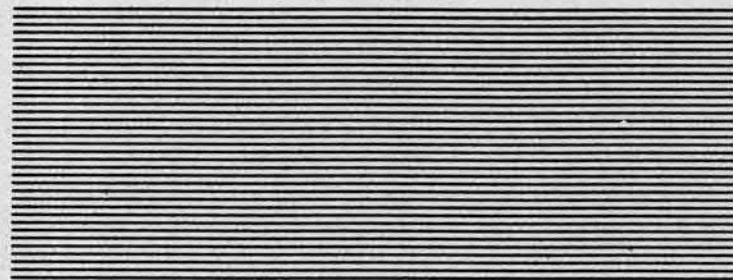
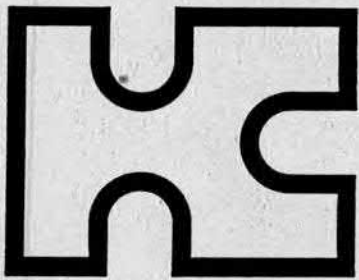


Kopie



Kanton Graubünden
Gemeinde Waltensburg/Vuorz

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

451 Gr We/23.03.92/11.11.92/10.06.93

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

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

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 / 925 42 22

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

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers	3
II	Bestehende Ortsplanung	3
III	Gründe für die Ortsplanungsrevision/Problemkatalog	
1	Anpassung an das übergeordnete Recht	4
2	Anpassung an übergeordnete Planungen	5
3	Bisherige und künftige Entwicklung der Gemeinde	5
4	Plangrundlagen, Darstellung und Inhalt	5
IV	Ablauf der Planung	
1	Bestehende Grundlagen für die Revision	5
2	Vorarbeiten	6
3	Problemanalyse und Zielvorstellungen im einzelnen	7
4	Leitbild für die Siedlungsentwicklung	15
5	Richtplanung	17
6	Entwurf Zonenordnung	17
7	Entwurf Genereller Gestaltungsplan	25
8	Entwurf Generelle Erschliessungspläne	29
9	Baugesetz	30
10	Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne	31
11	Gesetz über die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus	31
12	Flächenbilanz der neuen Bauzonen gemäss Entwurf vom März 1992	32
13	Bestandteile der Planung	34
14	Stand der Arbeiten und weiteres Vorgehen	34

V Festsetzungsverfahren

1	Vorprüfung des kantonalen Amtes für Raumplanung	35
2	Öffentliche Orientierungsaufgabe	37
3	Anpassungen aufgrund der Wünsche und Anregungen	37
4	Schlussbemerkungen	40

Anhang:

Beilage 1	Bericht zur Revision der Ortsplanung Waltensburg/Vuorz
Beilage 2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Beilage 3	Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft
Beilage 4	Resultat der Umfrage bei der Einwohnerschaft
Beilage 5	Beurteilung der Untersuchungsergebnisse des UEB durch das kantonale Amt für Raumplanung
Beilage 6	Auszug Lagebericht SVIL, ca 1971, 3.2 Dorfbild
Beilage 7	Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung

I Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers

Am 11. März 1988 genehmigte die Einwohnerversammlung der Gemeinde Waltensburg/Vuorz einen Kredit für eine Teilrevision der Ortsplanung. Für die Erarbeitung wurde eine Kommission, bestehend aus folgenden Mitgliedern, gewählt:

Hunger Paul, Gemeindepräsident
Caderas Ignaz
Dalbert Conrad
Janki Christian
Veraguth Adolf

Anfangs 1990 wurden von mehreren Planungsbüros Offerten eingeholt. Grundlage war ein neues Arbeitsprogramm für eine Totalrevision. Mit den Arbeiten wurde am 17. April 1990 das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Ilanz, aufgrund seines Arbeitsprogrammes mit Offerte vom 23. Februar 1990 beauftragt. Am 20. Juni 1990 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft des Kantons Graubünden der Gemeinde einen Beitrag von 25% an die Kosten der Totalrevision (Fr. 51'000.--) sowie einen Beitrag von 40% an die Kosten für raumplanerische Untersuchungen (Fr. 15'000.--) zu. Nachdem bis Ende 1990 vor allem Grundlagenarbeiten durchgeführt worden waren, wurde anfangs 1991 im Zusammenhang mit den neuen Gemeinderatswahlen auch die Planungskommission teilweise neu gewählt. Sie setzt sich bis zum heutigen Zeitpunkt wie folgt zusammen:

Präsident: Caderas-Janki Ignaz, Baufachchef (bisher)
übrige Mitglieder: Cadonau-Pfister Gallus, Gemeindepräsident (neu)
Hasler Markus, Gemeindevorstand (neu)
Janki-Baselgia Christian, Baukommission (bisher)
Veraguth Adolf, Baukommission (bisher)

