

**Kanton Graubünden
Gemeinde St. Antönien**



**Totalrevision Ortsplanung
Genehmigung**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

St. Antönien, Totalrevision Ortsplanung
Projektnummer: 21008/ 22108
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde St. Antönien

Bearbeitungsstand

Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 02.12.2015

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Anna Fässler, Anouk Ferderspiel)

z:\gemeinde\st.antoenien\op_revision_21008_22108\05_dokumente\berichte\20151126_pmb_op_st_antoenien.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	6
1.1	Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung	6
1.2	Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision	6
2.	Gemeinde St. Antönien	7
2.1	Lage und politische Zugehörigkeit	7
2.2	Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung	7
2.2.1	Bevölkerung und Arbeitsplätze	7
2.2.2	Leitbild	8
3.	Allgemeines	8
3.1	Ablauf der Planung	8
3.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	11
3.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	11
3.4	Beschluss an der Gemeindeversammlung	12
4.	Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	12
4.1	Änderung der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes RPG1 (seit 1. Mai 2014 in Kraft)	12
4.2	Kantonale Richtplanung	13
4.2.1	Allgemein	13
4.2.2	Regelungen zur Siedlungserweiterung	14
4.3	Regionale Richtplanung	14
4.4	Gesamtmelioration	15
4.5	Natur- und Landschaftsinventar (NLI)	16
4.6	Siedlungsinventar	17
4.7	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	17
4.8	Naturgefahren	18
4.9	Projekt Lawinenverbauungen Chüenihorn	19
4.10	Wald	20
5.	Bauzonengrösse	20
5.1	Rechtsgültige Ortsplanung	20
5.1.1	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2015 (rechtskräftige Ortsplanung)	20
5.2	Wohnbauzonen	21
5.2.1	Bautätigkeit und Baulandverbrauch (Trendmethode)	21
5.2.2	Bevölkerungsprognose und Bedarf	22
5.3	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2015 (nach der Totalrevision der Ortsplanung)	23
5.3.1	Kompensation	24
5.3.2	Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven & Baulandverfügbarkeit	25



5.3.3	Übersicht Ein- und Auszonungen	26
6.	Zonenplan	27
6.1	Auszonungen	27
6.1.1	Auszonungen der Dorfzone	27
6.1.2	Auszonung der Wohnzone	28
6.1.3	Auszonung der Erhaltungszone	29
6.2	Einzonungen	30
6.2.1	Wohnzone/ Dorfzone allgemein	30
6.2.2	Einzonung Überwasser: Parzellen Nrn. 1011, 1012, 1013, 1016 & 1672	31
6.3	Gewerbezone	33
6.4	Erhaltungszonen	37
6.4.1	Aufhebung Litzistafel und Sunnistafel	37
6.4.2	Erhaltungszone Chüaschärma	38
6.4.3	Erhaltungszone Ronegga	40
6.5	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	41
6.6	Landwirtschaftszonen	42
6.7	Fruchtfolgeflächen	43
6.8	Schutzzonen	43
6.8.1	Naturschutzzonen	43
6.8.2	Trockenstandortzonen	44
6.8.3	Landschaftsschutzzonen	44
6.8.4	Grundwasser- und Quellschutzzonen	45
6.8.5	Gewässerraumzone	45
6.9	Weitere Zonen	46
6.9.1	Lagerzone	46
6.9.2	Abbau- und Materialablagerungszone	46
6.9.3	Gefahrenzonen	46
6.9.4	Parkierungszonen	47
6.9.5	Zone für Solaranlagen	47
6.9.6	Zone für künftige bauliche Nutzung	48
6.9.7	Zone übriges Gemeindegebiet	48
6.9.8	Folgeplanungen	48
6.9.9	Wald- und Wildschonzone	48
6.9.10	Wintersportzone	49
7.	Genereller Gestaltungsplan	49
7.1	Allgemeines	49
7.2	Gestaltungsbereiche	49
7.3	Gestaltungsobjekte	49
7.3.1	Wertvolle Gebäude und Anlagen	49
7.3.2	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	50



7.3.3	Wesentliche Änderungen	50
8.	Genereller Erschliessungsplan	51
8.1	Bereich Verkehr	51
8.1.1	Wesentliche Änderungen	51
8.2	Bereich Ver- und Entsorgung	54
8.2.1	Wesentliche Änderungen	54
9.	Baugesetz	55
9.1	Allgemeines	55
9.2	Wesentliche Revisionsinhalte	56
9.2.1	Boden- und Baulandpolitik	56
9.2.2	Zonierungen	56
10.	Weiteres Vorgehen	57
11.	Anhang I: Standortdatenblatt (NIS)	58
12.	Anhang II: Anträge aus der Bevölkerung	59
13.	Anhang III: Bericht zur Gewässerraumausscheidung	61
14.	Anhang IV: Bericht zur Sonderregelung Gefahrenzonen	61
15.	Anhang V: Auswertung und Behandlung Vorprüfung (Tabelle)	61
16.	Anhang VI: Auswertung und Behandlung öffentliche Auflage (Tabelle)	61



1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung

Die Ortsplanung der Gemeinde St. Antönien stammt aus den Jahren 1996, 1999, 2002, 2006, 2009 und 2010. Das heisst sie besteht aus einer Vielzahl von Teilrevisionen.

Die Ortsplanung der früheren Gemeinde St. Antönien-Ascharina stammt aus den Jahren 1979, 1987, 1993, 1995, 1996 und 2006. In den wesentlichen Bestandteilen handelt es sich dabei noch um eine alt-rechtliche Planung, erlassen vor der Inkraftsetzung des ersten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG).

1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Stands der verschiedenen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne und Baugesetz) und bedingt durch die Fusion der beiden ehemaligen Gemeinden am 1. Januar 2007 wurde eine Totalrevision der Ortsplanung notwendig.

Mit der Überarbeitung sollen die Bedürfnisse aller Fraktionen berücksichtigt und die Möglichkeiten der aktuellen Raumplanungsgesetzgebung ausgeschöpft werden. Zudem soll eine qualitativ hochstehende, innere Siedlungsentwicklung ermöglicht und attraktives Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Diese Zielsetzungen werden im überarbeiteten kommunalen Baugesetz und der Zonenordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Gemeinde St. Antönien fusioniert am 01.01.2016 mit der Gemeinde Luzein. Um eine klare Ausgangslage zu schaffen und damit die bevorstehende Zusammenführung der Ortsplanungen zu erleichtern ist die Gemeinde St. Antönien bestrebt, die Ortsplanung noch in der heutigen Gemeinde St. Antönien zu beschliessen und zur Genehmigung einzureichen.



2. Gemeinde St. Antönien

2.1 Lage und politische Zugehörigkeit

Die Gemeinde St. Antönien liegt an der rechten Talflanke des Prättigau. Im Dorf leben 370 Personen (Stand 2013). Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 5'222 ha, wovon rund 47 ha zur Siedlungsfläche gehören. Das nächstgelegene regionale Zentrum ist die Gemeinde Schiers.

2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung

Die Gemeinde St. Antönien ist eine ländliche Gemeinde mit einem hohen Beschäftigungsanteil in der Landwirtschaft. Neben der Landwirtschaft ist der Tourismus die wichtigste Einkommensquelle.

St. Antönien weist die typische Streusiedlungsform mit Einzelhöfen und vereinzelter Haufendörfern auf. Der kantonale Richtplan bezeichnet in St. Antönien Streusiedlungsgebiete.

Die Bauweise ist weitgehend authentisch und grundsätzlich intakt. Die Ortsbilder von St. Antönien sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht verzeichnet. Im Richtplan des Kantons Graubünden (KRIP) ist keine der Fraktionen von St. Antönien als schützenswert bezeichnet.

In den letzten 15 Jahren wurde pro Jahr rund ein Wohnhaus gebaut oder umgebaut, welches die Flächenbilanz betreffend Bauzonennutzung verändert hat.

2.2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Im Jahr 2008 gab es in der Gemeinde St. Antönien 150 Beschäftigte auf eine Zahl von 370 Einwohnern. Die 150 Beschäftigten entsprechen 99 Vollzeitäquivalenten. Von diesen waren 44 im ersten Sektor, 2 im zweiten Sektor und 53 im dritten Sektor beschäftigt.

32 Betriebe in der Gemeinde St. Antönien sind in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Für die Gemeinde St. Antönien wurde eine Gesamtmeioration durchgeführt. Der Bewirtschaftungsantritt ist erfolgt.



Mit seiner intakten Natur- und Kulturlandschaft sind in St. Antönien die wesentlichen Voraussetzungen für einen naturnahen, sanften Tourismus gegeben.

Es bestehen heute bereits verschiedene Angebote der Beherbergung, wie Hotelbetten, Gasthäuser, SAC Unterkünfte, „Schlaf im Stroh“, Bed & Breakfast und diverse Ferienwohnungen.

2.2.2 Leitbild

Das Leitbild wurde erstmals von 2001 - 2003 im Rahmen des Projekts «Zukunft Talschaft St. Antönien» von den beiden Gemeindevorständen Ascharina und St. Antönien sowie weiteren Behördenmitgliedern erarbeitet und nach einer Vernehmlassung in der Bevölkerung bereinigt und verabschiedet. Nach der Fusion wurde das Leitbild im Jahre 2007 unter Einbezug der ganzen Bevölkerung überprüft und vom Gemeindevorstand am 9. Oktober 2007 verabschiedet. Artikel 3 der Gemeindeverfassung sieht vor, dass das Leitbild immer wieder unter Einbezug der Bevölkerung überprüft wird (Quelle: Leitbild Gemeinde St. Antönien).

3. Allgemeines

3.1 Ablauf der Planung

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde St. Antönien wurde in einem Konkurrenzverfahren mit Entscheid des Gemeindevorstands vom 15. Juni 2011 an das Büro STW AG für Raumplanung vergeben.

Am 11. Juli 2011 fand die Kick-off Sitzung zur Ortsplanungsrevision statt. Dabei wurden verschiedene grundsätzliche formelle und materielle Aspekte der Revision besprochen. Als Ortsplanungskommission (OPK) wurde der Gemeindevorstand bestimmt.

Die erste OPK Sitzung fand am 22.08.2011 statt. Dabei wurden verschiedenste aktuelle Themen und Projekte besprochen, welche Relevanz entwickeln für die anlaufende Ortsplanung. Auf die Thematiken wird in den nachfolgenden Kapiteln eingegangen.



An der zweiten Sitzung der OPK vom 17. Oktober 2011 wurden die Bedürfnisse, die Chancen und Risiken für die Ausscheidung von zusätzlichen Erhaltungszonen besprochen. Im Weiteren wurden die Grundsätze der Bauzonengrösse und deren Lage, sowie die Abgrenzungen der Landwirtschaftszone und der Flächen übriges Gemeindegebiet diskutiert.

An der dritten Sitzung der OPK wurden schwergewichtig die Zonierungen besprochen. Thematisiert wurden die Erhaltungszonen, die Lagerzonen, die Gewerbezone und die Wintersportzonen.

An der vierten OPK Sitzung vom 16. Januar 2012 wurden Fragen der Siedlungsgestaltung diskutiert. Anwesend waren dabei auch die [REDACTED]. Zudem werden erneut die Fragen um die Skigebietsverbindung von Madrisa und die sich stellenden Sicherheitsfragen aufgeworfen. Eingbracht wurde darüber hinaus die kritische Haltung des Amtes für Raumentwicklung zur Ausscheidung von zusätzlichen Erhaltungszonen nach Bündner Modell, welche planungsrechtlich eher schwierig zu begründen sind. Zeitgemäss und rechtskonform wäre eine Ausscheidung von Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz (Art. 39 RPV).

Anlässlich der fünften OPK Sitzung vom 5. März 2012 wurden der Wechsel in der Projektleitung bei der STW AG für Raumplanung, die eingegangenen Wünsche der Bevölkerung, das Projekt Lawineninformationszentrum ([REDACTED]), die Gewerbezone, die Holzlagerzone, die Parkierungsflächen, die Skigebietserweiterung Madrisa, die erhaltenswerten Einzelbäume, die wertvollen Gebäude und die Grundlagen des Leitungskatasters thematisiert.

An der sechsten Sitzung der OP vom 2. April 2012 wurde das Baugesetz einer ersten Lesung unterzogen. Zudem wurden Spezialthemen wie das Projekt Steinbockspielplatz und Bauvorhaben [REDACTED] diskutiert.

An der siebten OPK Sitzung vom 30. April 2012 wurde das Baugesetz detailliert besprochen und die Diskussionen betreffend Gewerbezone und Spielplatz fortgeführt. Im Anschluss an die Sitzung erfolgte eine Begehung des Gebiets Meierhof Parz. 55, betreffend ein Einzonungsbegehren. Ebenso wurde die Pendenzenliste durchberaten und es



musste festgestellt werden, dass insbesondere die Gefahrenzonen-ausscheidung und die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen (GQSZ) noch ausstehen. Beide Grundlagen sind von Bedeutung für die Ortsplanungsrevision. Die GQSZ wurden in der Folge nachbearbeitet (vgl. Kapitel 6.8.4).

Am 29. April 2013 wurden die Planungsinstrumente vom Gemeindevorstand z.H. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Mit dem Bericht vom 21. Mai 2015 konnte die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) abgeschlossen werden. Der lange Bearbeitungszeitraum wird vom ARE einerseits durch den grossen Geschäftsanfall im Zusammenhang mit der am 1. Mai 2014 geänderten Raumplanungsgesetzgebung und andererseits durch die umfangreichen und zeitintensive Abklärungen für die Überführung des „St. Antöniermodells“ (Gefahrenzonen) in die Sonderregelung Gefahrenzonen (Details im Anhang IV) begründet.

Am 22. Juni 2015 wurde der Vorprüfungsbericht in der Kommission besprochen und über die Ergänzungen und Anpassungen entschieden sowie noch notwendige Abklärungen eingeleitet. Das Büro [REDACTED] wurde mit der Ausscheidung des Gewässerraumes beauftragt.

Am 18. August 2015 wurden an einer weiteren Sitzung der Entwurf der Anpassungen und die noch ausstehenden Pendenzen besprochen.

Am 19. August 2015 hat eine Besprechung der STW AG mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) stattgefunden. Trotz mehrmaligem Nachhaken seitens der STW AG, wurde vom ANU kein bereinigter Datensatz für die Umsetzung der Natur und Landschaftsschutzzonen geliefert. Infolgedessen mussten wenigstens die aktualisierten Perimeter der Auen von der STW aufgrund von Handskizzen des ANU digitalisiert werden.

Am 24. September 2015 fand eine Besprechung der überarbeiteten Pläne insbesondere der Gewässerraumausscheidung und der lokalen Flachmoorobjekte mit einem Ausschuss des Gemeindevorstands statt.

Am 12. Oktober 2015 verabschiedete der Vorstand die Vorlage zur öffentlichen Auflage.



Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 16. Oktober 2015 - 16. November 2015 statt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde zudem am 27. Oktober 2015 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durchgeführt.

16. - 24. November 2015: Auswertung der Mitwirkungseingaben und Behandlung der Eingaben im Vorstand am 24. November 2015. Die Eingebenden wurden schriftlich über die Behandlung und den Entscheid des Vorstandes informiert.

An der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Antönien die Totalrevision der Ortsplanung beschlossen.

3.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung, welche am 22. Mai 2013 eingeleitet und mit Bericht vom 21. Mai 2015 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Die daraufhin vorgenommenen Anpassungen sind im vorliegenden Bericht unter den jeweiligen Kapiteln erläutert. Im Anhang V ist eine Übersichtstabelle mit den Anträgen aus der VP und der entsprechenden Umsetzung ersichtlich.

3.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde nach der Fusion in einem Leitbildprozess zur künftigen Entwicklung der neuen Gemeinde St. Antönien befragt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zu den Entwicklungsabsichten einzubringen. Die Wünsche und Anträge wurden erfasst und in der OPK besprochen. Die Anträge aus der Bevölkerung sind im Anhang II aufgeführt und beantwortet. Soweit gesetzlich möglich und entwicklungspolitisch zweckmässig wurden diese Anträge in der Ortsplanung aufgenommen und umgesetzt.

Die öffentliche Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 16.10.2015 bis 16.11.2015. Es gingen sieben Anträge ein. Eine Tabelle der Anträge sowie die Auswertung und Behandlung durch den Gemeindevorstand findet sich in Anhang VI.



3.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde St. Antönien die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung beschlossen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO und das Beschwerdeaufgabeverfahren gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG eingeleitet.

4. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Änderung der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes RPG1 (seit 1. Mai 2014 in Kraft)

Im Zusammenhang mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes am 1. Mai 2014 wurde die Bauzonengrösse im gesamten Kanton bis zur Überarbeitung des kantonalen Richtplans eingefroren (Übergangsbestimmungen). Die Gemeinde St. Antönien wird folglich keine Einzonung vornehmen können, ohne gleichzeitig an einem anderen Ort in der Gemeinde eine Auszonung vorzunehmen (Kompensationspflicht). Auf diese neue Vorgabe des Bundes wird auch im Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2015 hingewiesen.

