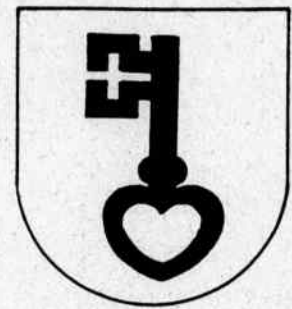


Gemeinde Mastrils

Ortsplanungsrevision



^a
Planungs- und Mitwirkungsbericht



Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	Allgemeines	1
	1. Ausgangslage	1
	2. Gründe für die Ortsplanungsrevision	1
	3. Ablauf der Ortsplanungsrevision	2
	a. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten	2
	4. Planungskommission	3
B.	Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung	3
	1. Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife	3
	a. Rechtskräftiger Zonenplan	3
	b. Revidierter Zonenplan	4
	c. Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf	4
	2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000	5
	a. Bauzonen	5
	b. Weitere Zonen der Grundnutzung	6
	c. Zonen überlagerter Nutzung	6
	d. Genereller Gestaltungsplan	7
	e. Lärmschutz	7
	3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000	8
	4. Zonenplan 1:5000	8
	a. Zonen der Grundnutzung	8
	b. Zonen überlagerter Nutzung	8
	5. Genereller Erschliessungsplan 1:5000	9
	6. Baugesetz	9

Anhang A

Anhang B

Anhang C

Ortsplanungsrevision Mastrils

A. Allgemeines

1. Ausgangslage

Die mit dem vorliegenden Revisionsprojekt abzulösende Ortsplanung wurde am 15. Januar 1982 von der Gemeindeversammlung Mastrils erlassen. Es handelt sich um folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10'000
- Richtplan 1:2000
- Richtplan 1:10'000

Seit dem Erlass obiger Planungsmittel wurden folgende Teilrevisionen des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:2000 sowie des Generellen Erschliessungsplanes 1:2000 vorgenommen:

- Am 3. April 1987, Umzonung der Parzelle Nr. 9 (Ober Ifang) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn-/Gewerbezone.
- Am 13. Mai 1988, Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 471 (Islas) in die Parkplatzzone.
- Am 20. September 1991, Einzonung der Parzelle Nr. 101 (Ragal) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Ausscheidung der zugehörigen Erschliessungsstrasse.

Seit November 1982 besitzt die Gemeinde gestützt auf die rechtskräftigen Nutzungspläne ein generelles Kanalisationsprojekt und seit Dezember 1993 ein generelles Wasserversorgungsprojekt. Das Kanalisationsprojekt ist zum grossen Teil realisiert, währenddem die Wasserversorgungsanlagen noch ergänzt werden müssen.

2. Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die noch rechtskräftige Ortsplanung wurde anfangs der achziger Jahre erarbeitet. Seit ihrem Inkrafttreten sind somit bereits über 12 Jahre vergangen. Während dieser Zeit hat sich die Gemeinde stark entwickelt. Die Wohnbevölkerung ist von 450 auf 585 Einheiten um ca. 30% gewachsen. Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts wesentlich geändert, sodass eine generelle Ueberarbeitung und Anpassung der Ortsplanung notwendig wurde. Schliesslich verfügt die Gemeinde für das Siedlungs-

gebiet über neue Vermessungspläne, welche zum Teil starke Abweichungen von den bisherigen Plangrundlagen von 1982 aufweisen.

Im wesentlichen sind die heutigen Planungsmittel an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an das revidierte Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987 und an das Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 mit dazugehöriger Verordnung über den Lärmschutz (LSV) vom 13. Dezember 1986 anzupassen.

Im Vordergrund der Revision steht die Uebertragung der Nutzungspläne auf die neuen Plangrundlagen der Vermessung, die Ueberprüfung der Bauzonen bezüglich Art, Lage und Grösse sowie die Ausscheidung von Schutzzonen, insbesondere der Grundwasser- und Quellschutzzonen, die detaillierte Ausscheidung des Waldareals im Bereiche der Bauzonen und die generelle Ueberarbeitung des Baugesetzes.