II Bestehende Ortsplanung

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde datiert aus dem Jahr 1972. Sie umfasst folgende Planungsmittel:

- Pläne:

Zonenplan 1:1'000 Dorfgebiet
Zonenplan 1:10'000
Strassenplan 1:1'000 Dorfgebiet
Zonenplan 1:1'000 Darums
Zonenplanänderung 1:1'000 Grotta
Zonenplanänderung 1:1'000 Darums

- Baugesetz

Diverse weitere Unterlagen zur Ortsplanung sind:

- Bericht zur Ortsplanung, SVIL, Mai 1974
- Lagebericht, SVIL
- Ausbaurichtung/Zonentypen, SVIL
- Aufnahmeplan 1:10'000
- Gemeinderichtplan 1:10'000
- Inventarplan Dorfgebiet 1:1'000

III Gründe für die Ortsplanungsrevision/Problemkatalog

(vgl. auch Beilage 1: Bericht zur Revision der Ortsplanung/Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 16.7.1986)

1 Anpassungen an das übergeordnete Recht

Auf Stufe Bund und Kanton sind seit 1974 diverse wichtige Gesetze und Verordnungen erlassen und revidiert worden:

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

Folgende, wesentliche Anpassungen müssen vorgenommen werden:

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

2 Anpassung an übergeordnete Planungen

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

3 Bisherige und künftige Entwicklung der Gemeinde

- Die unterschiedlichen Planungsmittel sind aufgrund der Entwicklung und der Erfahrungen anzupassen und zu bereinigen. Insbesondere sind die beiden rechtskräftigen Quartierplanungen Davos Chigiosch und Darums zu berücksichtigen.
- Die notwendigen Planungsmassnahmen sind auf die angestrebte Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren auszurichten.

4 Plangrundlagen, Darstellung und Inhalt

- Die Plangrundlagen müssen an die neuen Vorgaben der Grundbuchvermessung nach erfolgter Güterzusammenlegung angepasst werden.

IV Ablauf der Planung

1 Bestehende Grundlagen für die Revision

- rechtsgültige und weitere Bestandteile der Ortsplanung (OP), (Kapitel II)
- Quartierpläne Davos Chigiosch und Darums
- Schutzvertrag Ognas da Pardiala
- kantonale und regionale Richtpläne
- Schutzzinventare (ISOS, BMR usw.)
- Musterbaugesetz 1988
- Wegleitung und Richtlinien zur Ortsplanung (weisser Ordner)
- Bedingungen und Auflagen zu Beitragszusicherungen des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft (Beilage 3)

2 Vorarbeiten

a) Plangrundlagen

- Für die Bearbeitung der Planungsmittel über das gesamte Gemeindegebiet wird ein Übersichtsplan im Massstab 1:10'000 vom kantonalen Vermessungsamt beschafft.
- Für die Pläne des Siedlungsgebietes werden die Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Die Pläne werden vollnumerisch im Massstab 1:2'000 bearbeitet.
- Im weiteren steht eine vorhandene Planzusammensetzung und Verkleinerung der Grundbuchpläne im Massstab 1:2'000, Stand 1988, zur Verfügung.

b) Beschaffung zusätzlicher Unterlagen

- Im Mai 1990 wird das Kreisforstamt 8, Ilanz, mit der Durchführung der notwendigen Wald- und Gefahrenzonenausscheidung beauftragt.
- In Ergänzung zu den bestehenden Grundlagen gemäss Kapitel 1 werden zusätzliche Angaben von der BAW (Bündner Arbeitsgruppe für Wanderwege), vom archäologischen Dienst und vom kantonalen Amt für Landschaftspflege erbeten.
- Für die Bearbeitung der Erschliessungspläne und der Untersuchung über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife werden bei den verschiedenen Ingenieurbüros die notwendigen Ausführungspläne verlangt.

c) Erarbeitung des UEB

Im Jahr 1990 wird die geforderte Untersuchung über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) durchgeführt. Entgegen den Vorgaben der Subventionszusicherung (vgl. Beilage 3) verlangt das kantonale Amt für Raumplanung die Durchführung gemäss Art. 21 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung und gemäss neuer Wegleitung vom November 1990 resp. der definitiven Fassung vom März 1991, was mit Mehraufwendungen gegenüber dem Arbeitsprogramm verbunden ist. (Diese Untersuchungen sind von allen Gemeinden mit mehr als 200 Einwohnern, von den übrigen in Zusammenhang mit Ortsplanungsrevisionen durchzuführen [Schreiben des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft an alle Bündner Gemeinden vom 15. Januar 1991].)

d) Umfrage

Zur Ergänzung des Problemerkatalogs und der Zielvorstellungen wird anfangs 1991 eine Umfrage bei der Einwohnerschaft durchgeführt. Eine Zusammenfassung der Resultate findet sich in Beilage 4.

e) Inventarisierung

Als weitere Bearbeitungsgrundlage werden die Elemente und Vorgaben der Siedlungsstruktur und der Landschaft erhoben. Im wesentlichen werden die Vorgaben des ISOS (Beilage 2), der vorhandene Inventarpläne (vgl. Kapitel II), des Amtes für Landschaftspflege und des archäologischen Dienstes mit Felderhebungen geprüft und angepasst.