Voraussetzung für geplante Einzonungen bilden neben ihrer vollständigen Kompensation im Sinne von Art. 38a Abs. 2 RPG die folgenden Kriterien:

- Nachvollziehbarer Bedarfsnachweis
- Nachweis der Verfügbarkeit des einzuzonenden Baulandes
- Nachweis, dass der Einzonung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Sicherstellung einer ausreichend dichten Nutzung des eingezonten Baulandes mittels geeigneten Instrumenten.

Zudem muss nachgewiesen werden, dass innere Nutzungsreserven ausgeschöpft sind oder dass die Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven für den beabsichtigten Zweck der Flächen nicht zielführend ist.



4.2 Kantonale Richtplanung

4.2.1 Allgemein

Die Gemeinde St. Antönien befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im „ländlichen Raum“ sowie teilweise im „Naturraum“ und ist in Kap. 5. 5 (besondere Siedlungsform) grossflächig als „Streusiedlungsgebiet“ festgesetzt.

Als historisch gewachsene Walsersiedlung in einem nördlichen Seitental des Prättigau, beschäftigen die Gemeinde St. Antönien die gleichen Fragestellungen wie andere traditionelle Streusiedlungsgemeinden im Berggebiet (Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Tourismus, Erschliessung motorisierter Individualverkehr MIV und öffentlicher Verkehr ÖV, Ver- und Entsorgung, Naturgefahren u.a.). Konkret enthält der kantonale Richtplan bezüglich St. Antönien folgende Eintragungen:

Nr. Kanton	Bezeichnung	Bedeutung	Stand der Koordination
Siedlung und Ausstattung			
07.SR.06	Streusiedlung Teilgebiet St. Antönien		Festsetzung
07.SR.07	Streusiedlung Teilgebiet St. Antönien-Ascharina		Festsetzung
BLN Objekt			
BLN-1914	Plassekken – Schijenflue	national	
Landschaftsschutzgebiete			
07.LS.03	Saaser Calanda – Jägglishorn – Gargällerchöpf		Festsetzung
07.LS.04	Rätikon – Falknis – Vilan – Chlus		Festsetzung
Auen			
A-1709	Schanielabachauen oberhalb Rüti	regional	Ausgangslage
Flachmoore			
FM-800	Hubelboda, St. Antönien	regional	Ausgangslage
FM-801	Riedjimerder	regional	Ausgangslage
FM-802	Meder, St. Antönien	regional	Ausgangslage
FM-15101	Fürggli, St. Antönien	regional	Ausgangslage
FM-15121	Boza	regional	Ausgangslage
FM-15131	Äbenen	regional	Ausgangslage
FM-15132	Südlich Soppasee	regional	Festsetzung
FM-15254	Spitzi, Aschüel	regional	Festsetzung
Weitere Naturschutzflächen			
W-626	Carschina-See	regional	Ausgangslage
W-629	Soppa-See	regional	Ausgangslage
Langsamverkehr			



XX.TF.01	Kantonales Wanderwegnetz	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.02	Nationale und regionale Routen des Langsverkehrs (SchweizMobil)	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.03	Lokale Routen des Langsamverkehrs	Ausbau	Zwischenergebnis

4.2.2 Regelungen zur Siedlungserweiterung

Neben der Berücksichtigung der Kriterien der neuen Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (vgl. Kapitel 4.1) sind gemäss RRIP 2000 Erweiterungen des Siedlungsgebietes an folgende Anforderungen und Nachweise gebunden:

- Leitbild, Zielvorstellungen
- Abstimmung mit dem regionalen Siedlungskonzept (Regionaler Richtplan Siedlung und Ausstattung, 2014)
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
- Keine anderen überwiegenden Interessen
- Verfügbarkeitsnachweis für das Bauland

Die Prüfung der Anforderungen wird unter den jeweiligen Einzonungen in den entsprechenden Kapiteln vorgenommen.

4.3 Regionale Richtplanung

Die Region Prättigau verfügt über folgende rechtskräftige regionale Richtpläne:

Richtplan	Inhalt	Erlass
Landschaft / Tourismus		
RRIP Fremdenverkehr Landschaft Militär	Skigebiete Beschneigungsanlagen Golfanlagen Skisprunganlagen	1996
	Landschaftsschutz	
	Zivile Schiessanlagen	
RRIP Alpen	Erlebnis Prättigauer Alpen	2009
Siedlung und Ausstattung		
RRIP Siedlung und Ausstattung	Siedlungsentwicklung, Schiessanlagen	2014
RRIP Arbeitsplatzgebiete	Regionale Arbeitsplatzgebiete	2006
Verkehr		
RRIP Langsamverkehr	Bikerouten, Wanderwege, Radweg	2012
RRIP Radweg Prättigau	Radweg	2007



Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

RRIP Materialabbau Materialablagerungen Sammel- und Sortierplätze	Materialabbau, Materialablagerungen Sammel- und Sortierplätze	2000
Anpassung	Inertstoffdeponie Materialablagerung	2005
Anpassung	Materialablagerungen Inertstoffdeponien Sammel- und Sortierplätze	2011
RRIP Jagdparcours Schanielatobel	Zivile Schiessanlage	1999

Bei der Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde St. Antönien wurden oben genannte Richtpläne berücksichtigt.

Der regionale Richtplan Siedlung und Ausstattung wurde mit dem Regierungsbeschluss vom 22. April 2014 genehmigt. Den Gemeinden werden im Richtplan verschiedene Typen zugewiesen. St. Antönien ist als „Ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung“ (Typ S) bezeichnet. Bei diesem Gemeindetyp steht gemäss dem Richtplan primär der natur- und kulturnahe Tourismus im Vordergrund. Für Gemeinden des Typs S gilt eine Spezialregelung in Bezug auf die bauliche Entwicklung. Unter bestimmten Voraussetzungen (fehlende Verfügbarkeit freier Bauzonen, konkreter Bedarfsnachweis, keine Ausschlussgründe) sind Einzonungen im kleineren Umfang (bis 1'500 m²) zulässig, auch wenn gemäss der Trendmethode kein Bedarf nachgewiesen werden kann. Im Richtplan ist zudem der Grundsatz festgehalten, dass Gemeinden mit stark fraktioniertem Siedlungsgebiet die Möglichkeit erhalten sollen, sich in allen Fraktionen weiter zu entwickeln. Die Bestimmungen des regionalen Richtplans sind im Kontext der Übergangsbestimmungen zum RPG 1 zu interpretieren und anzuwenden.

4.4 Gesamtmelioration

In der Gemeinde St. Antönien wurde eine Gesamtmelioration durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden bei der Ausarbeitung der vorliegenden Revision beigezogen:

- Güterwegnetz St. Antönien und Ascharina, digitale Daten vom 5. August 2011, [REDACTED]
- Gesamtmelioration St. Antönien, Bericht zur Neuzuteilung vom August 2001, [REDACTED]



- Gesamtmelioration Ascharina, Bericht zur Neuzuteilung vom April 2005, [REDACTED]

4.5 Natur- und Landschaftsinventar (NLI)

Für die Gemeinde St. Antönien liegt ein Natur- und Landschaftsinventar des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vor. Das ANU hat die Gemeinde im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass beim ANU ein aktualisierter Inventarplan sowie ein Vorschlag für angemessene Umsetzungsperimeter bezogen werden kann. Die STW AG hat darauf am 23. Juni 2015 mit dem ANU betreffend des aktualisierten Datensatzes Kontakt aufgenommen. Am 24. Juli 2015 wurde ein erster Datensatz vom ANU geliefert. Dieser beinhaltet die Flächen des Vernetzungskonzepts. Eine Bereinigung der Objekte aus dem Vernetzungskonzept mit jenen des aktuellen Inventars wurde seitens ANU jedoch nicht vorgenommen. Nach insistieren der STW AG kam vom ANU die Weisung das bisherige Inventar umzusetzen, da eine Bereinigung durch das ANU derzeit nicht möglich sei. Auf Rückfrage der STW AG wurden dann die Auenperimeter, welche für die Ausscheidung des Gewässerraums von zentraler Bedeutung sind, als Skizze in einem PDF geliefert. Die STW hat diese digitalisiert und an das für die Gewässerraumausscheidung zuständige Büro weitergeleitet.

Das Inventar wird zum grössten Teil umgesetzt. Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

- Die lokalen Inventarflächen werden grösstenteils umgesetzt. Überwiegende Nutzungsinteressen der Gemeinde bestehen bei allen lokalen Objekten (Flachmoore), welche sich innerhalb der Wintersportzone befinden. Dabei handelt es sich um vier kleinere Objekte, welche sich vollständig und um drei Objekte, welche sich teilweise in der Wintersportzone befinden.
- Kleinere Grenzbereinigungen der Trockenwiesenabgrenzung oder der Naturschutzflächen
- Grössere Abweichungen von der Inventargrundlage werden bei den Landschaftsschutzzonen vorgenommen Die Problematik liegt darin, dass die Anwendung der Landschaftsschutzzone nach KRG jegliche bauliche Entwicklung einschränkt und nur Sanierungen und innere



bauliche Erweiterungen und Modernisierungen an bestehenden Bauten und keine Neubauten zulässig wären. Diese Einschränkung ist für die Gemeinde zu gross, weshalb auf die überlagerte Landschaftsschutzzone verzichtet wird. Dies verhindert nicht eine restriktive Handhabung von BAB Vorschriften und Gestaltungsvorschriften in diesen Gebieten zum Schutz der landschaftlichen und baukulturhistorischen Qualitäten. Übernommen wird die bereits rechtskräftige Landschaftsschutzzone, welche von der Regierung mit dem Beschluss Nr. 1551 im Jahre 1979 genehmigt wurde.

4.6 Siedlungsinventar

Zurzeit läuft ein Schwerpunktprogramm, bei welchem sich die Denkmalpflege Graubünden für eine flächendeckende Inventarisierung der Gemeinden im Kanton einsetzt. Aufgrund der Dringlichkeit und der beschränkten Verfügbarkeit von Ressourcen erstellte die Denkmalpflege ergänzend zu den bereits vorhandenen Unterlagen für die Fraktion St. Antönien ausschliesslich ein ergänzendes Grobinventar für die Fraktion St. Antönien-Ascharina. Demnach ist die typische Streusiedlung aufgrund der nach wie vor intakten landwirtschaftlichen Nutzung auch heute noch erhalten und als solche im Gesamtkontext wertvoll. Die Bauten konnten nur von aussen grob beurteilt werden. Es ist denkbar, dass wertvolle Innenausstattungen vorhanden sind. Die Denkmalpflege empfiehlt deshalb eine Bauberatung im Falle eines geplanten Umbaus und die Ergänzung der Inventarisierung schrittweise im Zeitpunkt dieser baulichen Anpassungen.

Weitere Grundlagen bilden das Gebäudeinventar von 1995 zu den Gebäudegruppen Chüascherma, Dörfji / Egga, Meierhofer Älpli, Gafien und Partnunstafel und das Siedlungsinventar vom Juli 2000 zu den Heimwesen.

4.7 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Gegenüber den Hochspannungsfreileitungen müssen gemäss der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Abstände eingehalten werden, sofern sich im Gebäude Menschen mehr als 4 Stunden am Tag oder mehr als 800 Stunden im



Jahr aufhalten. Die einzuhaltenden Abstände hängen von mehreren Faktoren (Spannung, Höhe der Leitung etc.) ab.

In der Fraktion Ascharina ist die bestehende ZöBA (Parz. Nr. 1688) teilweise von einer Hochspannungsleitung betroffen. Deshalb wurden die Daten beim Leitungsinhaber (Repower AG Klosters) eingeholt (NISV-Beurteilung im Anhang I). Bauzonenteile, welche die Mindestabstände unterschreiten sind mit einer überlagerten Nutzungsbeschränkung (keine Orte mit empfindlicher Nutzung, OMEN) und dem entsprechenden Baugesetzartikel (Art. 33) bezeichnet.

Mit der OP-Revision werden weiter keine neuen Einzonungen oder Umzonungen innerhalb der massgebenden Abstandsbereiche weiterer Hochspannungsfreileitungen vorgenommen.

4.8 Naturgefahren

In St. Antönien herrschen aufgrund der topografischen Gegebenheiten verschiedenste und umfangreiche Gefahrensituationen. Die grössten Einflüsse stammen aus den Lawinengefahren. Das Amt für Wald und Naturgefahren führte eine umfassende Analyse aller Gefahrenarten (Lawinen, Wasser, Sturz) durch. Diese Gefahrenkarten wurden im Sommer 2012 fertiggestellt und werden nun zusammen mit den Erfassungsbereichen Naturgefahren erstmals nach neuem Modell in die Zonenpläne der Gemeinde übertragen. Hinsichtlich der bereits für den Aufenthalt von Mensch und Tier genutzten Einzelbauten innerhalb der hoch gefährdeten Gebiete wurde in Absprache zwischen der Gemeinde und den Verantwortlichen des Kantons eine Lösung entwickelt.

Der Gefahrenzonenplan wurde im Herbst 2012 im Grundsatz fertiggestellt. Aufgrund der aktuellen Gefahrenkartierung, kamen zahlreiche Wohngebäude und Grossviehställe in der Gefahrenzone 1 zu liegen. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Rechts gelten für diese Gebäude grosse Einschränkungen in Bezug auf Ausbau oder Wiederaufbau nach Zerstörung.

Während der Vorprüfung (Mai 2013 bis Mai 2015) wurde vom Kanton (Amt für Wald und Naturgefahren, Amt für Raumentwicklung, Departement für Volkswirtschaft und Soziales) eine Sonderregelung entwickelt



und mit der Gemeinde besprochen. Diese Sonderregelung löst das für St. Antönien geltende „St. Antöniermodell“ ab und soll nun im gesamten Kanton zur Anwendung kommen. Die Entwicklung und die Details zur Sonderregelung sind in Anhang IV in einem separaten Bericht beschrieben.

4.9 Projekt Lawinenverbauungen Chüenihorn

Es sind weitere Lawinenverbauungen am Chüenihorn in Planung. Eine Übersicht gibt die nachfolgende Graphik. Die neuen Verbauungen (violette Einfärbung) sollen in denselben Gebieten, wie die bereits bestehenden Verbauungen realisiert werden. Die Verbauungen dritter Priorität sind eher hypothetischer Natur. Für die Realisierung der Verbauungen der ersten Priorität rechnet das AWN mit 10–20 Jahren, dies in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel von Bund (BAFU), Kanton und Gemeinde (ca. 12 Mio. CHF).

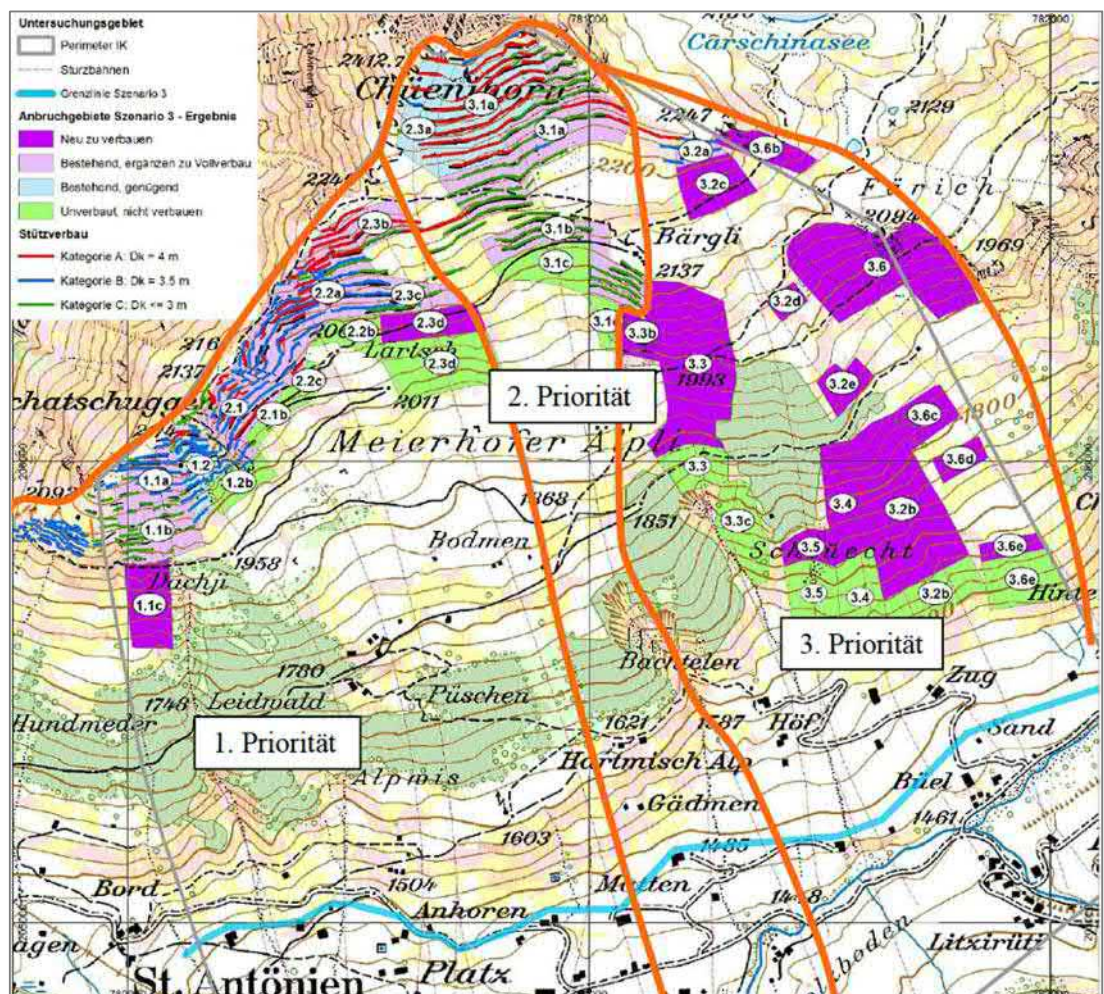


Abb. Lawinenverbauungsprojekt Chüenihorn – Verbauungsflächen und Prioritäten



Mit der Erweiterung der Verbauungen am Chüenihorn soll insbesondere im Bereich St. Antönien Platz bis Mitte Meierhof die Gefahrensituation verbessert werden. Die bisherige Gefahrenzonierung war eher zu optimistisch ausgeschieden.

