LWZ richtig
5	9.9.2010	729, 730	Landwirtschaftszone Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone Wohnzone II	Ganze Parzelle in W II. Bauzonengrenze der Überbauung Gaidla als Grenze übernehmen und der natürlichen Grenze (Rai) folgen. Erschliessung von Süden her (Syner-	Bauzone wird viel zu gross (Bedarf nicht ausgewiesen) Siedlungsrand greift sehr weit ins Landwirtschaftsland	Keine Bauzone, Zone künft. baul. Nutzung

					gien) Lw Bewirtschaftung der Restfläche erschwert.		
6	11.9.2010	382, 1396, 1277, 393, 443, 444	Gewerbezone	Wohnzone III, Landwirtschaftszone	Erweiterung der W III um 15 m gegen Süden. Bessere Ausnützung der Bauparzellen Nutzung des verbleibenden Landes als Garten oder Kinderspielplatz	Nur beschränkt möglich in der LWZ! Müsste eine Zone für Kleinbauten und anbauen sein	Ja, mit QP-Pflicht Korr. 1396, 382 (WII) NEIN!
7	13.9.2010	143	Wald	Wald	Waldfeststellung korrigieren (und wohl auch Umzonung Wald in Bauzone	Umzonung Wald in Bauzone ist eine Rodung Eigentümer stellt Rodungsgesuch.	Pz 143 der WIII zuweisen, mit Waldfeststellung
8	14.9.2010	9, 11, 12, 15, 24, 1487	Landwirtschaftszone	Bauzone (W II) Teilweise GFZ 2	Keine Zuweisung zur Bauzone. Belassen in der Landwirtschaftszone: Bedarf nicht ausgewiesen, Bauzonenreserven heute überdimensioniert Gefährdung des Gebietes (GFZ 2) Aus landwirtschaftlicher und landschaftlicher Sicht keine Einzonung Kein üG ausweisen in Flumis	Argument des Bedarfs durch Bundesrecht (BGE Prätschli) untermauert. Heikel! Muss durch Gemeinde gut belegt sein. Antrag unklar. Wo ist üG?	Pz. 9 und 11 in LWZ Rest (12, 15, 24, 1487) bleibt W II.
9a	14.9.2010	599	GEP Verkehr	Fussweg, Korrektur Linienführung		Korrigieren!	ja
9b	14.9.2010	1380	GEP LK	Mittelspannungsleitung,	Linienführung so anlegen, dass	Nachvollziehbar	ja

				geplant	keine bestehenden Gebäude tangiert werden. Linienführung auf bestehenden Strassen oder auf Parzellengrenzen.		
9c	14.9.2010	382, 1396, 1277, 393, 443, 444	Gewerbezone	Wohnzone III, Landwirtschaftszone	Parzellierung strukturfremd: bessere Lösung suchen Festlegung Quartierplanpflicht Alles der Bauzone zuweisen, keine Landwirtschaftszone	Ist eine Landumlegung gemeint? In meinen Augen nicht nötig. Überbauung für jeden Eigentümer unabhängig möglich: Ideale Voraussetzung. Gesamtparzellen: Bedarf nach so viel Bauland wohl nicht gegeben.	QP-Pflicht ja + 15m WIII Rest bleibt LWZ (siehe Punkt 6)
10	30.8.2010	1250	W II, Wald	W II, Wald	Ganze Parzelle W II Wurde so versprochen. Bauen war nur möglich dank Entgegenkommen.	Unklar für mich, ob Rodung bewilligt werden kann und die richtige Lösung ist (Vorgeschichte, Zusicherungen). Oder genügt geringerer Waldabstand? Rodungsgesuch würde parallel zu Umzonung laufen (wird im gleichen Beschluss durch Regierung genehmigt).	Rodungsgesuch wird eingereicht. Also ganze Parzelle WII zuweisen, mit Waldfeststellung auf Parzellengrenze.

Den meisten Anliegen konnte entsprochen werden, da es sich um sinnvolle Ergänzungen oder wenig relevante Details handelte. Erstaunlich viele Gesuche baten um Nichteinzonung der Flächen. Da es sich meist um zusammenhängende Gebiete oder Gebiete am Siedlungsrand handelt, konnte in den den meisten Fällen diesen Gesuchen vollumfänglich entsprochen werden.

Die Einzonung der Parzelle 749 im Gebiet Tuf war der einzige Antrag, welcher eine relativ grosse zusätzliche Fläche einzuzonen wünschte. Auch wenn auf den ersten Blick eine Einzonung so nahe beim östlich liegenden Bauernhof fraglich ist, macht eine Einzonung dennoch Sinn, da dazwischen eine grössere Geländestufe liegt. So gesehen handelt es sich auch bei dieser Einzonung um die Schliessung einer Baulücke am Siedlungsrand. Das Gebiet ist voll erschlossen und liegt an der Hauptstrasse nach Untervaz. Eine Einzonung macht also Sinn.



Abbildung 13: Geländestufe und neu eingezontes Gebiet Tuf



Abbildung 14: Gebiet Tuf mit neu eingezonter Fläche

Die Gemeindeversammlung von Untervaz hat am 15.12.2010 die Totalrevision der Zonenplanung mit 140 zu 2 Stimmen angenommen.

Wir wünschen der Gemeinde Untervaz eine erfolgreiche Weiterführung der vernünftigen Siedlungspolitik und danken für die sachliche und angenehme Zusammenarbeit.



Esther Casanova
Stellvertretende Projektleiterin



Hans Andrea Veraguth
Projektleiter

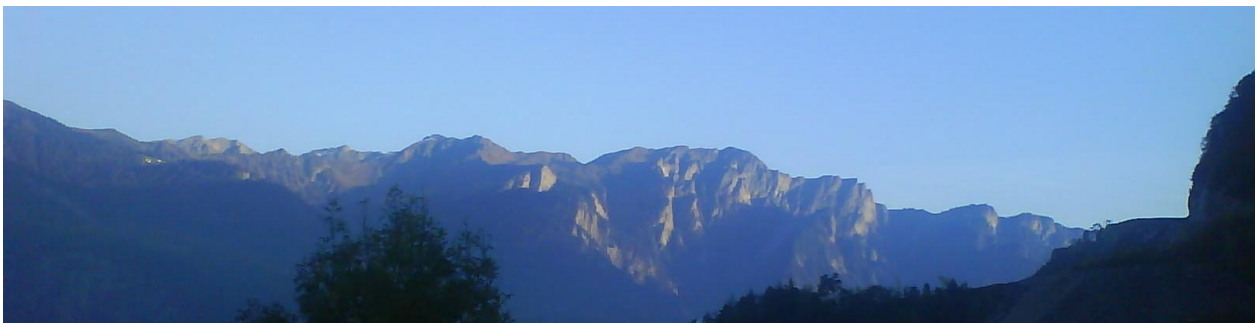


Abbildung 15: Abendstimmung in Untervaz