3 Problemanalyse und Zielvorstellungen im einzelnen

Als Grundlage dient der Kommission folgendes Ziel-Massnahmenschema:

Gemeinde Waltensburg/Vuorz Revision der Ortsplanung Ziele	Massnahmen
1 Allgemeines - Anpassung an übergeordnetes Recht und übergeordnete Planungen → Raumplanungsgesetz, Energiegesetz, Regionale Richtplanung usw. - Anpassung an neue, genauere Plangrundlagen - Baugesetz überarbeiten und anpassen	- z.B. Zonengrenzen auf Parzellengrenzen legen wo möglich - Erfahrungen der Baubehörde hinsichtlich Benutzerfreundlichkeit abklären und Anpassungen vornehmen
2 Siedlung - genügend verfügbares Bauland für den Bedarf der nächsten 10 - 15 Jahre einzonen (Wohnen/Gewerbe/OBA) - Entflechtung der Bedürfnisse für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen im Siedlungsbereich - Wohn- und Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung sichern	- bestehende Bauzonenetaplierung überprüfen und anpassen, ev. Nutzungsetaplierung einführen - zweckmässige Festlegung der unterschiedlichen Bauzonentypen - ev. Zweitwohnungsbeschränkungen oder Äd.
2.1 Wohnen - genügend günstiges Baulandangebot für Ortsansässige schaffen - das vorhandene Bauland gut nutzen - vorhandenes Bauland soll verfügbar sein	- z.B. mehr Land der öffentlichen Hand einzonen (politische oder Bürgergemeinde) - Ausnutzung, Grenzabstände usw. überprüfen und anpassen - z.B. GP einleiten, umzonen
2.2 Industrie und Gewerbe - Ausscheidung einer Industrie- und Gewerbezone in Pardiola - ortstübliches Kleingewerbe fördern	- nach Möglichkeit durch die Gemeinde verfügbares Land im Bereich der RHZ einzonen - ortstübliches Gewerbe im bestehenden Siedlungsbereich zulassen
2.3 OBA - Bedarf abklären und notwendige Flächen sichern	bestehende öffentliche Bauten und Anlagen sowie die zusätzlich in den nächsten 10 - 15 Jahren benötigten der entsprechenden Zone zuweisen
2.4 Landwirtschaft - Sicherung der landwirtschaftlichen Bauten und Nutzflächen für bestehende Betriebe - die direkte Verbindung zwischen Betriebsstandort und Wirtschaftspartelle offenhalten	- langfristig landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Siedlung der Landwirtschaftszone zuordnen - Landw. Betriebsgebäude nicht durch Zonenordnung in die Siedlung einschliessen
2.5 Ortsbild - notwendige Massnahmen zur Intakterhaltung des Ortsbildes	- notwendigen Freihaltebereich festlegen - Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen im Baugesetz vorsehen - ev. Gestaltungsbaulinien u.Ä. festlegen
3 Landschaft - Erhaltung der landw. Nutzfläche - Erhaltung von landschaftlich wertvollen Gebieten oder Einzelelementen - Regelung von Deponie- oder Abbaugeländen - Erhaltung des Waldes - Erhebung von Gefahrengeländen	- Landwirtschaftszone festlegen - Ausscheidung von speziellen Schutzzonen und Vorsehung von Schutzvorschriften im Baugesetz (z.B. Auemwald) - notwendige Zonenausscheidung und ergänzende Bestimmungen im Baugesetz - Wald- und Gefahrengeländeausscheidung durch das Forstamt
4 Verkehr und Versorgung - Überprüfen der vorhandenen Verkehrs- und Versorgungsanlagen auf Zweckmässigkeit und Vollständigkeit	- Erschliessungsfunktion und technische Angaben der bestehenden Anlagen ermitteln und bewerten - ergänzen fehlender Erschliessungsanlagen - Sichern der notwendigen Flächen für Parkierungsanlagen

Aufgrund der Resultate der Vorarbeiten (UEB/Umfrage/Inventarisierung) wird die nachfolgende Problemanalyse erarbeitet.