3. Ablauf der Ortsplanungsrevision

Bereits im Jahre 1991/92 wurden wesentliche Vorarbeiten für die Revision der Ortsplanung getätigt. So wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten juristischen Berater, Dr. iur. R. Metzger, das Baugesetz überarbeitet. Im Sommer/Herbst 1992 erstellte das Planungsbüro Stauffer Studach AG erste Entwürfe für eine Revision des Zonenplanes über das Siedlungsgebiet. Diese Vorarbeiten zeigten, dass eine gesamthafte Ueberarbeitung der Ortsplanung erforderlich und auch einfacher als verschiedene Teilrevisionen zu bewältigen ist.

Am 26. Juni 1993 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer Studach AG mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Gleichzeitig wurde dem Kantonalen Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht.

In der Folge wurden die notwendigen Grundlagen wie die detaillierte Waldausscheidung, die Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen und die Ermittlung der Lärmbelastung aufbereitet. Gestützt auf diese Grundlagen und auf die bereits vorliegenden Vorarbeiten konnte das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen mit dem Gemeindevorstand erarbeitet werden.

a. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung und Interessierten

Vom 5. April bis 5. Mai 1994 hatten die Einwohner und Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Auflage Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anregungen und Wünsche einzubringen, sowie Kritik zu üben.

Am 15. April 1994 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt und am darauffolgenden Tag stand der Gemeindevorstand den Interessierten für individuelle Aussprachen zur Verfügung.

Von den angebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschaussagen und Anregungen wurden 25 schriftliche Wünsche und Anträge eingereicht. Ungefähr ein Drittel davon konnte ganz oder teilweise in der Ortsplanung berücksichtigt werden. Auf die anderen Wünsche, insbesondere grössere Einzonungsbegehren, konnte der Gemeindevorstand dagegen nicht eintreten.

4. Planungskommission

Der Gemeindevorstand Mastrils bildete die Planungskommission. Ihr gehören an:

- Paul Buschauer, Gemeindepräsident
- Hans Bertossa
- Walter Stock
- Marianne Egli
- Jakob Grob
- Florian Niggli, Aktuar

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife

Die Bundesverordnung über die Raumplanung (Art. 21) verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie der Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Diese Grundlage wurde sowohl für den rechtskräftigen wie auch für den revidierten Zonenplan erstellt. In den nachfolgenden Tabellen ist der jeweilige Stand der Ueberbauung und der Erschliessung dargestellt.

a. Rechtskräftiger Zonenplan

Nutzungszonen	Bauzone				Erschliessungsstand			
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut	erschl.	teilweise erschl.	nicht erschl.	erschl. v. total nicht überb.
	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	16275	14096	2179	13	2179			100
2. Wohnzone	123672	73826	49846	60	31468	8086		63
Subtotal 1	139947	87922	52025	63	33647	8086		64
3. Gew. - Wohnzone	6048	4245	1803	70	1303	500		72
4. Gewerbezone	4854	1466	3388	30	3388			100
Subtotal 2	10902	5711	5191	52	4691	500		90
3. ZöBA	11792	3476	8316	29		4045		0
4. Parkplatzzone	4159	4159		100				
Subtotal 3	15951	7635	8316	48		4045		
Total	166800	101268	65532	60	38338	12631		58

Die Gemeinde hat bereits im April 1992 die Uebersicht UEB über den rechtskräftigen Zonenplan erarbeitet. In obiger Tabelle wurde der Stand der Ueberbauung auf das Jahr 1994 aktualisiert.

Der noch geltende Zonenplan aus dem Jahre 1986 weist eine Bauzonenfläche von insgesamt ca. 16.7 ha auf. Davon sind ca. 10.1 ha überbaut. Die Wohnbauzonen (Dorf- und Wohnzonen) umfassen ca. 14 ha. Davon sind ca. 8.8 ha überbaut.