4.10 Wald

Der Wald wird gemäss KRG nicht mehr als Forstwirtschaftszone festgesetzt, sondern als Wald mit hinweisendem Charakter in den Plänen bezeichnet.

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane wurden in den Plänen übernommen. Da keine Bauzonen an Waldgrenzen, sind keine Waldfeststellungen nötig. Die Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übertragen und wo nötig Zonenanpassungen vorgenommen.

5. Bauzonengrösse

5.1 Rechtsgültige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Ascharina weist keine Wohnbauzonen aus. Die bestehenden Wohnbaulandreserven beschränken sich folglich auf das Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde St. Antönien.

5.1.1 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2015 (rechtskräftige Ortsplanung)

Die für die Beurteilung massgeblichen Wohnbauzonen umfassen knapp 4.6 ha. Davon sind rund 3.5 ha (77 %) überbaut. Die Wohnbaulandreserven können auf 1.06 ha (23 %) beziffert werden. Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) bezogen auf die rechtskräftige Ortsplanung ergibt folgendes Bild:



Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren baureif			Innert 5-15 Jahren baureif		
	m²	ha	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%
Dorfzone	27'288	2.73	25'308	2.53	93	1'980	0.20	7	1'980	0.20	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Dorferweiterungszone	14'906	1.49	7'812	0.78	52	7'094	0.71	48	7'094	0.71	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone	3'400	0.34	1'875	0.19	55	1'525	0.15	45	875	0.09	57	650	0.06	43	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	45'594	4.56	34'996	3.50	77	10'598	1.06	23	9'949	0.99	94	650	0.06	6	0	0.00	0
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	10'265	1.03	8'541	0.85	83	1'724	0.17	17	1'724	0.17	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone öffentliche Anlagen	1'048	0.10	465	0.05	44	583	0.06	56	583	0.06	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	11'313	1.13	9'006	0.90	80	2'307	0.23	20	2'307	0.23	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	18'756	1.88	18'756	1.88	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	18'756	1.88	18'756	1.88	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	75'664	7.57	62'758	6.28	83	12'906	1.29	17	12'256	1.23	95	650	0.06	5	0	0.00	0
Parkierungszone	8'014	0.80	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Abbau- und Materialablagerungszone	16'813	1.68	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Landwirtschaftszone	33'873'916	3387.39	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Wald	5'458'601	545.86	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone übriges Gemeindegebiet	12'849'019	1284.90	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL 'NICHT BAUZONEN'	52'206'363	5220.64	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL GRUNDNUTZUNGSFLÄCHEN	52'282'027	5228.20	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL GEMEINDEGEBIET	52'282'027	5228.20	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0

Tab.: Rechtskräftige Ortsplanung (ehemaligen Gemeinden Ascharina und St. Antönien) - Übersicht über den Stand der Überbauung, 2015

5.2 Wohnbauzonen

Nachfolgend werden die Bautätigkeit/ Baulandverbrauch erörtert, der Wohnbaulandbedarf ermittelt und die notwendigen Nachweise gemäss Vorgaben von Bund, Kanton und Region dargelegt. Die Ein- und Auszonungen erfolgen gemäss den Übergangsbestimmungen zum RPG1 (vgl. Kapitel 4.1).

5.2.1 Bautätigkeit und Baulandverbrauch (Trendmethode)

Aus der gemeindeeigenen Baustatistik für den Zeitraum 1997-2012 (15 Jahre) kann eine relativ geringe Bautätigkeit festgestellt werden. Die wesentlichen baulichen Veränderungen betreffen den Bau von 7 Grossviehställen (teils Aussiedlungen) bei Betriebsmodernisierungen im Rahmen der Melioration. Sonst handelte es sich oft um An-, Erweiterungs- und kleinere Umbauten. Im Durchschnitt über all die Jahre wurde pro Jahr rund ein Neubau für Wohnzwecke oder eine Umnutzung einer Ökonomiebaute zu einer Wohnbaute realisiert.

Der durchschnittliche Flächenanteil pro neue Wohnbaute¹ umfasst in St. Antönien ca. 600-800 m². Ausgehend von einer durchschnittlichen

¹ Hinweis: Die drei jüngsten Baugesuche für Wohnbauten (Meierhof Parz. 567, Anhora Parz. 591 und Bim chrumma Stuck Parz. 552) in der Gemeinde aus den Jahren 2012 und 2013, weisen durchschnittlich eine Bauzonenfläche von 743 m² auf.



Bautätigkeit von rund einer Wohnbaute pro Jahr und von einem durchschnittlichen Baulandverbrauch von ca. 600-800 m² pro Wohnbaute ist für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren eine Wohnbauzonenreserve von knapp 1.5 ha angemessen.

Die Gemeinde St. Antönien ist eine im kantonalen Richtplan bezeichnete Streusiedlung und kann damit nicht ausschliesslich nach Durchschnittswerten betrachtet werden. Eine spezielle Situation ergibt sich insbesondere, weil die ehemalige Gemeinde Ascharina in der rechtsgültigen Ortsplanung über keine Wohnbauzonen verfügt. Diesen Umständen wird unter anderem über den Miteinbezug der BAB in die Bedarfsabschätzung Rechnung getragen. Die nachfolgende Tabelle enthält die Zahlen zu Bautätigkeit, Baulandverbrauch und -bedarf:

Wohnbautätigkeit und Wohnbaulandverbrauch im Zeitraum 1997 - 2012	
Anzahl erstellte (baulandrelevante) Wohnbauten im Zeitraum	18
davon BAB	5
Durchschnittliche Anzahl Wohnbauten pro Jahr im Zeitraum (inklusive BAB)	1.2
Durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohnbaute	600 - 800 m ²
Wohnbaulandbedarf nach Trendmethode 2012-2027	
Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre	1.08 ha – 1.44 ha

Tab.: Bautätigkeit und Baulandverbrauch 1996-2011, Bedarf nächste Planungsperiode

Der Baulandbedarf für die kommende Planungsperiode liegt demnach zwischen 1.08 ha bis 1.44 ha. Unter Berücksichtigung der bautypologisch starken Fraktionierung und der traditionellen Streubauweise kann der Bedarf höher angelegt werden. Aus dem Bedarf gemäss Trendmethode von 1.08 ha bis 1.44 ha für die nächsten 15 Jahre und den Reserven von 1.06 ha ergibt sich eine theoretisch mögliche Neueinzunungsfläche von ca. 0.38 ha (3'800 m²) Wohnbauland.

5.2.2 Bevölkerungsprognose und Bedarf

Die Bevölkerungsprognose des Kantons prognostiziert für St. Antönien in allen Szenarien bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von 22 Personen. Daraus ergibt sich ein Wohnbauzonenbedarf von 6'000 m² (rund 7



neue Wohnbauten an rund 800 m² Landverbrauch). Gemäss UEB liegt die aktuelle Reserve der Gemeinde St. Antönien bei 1.06 ha.

Unter Berücksichtigung der traditionellen Streubauweise, der starken Fraktionierung der Gemeinde sowie der zeitlichen Verzögerung bis die Mobilisierungsmassnahmen (welche im Rahmen dieser Totalrevision umgesetzt werden) greifen, ergibt sich letztlich ein Bedarf von etwa 4'000 m² Wohnbauland, welches (unter vollständiger Kompensation) neu eingezont werden kann. Die Begründung über diese Faktoren wurde insbesondere auch vom Amt für Raumentwicklung im Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2015 zur Herleitung des Baulandbedarfs in der Höhe von ca. 4'000 m² herangezogen.

5.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2015 (nach der Totalrevision der Ortsplanung)

Mit den im Rahmen dieser Gesamtrevision vorgenommenen Ein- und Auszonungen ergibt sich folgendes, aktuelles UEB:

Grundnutzungszone	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			in 5 Jahren baureif			Innert 5-15 Jahren baureif		
	m ²	ha	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%	m ²	ha	%
Dorfzone	18'425	1.84	17'823	1.78	97	602	0.06	3	602	0.06	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Dorferweiterungszone	14'658	1.47	6'429	0.64	44	8'229	0.82	56	8'229	0.82	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Wohnzone	9'411	0.94	4'627	0.46	49	4'784	0.48	51	4'784	0.48	100	0	0.00	0	0	0.00	0
WOHNBAUZONEN	42'494	4.25	28'879	2.89	68	13'615	1.36	32	13'615	1.36	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Gewerbezone	6'597	0.66	1'604	0.16	24	4'993	0.50	76	2'403	0.24	48	2'591	0.26	52	0	0.00	0
GEWERBEZONEN	6'597	0.66	1'604	0.16	24	4'993	0.50	76	2'403	0.24	48	2'591	0.26	52	0	0.00	0
Zone öffentliche Bauten und Anlagen	11'222	1.12	8'635	0.86	77	2'587	0.26	23	2'587	0.26	100	0	0.00	0	0	0.00	0
ÖFFENTLICHE ZONEN	11'222	1.12	8'635	0.86	77	2'587	0.26	23	2'587	0.26	100	0	0.00	0	0	0.00	0
Erhaltungszone	13'150	1.32	13'150	1.32	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Parkierungszone	1'660	0.17	1'660	0.17	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
SPEZIALZONEN	14'811	1.48	14'811	1.48	100	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL BAUZONEN	75'124	7.51	53'929	5.39	72	21'195	2.12	28	18'605	1.86	88	2'591	0.26	12	0	0.00	0
Lagerzone	2'153	0.22	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Materialablagerungszone	6'095	0.61	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Landwirtschaftszone	33'885'176	3388.52	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Wald	5'458'601	545.86	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
Zone übriges Gemeindegebiet	12'854'879	1285.49	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL "NICHT BAUZONEN"	52'206'903	5220.69	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL GRUNDNUTZUNGSFLÄCHEN	52'282'027	5228.20	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0
TOTAL GEMEINDEGEBIET	52'282'027	5228.20	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0

Abb. Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (Stand Oktober 2015)

Im Rahmen dieser Totalrevision der Ortsplanung werden neue, neue Wohnbauzonenreserven (unbebaute Flächen) im Umfang von 3'000 m² geschaffen.



Wohnbauzonenreserven (nicht überbaute Wohn-, Dorf- & Dorferweiterungszone)	Fläche [m²]
rechtskräftige Nutzungsplanung	10'600
aktuelle Nutzungsplanung	13'600
Veränderung	+3'000

Tab.: Übersicht Reserven

Diese Gesamtbilanz ergibt sich aus diversen Auszonungen von nicht überbauten Bauzonen und aus der Einzonung von neuem Wohnbauland im Gebiet Überwasser. Die „Einzonung Überwasser“ findet hauptsächlich auf gemeindeeigenem Land (Parz. Nr. 1672) statt. Die Gemeinde schafft so die Möglichkeit zur aktiven Baulandpolitik.

5.3.1 Kompensation

Mit der Totalrevision der Ortsplanung werden insgesamt 20'900 m² Bauzone ausgezont. Auszonungen von Erschliessungsstrasse ins übrige Gemeindegebiet usw. gelten nach Vorgaben des Kantons Graubünden als sogenannte „Trickkompensationen“. Diese sind in der nachfolgenden Zusammenstellung nicht eingerechnet.

Planausschnitt	AUSZONUNGEN	Fläche [m²]	betroffene Parzellen	Bemerkung
	WOHNBAUZONEN			
1	Büdemji & Büel	6'643	177, 178, 179, 180, 194	aufgrund Gefahrenzone (GZ)
2	Litzirüti	2'222	253, 265, 494, 495	aufgrund Gefahrenzone
3	Maiasäss	650	283	auf Wunsch Grundeigentümer
	TOTAL	9'515		
	ZÖBA/ ZöA			
4	Schulhaus	1'910	24	aufgrund Gefahrenzone
5	Sand	583	1085	aufgrund GZ & Gewässer- raum
	TOTAL	2'493		
	ERHALTUNGSZONEN			
6	Partnunstafel	4'282	463, 764	aufgrund Naturschutzzone
7	Litzistafel	1'300	526, 354, 355, 356, 357	aufgrund Gefahrenzone
7	Sunnistafel	3'310	343, 344, 345, 346, 347, 349, 350, 353	aufgrund Gefahrenzone
	TOTAL	8'892		
	KOMPENSATION TOTAL	20'900		

Tab.: Übersicht Auszonungen und Kompensationsflächen



Es werden folgende Einzonungen vorgenommen:

Planaus- schnitt	EINZONUNGEN	Fläche [m2]		betroffene Parzellen
		gesamt zu Kompensieren	davon nicht überbaut	
	WOHNBAUZONEN			
1	Überwasser	6'661	3'900	1011, 1012, 1213, 1016, 1672
	TOTAL	6'661	3'900	
	GEWERBEZONEN			
2	Überwasser	4'993	4'993	1004
3	Au	1'604	0	1048
	TOTAL	6'597	0	
	ZÖBA			
4	Lawineninformationszentrum	2'587	2'587	10
4	Spielplatz	1'209	1'209	48, 53
5	Underm Zun	266	266	1688
	TOTAL	4'062	4'062	
	ERHALTUNGSZONEN			
6	Chüeschärma	2'318	0	206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215
7	Ronegga	969	0	1224, 1226, 1229, 1168, 1678
	TOTAL	3'287	0	
	KOMPENSATION TOTAL	20'607		

Tab.: Übersicht Einzonungen und zu kompensierende Flächen sowie Bedarf

Insgesamt werden Einzonungen im Umfang von ca. 20'600 m² und Auszonungen von 20'900 m² vorgenommen. Damit werden alle Einzonungen vollständig kompensiert (vgl. Kapitel 5.3.1). Es bleibt ein Auszonungsüberschuss von rund 290 m². Die Verfügbarkeit wird über mit Art. 3 BauG betreffend die Verfügbarkeit von Bauland gesichert.

5.3.2 Mobilisierung der Inneren Nutzungsreserven & Baulandverfügbarkeit

Die Mobilisierung der inneren Reserven und damit die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit wird mit Artikel 3 und 4 BauG sichergestellt. Mit Artikel 3 wird im Baugesetz eine Bestimmung über die Verfügbarkeit von Bauland aufgenommen, welche ein Kaufrecht zugunsten der



Gemeinde vorsieht. Artikel 4 hält die Fristen und die betroffenen Flächen fest.

Bis Massnahmen im Rahmen dieser OP wirken, d.h. Reserveflächen mobilisiert werden können, muss jedoch eine Frist von mindestens [8-12] Jahren abgewartet werden.

5.3.3 Übersicht Ein- und Auszonungen

Eine Übersicht über die vorgenommenen Ein- und Auszonungen vermitteln die Übersichtspläne:

- Übersichtsplan Auszonung 1:2'000
- Übersichtsplan Einzonungen 1:2'000
- Tabelle Übersicht ein- und ausgezonte Flächen (Kap.5.3.1)

Die Details zu den einzelnen Ein- und Auszonungen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.



6. Zonenplan

6.1 Auszonungen

Nachfolgend werden die Auszonungen im Rahmen dieser Totalrevision der Ortsplanungen sowie Zusammenhänge und Begründungen aufgeführt.

6.1.1 Auszonungen der Dorfzone



Abb. Auszonung im Gebiet Bord/Sand

Aufgrund der Gefahrensituation (rote Gefahrenzone) werden die rechtskräftigen Bauzonen (Dorfzone) im Gebiet Bord/Sand ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 6'643 m² (vgl. Abb oben).