3.1 Siedlung: Bauliche Entwicklung

3.1.1 Problemanalyse Baulandbedarf

Die Untersuchung UEB ermittelt folgenden Überblick der Bauland- und Nutzungsreserven gemäss rechtsgültigen Bauzonen.

Zonenart	überbaut	nicht überbaut	Total
Wohnbauzonen	12.91 ha	14.29 ha	27.2 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	-- ha	-- ha	-- ha
Gesamt	12.91 ha	14.29 ha	27.2 ha

Zusätzlich zum unüberbauten Bauzonengebiet sind ca 25 Gebäude nicht oder ungenügend genutzt und können ebenfalls zu Wohnungen umgebaut oder als solche genutzt werden. Dies entspricht einer weiteren verfügbaren Baulandreserve von ca 0.8 ha.

Vom nicht überbauten Teil sind inzwischen ca 1.4 ha so eingewachsen, dass sie der Forstwirtschaftszone zugeteilt werden müssen. Gesamthaft verfügt die Gemeinde damit über **ca 13.7 ha Nutzungsreserven** in der heutigen Bauzone.

- Von dieser Reserve sind heute nur gerade 1.54 ha unerschlossen, die übrige Fläche ist voll oder teilweise erschlossen.
- Infolge der Parzellierungsverhältnisse und gestalterischen Anforderungen können von den unüberbauten Teilen der Bauzone

ca 4.4 ha als baureif	(Eine Baubewilligung kann heute erteilt werden.)
ca 4.6 ha als in fünf Jahren baureif	(Bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann, sind noch planerische Massnahmen notwendig.)
ca 4.1 ha als übriges Gebiet	(Es sind aufwendige, planerische Massnahmen notwendig, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann.)

betrachtet werden.

Die Bautätigkeit war in der Gemeinde recht unterschiedlich. In den letzten 25 Jahren sind insgesamt ca 60 Neubauten, zwei bis drei pro Jahr, erstellt worden. Allein im Jahr 1989 wurden z.B. neun Wohngebäude errichtet. In jüngster Zeit ist das Bauland vermehrt für Zweitwohnungen genutzt worden.

Bei seiner Beurteilung der Untersuchungsergebnisse des UEB durch das kantonale Amt für Raumplanung vom 3. Mai 1991 (Beilage 5) wird von einem künftigen Flächenbedarf für ein bis zwei Wohngebäude pro Jahr ausgegangen. Damit wäre die vorhandene Bauzone für die nächsten 15 Jahre 10.5 bis 12 ha zu gross. Wobei die ungenutzten Gebäude im Dorf hierbei nicht berücksichtigt sind. Demgegenüber steht der hohe Erschliessungsgrad und insbesondere eine Fläche von 4.4 ha baureifem Land. Auf jeden Fall ist die Bauzone im heutigen Mass für die nächsten 15 Jahre um einiges zu gross, falls der Verbrauch im Rahmen der letzten 20 Jahre bleiben sollte.

Aus der Umfrage bei der Einwohnerschaft (Beilage 4) ergibt sich dieser Trendprognose gegenüber ein anderes Bild. Nur 18 von 62 Waltensburgerinnen und Waltensburgern glauben, dass die Bauzone in 15 Jahren bei weitem nicht überbaut sein wird. Obwohl einzelne Grundeigentümer ihr Land vorläufig noch landwirtschaftlich nutzen wollen, soll die Bauzone jedoch offensichtlich in der bestehenden Grösse beibehalten werden. Diese Vorgabe war seitens der Gemeinde auch bei der Einleitung der Revisionsarbeiten immer deutlich gemacht worden. Es ist hierbei wesentlich, dass die Bauzone im Rahmen der Güterzusammenlegung als Bauland bewertet und zugeteilt worden ist.

3.1.2 Problemanalyse Etappierung

Mit der bisherigen Zuordnung aller Bauzonen in eine 1. und 2. Erschliessungsetappe war die Bautätigkeit im ganzen Bereich der ca 25 ha möglich. Im Rahmen der Güterzusammenlegung waren das Wegnetz und die Wasserversorgung weitgehend ausgebaut worden, so dass die Gemeinde auch in fast allen Gebieten Baubewilligungen erteilt hat, sofern die fehlende Feinerschliessung durch die Bauherrschaft selbst bereitgestellt worden ist. Dies hat nun dazu geführt, dass in einzelnen grösseren Gebieten entlang der bestehenden Sammelstrassen zahlreiche Neubauten entstanden sind, jedoch für die innenliegenden Parzellen keine Vorstellungen über die strassenmässige Erschliessung bestehen. Einerseits wird nun die Feinerschliessung mancherorts noch zu Problemen führen und andererseits sind für die Begrenzung der Bauzone Präjudize geschaffen worden.