b. Revidierter Zonenplan

Nutzungszonen	Bauzone		Ueberbauungsstand		Erschliessungsstand			
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut	erschl.	teilweise erschl.	nicht erschl.	erschl. v. total nicht überb.
	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%
1. Dorfzone	33840	27240	6600	80	5620	980	0	22
2. Wohnzone	101720	63100	38620	62	16720	15100	6800	43
Subtotal 1	135560	90340	45220	66	22340	16080	6800	49
3. Gew. - Wohnzone	4160	2740	1420	66	800	620	0	56
4. Gewerbezone	6800	3440	3360	51	1700	1660	0	51
Subtotal 2	10960	6180	4780	56	2500	2280	0	52
3. ZöBA	11080	7760	3320	70	3320	0	0	100
4. Parkplatzzone	5040	4760	280	94	280		0	100
Subtotal 3	16120	12520	3600	77	3600	0	0	100
Total	162640	109040	53600	67	28440	18360	6800	53

Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes :
7 leerstehende grössere Stallscheunen mit einem durchschnittlichen Baulandanteil von 600 m2 = ca. 4200 m2

Die Uebersicht UEB wurde aufgrund des revidierten Zonenplanes überarbeitet und angepasst. Die Gesamtfläche der Bauzonen blieb mit ca. 16.2 ha praktisch unverändert. Die Wohnbauzonen blieben mit ca. 13.5 ha ebenfalls fast unverändert. Die Reserven an Wohnbauzonen umfassen ca. 4.5 ha und weisen einen Erschliessungsgrad von ca. 66% auf.

Die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes umfassen sieben leerstehende, effektiv ausbaubare oder durch ein Wohnhaus ersetzbare Stallscheunen. Das entspricht einer weiteren Reserve an Wohnbauzonen von ca. 0.4 ha. Somit beträgt die gesamthafte Reserve an Wohnbauzonen ca. 4.9 ha.

c. Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu beschränken. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten ca. 15 Jahre ermittelt. Dabei wird ein durch

schnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen.

Von 1980 bis und mit 1993 wurden in Mastrils 47 Wohngebäude erstellt, d.h. durchschnittlich 3.4 Einheiten pro Jahr. Demnach beträgt der Trendbedarf für die nächsten 15 Jahre - bei einem angenommenen Baulandverbrauch von durchschnittlich 800 m² Bauland pro Wohngebäude - ca. 4 ha. Die Wohnbauzonenreserven von ca. 4,9 ha liegen somit um ca. 0,9 ha über dem ausgewiesenen Trendbedarf. Angesichts der starken Fraktionierung der Gemeinde Mastrils ist die Wohnbauzonenreserve von ca. 4,9 ha jedoch vertretbar.

2. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 umfasst das Siedlungsgebiet. Er ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten Grundbuchpläne verwendet. Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden unzählige kleine Änderungen vorgenommen, die sich vor allem aufgrund der notwendigen Anpassung an die neuen Plangrundlagen und der detaillierten Waldausscheidung ergeben haben (siehe Anhang A). Zudem wurden folgende wesentliche Änderungen angebracht:

a. Bauzonen

- Die bisherige Dorfzone blieb mit kleinen Korrekturen im wesentlichen unverändert. Neu in die Dorfzone ein- oder umgezont wurden die Siedlungsteile mit traditionellem Dorfcharakter im Gebiet Trätsch und Gass. In der Dorfzone gibt es keine Ausnutzungsziffer und es sind auch mässig störende Betriebe zulässig. An die Gestaltung werden jedoch höhere Anforderungen gestellt (siehe Art. 40 Baugesetz).
- Die Wohnzone hat verschiedene Korrekturen in der Abgrenzung erfahren. Die Ein- und Auszonungen halten sich in etwa die Waage. Die bedeutendsten Auszonungen umfassen den südlichen Teil der Figahalda (sehr steiler, exponierter und unerschlossener Hang) und den Steilhang hinter den Dalavo-Mietshäusern (weitgehend unerschlossener und rutschgefährdeter Steilhang). Die bedeutendste Einzonung betrifft dagegen das Gebiet Luoma. Das Gebiet Luoma ist im Eigentum der Gemeinde und soll für die Erstellung von günstigem Wohnraum für Ortsansässige oder für Landabtausch Verwendung finden.
- Die Gewerbe-/Wohnzone im Bereich des Töbeli blieb unverändert. Diejenige im Bereich der Ragazer Strasse wurde ihrer Nutzung entsprechend der Gewerbezone zugewiesen.