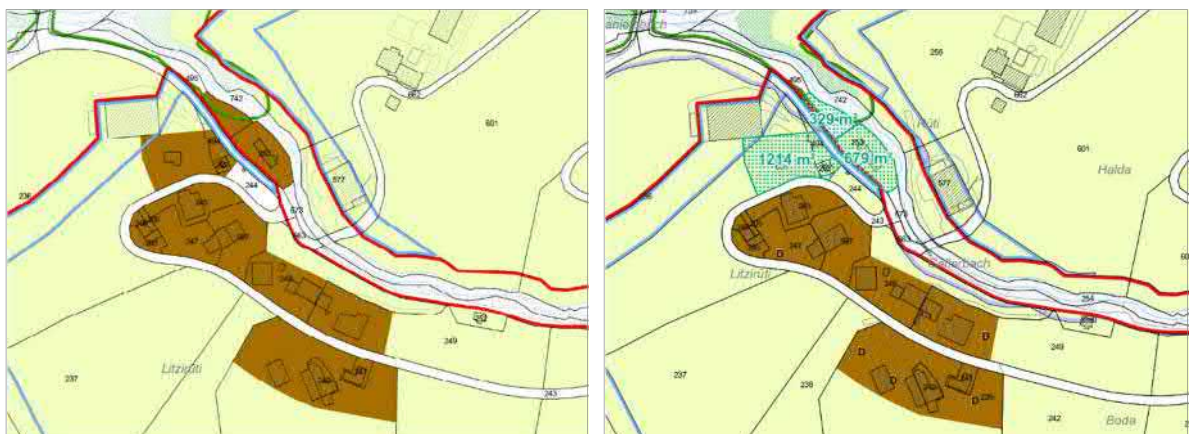


Abb. Auszonung Gebiet Litzirüti (links: rechtskräftig und rechts: Auszonung)

Im Gebiet Litzirüti erfolgen die Auszonungen teilweise aufgrund der Gefahrenzonen und teilweise aufgrund des nicht mehr gegebenen Bedarfs an dieser Lage (vgl. Abb oben). Das bestehende Wohnhaus auf Parzelle



236 befindet sich gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung in der Bauzone. Das Haus wird heute durch den Betriebsleiter des Landwirtschaftsbetriebs als Wohnhaus genutzt. Auf Begehren des Betriebsleiters und Grundeigentümers wird die Teilparzelle 236 aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Als Folge dieser Auszonung werden auch die Parzellen 265 und 494 ausgezont. Bei der Parzelle 494 handelt es sich um einen nicht überbaubaren Abhang. Auf der Parzelle 494 befindet sich eine Trafostation. Die Trafostation ist im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 mit einem Signet bezeichnet.

Weiter werden die Parzellen 253 und 495 ebenfalls von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone resp. in übriges Gemeindegebiet ausgezont. Insgesamt belaufen sich die Auszonungen auf 2'222 m².

6.1.2 Auszonung der Wohnzone

Aufgrund der Absichtserklärung der Grundeigentümer, dass Sie die Teilparzelle 283 auch künftig nicht überbauen wollen, wird das Teilstück der Parzelle ausgezont. Die Auszonung von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone beläuft sich auf 650 m².

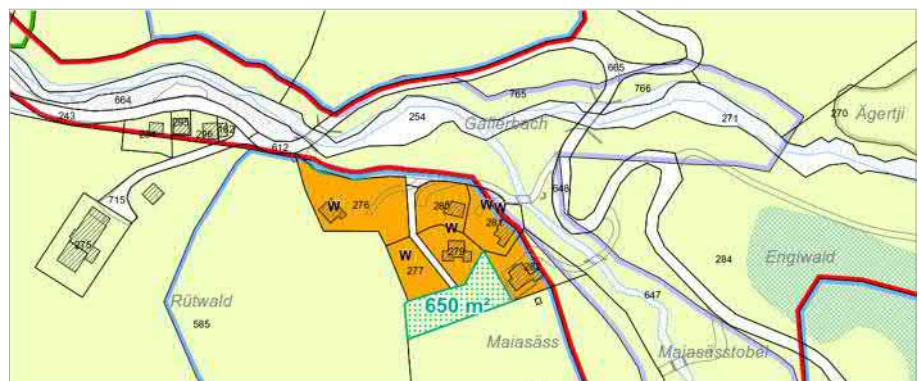


Abb. Auszonung im Gebiet Maiasäss



6.1.3 Auszonung der Erhaltungszone

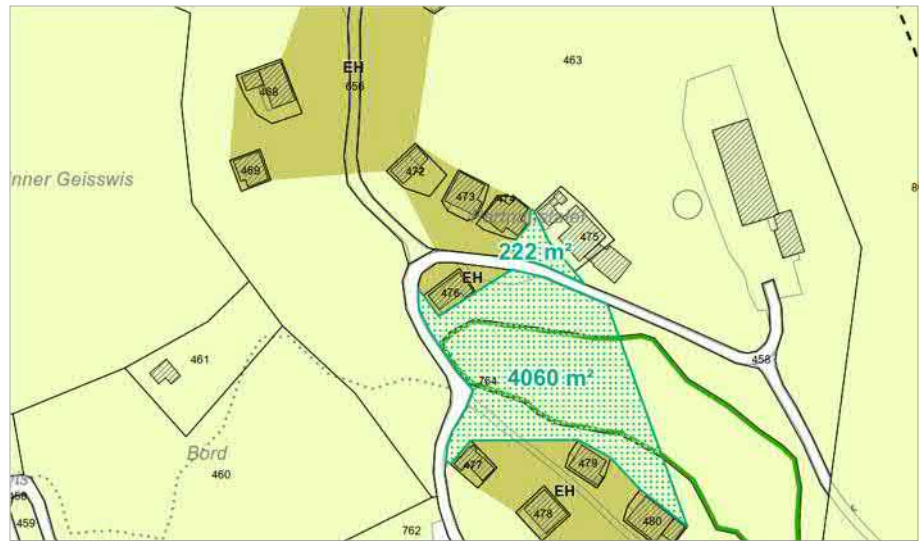


Abb. Auszonung eines Teil der rechtskräftigen Erhaltungszone Partnunstafel

Die Auszonung von 4'282 m² erfolgt im Zuge der Umsetzung des Flachmoors gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar des Kantons Graubünden in eine Naturschutzzone. Naturschutzzonen dürfen keine Bauzonen überlagern.

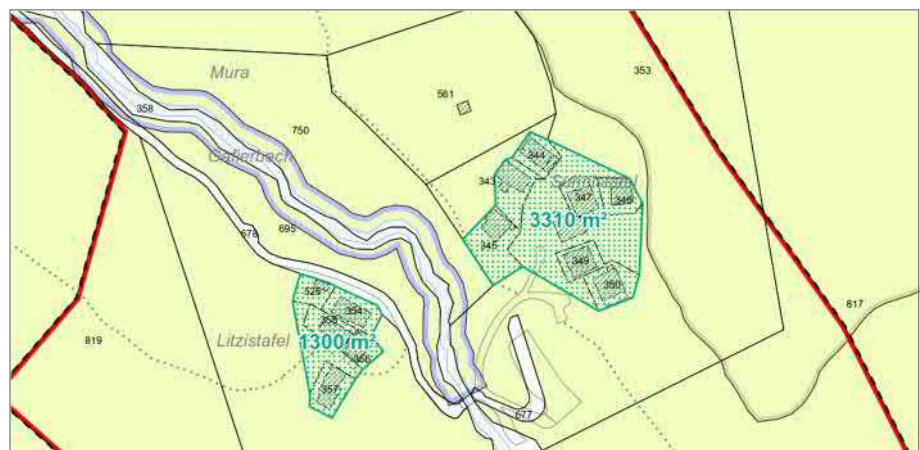


Abb. Auszonung der rechtskräftigen Erhaltungszonen Litzistafel und Sunnistafel

Aufgrund der neuen Gefahrenzonenbeurteilung wurden die beiden Erhaltungszone „Sunnistafel“ und „Litzistafel“ der roten Gefahrenzone zugewiesen. Bauzonen innerhalb der Gefahrenzone 1 sind nicht zulässig, weshalb die beiden Erhaltungszone „Sunnistafel“ und „Litzistafel“ aus der Erhaltungszone ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.



6.2 Einzonungen

6.2.1 Wohnzone/ Dorfzone allgemein

Wie in Kapitel 5.2.2 hergeleitet, ergibt sich für die Gemeinde St. Antönien ein Bedarf von etwa 4'000 m² Wohnbauland, welches (unter vollständiger Kompensation) neu eingezont werden soll.

Die Gemeinde St. Antönien ist im kantonalen Richtplan als Streusiedlung bezeichnet, ist stark fraktioniert und besteht demnach nicht aus einem kompakten Siedlungskörper. St. Antönien Platz ist heute die grösste, zusammenhängende Bauzone (Fraktion) der Gemeinde. Auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Ascharina wurden in der Ortsplanung bisher keine Wohnbauzonen ausgewiesen.

Die Schaffung von neuem Wohnbauland wird auf einen Standort konzentriert. Der Standort ist im regionalen Richtplan als Entwicklungspotenzial von regionaler Bedeutung bezeichnet. Aufgrund siedlungsbaulicher und erschliessungstechnischer Überlegungen wird im Gebiet Überwasser nahe der Hauptsiedlung St. Antönien Platz eine Einzonungen von knapp 4'900 m² (davon 3'900 nicht überbaut) vorgenommen.

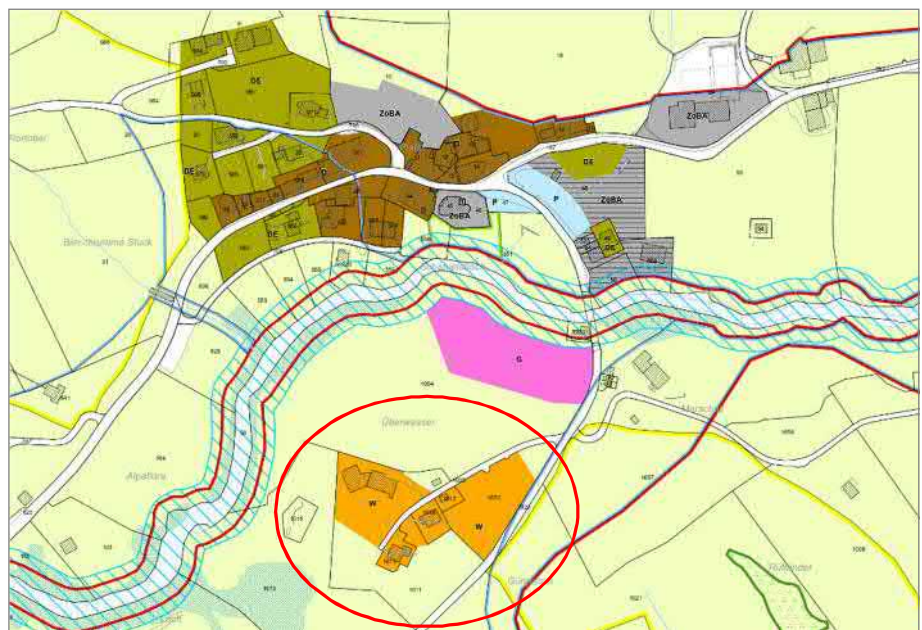


Abb. Einzonung Wohnbauland im Gebiet Überwasser



Aufgrund der bereits oben aufgeführten Begründungen:

- Berücksichtigung der traditionellen Streubauweise;
- der starken Fraktionierung der Gemeinde;
- der Tatsache dass auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Ascharina bisher keine Bauzonen ausgeschrieben waren;
- sowie der zeitlichen Verzögerung bis die Mobilisierungsmassnahmen (welche im Rahmen dieser Totalrevision umgesetzt werden) greifen;

ist die Schaffung von Wohnbauzonen im Umfang von 4'000 m² (unter vollständiger Kompensation) gerechtfertigt. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden Neueinzonungen von unüberbautem Wohnbauland im Umfang von rund 3'900 m² vorgenommen. Die Einzonung findet zu einem Grossteil auf gemeindeeigenem Land (Parz. Nr. 1672) statt. Die Gemeinde schafft so die Möglichkeit zur aktiven Baulandpolitik.

Ziel der vorgenommenen Einzonungen war zum einen das Schaffen von verfügbarem, attraktivem und nachgefragtem Wohnbauland, das nach Möglichkeit im Eigentum der Gemeinde oder zumindest ein Zugriffsrecht der Gemeinde gesichert ist. Mit den vorgenommenen Auszonungen wurden sowohl die Absichten der Grundeigentümer zur Freihaltung der Grundstücke als auch landwirtschaftliche Interessen zur Bewirtschaftung berücksichtigt. Weiter wurden aufgrund der überarbeiteten Gefahrenzonen Auszonungen in grösserem Umfang nötig.

6.2.2 Einzonung Überwasser: Parzellen Nrn. 1011, 1012, 1013, 1016 & 1672

Die Parzellen 1012, 1013 und 1016 sowie der nördliche Teil der Parzelle 1011 sind bereits überbaut. Neueinzonungen für die ein Bedarfsnachweis verlangt wird, sind die nicht überbauten Flächen der Parzelle 1011 und die Einzonung auf Parzelle 1672. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 6'661 m². Mit Parz. Nr. 1672 ist der grösste Teil der unüberbauten Fläche (2'592 m²) bereits im Eigentum der Gemeinde.



Abb. Ausschnitt Zonenplan rechtskräftig (links) Ausschnitt Zonenplan aktuell (rechts)

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt von den bestehenden und angrenzenden Strassen her. Die bestehenden Leitungen der Elektrizität, Wasser und Abwasser sind bereits vorhanden. Es sind nur die jeweiligen Feinerschliessungen noch zu realisieren.



Abb. Auszug GEP Ver- und Entsorgung



Die Parzellierung und Überbauung wird sich den bestehenden Gebäuden anpassen. Eine mögliche Parzellierung wird in der Abbildung unten aufgezeigt.

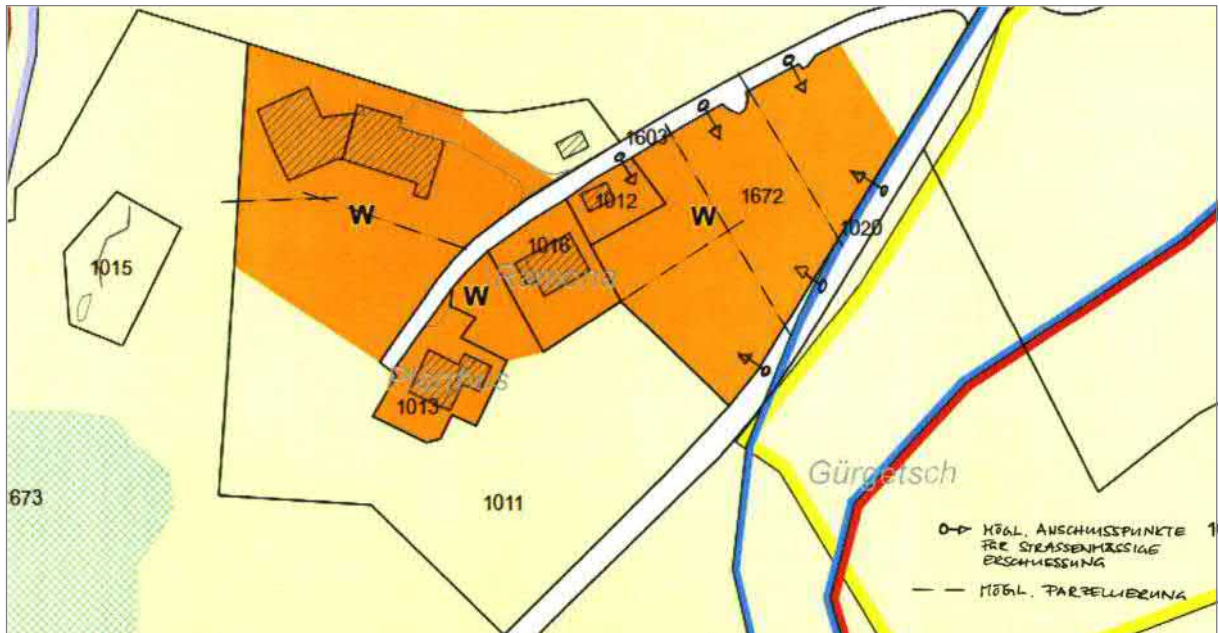


Abb. Mögliche Parzellierung und strassenmässige Erschliessung des Gebiets Überwasser

6.3 Gewerbebezonen

Verschiedene Betriebe haben Bedarf nach einer Gewerbezone angemeldet. Die Standortsuche gestaltet sich in St. Antönien aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Gefahrensituation schwierig. Zum einen gibt es wenige genügend grosse zusammenhängende Gebiete, die sich für die Ausscheidung einer Gewerbezone eignen. Zum anderen sind genau diese Flächen landwirtschaftlich einfach zu bewirtschaften und daher für die Landwirtschaft der Gemeinde wertvoll.