3.1.3 Problemanalyse Siedlungsentwicklung/Ortsbildschutz

- Die grosse Bedeutung des Ortsbildes war bereits im Rahmen der Ortsplanung von 1972 erkannt und berücksichtigt worden. In Beilage 6 ist dazu aus dem Lagebericht der SVIL die damalige Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege ersichtlich. Die ganze Siedlungsentwicklung ist vor allem in den neuen Baugebieten erfolgt. Im Bereich des wertvollen alten Strassendorfes ist, abgesehen von Renovationen, wenig Neubausubstanz geschaffen worden. Gründe dafür sind, neben der relativ kleinen Zahl an Baulücken, dass die Kantonsstrasse als Hauptachse sehr nahe an die Häuserzeilen grenzt

und mit den geforderten Abständen im teilweise steilen Gelände Schwierigkeiten mit sich bringt. Im weiteren war bisher eine Zweckänderung von Ökonomiebauten im Hofstattrecht nicht zulässig.

- Einzelne der schutz- oder erhaltenswerten Bauten sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand oder werden nur noch teilweise genutzt.
- Durch die Zonenordnung von 1973 ist die gemäss ISOS wünschenswerte Freihaltung der südlichen Ortsansicht inzwischen verunmöglicht worden. Die parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Güter- und Sammelstrasse trennt jedoch das Siedlungsgebiet wieder eindeutig vom Landwirtschaftsgebiet ab.
- Die Umfrage hat gezeigt, dass auch die Bevölkerung den Wert des alten Dorfteils sehr schätzt und erhalten möchte. Allerdings wird der Wunsch deutlich, dass die vorhandene Bausubstanz, auch die Ställe, besser genutzt werden sollten.

3.1.4 Zielsetzungen

- Aufgrund eines Leitbildes für die Siedlungsentwicklung soll der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt werden.
- Die notwendigen Baulandreserven sind unter Berücksichtigung des Erschliessungsstandes und der Belange des Ortsbildes neu festzulegen. Mittels Etappierung muss die Siedlungsentwicklung zweckmässig gesteuert werden.
- Für nicht baureife Teile der Bauzone ist die Notwendigkeit der Festlegung von quartier- oder quartiergestaltungsplanpflichtigen Perimetern zu prüfen.
- Geeignete Bauvorschriften sowie Schutzmassnahmen sollen zur Erhaltung der Siedlungsstruktur von Einzelobjekten und Freiräumen geschaffen werden. Zu beachten sind insbesondere der Strassendorfcharakter mit den einzelnen verdichteten Gruppierungen, die untere Dorfansicht und die empfindlichen Bereiche um die Kirche.

3.2 Siedlung/Infrastruktur

3.2.1 Problemanalyse Wasserversorgung

- Die Wasserversorgung der Gemeinde wurde mit der Gesamtmelioration in den siebziger Jahren stark ausgebaut.
- Aufgrund eines Ölunfalls musste die Gemeinde 1988 für ihre gefassten und ungefassten Quellen im Alpgebiet Schutzzonen ausscheiden lassen. Diese Arbeiten wurden durch die Baugeologie AG, Dr. R. Zulauf, ausgeführt.

3.2.2 Problemanalyse Abwasser

- Die Gemeinde ist dem Abwasserverband Sablun angeschlossen. Alle Abwässer werden in die ARA auf Gemeindegebiet von Rueun abgeleitet.

3.2.3 Problemanalyse Verkehr

- Das Baugebiet wird weitgehend durch die ausgebaute Kantonsstrasse und durch neue Sammelstrassen (Gesamtmelioration) erschlossen.
- Entlang der Kantonsstrasse stehen die Gebäudezeilen teilweise direkt am Strassenrand. Es bestehen sehr enge Verhältnisse, was vor allem auch die Fussgänger behindert und gefährdet.
- Im Dorfkern existieren aus Platzgründen nur sehr wenige Parkplätze. Vor allem im Winter erschweren die parkierten Autos die Schneeräumung und den Durchgangsverkehr. Viele der Anwohner nutzen die kleinen Restflächen zwischen Gebäude und Fahrbahn als Parkplätze. Der Betrieb der drei Restaurants im alten Dorfteil bedingt oft zusätzliches Parkieren am Rand oder teilweise in der Kantonsstrasse.
- Die Verbindungsstrassen zwischen Kantonsstrasse und paralleler Sammelstrasse sind sehr steil.
- Das Wegnetz im Baugebiet ist teilweise noch im Ausbaustandard der Gesamtmelioration (Güterwege ohne Belag).
- Die Gemeinde wird durch die RhB (Station im Talgrund, Pardiala) bedient und verfügt über eine Postautolinie. Das langgezogene Strassendorf und die Siedlungserweiterung in Darums bedingen zahlreiche Haltestellen. Im alten Dorfteil führen sie aus Platzgründen teilweise zu Behinderungen des Privatverkehrs.
- In der Umfrage kommen vor allem die Probleme der Fussgänger im Dorfgebiet zum Ausdruck.