- Auf eine Ausweitung der Gewerbezone Ober Ifang wurde aufgrund der Wunschäusserung des Grundeigentümers, das Land für die nächsten 10 Jahre für die Landwirtschaft zu reservieren, vorläufig verzichtet. Sie wurde unverändert vom alten Zonenplan übernommen.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde geringfügig angepasst.
- Die Parkplatzzone wurde um die gegenüber den bestehenden Mietshäusern in Dalavo liegende Parkierungsfläche erweitert.

b. Weitere Zonen der Grundnutzung

- Die gesamten vorwiegend landwirtschaftlich genutzten, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Forstwirtschaftszone wurde im Bereiche der Bauzonen im August/September 1993 vom zuständigen Kreisförster durch Verpflockung detailliert ausgeschieden und anschliessend durch den zuständigen Geometer vermessen und in die Grundbuchpläne übertragen. Alle betroffenen Grundeigentümer wurden dabei schriftlich orientiert und sie erhielten die Möglichkeit, beim Kreisförster Aenderungswünsche anzubringen. Die übrige Forstwirtschaftszone wurde vom zuständigen Kreisförster generell ausgeschieden (siehe auch lit. d).
- Die Naturschutzzone wurde unverändert vom rechtskräftigen Zonenplan übernommen. Sie betrifft den Weiher im Gebiet Ober Ifang.
- Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Das übrige Gemeindegebiet im Anschluss an die Gewerbezone Ober Ifang sowie jenes entlang der Sammelstrasse in Dalavo ist für eine zukünftige sinnvolle Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

c. Zonen überlagerter Nutzung

- Die Materialablagerungszone im Gebiet Under Ifang ist für die Ablagerung oder Zwischenlagerung von sauberem Aushubmaterial oder ähnlichem bestimmt.
- Die bestehende Landschaftsschutzzone im Bereiche der beiden Kirchen wurde übernommen und auf das landschaftlich stark exponierte Gebiet Stei-Bircha ausgeweitet. Damit ist das gesamte Gebiet Trätschbord - Halda - Bircha - Stei als zusammenhängender exponierter Landschaftsteil freigehalten.
- Die Freihaltezone erstreckt sich über zwei, die Siedlung gliedernde Hügelkuppen oberhalb der Siedlungsteile Trätsch und Gass.

- Die Wintersportzone dient der Freihaltung für die Ausübung des Wintesportes im Bereiche des bestehenden Skiliftes. Sie wurde im bisherigen Umfange übernommen.
- Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten und in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen. Die Ausscheidung beruht auf die durch den von der Gemeinde beauftragten Geologen Christian Böhm vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang C).
- Die Gefahrenzonen wurden unverändert vom bisherigen Zonenplan übernommen.

d. Genereller Gestaltungsplan

- Die Gebiete Figahalda (bisher), Luoma und Loch sind mit der Quartierplanpflicht belegt worden. In diesen Gebieten ist die Detailerschliessung noch nicht geregelt. Bei den Gebieten Figahalda und Luoma handelt es sich zudem um grössere zusammenhängende Bauflächen mit zum Teil schwierigen topografischen Verhältnissen, dessen siedlungsbauliche Gestaltung im Detail geregelt werden muss.
- Die im Plan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sowie besondere Einzelbäume sind als prägende Landschaftselemente sowie naturkundlich wertvolle Lebensräume für Kleintiere zu erhalten.
- Diejenigen Waldränder, welche vom zuständigen Kreisförster detailliert ausgeschieden wurden, sind im Plan bezeichnet. Von diesen Waldrändern ist ein reduzierter Waldabstand von nur 5 m einzuhalten (siehe auch lit. b und Art. 21 Baugesetz)

e. Lärmschutz

- Die in der Legende zum Zonenplan den Zonen zugewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen entsprechen den Weisungen gemäss Bundesverordnung über den Lärmschutz. Aufgrund der durch das Amt für Umweltschutz durchgeführten Lärmmessungen wurden bei sämtlichen Messpunkten die Immissionsgrenzwerte von Lr 60 dB(A) nicht erreicht (siehe dazu Übersichtskarte Lärmmessungen in Anhang B). Die höchsten Lärmwerte wurden im Gebiet Schänzli gemessen [Lr 57.7 dB(A)]. Bei allen anderen Messpunkten (Feld, Dalavo, Isla) wurden auch die Planungswerte von Lr 55 dB(A) nicht überschritten. Aufgrund dieser Erkenntnisse drängen sich keine besonderen Planungsmassnahmen in Bezug auf den Lärmschutz auf. Vorbehalten bleibt der durch das Amt für Umweltschutz noch zu erstellende flächendeckende Lärmkataster für National- und Kantonsstrassen.

3. Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 legt die Grundzüge der Erschliessung im Siedlungsgebiet fest. In ihm sind die bestehenden und vorgesehenen Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die gemäss generelle Projekte (generelles Kanalisationsprojekt und generelles Wasserversorgungsprojekt) erstellten und geplanten Anlagen der Versorgung enthalten. Auch dieser Plan wurde auf die neusten Grundbuchpläne übertragen.

4. Zonenplan 1:5000

Der Zonenplan 1:5000 umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des Ausschnittes, welches vom Zonenplan 1:2000 abgedeckt wird.

a. Zonen der Grundnutzung

- Die Forstwirtschaftszone wurde in Absprache mit dem Kreisförster generell ausgetrennt.
- Die Landwirtschaftszonen umfassen alle Flächen, die landwirtschaftlich als Wiesen oder Weiden nutzbar sind.
- Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen.

b. Zonen überlagerter Nutzung

- Die Wintersportzone umfasst die effektiv befahrbaren Skipisten und die Aufstiegsflächen.
- Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen das Einzugsgebiet der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten oder in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen. Die generelle Ausscheidung wurde durch den von der Gemeinde beauftragten Geologen Christian Böhm vorgenommen (siehe dazu separater Bericht in Anhang C).
- Die Gefahrenzonen wurden unverändert vom rechtskräftigen Zonenplan übernommen.
- Die im Gebiet Ifang als Hinweis bezeichneten Fruchtfolgeflächen beziehen sich auf den kantonalen Richtplan Fruchtfolgeflächen und haben einzig behördenverbindlichen Charakter.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Dieser Plan ist ein vollständig neuer Bestandteil der Ortsplanung. In ihm sind die bestehenden Strassen und Wege, die Anlagen der Wasserversorgung und die touristischen Transportanlagen sowie die aufgrund des generellen Walderschliessungsprojektes geplanten Wege enthalten.

6. Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1982 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden überarbeitet. Die Revision wurde von der Baukommission in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Baujuristen der Gemeinde erarbeitet. Verschiedene Bestimmungen konnten ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden. Auf einige grundlegende Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sei besonders hingewiesen:

- Die Frage des Waldabstandes wurde in Zusammenhang mit der detaillierten Waldausscheidung in Art. 21 differenziert geregelt.
- Das Baugesetz wurde in Art. 26 und 27 an die Anforderungen der Lärmschutzverordnung angepasst.
- Die Ausnützungsziffer für die Wohnzone wurde von 0.4 auf 0.5 um 25% erhöht (Art. 46).
- Die Bestimmung über die Grenz- und Gebäudeabstände wurde im Sinne einer besseren Nutzung des Bodens flexibel ausgestaltet, indem diese mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung durch die Baubehörde unterschritten werden können.
- Die Grundsätze der Erschliessung, insbesondere der Finanzierung von Erschliessungsanlagen, wurden ausführlich in Art. 63 - 77 neu definiert.
- Die Vorschriften über die Quartierplanung in Art. 78 - 97 wurden überarbeitet.
- Die bestehende Bauordnung weist 110 Artikel auf. Das neue Baugesetz deren 113.