Eine konkrete Anfrage hat die Gemeinde St. Antönien von einem Zimmereibetrieb. Dieser benötigt mindestens 2'500 m² für eine Werkhalle (ca. 20 x 40 m) und einen Aussenplatz. Ein bestehender Gewerbebetrieb ist heute in St. Antönien Platz nicht zonenkonform angesiedelt. Die Absicht der Gemeinde ist die Unterbringung möglichst vieler Betriebe in einer gemeinsamen Gewerbezone. Dafür wurden verschiedene Standorte abgeklärt.



Die Gemeinde St. Antönien möchte für diese Betriebe die erforderlichen Gewerbezoneflächen bereitstellen. Dafür wurden verschiedene Flächen nach topographischer Eignung, Attraktivität, Erschliessung, Verfügbarkeit und allfälligen Nutzungskonflikten beurteilt.

Standort „Au“: Die bestehende Sägerei wird der Nutzung entsprechend in die Gewerbezone eingezont. Eine Erweiterungsmöglichkeit an diesem Standort ist topographisch gesehen nicht sinnvoll.

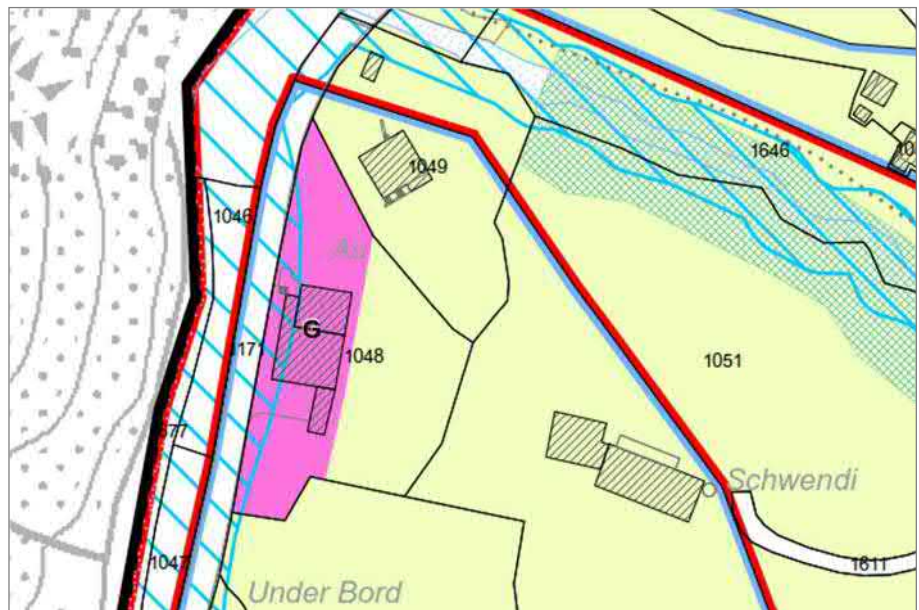


Abb. Standort Au

Standort „Schwelli“: Der Standort liegt direkt an der Kantonsstrasse und ist damit gut erschlossen. Derzeit wird er für die Zwischenlagerung von Material genutzt. Mit einer Grösse von nur 2'150 m² und einer maximalen Breite von knapp 20 Metern ist er als Gewerbebestandort nur bedingt geeignet. Daher wird am Standort Schwelli eine Lagerzone ausgeschieden.

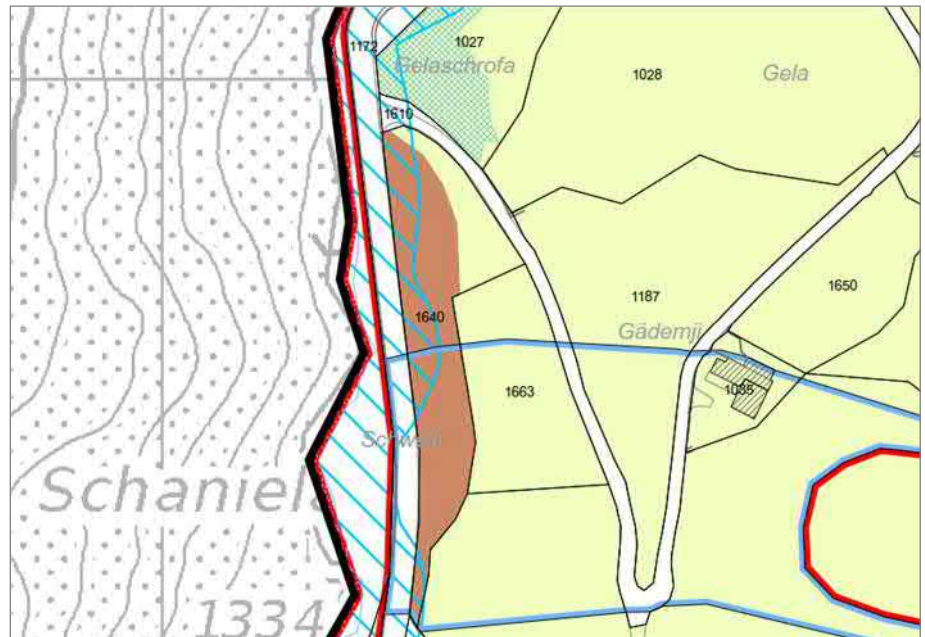


Abb. Standort Schwelli

Standort „Gädemji“: Die ursprünglich geplante Gewerbezone im Gebiet Gädemji wurde aus zwei Gründen verworfen. Zum einen kommt der Gewässerraum in das Gebiet zu liegen. Zum anderen ist das Land nicht verfügbar, da die Grundeigentümer weder eine Einzonung noch den Verkauf des Landes wünschen.

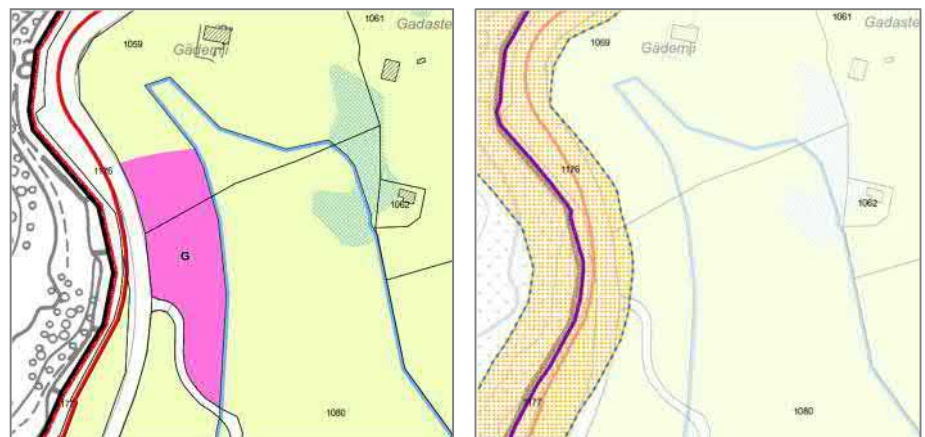


Abb. Standort Gädemji (rechts mit Gewässerraum)

Standort „Meierhof“: Der Standort ist zwar topographisch geeignet, liegt aber in der blauen Gefahrenzone. Gebäude müssten folglich mit einer verstärkten Bauweise erstellt werden. Der Standort wäre damit für einen Gewerbebetrieb kostenintensiv und damit wenig attraktiv.

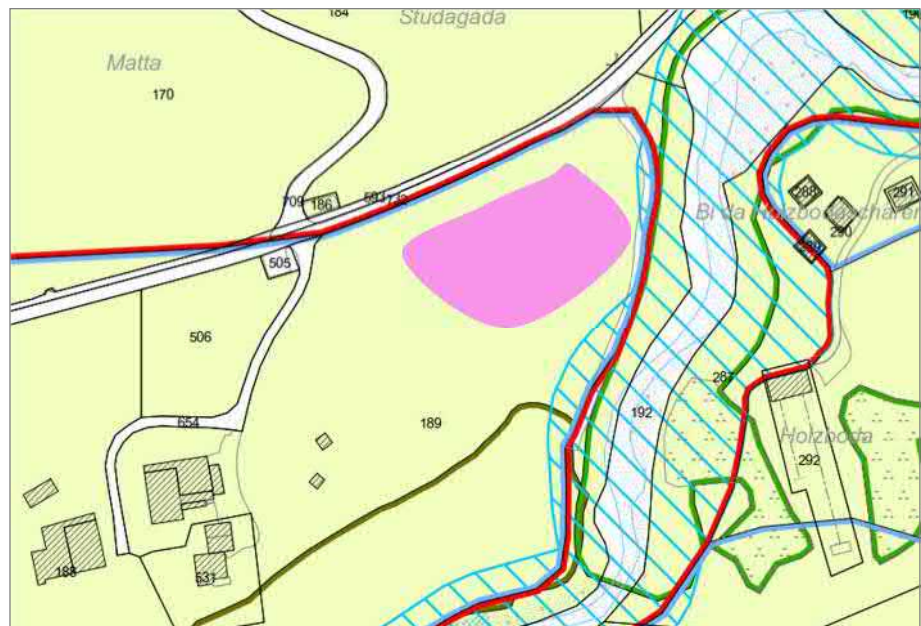


Abb. Standort Meierhof

Standort „Überwasser“: Der Standort ist topographisch geeignet und gut erschlossen. Einer der beiden Gewerbebetriebe ist bereits an diesem Standort ansässig. Der zweite Betrieb könnte direkt anschliessend angesiedelt werden. Bei einer Realisierung müssen allfällige Emissionen der Gewerbebetriebe und die entsprechenden Immissionen bei den nahegelegenen Wohngebieten berücksichtigt werden.

Abb. Standort Überwasser



Die Verfügbarkeit mit dem Grundeigentümer (Landwirt) wurde geklärt. Der Grundeigentümer ist bereit, der Gemeinde die Gewerbezone im Ab-



tausch gegen Landwirtschaftsland abzugeben. Als Abtausch ist die Parzelle Nr. 367, welche heute im Besitz der politischen Gemeinde St. Antönien ist, mündlich vereinbart. Derzeit wird ein entsprechender Vorvertrag ausgearbeitet.

Aufgrund der oben dargelegten Argumente wird die Ausscheidung der Gewerbezone im Gebiet Überwasser festgelegt. Dabei wird der Gewässerraum entsprechend berücksichtigt.

6.4 Erhaltungszonen

In der Gemeinde St. Antönien bestehen in den Gebieten Partnunstafel, Lizistafel und Sunnistafel drei rechtskräftige Erhaltungszonen nach kantonalem Recht, welche als solche auch im kantonalen Richtplan verzeichnet sind. Aufgrund der Gefahrensituation müssen zwei rechtskräftige Erhaltungszonen aufgehoben werden.

Die Gemeinde beabsichtigt in den Gebieten „Chüaschärma“ und „Ronegga“ zwei weitere Gebäudegruppen dem Status der Erhaltungszonen zuzuweisen. Trotz den Ausführungen im Vorprüfungsbericht des ARE, welcher ein Richtplanerfordernis für Neuausscheidungen von Erhaltungszonen verlangt, möchte die Gemeinde an der Ausscheidung der beiden neuen Erhaltungszonen „Chüaschärma“ und „Ronegga“ festhalten. Der Erhalt der traditionellen Gebäude und Strukturen soll damit gesichert werden. Eine notwendige Erschliessung (Wasser/ Abwasser) kann laut Aussagen der Gemeinde ohne grosse Aufwände realisiert werden.

Die Neueinzonungen der beiden Erhaltungszonen werden in der Bilanz der Aus- und Einzonungen (Kap. 7.1) aufgeführt.

Nachfolgend sind die Aufhebungen der Erhaltungszonen und die Ausscheidung der beiden neuen Erhaltungszonen näher beschrieben.

6.4.1 Aufhebung Litzistafel und Sunnistafel

Aufgrund der aktuellen Gefahrenkartierung kommen die rechtskräftigen Erhaltungszonen Litzistafel und Sunnistafel in die rote Gefahrenzone zu liegen. Daher müssen die Erhaltungszonen (Bauzonen) Litzistafel und Sunnistafel aufgehoben werden.

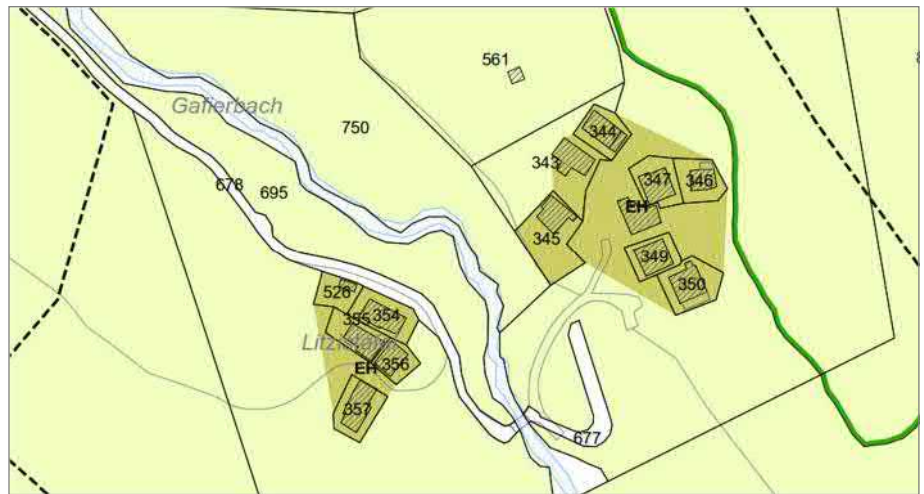


Abb. Rechtskräftige Erhaltungszonen: Werden im Rahmen der Totalrevision aufgehoben

6.4.2 Erhaltungszone Chüaschärma

Die Häusergruppe Chüaschärma wird von der Landwirtschaftszone der Erhaltungszone zugewiesen.

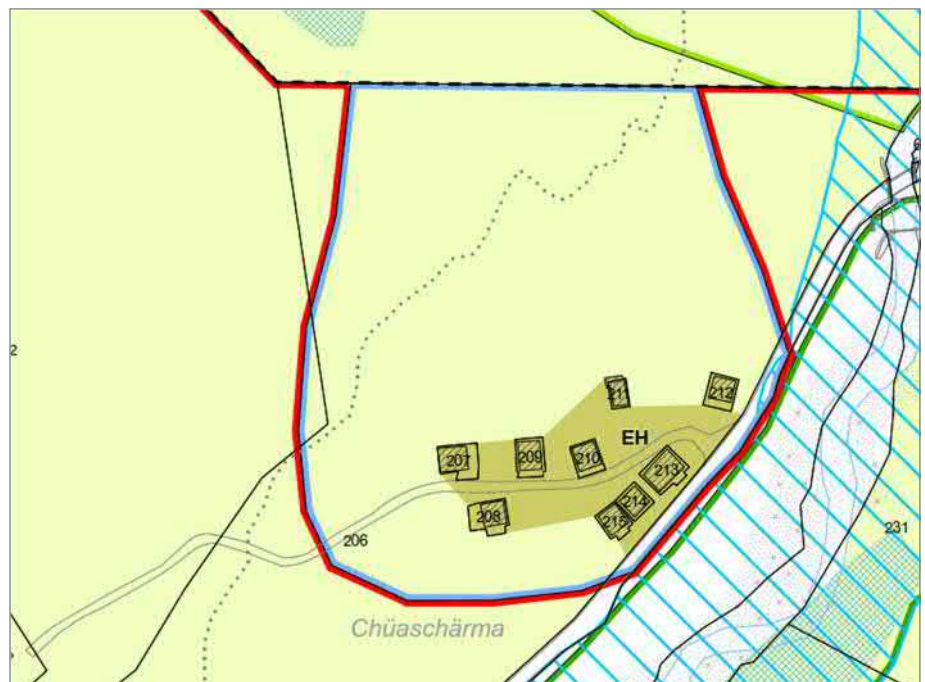


Abb. Erhaltungszone Chüaschärma



Beschreibung der Häusergruppe:

Kulturlandschaftlicher Charakter / Veränderungen durch diverse Einflüsse
• Blockbau bei reinen Holzbauten • Viehställe und Wohnhütten: Kanthölzer • Heuställe: behauene Rundhölzer • Aussenwände mit Schindeln oder rohen, breiten Brettern senkrecht verschalt (witterungsabhängig) • Kombination der Holzbauelemente → besonders abwechslungsreicher und spannungsvoller Ausdruck • Mauerwerk aus roh verarbeitetem Kalkverputz • Dächer mit silberfarbenen Holzschindeln gedeckt oder Wellblech • Umgebung der Bauten von baulichen Eingriffen weitgehend verschont • Keine Zäune, befestigte Vorplätze, keine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern • Ställe in gutem Bauzustand, nur ein erneuerungsbedürftiger Stall (207) • Ein Haus mit Sonnenkollektoren (211) • Keine Veränderung durch Verkehrs- oder Tourismusinfrastruktur
Traditionelle Bewirtschaftung
• Häufigste Nutzung: Stall • Nutzung: Hirtenhütte, Altgenossenschaft (211) • Keine landwirtschaftliche Funktion
Veränderung der historischen Bausubstanz
• Häuser und Ställe in historischer Bausubstanz unverändert • In den letzten Jahrzehnten wurden einige Dächer mit Blech oder Zementfaserschieferplatten (Eternit) eingedeckt
Touristischer Angebotsfaktor in Bezug auf die Landschaft
• Keine Angabe
Gewährleistung der Bewirtschaftung des Kulturlandes und Pflege typischer Nutzungselemente
• Ja
Notwendigkeit einer Neuerschliessung
• Eine Strasse ist vorhanden
Maiensässgebiet?
• Nein
Anzahl Gebäude
• 9
Vorbestandene Wohnnutzung?
• Ja
Geschlossenes Erscheinungsbild?
• Ein geschlossenes Erscheinungsbild ist gegeben • Einheitliche Bauweise



6.4.3 Erhaltungszone Ronegga

Die Häusergruppe Ronegga wird von der Landwirtschaftszone der Erhaltungszone zugewiesen.