3.2.4 Problemanalyse Energieversorgung

- In der Gemeinde stossen alternative Energienutzungen auf grosses Interesse. Solche Anlagen führten bisher im Baubewilligungsverfahren immer wieder zu Problemen.

3.2.5 Problemanalyse öffentliche Bauten und Anlagen

- In der gültigen Zonenplanung sind keine Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden worden. Die entsprechenden Bauten liegen in der Dorfzone.
-

- Für den Schulbetrieb existiert ein Schulhaus und eine Turnhalle. Im übrigen fehlen jedoch geeignete Lokaltäten für die Kanzlei; es fehlen genügend Zivilschutzplätze und vieles andere mehr, wie auch die Umfrage gezeigt hat.

3.2.6 Problemanalyse Schiessplatz

- Auf Gemeindegebiet von Waltensburg befindet sich in Pardiala der kommunale Schiessplatz der Gemeinden Andiastr, Breil und Waltensburg/Vuorz. Der Schiessbetrieb hat bisher zu keinen Problemen geführt. Der in Arbeit befindliche regionale Richtplan sieht diese Anlage auch weiterhin vor.

3.2.7 Zielsetzungen

- Die Anlagen der Wasserversorgung sind in ihrem Bestand zu schützen. Dies betrifft insbesondere die Quelfassungen.
- Das Verkehrsregime muss überprüft und eine Entlastung der Kantonsstrasse angestrebt werden. Die Bedürfnisse der Fussgänger sollen besser berücksichtigt werden.
- Für das Dorfgebiet müssten geeignete Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden.
- Die Möglichkeit zur Nutzung alternativer Energien soll im Rahmen der ortsplanerischen Möglichkeiten zweckmässig gefördert werden.
- Für die bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen ist eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden.
- Weitere Bedürfnisse für öffentliche Bauten und Anlagen sind detailliert abzuklären. Der entsprechende Flächenbedarf ist mittels Zonenordnung zu sichern.
- Die überkommunale Schiessanlage in Pardiala soll in ihrem Bestand gefestigt werden.
- Die Postautohaltestellen im Dorfgebiet müssen überprüft werden.

3.3 Landschaft und Tourismus

3.3.1 Problemanalyse Landwirtschaft

- Die Landwirtschaft ist neben dem Tourismus die wichtigste Wirtschaftsgrundlage in der Gemeinde. Durch die Gesamtmelioration sind gute Rahmenbedingungen geschaffen worden. Probleme können sich allenfalls aus veränderten gesamtwirtschaftlichen Randbedingungen ergeben.

- Die Umfrage hat gezeigt, dass vorwiegend für Betriebe im Dorfkern teilweise Probleme bezüglich Umschwung und Emissionen bestehen.
- Im Gebiet Scuein und in Pardiala sind im kantonalen Richtplan Fruchtfolgeflächen festgelegt.

3.3.2 Problemanalyse Tourismus

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Wintersportort entwickelt. Die Péz d'Artgas SA betreibt auf dem Gemeindegebiet zwei Skilifte und eine Sesselbahn, die zum Skigebiet Breil/Brigels und Waltensburg/Vuorz gehören. Die Talstation befindet sich in Darums, angrenzend an den dortigen neuen Siedlungsteilpunkt. Durch den Bau des Hotels Ucliva in Darums und das Hotel Grotta mit zugehörigen Nebenanlagen im Ortsteil Grotta/Scuein ist auch diesbezüglich ein entsprechendes Angebot geschaffen worden. Durch seine Höhenlagequalitäten ist die Gemeinde auch im Sommer ein beliebtes Ferienziel.

Der Zweitwohnungsbau hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Er stösst inzwischen teilweise auf Widerstand bei der Bevölkerung, wie die Umfrage deutlich zeigt. Neben einem Anstieg der Bodenpreise, ist auch eine gewisse Baulandhortung die Folge. Für Einheimische ist neben dem Gemeindebauland im Quartierplangebiet Davos Chigiosch wenig Bauland verfügbar. Ebenso schwierig gestaltet sich die Suche nach einer Mietwohnung, obwohl einzelne Bauten leerstehen.

Der regionale Richtplan sieht keinen grossen Ausbau der Wintersportgebiete vor. Auch das vorhandene Parkplatzangebot bei der Talstation (200 PP) soll langfristig genügen. Für die Sesselbahn ist längerfristig eine Ersatzanlage geplant. Als Zubringer soll jedoch der öffentliche Verkehr benutzt werden (Sportbuslinien Ilanz - Vuorz - Andiast).