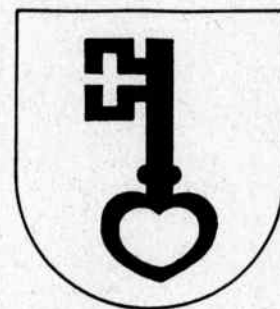
Chur, im Juni 1994/Januar 1995

Stauffer Studach AG
Planungsbüro

O. Menghini

Gemeinde Mastrils

Ortsplanungsrevision



Ergänzungsbericht



Ortsplanungsrevision Mastrils, Ergänzungsbericht

A. Ausgangslage

Vom 5. April bis 5. Mai 1994 wurden gestützt auf Art. 37 des Kant. Raumplanungsgesetzes und Art. 14 des Baugesetzes von Mastrils folgende revidierte Planungsmittel öffentlich aufgelegt:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Dabei hatten die Einwohner und Interessierten Gelegenheit, Aenderungswünsche und Anträge zuhanden des Gemeindevorstandes einzubringen. Von dieser angebotenen Mitwirkungsmöglichkeit machten 25 Einwohner und Interessierte Gebrauch. Ungefähr ein Drittel der geäusserten Wünsche und Anträge konnten in die Ortsplanung integriert werden. Andere, insbesondere wesentliche Einzonungsbegehren konnten dagegen nicht berücksichtigt werden. Die aufgrund der Wunschäusserungen vorgenommenen Aenderungen werden unter Abschnitt B einzeln erläutert.

Am 16. Juni 1994 wurden die revidierten Planungsmittel dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 7. September 1994 beurteilte der Kanton das Revisionsprojekt grundsätzlich positiv. Dabei wurden noch einige Aenderungen und Ergänzungen gefordert bzw. gewünscht. Nach einer Aussprache mit den zuständigen Vertretern der Kant. Aemtern beschloss der Gemeindevorstand, einzelne angeregte Aenderungen und Ergänzungen in das Revisionsprojekt aufzunehmen. Diese werden ebenfalls im nachfolgenden Abschnitt B erläutert.

B. Aenderungen und Ergänzungen der Ortsplanung nach der Orientierungsaufgabe und Vorprüfung

1. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

- Dorfzone: Aufgrund der Wunschäusserung der betroffenen Eigentümer wurde die Dorfzone im Gebiet Gass und Höfli ausgeweitet. Im Gebiet Gass (Parz. Nr. 42) wurde die Bauzonengrenze an die in der Zwischenzeit neu geschaffenen Parzellenabgrenzung ange-

passt. Im Gebiet Höfli wurde die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 30 der Dorfzone zugewiesen.

- Wohnzone: Aufgrund der Wunschäusserung der betroffenen Eigentümer wurde die Wohnzone auf der kleinen Parzelle Nr. 184 geringfügig ausgeweitet.
- Landwirtschaftszone/übriges Gemeindegebiet: Die Eigentümer der Parzelle Nr. 425 im Gebiet Ober Ifang wünschen ihre gesamte Parzelle weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Auf die beabsichtigte Ausweitung der Gewerbezone wurde deshalb verzichtet und es wurde die Situation gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Landwirtschaftszone/übriges Gemeindegebiet) beibehalten.
- Uebriges Gemeindegebiet: Die Eigentümer der Parzelle Nr. 221 wünschen keine Teileinzonung ihrer Parzelle im Gebiet Dalavo. Eine Bautiefe entlang der Sammelstrasse wurde deshalb dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Weil es sich praktisch um vollerschlossenes Land handelt und eine Siedlungsergänzung an dieser Stelle erwünscht ist, eignet sich diese Fläche für eine allfällige spätere Einzonung.

Die beabsichtigten Teileinzonungen der Parzellen Nr. 110 im Gebiet Bircha und Nr. 189 im Gebiet Chilchabühel dürfen nach den Ausführungen des Amtes für Raumplanung nicht einer ordentlichen Bauzone zugewiesen werden. Weil es sich um kleine, von der übrigen zusammenhängenden Bauzone losgelöste Teilflächen handelt, sind sie als sog. Kleinbauzonen zu bezeichnen. Derartige Zonen widersprechen dem fundamentalen Grundsatz der Raumplanung, wonach das Baugebiet zu konzentrieren und vom restlichen Gebiet zu trennen ist. Die Ausscheidung bzw. die Beibehaltung solcher Kleinbauzonen würde die Streubauweise geradezu fördern. Bei der Liegenschaft Chilchabühel kommen zudem Bedenken in Bezug auf den Umgebungsschutz der Kirche hinzu. Aufgrund dieser Ausführungen wurden die betroffenen Flächen dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Weil es sich dabei um bereits überbaute Liegenschaften handelt, hat die Nichteinzonung der betroffenen Flächen für die Grundeigentümer keine weitreichenden Konsequenzen. Der Weiterbestand sowie

der massvolle Ausbau der bestehenden Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen gewährleistet.