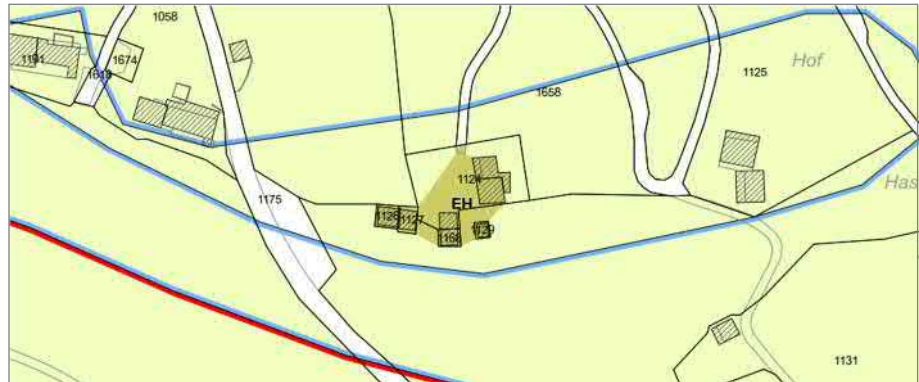


Abb. Erhaltungszone Ronegga

Beschreibung der Häusergruppe:

Kulturlandschaftlicher Charakter / Veränderungen durch diverse Einflüsse
• Schöne Ställe und Höfe, mit Holzschindeln eingedecktem Satteldach, hölzerne Fensterrahmen, Holzfenster mit Sprossen, rechteckige Grundrisse • Strickkonstruktionen (1129,1057) • Exponierte Lage auf dem Geländerücken Ronegga • Hof mit Wohnhaus und Stall (1057): Prägung durch schmale Giebelfronten und sehr lange Trauffronten • Prägung durch breite Giebelfront und schmale Trauffront (1124) • Alte, hochgewachsene Bäume um Hof • Feldstallensemble(1124) bildet mit Hof (1129) und weiteren Ställen (1126,1127) eine Baugruppe → höchst bedeutende Ensemblewirkung • Höfe und Ställe in gutem Bauzustand, keine baufälligen Bauten • Keine Neu- und Umbauten • Keine Veränderung durch Verkehrs- oder Tourismusinfrastruktur
Traditionelle Bewirtschaftung
• Ein Haus(1124) ist bewohnt
Veränderung der historischen Bausubstanz
• Ja • Ein Satteldach neu mit Eternit eingedeckt (1124) • Strickkonstruktionen • Erd- und Kellergeschosse gemauert • Ehemalige Stallscheune → heute Ökonomiegebäude (1057)
Touristischer Angebotsfaktor in Bezug auf die Landschaft
• Exponierte Lage auf Geländerücken und parallel zum Alpbachtobel



Gewährleistung der Bewirtschaftung des Kulturlandes und Pflege typischer Nutzungselemente
Bewirtschaftung ist durch Wohneigentümer gewährleistet (1124)
Notwendigkeit einer Neuerschliessung
Nein, alle Ställe und Höfe sind erschlossen durch eine Strasse oder Wege
Maiensässgebiet?
Ja
Anzahl Bauten?
5
Vorbestandene Wohnnutzung?
ja
Geschlossenes Erscheinungsbild?
geschlossenes Erscheinungsbild, höchst bedeutende Ensemblewirkung der Bauten

6.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umfassen alle für öffentliche Zwecke notwendigen Bauten, Anlagen und Entwicklungsflächen. Dazu folgende Abbildung und Bemerkungen:

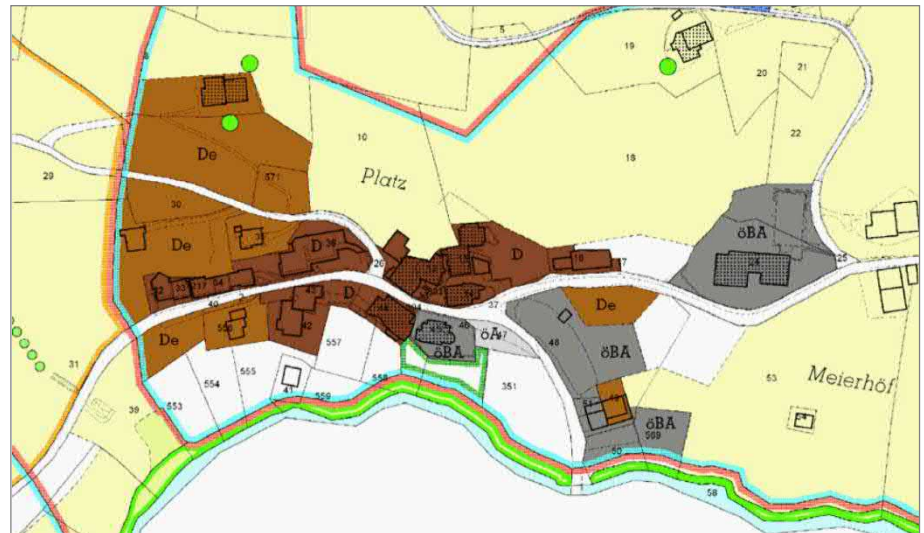


Abb. St. Antonien Platz: Rechtskräftiger Zonenplan

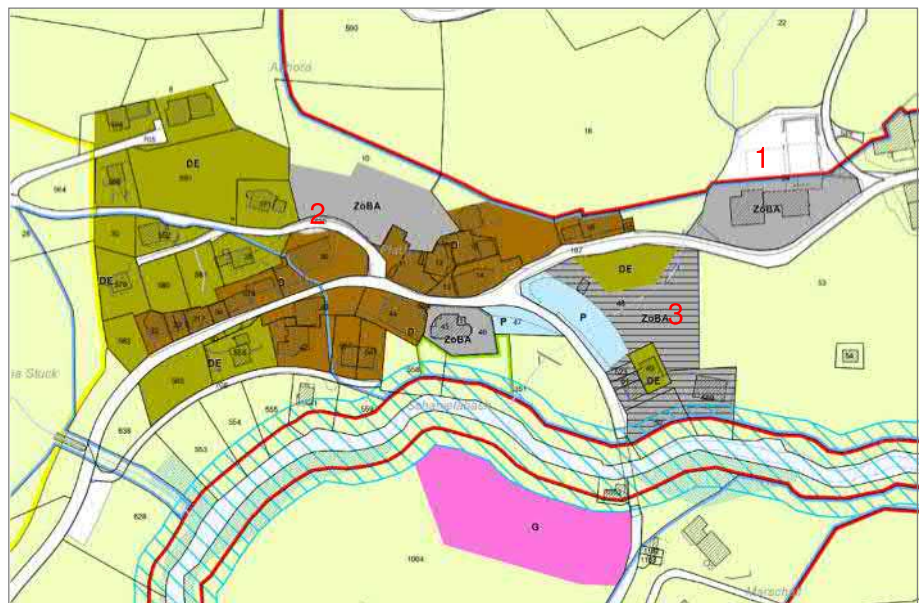


Abb. St. Antonien Platz: Aktueller Zonenplan 2015, aktualisierte Gefahrenzonen 2012

1. Mit der neuen Gefahrenzonenausscheidung wird der nördliche Teil der ZöBA mit dem Schulhaus (Parz. Nr. 24) von der roten Gefahrenzone überlagert. Die ZöBA wurde entsprechend verkleinert. Hinweis: Mit dem aktuellen Projekt für weitere Lawinenverbauungen am Chüenihorn (vgl. Kap. 4.9) sollten die Gebiete in diesem Bereich künftig nur noch in der blauen Zone liegen.
2. Für die Erstellung eines Lawineninformationszentrums wird im Dorf eine ZöBA ausgeschieden. Die Fläche der ZöBA wurde so ausgeschieden, dass genügend Platz auch für Ausseninstallationen zur Verfügung steht.
3. Für die Realisierung des Spielplatzes und die Reorganisation der Parkierung in Dorfnähe, wie auch für den Werkhof und die zugehörigen Nutzflächen wird die bereits rechtskräftige ZöBA um 1'209 m² erweitert.

6.6 Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen das für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Land. Nicht zur Landwirtschaftszone gehören Waldflächen, nicht nutzbare Flächen (übriges Gemeindegebiet) und die Bauzonen. Die Gemeinde scheidet die Landwirtschaftszonen im Zonenplan nach diesen Grundsätzen aus.



6.7 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Die Gemeinde St. Antönien weist keine Fruchtfolgeflächen auf.

6.8 Schutzzonen

6.8.1 Naturschutzzonen

Für die Festlegung der Naturschutzzonen stützt sich die Gemeinde auf das Natur- und Landschaftsinventar des Amtes für Natur und Umwelt (ANU).

Das ANU hat in den letzten Jahren Vernetzungskonzepte erarbeiten lassen. Aufgrund der Aktualität und genaueren Untersuchung enthalten die Vernetzungskonzepte oft abweichende Abgrenzungen der Biotop gegenüber dem Natur- und Landschaftsinventar. Die Gemeinde wurde in Vorprüfung vom ANU angehalten die Objekte aus dem Vernetzungskonzept bei der Umsetzung der Naturschutzzonen zu berücksichtigen. Wie unter Kap. 4.5 erwähnt, konnte das ANU der Gemeinde keinen bereinigten Datensatz liefern, weshalb die Gemeinde in Absprache mit dem ANU die bestehenden Inventardaten in der Nutzungsplanung umsetzt.

In den Plänen umgesetzt werden die Biotop von nationaler und regionaler Bedeutung, welche rechtlich zwingend in die Ortsplanung übernommen werden müssen sowie die meisten lokalen Objekte aus dem Natur- und Landschaftsinventar. Als Naturschutzzonen ausgeschieden werden:

- Besondere Waldgesellschaften
- Flachmoore
- Magerwiesen
- Naturobjekte (flächig)
- Auen

Die Auenperimeter konnten in Rücksprache mit dem ANU bereinigt werden. Die Auen sind Bestandteil des Gewässerraumes, werden aber separat als Naturschutzzone ausgewiesen.



Wie bereits in Kap. 4.5 erwähnt bestehen überwiegende Nutzungsinteressen der Gemeinde bei allen lokalen Objekten (Flachmoore), welche sich innerhalb der Wintersportzone befinden. Dabei handelt es sich um vier kleinere Objekte, welche sich vollständig und um drei Objekte, welche sich teilweise in der Wintersportzone befinden.

6.8.2 Trockenstandortzonen

Die Trockenwiesen und -weiden von regionaler und nationaler Bedeutung werden gemäss der Abgrenzung dem Natur- und Landschaftsinventar übernommen und als Trockenstandortzone in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Zur Überarbeitung der Vorlage nach der Vorprüfung konnte vom ANU kein bereinigter Datensatz zur Verfügung gestellt werden. Somit wurde für die Abgrenzung der Naturschutzzonen sowie der Trockenwiesenstandortzonen das Natur- und Landschaftsinventar als Grundlage verwendet. Da die Gemeinde St. Antönien per 01.01.2016 mit der Gemeinde Luzein fusioniert wird, werden die Abgrenzungen der Naturschutzzonen auf dem Gebiet von St. Antönien im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen mit der aktualisierten Grundlage des ANU nochmals zu überprüfen sein. Die Landschaftsschutzzonen, sowie die Auenperimeter konnten im Rahmen dieser Totalrevision abschliessend bereinigt werden.

6.8.3 Landschaftsschutzzonen

Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen wurden die Festlegungen des kantonalen und des regionalen Richtplans umgesetzt. Dem Landschaftsinventar des ANU wurde hingegen nicht umfassend entsprochen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit der strikten Anwendung der zugehörigen Bestimmung des KRG zu grosse Einschränkungen in der baulichen und effektiven Nutzung des Bestandes und dessen Ergänzung erfolgen würden. Der Verzicht auf die Umsetzung der Landschaftsschutzzone in gewissen Gebieten verhindert jedoch nicht eine restriktive Handhabung von BAB-Vorschriften und Gestaltungsvorschriften in diesen Gebieten zum Schutz der landschaftlichen und baukulturhistorischen Qualitäten. Übernommen wird die



bereits rechtskräftige Landschaftsschutzzone, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 1551 im Jahre 1979 genehmigt wurde.

Im Bereich unterhalb der Kirche wird die bestehende Landschaftsschutzzone beibehalten.

6.8.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden von der Gemeinde an das Büro Baugeologie Chur in Auftrag gegeben. Folgende Ergebnisse bilden Gegenstand der Erhebungen:

- Bergli ob Carschinasee
- Seebüel
- Partnun

Die entsprechenden Bereiche wurden als Grundwasser- und Quellschutzzone in den Zonenplan übernommen.

Zurzeit laufen die Arbeiten zur Überprüfung und Ausscheidung von weiteren Quellen auf dem Gemeindegebiet von St. Antönien ebenfalls durch die Baugeologie in Chur. Die Arbeiten sind derzeit noch nicht abgeschlossen, so dass die Ausscheidung weiterer Grundwasser- und Quellschutzzonen im Rahmen der Zusammenführung mit der Gemeinde Luzein vorgenommen wird.

6.8.5 Gewässerraumzone

Der Gewässerraum wurde durch das [REDACTED] entsprechend den Vorgaben im Leitfaden für die Gewässerraumausscheidung vom 11. Juni 2015 ausgeschieden und mit dem Gemeindevorstand am 26. September 2015 besprochen. Es wurden vier laterale Verschiebungen diskutiert. Diese sind im Bericht zur Gewässerraumausscheidung (Anhang III) erwähnt. Aus verschiedenen Gründen verzichtet die Gemeinde auf laterale Verschiebungen und setzt den Gewässerraum mit der Abgrenzung gemäss Leitfaden als Gewässerraumzone um. Im Baugesetz wird der Musterartikel aus dem Leitfaden übernommen.



Nach Absprache mit den betroffenen kantonalen Amtsstellen ANU und ARE wird der Gewässerraum nicht separat vorgeprüft. Da keine lateralen Verschiebungen vorgenommen werden, kann der Gewässerraum im Rahmen der Genehmigung beurteilt werden.

6.9 Weitere Zonen

6.9.1 Lagerzone

Im Gebiet Schwelli wird neu eine Lagerzone (Nichtbauzone) zur Ablagerung von Baumaterialen ausgeschieden. Eine entsprechende Zonenbestimmung wurde aus dem Musterbaugesetz übernommen.

6.9.2 Abbau- und Materialablagerungszone

Sagariis: In der bestehenden Abbau- und Materialablagerungszone findet kein Abbau mehr statt. Die bestehende Materialablagerungszone wird entsprechend dem Perimeter der BAB-Bewilligung Nr. 2007-0140 ausgeschieden.

Chummetli: Abklärungen mit der Gemeinde haben ergeben, dass der Bedarf für eine Abbau- und Materialablagerungszone nicht mehr gegeben ist. Die heutigen Materialentnahmen erfolgen ausschliesslich aus wasserbaulichen Gründen. Daher ist eine Zonenausscheidung nicht erforderlich. Auf die Ausscheidung einer Materialabbauzone wird verzichtet.

Aufgrund der erwähnten Änderungen der Abbau- und Materialablagerungszone im Gebiet Sagariis und Chummetli wird im Baugesetz nur eine Bestimmung über eine entsprechende Materialablagerungszone aufgenommen.

6.9.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden im Kapitel 4.8 beschrieben. Zudem wird auf den Bericht Sonderregelung Gefahrenzone im Anhang IV verwiesen.



6.9.4 Parkierungszonen

Die öffentliche Parkierung wird im Zonenplan und im Generellen Erschliessungsplan (GEP) geregelt. Parkierungsmöglichkeiten, welche sich innerhalb einer Bauzone befinden, werden im Zonenplan als Parkierungszone (ebenfalls eine Bauzone) und ausserhalb der Bauzone im GEP mittels Symbol ausgeschieden (vgl. Kapitel 8.1.1).