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept führt der regionale Radweg Ilanz - Sedrun auf dem Polenweg durch die Gemeinde. Bisher hat die Nutzung dieses Güterweges als Radweg noch zu keinen Problemen geführt.

3.3.3 Problemanalyse Forstwirtschaft

Die Sturmschäden von 1990 stellen ein temporäres Problem dar, welches keinen Einfluss auf die Ortsplanung hat. Im Bereich der Siedlungen muss die Waldabgrenzung parzellenscharf vorgenommen werden, da einzelne Gebiete stark eingewachsen sind.

3.3.4 Problemanalyse Schutz

a) Gefahrenschutz

Die Gefahrenzonen müssen insbesondere aufgrund der verschiedenen Schadener-

eignisse überprüft und angepasst werden.

b) Natur- und Landschaftsschutz

Der regionale Richtplan sieht für das Gebiet Paliu Grond ein Naturschutzgebiet, für die Auenwälder in Pardiala und das Alpgebiet Urschiu Sut Landschaftsschutzgebiete vor. 1991 war für das Gebiet in Pardiala ein Schutzvertrag ausgehandelt und von der Gemeinde beschlossen worden.

Im Gemeindegebiet befinden sich noch vereinzelt intakte Flachmoore und Trockenstandorte, deren Unterschutzstellung vom Amt für Landschaftspflege angeregt wird.

Zahlreiche Burgruinen und ihre Umgebung sind von grossem historischem und landschaftlichem Wert. Sie erfreuen sich grosser Beliebtheit bei Ausflüglern aus dem Dorf und der Umgebung.

Für Schutzmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet muss der Stellenwert dieses wichtigen Wirtschaftszweiges berücksichtigt werden, damit diese Anliegen bei der Bevölkerung auf Verständnis stossen.

c) Grund- und Quellwasserschutz (vgl. auch 3.3.1)

Für die Grundwassergebiete in Pardiala existiert keine detaillierte Zonenausscheidung. Die Angaben der Gewässerschutzkarte sind, wie der Vergleich der Quellwasserschutzgebiete zeigt, nicht sehr verlässlich.

3.3.5 Zielsetzungen

- Die guten Bedingungen für die Landwirtschaft müssen mindestens erhalten bleiben. Die Betriebsverhältnisse im Dorf sind nach Möglichkeit zu verbessern.
- Die Gebietsansprüche des Skitourismus müssen abgegrenzt werden. Die Bedürfnisse der Tiere, der Landschaft und Umwelt müssen vor unliebsamen Eingriffen geschützt werden.
- Es sind Massnahmen zu treffen, die einen ungebremsen Zweitwohnungsbau geeignet verhindern und eine geordnete Siedlungsentwicklung für die einheimische Bevölkerung zulassen.
- Für wertvolle Landschaftsteile und Einzelobjekte sind unter angemessener Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse und weiterer übergeordneter Interessen geeignete Schutz- und Erhaltungsmassnahmen vorzusehen. Der bestehende Schutzvertrag für die Auengebiete in Pardiala ist in die Nutzungsplanung umzusetzen.
- Der Bewirtschaftung und Pflege des Waldes ist genügend Beachtung zu schenken.

- Vom zuständigen Kreisforstamt ist eine neue detaillierte Wald- und Gefahrenzonen-ausscheidung über das ganze Gemeindegebiet vornehmen zu lassen.

4 Leitbild für die Siedlungsentwicklung

4.1 Zielvorstellungen und Voraussetzungen

a) Wohnbevölkerung

Wie auch die Umfrage gezeigt hat, war die Bautätigkeit 1989 so gross, dass bereits etwas Opposition gegen den Zweitwohnungsbau in der Bevölkerung entstanden ist. Andererseits lebt das ortsansässige Gewerbe fast ausschliesslich vom Bausektor und eine gesunde Bautätigkeit wird auch aus finanziellen Überlegungen seitens der Gemeindebehörden gewünscht (Unterhalt der Infrastruktureinrichtungen mittels Anschlussgebühren usw.). Die Gemeinde erwartet und erhofft gegenüber dem Mittel der Bautätigkeit der letzten 20 Jahre deshalb etwa eine Verdoppelung, wie sie sich in den letzten Jahren abgezeichnet hat. Angestrebt werden soll jedoch vor allem eine Verbesserung der Möglichkeiten für Zuzüger. Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort für Pendler nach Ilanz und Umgebung ist offensichtlich. Die Verfügbarkeit von Bauland zu vernünftigen Preisen muss im Rahmen der Möglichkeiten von Baugesetz und Zonenplan gezielt verbessert werden. Eine weitere Entwicklung wie bisher führt zu Überalterung, Abwanderung und Gesichtsverlust im Dorf. Die Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule und Laden wäre gefährdet.