Dem übrigen Gemeindegebiet wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet (siehe auch Zonenplan 1 : 5000).

- Naturschutzzone: Die Gemeinde Mastrils verfügt über verschiedene wertvolle Trockenstandorte. Es handelt sich vor allem um Trockenwiesen mit seltenen Pflanzenbeständen. Diese wurden vom Amt für Landschaftspflege und Naturschutz inventarisiert. Mit dem Ziel, diese besonderen Standorte vor der Zerstörung zu schützen, wurden einzelne, besonders wichtige Trockenstandorte im Gebiet Gädemli und Feldtobel einer überlagerten Naturschutzzone zugewiesen. Dasselbe trifft für die Gebiete Armengut, Prafia und Parmadüra zu (siehe dazu Zonenplan 1:5000).
- Landschaftsschutzzone: Die Gebiete Schnetzerwand und Pizalun (siehe auch Zonenplan 1:5000) sind im Inventar des Schweiz. Bund für Naturschutz als besonders schöne Landschaften enthalten. Es handelt sich dabei um markante Landschaftspartien mit besonderer, wärmeliebender Vegetation. Diese Gebiete wurden auf Vorschlag des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz einer Landschaftsschutzzone zugewiesen.
- Archäologiezone: Im Gebiet Hausbüchel (siehe Zonenplan 1:5000) wurden prähistorische Keramikreste beobachtet und im Gebiet Nussloch wurden verschiedentlich Steinbeilfragmente und Silexfragmente gefunden. Diese Beobachtungen und Funde weisen auf urgeschichtliche Siedlungsplätze hin. Um allfällige archäologische Substanz vor Zerstörung zu bewahren, wurde über diese beiden Gebieten auf Vorschlag des Archäologischen Dienstes eine Archäologiezone ausgeschieden.
- Gefahrenzone: Die Gefahrenzone mit hoher Gefahr wurde im Gebiet Untertal-Schnetzerwand-Nussloch aufgrund der Angaben der Forstorgane ergänzt (siehe dazu auch Zonenplan 1:5000).

- Quartierplanpflicht: Auf Wunsch und nach Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümern wurde das Baugebiet Loch mit der Quartierplanpflicht überlagert. Ueber das Instrument der Quartierplanung soll vorallem die Erschliessung dieses Gebietes geregelt werden.

2. Genereller Erschliessungsplan 1:2000

- Erschliessungsstrassen: Mit dem Ziel, die zweckmässige Erschliessung des Gebietes Loch im Rahmen einer Quartierplanung zu gewährleisten, wurde der Strassenanschluss an die Kantonsstrasse in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Mit dem Verzicht auf die Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Ober Ifang wurde auch die entsprechend geplante Erschliessungsstrasse gestrichen.

- Land- und Forstwirtschaftswege: Siehe dazu Ausführungen unter Ziff. 3, Land- und Forstwirtschaftswege.
- Fuss- und Wanderwege: Der Fussweg Tobel - Nussloch wird nicht mehr benützt und wurde deshalb aufgehoben.

3. Zonenplan 1:5000

- Naturschutzzone: Einzelne Trockenstandorte in den Gebieten Armengut, Prafia und Parmadüra wurden mit einer Naturschutzzone überlagert (siehe dazu Erläuterungen unter Ziff. 1, Naturschutzzone).
- Landschaftsschutzzone: Das Gebiet Pizalun wurde einer Landschaftsschutzzone zugewiesen (siehe dazu Erläuterungen unter Ziff. 1, Landschaftsschutzzone).
- Archäologiezone: Das Gebiet Hochbühl wurde einer Archäologiezone zugewiesen (siehe dazu Erläuterungen unter Ziff. 1, Archäologiezone).
- Gefahrenzonen: Siehe dazu Erläuterungen unter Ziff. 1, Gefahrenzonen

- Uebrig
Gemeindegebiet: Dem übrigen Gemeindegebiet wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugewiesen.