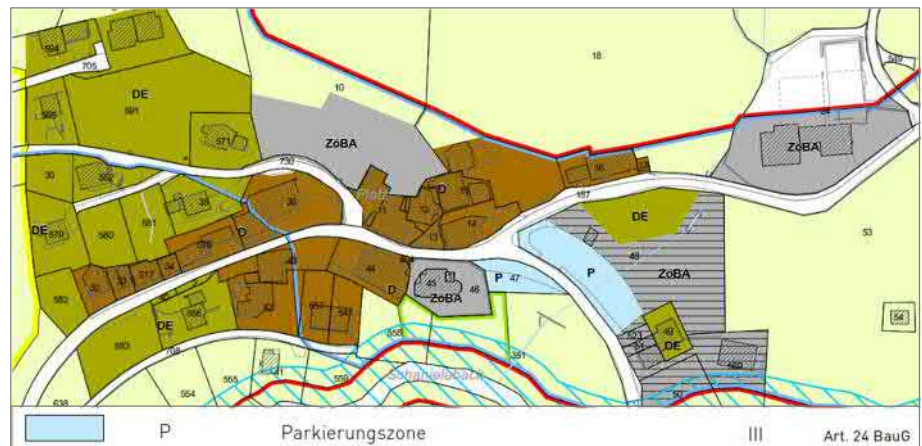


Abb. Parkierungszonen innerhalb des Siedlungsgebiets (St. Antönien Platz)

Die Parzelle Nr. 47 (rechtskräftige ZöBA) wird für einen privaten Parkplatz in die Parkierungszone (Bauzone) umgezont.

6.9.5 Zone für Solaranlagen

Die Gemeinde St. Antönien verfolgt seit einigen Jahren ein Projekt zur Installation von Sonnenkollektoranlagen an Lawinenverbauungen und konnte an den Südhängen des Chüenihorn eine geeignete Fläche ausscheiden. Anlässlich der Gemeindeabstimmung im Juni 2012 wurde eine Teilrevision der Ortsplanung von der Gemeindeversammlung verabschiedet und zur Genehmigung an die Regierung eingereicht. Diese Teilrevision wurde entsprechend in die Gesamtrevision eingebettet.

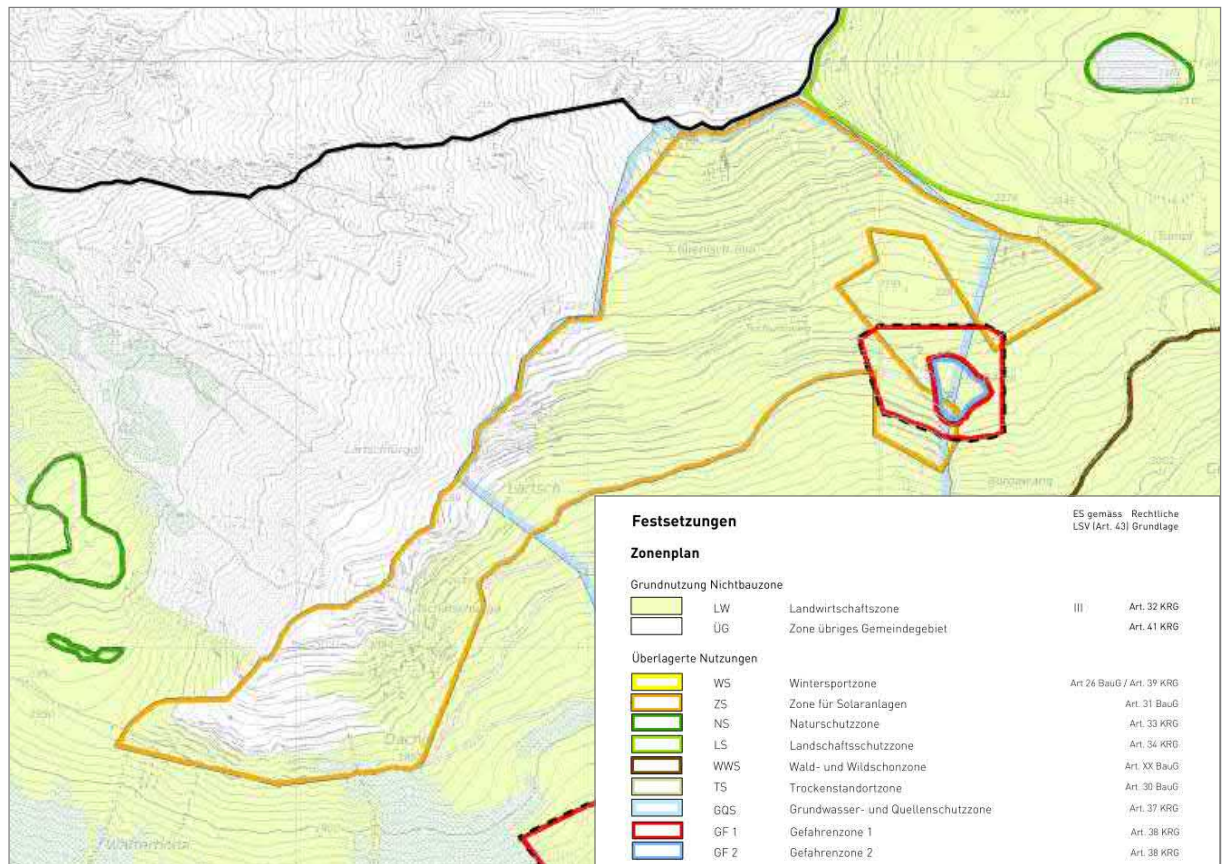


Abb. Ausschnitt Zonenplan 1:10'000 mit Zone für Solaranlagen (Stand: 29. September 2015)

6.9.6 Zone für künftige bauliche Nutzung

In St. Antönien werden bewusst keine Zonen für künftige bauliche Nutzungen im Sinne von Reservebaugebiet ausgeschieden.

6.9.7 Zone übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet bezeichnet gemäss Art. 41 KRG Flächen wie unproduktives Land, Gewässer, sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

6.9.8 Folgeplanungen

keine

6.9.9 Wald-und Wildschonzone

Die Gemeinde St. Antönien verfügt über ein Gesetz über die Wildruhezonen vom 1.12.2011, welches sich auf die kantonalen Gesetzgebungen



betreffend Wald und Jagd abstützt, weshalb auf eine Festsetzung einer zusätzlichen Wald- und Wildschonzone verzichtet wird.

6.9.10 Wintersportzone

Im Bereich des Skilifts wurde eine Wintersportzone ausgeschieden, welche neben den präparierten Pisten auch einen präparierten Winterwanderweg enthält.

7. Genereller Gestaltungsplan

7.1 Allgemeines

Die Siedlung von St. Antönien ist im ISOS nicht bewertet und verzeichnet. Betreffend die Gemeinde sind dennoch verschiedene Grundlage der Siedlungsanalyse resp. Gebäudeaufnahme vorhanden. Dazu gehören das raumplanerisch erstellte Siedlungsinventar vom Juli 2000 zu St. Antönien und das Gebäudeinventar der Denkmalpflege vom 3. November 2011 für St. Antönien-Ascharina.

7.2 Gestaltungsbereiche

Es werden keine Gestaltungsbereiche festgelegt.

7.3 Gestaltungsobjekte

7.3.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Bisher kannte die Gemeinde im Baugesetz und in den Nutzungsplänen die Kategorie „ortsbaulich bedeutende Gebäude“. Die zugehörigen Bestimmungen zielten auf eine Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

Gemäss neuem Baugesetz sind sogenannte schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen von den übrigen Bauten und Anlagen unterschieden. Geschützte Gebäude geniessen grundsätzlich einen integralen Schutz, wohingegen die erhaltenswerten Gebäude vor allem in Ihrem Volumen und der äusseren Erscheinung erhalten werden sollen.



Das Inventar der Denkmalpflege bezeichnet einige Gebäude als schützenswert. Die Gemeinde setzt einen Grossteil dieser Gebäude als erhaltenswert im Generellen Gestaltungsplan (GGP) um. Sie ist der Überzeugung, dass mit der gewählten Umsetzung im GGP eine adäquate Lösung gefunden werden konnte, welche den Erhalt und einen zeitgemässen Umbau der wertvollen Bausubstanz ermöglicht. Kombiniert mit der Gestaltungsberatung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren können nach Auffassung der Gemeinde sehr gute Gesamtlösungen erreicht werden, welche allen Interessen - den denkmalpflegerischen, den siedlungsbaulichen, den öffentlichen aber auch den privaten Interessen gerecht werden.

7.3.2 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte wie geschützte Bauten, Anlagen, Einzelbäume etc. sind im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

7.3.3 Wesentliche Änderungen

Das Gebäude auf Parzelle 480 wird nicht mehr als für die Landwirtschaft reservierte Baute bezeichnet.

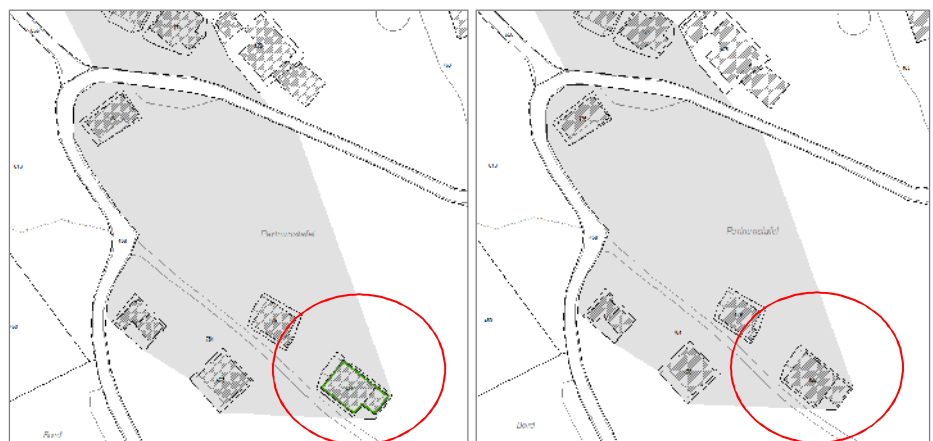


Abb. Rechtskräftiger Zustand (links), Neu: Gebäude auf Parzelle 480 nicht mehr als für die Landwirtschaft reservierte Baute bezeichnet (rechts)



8. Genereller Erschliessungsplan

Die beiden Bereiche Verkehr sowie Ver- und Entsorgung des Generellen Erschliessungsplans (GEP) werden in zwei separaten Plänen dargestellt.

8.1 Bereich Verkehr

Der GEP der Gemeinde St. Antönien beinhaltet folgende Festlegungen:

- Kantonale Verbindungsstrasse (kant. Strassengesetz, Hinweis)
- Erschliessungsstrassen
- Land- und Forstwirtschaftswege
- Fuss- und Wanderwege
- Winterwanderwege
- Mountainbikewege
- Parkieranlagen/ Parkplätze
- Bushaltestellen
- Holzlagerplätze
- Skilift

8.1.1 Wesentliche Änderungen

Parkierung:

Insgesamt werden rund 23 Parkierungen für die touristische Nutzung und ein privater Parkplatz (Parz. Nr. 47) bezeichnet. Es werden sowohl bestehende als auch geplante Parkierungsmöglichkeiten ausgeschieden. Die relativ hohe Zahl an Parkierungen rührt unter anderem daher, dass die Standorte teilweise nahe beieinander liegen, aber dennoch jeder PP einzeln bezeichnet wurde. Einige der Parkierungsmöglichkeiten sind mit einer zentralen Parkuhr ausgestattet und damit gebührenpflichtig. Die Anzahl wurde bestimmt aus den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde zum Bedarf.

Alle Parkplätze wurden in Zusammenarbeit mit dem ARE auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Daraus ergibt sich folgende Übersicht:



PP Nr. (Übersichtsplan)	BAB-Bewilligung (Nr.)	Rechtmässig	Übertrag in NUP
1	-	Ja, ZP von 1979 (Ascharina), ZöBa	Bestehend, GEP
2	2013-1119	ja	Geplant, GEP
3	2013-1119	ja	Geplant, GEP
4	-	Ja, ZP von 1979 (Ascharina), ZöBa	Bestehend, GEP
5	2011-0104	ja	Bestehend, GEP
6	2004-2009 / 2010-0020	ja	Bestehend, GEP
7	-	Ja (Bauzone)	Parkierungszone NUP
8	-	Ja (Bauzone)	Parkierungszone NUP
9	2007-0749	ja	Bestehend, GEP
10	-	altrechtlich	Bestehend, GEP
11	-	altrechtlich	Bestehend, GEP
12	-	altrechtlich	Bestehend, GEP
13	-	altrechtlich	Bestehend, GEP
14	-	altrechtlich	Bestehend, GEP
15	—		geplant
16	-	Ja, Melioration	Bestehend, GEP
17	2011-0103	Ja	Bestehend, GEP
18	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
19	1990-1199	ja	Bestehend, GEP
20	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
21	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
22	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
23	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
24	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP
25	1990-1199	Ja	Bestehend, GEP

Tab. Übersicht Prüfung Parkplätze ausserhalb der Bauzone

Detaillierte Angaben zu den Parkierungen Matta, Wang und Vordersäss sind in der Teilrevision der Ortsplanung „Parkierung Matta, Wang und Vordersäss“, genehmigt mit dem Regierungsbeschluss 168 vom 26. Februar 2013 zu finden. Insbesondere werden da die Bewirtschaftung und Schliessung der Parkplätze bei Lawinengefahr behandelt.

Diejenigen Parkplätze, welche keine BAB²-Bewilligung haben, sind altrechtlich (anhand Luftbilder aus dem Jahr 1978 ersichtlich). Der geplante Parkplatz Nr. 15 wird gestrichen. Der Parkplatz Nr. 1 ist im ZP von Ascharina von 1979 enthalten. Der „Parkplatz“ Nr. 16 wurde im Rah-

² Baubewilligung ausserhalb der Bauzone



men des Auflageprojektes der Gesamtmelioration als Kehrplatz erstellt. Bis zu diesem Platz erfolgt im Winter auch die Schneeräumung. Deshalb ist der Platz auch für die Schneeräumungsmaschinen notwendig. Mit der Neuzuteilung wurde der Platz der Strassenparzelle zugeschrieben (Auflage 2002). Der Parkplatz wird vor allem im Winter von Tourenfahrern genutzt. Im Sommer parkieren hier Fahrzeuge, welche in Gafien keine Parkbewilligung haben.

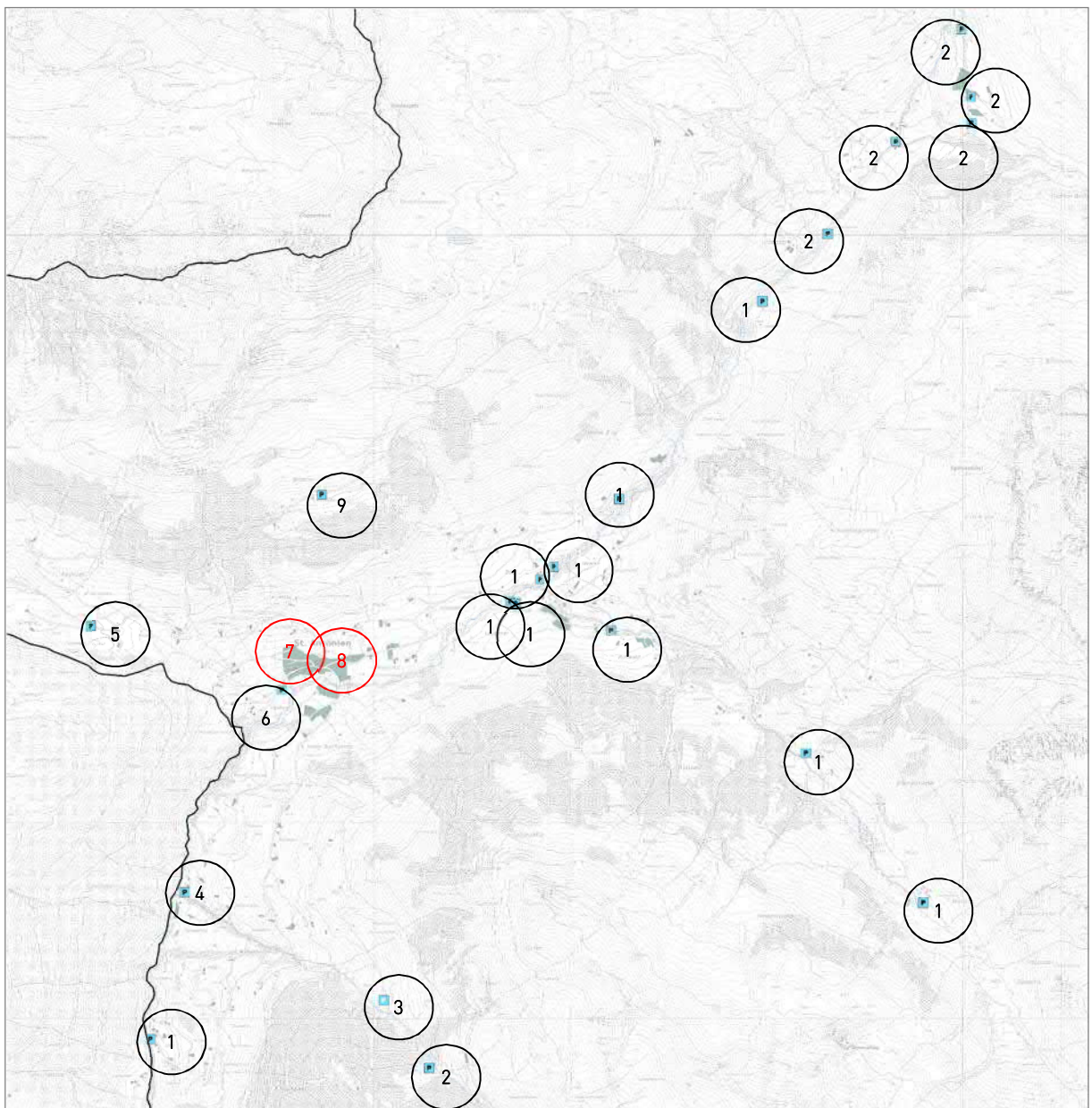


Abb. Übersicht Parkplätze (rot: Parkplätze umgesetzt in Parkierungszone)



8.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Grundlage für den GEP bezüglich Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung bilden die von der [REDACTED] und den Elektrizitätswerken erhaltenen Leitungsdaten.

Inhalt des GEP im Bereich Ver- und Entsorgung sind folgende Elemente:

- Wasserleitung
- Brunnenstube
- Reservoir
- Hydranten
- Abwasser-Sammelleitung
- Regenwasserableitungen
- Pumpwerk
- Elektroleitungen
- Trafostationen
- Verteilkabinen

8.2.1 Wesentliche Änderungen

Ergänzung Leitungen in Partnun und Aschüel:

Der GEP Ver- und Entsorgung wurde gegenüber der Vorprüfung mit den geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet Partnun ergänzt. Im Gebiet Aschüel sind die Bauarbeiten abgeschlossen. Das Projekt wurde durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) begleitet (gemäss Auflage aus der BAB-Bewilligung). Entsprechend werden die neuen Leitungen als bestehend in den GEP übernommen.

Lagerplätze:

Im Gebiet Lägertobel / Frösch wurde anfangs 2012 im BAB Verfahren ein Holzlagerplatz als standortgebunden bewilligt. Im Gebiet Laubener wird eine weitere Fläche als Holzlagerplatz genutzt.

Beide Holzlagerplätze grenzen an Wald an. Sie werden im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000 und 1:2'000 mit einem Symbol als Holzlagerplätze bezeichnet.

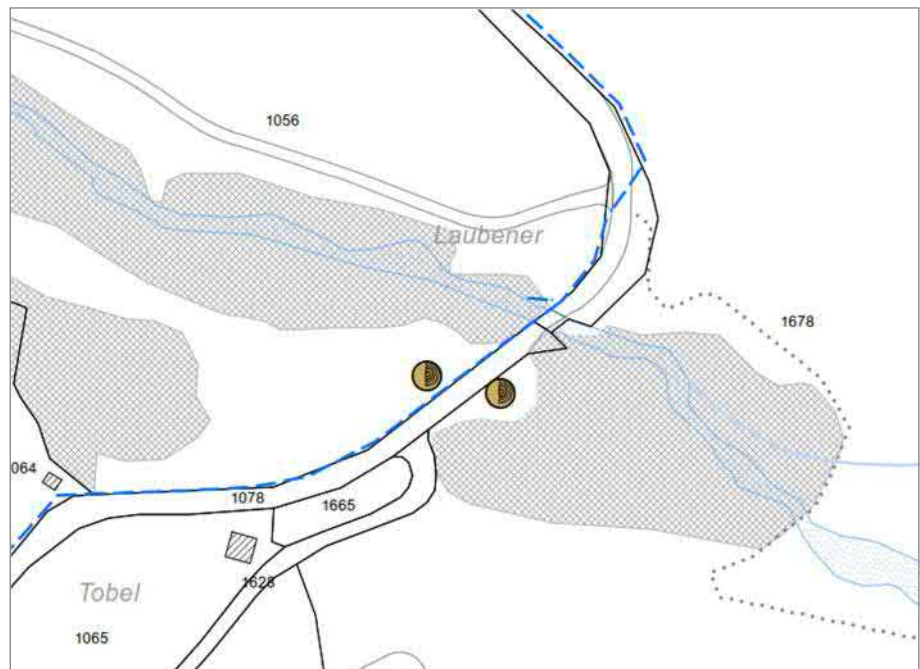


Abb. Mit Symbol bezeichnete Holzlagerplätze (Ausschnitt GEP 1:2'000)

Allfällige baulich Eingriffe für diese Nutzungen werden auch zukünftig dem BAB Verfahren nach Art. 22 RPG unterstehen. Mit der Bezeichnung als Symbol im Generellen Erschliessungsplan sind keine Waldfeststellung nach Waldgesetz und keine Festlegung der statischen Waldgrenze erforderlich.

9. Baugesetz

9.1 Allgemeines

Das rechtsgültige Baugesetz (BauG) der Gemeinde St. Antönen wurde verschiedentlich teilrevidiert.

Das neue Baugesetz baut auf der Struktur des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG) auf und berücksichtigt die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zusammen mit der Übernahme von einzelnen Regelungen aus dem alten Baugesetz, die sich bewährt haben und für die Bewahrung der Eigenheiten der Gemeinde St. Antönen wichtig sind, entsteht mit dieser integralen Überarbeitung ein zeitgemässes, modernes und einfach zu



handhabendes Baugesetz, mit welchem die baurechtlichen Bedürfnisse der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgedeckt werden.

9.2 Wesentliche Revisionsinhalte

9.2.1 Boden- und Baulandpolitik

Die Gemeinde St. Antönien führt im neuen Baugesetz die Grundlage für einen Mehrwertausgleich ein. Das heisst, dass Grundeigentümer, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, sich vertraglich verpflichten, der Gemeinde einen angemessenen Ausgleich zu leisten, wobei ausschliesslich Neueinzonungen von Wohnbauland zu Mehrwertausgleichen führen.

Die Details zum Mehrwertausgleich werden in einer Verordnung geregelt. Die Gemeinde wird nach der Beschlussfassung zur Ortsplanung die entsprechende Verordnung zur Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabschöpfung erlassen.

Durch die Einführung von Artikel 3 und 4 des Baugesetzes erhält die Gemeinde die Möglichkeit, nach Ablauf einer Frist nach Genehmigung der Ortsplanung ein Kaufrecht (Übernahme zum vollen Verkehrswert) auf Bauland auszuüben. Damit das Kaufrecht geltend gemacht werden kann, müssen die Voraussetzungen gemäss Art 4 BauG Abs. 2 erfüllt sein.

Mit diesem Regelwerk verfügt die Gemeinde über ein Instrument zur aktiven Bodenpolitik und zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven.

9.2.2 Zonierungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden neben anderen folgende Regelungen neu geschaffen:

- Hofstattrecht
- Ausnützungsziffer nach KRVO
- Gesamthöhe und Fassadenhöhe nach IVHB
- Lagerzone, Zone für Solaranlagen als Nichtbauzone



- Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone als Schutzzonen
- Gewässerraumzone
- Sonderregelung Gefahrenzone
- Genereller Gestaltungsplan mit Kategorisierung des Schutzstatus von Bauten, Anlagen und Objekten
- Parkierungszone (Bauzone)
- Lagerzone (Nichtbauzone)

Folgende rechtskräftigen Bestimmungen werden ersatzlos gestrichen:

- Abbau- und Materialablagerungszone

10. Weiteres Vorgehen

Nach der Prüfung der Vorlage durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) im Vorprüfungsverfahren gemäss Artikel 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) wurden die Planungsinstrumente überarbeitet. Die Pläne und Vorschriften werden zusammen mit dem Planungsbericht während 30 Tagen (16.10.2015 bis 16.11.2015) gestützt auf Art. 13 KRVO öffentlich aufgelegt.

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe werden die Vorschläge und Einwendungen (Eingaben) durch den Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Nach Erledigung der Eingaben entscheidet die Gemeindeversammlung über die Ortsplanungs-Revision. Sofern die Gemeindeversammlung zustimmt, findet anschliessend das Genehmigungsverfahren bei der Regierung statt. Rechtsmittel sind erst gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss möglich (Planungsbeschwerde an die Regierung im Sinne von Art. 101 KRG).

Chur, 02.12.2015 / Anna Fässler, Anouk Federspiel



11. Anhang I: Standortdatenblatt (NIS)

PV-Vorlage Nr.																																																																			
NISV- Beurteilung (Überschlagsmässige Aufnahme)																																																																			
Betriebsinhaber	Repower Klosters AG, Talstrasse 10, 7250 Klosters																																																																		
Ausgeführt durch	Repower Klosters AG, Talstrasse 10, 7250 Klosters																																																																		
Für Leitungen	„Leistungsangabe, Bezeichnung, Ort“																																																																		
1. Stärkste Felder an dem für Personen zugänglichen Ort (Immissionsgrenzwert; IGW, bei 50 Hz-Anlagen, 100 μT; 5000 V/m)																																																																			
☐ Im Leitungsbereich kein Wert > 100 μ T oder 5000 V/m, NISV eingehalten ☐ An der Grenze oder überschritten (Detailberechnung notwendig)																																																																			
2. Orte mit empfindlicher Nutzung (Anlagegrenzwert; AGW, 1 μT)																																																																			
Der nächste Ort mit empfindlicher Nutzung ist mehr als _____ m entfernt.																																																																			
Beschreibung dieses Ortes:																																																																			
Die nächste Bauliniengrenze ist mehr als _____ m entfernt.																																																																			
☐ Abstand ist grösser als nachstehende Tabelle aufzeigt, NISV eingehalten ☐ Abstand ist kleiner als nachstehende Tabelle (Detailberechnung durchführen)																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15%;">Strom in A</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>150</td> <td>200</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>MS-Regelleitung</td> <td>4.5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>MS-Regelleitung (FS)</td> <td>5.5</td> <td>7.5</td> <td>8.8</td> <td>10</td> <td>11.2</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15%;">Strom in A</td> <td>50</td> <td>100</td> <td>150</td> <td>200</td> <td>300</td> <td>400</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>MS-Kabelleitung (Einleiter) Leiterabstand 0,2 m</td> <td>2.5</td> <td>3.2</td> <td>3.7</td> <td>4.4</td> <td>5.2</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 15%;">Spannung in kV</td> <td colspan="2">50/110</td> <td colspan="2">220</td> <td colspan="2">380</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 Stränge, Strom in A</td> <td>745</td> <td>300</td> <td>1490</td> <td>600</td> <td>1920</td> <td>800</td> <td>Gleiche Lastflussrichtung</td> </tr> <tr> <td>Tonnen-Mastbild</td> <td>23</td> <td>18</td> <td>54</td> <td>37</td> <td>68</td> <td>55</td> <td>Punktsymmetrisch</td> </tr> <tr> <td>Donau-Mastbild</td> <td>30</td> <td>22</td> <td>68</td> <td>50</td> <td>82</td> <td>65</td> <td>Zyklisch gedreht</td> </tr> </table> (Die Tabelle gilt für Direktabstände in „m“ ab Leitungsachse!)		Strom in A	50	100	150	200	250	MS-Regelleitung	4.5	6	7	8	9	MS-Regelleitung (FS)	5.5	7.5	8.8	10	11.2	Strom in A	50	100	150	200	300	400	500	MS-Kabelleitung (Einleiter) Leiterabstand 0,2 m	2.5	3.2	3.7	4.4	5.2	6	7	Spannung in kV	50/110		220		380			2 Stränge, Strom in A	745	300	1490	600	1920	800	Gleiche Lastflussrichtung	Tonnen-Mastbild	23	18	54	37	68	55	Punktsymmetrisch	Donau-Mastbild	30	22	68	50	82	65	Zyklisch gedreht
Strom in A	50	100	150	200	250																																																														
MS-Regelleitung	4.5	6	7	8	9																																																														
MS-Regelleitung (FS)	5.5	7.5	8.8	10	11.2																																																														
Strom in A	50	100	150	200	300	400	500																																																												
MS-Kabelleitung (Einleiter) Leiterabstand 0,2 m	2.5	3.2	3.7	4.4	5.2	6	7																																																												
Spannung in kV	50/110		220		380																																																														
2 Stränge, Strom in A	745	300	1490	600	1920	800	Gleiche Lastflussrichtung																																																												
Tonnen-Mastbild	23	18	54	37	68	55	Punktsymmetrisch																																																												
Donau-Mastbild	30	22	68	50	82	65	Zyklisch gedreht																																																												
Allfällige Bemerkungen																																																																			
Die Richtigkeit der Angaben bestätigt:																																																																			
Klosters, Ort:	19.04.2013 Datum REPOWER KLOSTERS AG Firma/Unterschrift																																																																		
Eidg. Starkstrominspektorat NISV BL0108d																																																																			



12. Anhang II: Anträge aus der Bevölkerung

Gemeinde St. Antönien, Ortsplanungsrevision – Mitwirkungseingaben aus der Bevölkerung zu Beginn der Revisionsarbeiten						
	Grundeigentümer / Antragsteller	Gebiet / Parzellen-Nr.	Wünsche / Anliegen	Begründung	Argumentation / Fragen der Gemeinde	Entscheid Gemeindevorstand
1.			Schaffung/Ausscheidung einer neuen Gewerbezone - Platzbedarf: ca. 600 m ² - Es besteht Interesse, eine solche Arealfläche zu mieten	- Nutzung des derzeitigen Standortes wird durch die neue Zufahrt vom „Haus am Bach“ erschwert - Beeinträchtigung Ortsbild durch heutigen Lagerplatz	- Genügen 600 m ² für ein Bauunternehmen (Abstellfläche für Geräte / Maschinen, Umschlag, Lagerplätze usw.)?	Im Rahmen der Totalrevision werden knapp 5'000 m ² Gewerbezone im Gebiet Überwasser geschaffen.
2.			Schaffung/Ausscheidung einer neuen Gewerbezone - Nutzung als Materialumschlagsfläche	- (Bedürfnis vorhanden)	- Flächenbedarf? - Nutzung einer Gewerbezone lediglich zu Umschlags-/Lagerzwecken erwünscht?	Im Rahmen der Totalrevision werden knapp 5'000 m ² Gewerbezone im Gebiet Überwasser geschaffen.
3.			Einzonung Hof Gädmen in Gewerbezone	- keine	- Punktbauzone - Gefahrenzone - Orts-/Landschaftsbild - Erschliessung	Beim Heimwesen Gädmen sieht der Gemeindevorstand keine Möglichkeit (evtl. in Gewerbezone, siehe oben)
4.			Schaffung/Ausscheidung einer neuen Gewerbezone (Parz. 1046 und 1048) - ev. auch Teilfläche von Parz. 1646, welche heute von Gemeinde an ihn vermietet wird.	- keine	- Punktbauzone - Erweiterungsmöglichkeiten Gewerbezone? - Gefahrensituation? - Zustimmung Kanton erforderlich (Ein-/Ausfahrt auf Kantonsstrasse)	Die östliche Teil der Parzelle 1048 wird der Gewerbezone zugewiesen



	Grundeigentümer / Antragsteller	Gebiet / Parzellen-Nr.	Wünsche / Anliegen	Begründung	Argumentation / Fragen der Gemeinde	Entscheid Gemeindevorstand
5.			Stall in die neue OP einbeziehen (d.h. ...?)	- Eigentümer möchten Stall künftig für Wohnzwecke nutzen	- Punktbauzone - Gefahrensituation	Nicht möglich (Bundesgerichtsentscheid)
6.			Parz. 248 aus der best. Bauzone auszonieren	- Stall wird weiterhin für Landwirtschaft genutzt - Umschwenkung kann baulich nicht genutzt werden (zu klein aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften)	- Zusammenhängende Bauzone „Litzirüti“ soll beibehalten werden	Der Gemeindevorstand beschliesst die Parzelle 248 nicht auszunutzen. Näherbaurecht kann evtl. vom Nachbar eingeholt werden.
7.			Parz. 561 (mit Barge) in bestehende Erhaltungszone einzonieren	- Barge liegt nur ca. 25 m von anderen Gebäuden in der Erhaltungszone entfernt	- Gefahrensituation - Notwendigkeit nicht erkennbar	Die Erhaltungszone Litzirüti und Sunnistafel müssen aufgrund der Gefahrensituation (Gefahrenzone 1) aufgehoben werden. In der Gefahrenzone 1 sind keine Bauzone erlaubt.



13. Anhang III: Bericht zur Gewässerraumausscheidung
 - Separates Dokument
14. Anhang IV: Bericht zur Sonderregelung Gefahrenzonen
 - Separates Dokument
15. Anhang V: Auswertung und Behandlung Vorprüfung (Tabelle)
 - Separates Dokument
16. Anhang VI: Auswertung und Behandlung öffentliche Auflage (Tabelle)
 - Separates Dokument