4. Genereller Erschliessungsplan 1:5000

- Land- und Forstwirtschaftswege: Im Rahmen der Vorprüfung wurde seitens des Jagd- und Fischereiinspektorates sowie des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz das geplante Walderschliessungsnetz teilweise beanstandet. Bei den geplanten Wegen „Hirzenboden-Bärenfalle“ sowie „Schnupfergatter-Balmenwald-Salawald“ wurden Bedenken in Bezug auf die Lebensräume und Einstandsgebiete von Wildtieren angebracht. Bei den weiteren geplanten Strassen „Hagwald-Spigerweg“ und „Boden-Schlüchtli“ wurden vor allem Bedenken in Bezug auf die landschaftliche Beeinträchtigung geäussert. Nach Rücksprache mit dem Kreisforstamt und gründlicher Abwägung wurden die geplanten Wege „Hirzenboden-Bärenfalle“ und „Hagwald-Spigerweg“ fallengelassen. Die Nutzung und Pflege des Waldes kann in diesen Gebieten auch ohne die geplanten Erschliessungsanlagen gewährleistet werden. Bei den restlichen Wegen handelt es sich hingegen um Basiserschliessungen, auf welche nicht verzichtet werden kann, wenn längerfristig eine nachhaltige Nutzung und Pflege des Waldes gewährleistet werden soll.

Aufgrund des Antrages eines betroffenen Eigentümers wurde die geplante Strasse „Pramadüra-Jägeri“ ebenfalls fallengelassen. Die Nutzung und Pflege des Waldes kann auch hier ausgehend von den übrigen geplanten und bestehenden Erschliessungsanlagen gewährleistet werden.

5. Baugesetz

Aufgrund des Resultats der Vorprüfung wurden die Baugesetzesartikel 21, 27, 29, 52, 62 und 101 teilweise überarbeitet. Art. 59 (Archäologiezone) wurde neu in das Baugesetz aufgenommen. Die von Änderungen betroffenen Artikel sind im Baugesetz speziell bezeichnet.

Chur, im Oktober 1994

Stauffer Studach AG, Planungsbüro, OM.

Die durch die Wasserversorgung Mastrils nicht genutzten Quellen (meist Weidebrunnen) sind weniger günstig gelegen. Sie befinden sich in landwirtschaftlich genutztem Gebiet; im allgemeinen wird Hangwasser gefasst, dass gestaut durch die unterliegenden Moränen, in der oberflächennahen Bodenzone zirkuliert. Dementsprechend können in diesem Gebiet Weidegang und Düngung viel eher zu Verunreinigungen des Quellwassers führen. Besonders für diese Quellen ist es wichtig, dass sie im Falle einer definitiven Fassung, aber auch bei privater Trinkwassernutzung, eingezäunt werden, und dass in ihrem Einzugsgebiet keine Überdüngung stattfindet.

3.5 Empfehlungen

Die vorgenommene summarische Schutzzonenausscheidung beruht auf sehr beschränkten Daten. Die effektiv nötige Ausdehnung der Schutzzonen muss durch Markierungsversuche festgelegt werden, woraus sich z.T. kleinräumigere, in Einzelfällen aber auch grössere Schutzzonen ergeben können. Mittels der Markierungsversuche können auch einzelne punktuelle Gefahrenherde, wie Abwasserversickerungen und Ställe mit Miststöcken erfasst werden, welche die Qualität der Quellen gefährden könnten.

Damit bessere Beurteilungsgrundlagen vorliegen, empfehle ich, regelmässige Quellmessungen (Ergiebigkeit, Temperatur, Leitfähigkeit?) vorzunehmen. Dies gilt insbesondere für die allenfalls zu fassenden Quellen, wo diese Daten neben chemisch-bakteriologischen Untersuchungen Aufschluss über die Qualität und Quantität geben, was als Beurteilungskriterium für die Fassungswürdigkeit dienen kann.

Chur, 31. Januar 1994



Ch. Böhm