Entwicklung der Einwohnerzahl:

1970:	383 Einwohner (inkl. ca 50 Wochenaufenthalter)
1980:	322 Einwohner
1990:	348 Einwohner
1992:	354 Einwohner

In den letzten Jahren konnte die Bevölkerung mindestens auf dem bisherigen Stand gehalten werden. Es war sogar ein leichter Wachstum zu verzeichnen. Diese Tendenz muss unbedingt unterstützt werden.

Aufgrund der genannten Zielsetzungen erachtet die Gemeinde eine Bautätigkeit von buchstäblich drei bis vier Neubauten jährlich als wünschbar unter der Voraussetzung, dass das Bauland der Spekulation wieder entzogen werden kann.

Das teilweise in Gemeindebesitz befindliche Baugebiet in Davos Chigiosch soll weiterhin bauwilligen Zuzüglern zur Verfügung gestellt werden, falls ihnen keine anderen

Möglichkeiten offen stehen.

b) Tourismus

Die Tourismusentwicklung soll vorwiegend in den Siedlungsteilen Grotta und Darums ermöglicht werden. Hier sind bereits Hotelanlagen und Ferienwohnbauten entstanden. Durch die Lage bei der Talstation ist vor allem das Gebiet in Darums für die langfristige Abdeckung dieser Bedürfnisse geeignet. Erwartet werden ca zwei bis drei Neubauten jährlich.

c) Gewerbe

Für das Gewerbe oder allenfalls Industrie sollen im Dorf keine speziellen Zonen geschaffen werden. Die Ansiedlung ist schon aufgrund der Zufahrtsstrasse und der Verkehrsverhältnisse im Dorf unwahrscheinlich. Im Pardiala verfügt die Gemeinde jedoch in bestgeeigneter Lage beim Bahnhof der RhB über eine grössere Parzelle. Um auch diese Entwicklungsmöglichkeit zu unterstützen, wird hier eine Neueinzonung vorgesehen.

d) Öffentliche Bauten und Anlagen

Alle bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen sind einzuzonen. Für genügend Erweiterungsmöglichkeiten sind ebenfalls geeignete Flächen auszuscheiden.

4.2 Berechnung des Baulandbedarfes für Wohnbauzonen

Aufgrund des UEB ermittelt das Amt für Raumplanung, ausgehend von der Bautätigkeit der letzten 20 Jahre, einen Bedarf von Wohnbauzonen von 0.9 bis 2.4 ha. Dies würde einer maximalen Bautätigkeit von ein bis zwei Neubauten pro Jahr entsprechen. Für die Ermittlung des Bedarfs nach der Trendmethode muss von folgenden Daten ausgegangen werden (bereinigt gemäss Angaben der Gemeinde Waltensburg/Vuorz):

1970 - 1985:	17 neue Wohnbauten
1986:	1 neue Wohnbaute
1987:	2 neue Wohnbauten
1988:	2 neue Wohnbauten
1989:	9 neue Wohnbauten
1990:	1 neue Wohnbaute
1991:	3 neue Wohnbauten

Der Trend weist offensichtlich auf einen höheren Bedarf hin als vom Amt für Raumplanung ermittelt, wenn die letzten 5 Jahre stärker gewichtet werden. Diese Tendenz entspricht auch den tatsächlichen Verhältnissen.

- *Bedarf für Erstwohnungsbau (Hauptanteil)*

Mit der Zielsetzung von drei bis vier Neubauten ergibt dies bei einem mittleren Flächenbedarf von 700 m² je Baute: 2'100 bis 2'800 m² pro Jahr oder:

2.15 - 4.2 ha pro 15 Jahre

- *Bedarf für Zweitwohnungsbau (Hauptanteil)*

Mit der Zielsetzung, zwei bis drei Ferienwohnbauten zu ermöglichen, ergibt dies einen Bedarf von 1'400 bis 2'100 m² pro Jahr oder:

2.1 bis 3.15 ha pro 15 Jahre

- *Gesamt*

Da Erst- und Zweitwohnungen zum grossen Teil gemischt entstehen, wird der Baubedarf gesamthaft ermittelt und beträgt für die nächsten 15 Jahre:

ca 5 bis 7.5 ha

5 Richtplanung

Die wesentlichen Zielsetzungen aus Kapitel 3 sind örtlich in einem Gemeinderichtplan umgesetzt worden (vgl. Plan Nr. 451-16).

6 Entwurf Zonenordnung

6.1 Baugebietsabgrenzung

- Grundsätze

Das Leitbild ergibt eine Überdimensionierung der heutigen Bauzone (ca 12.9 ha unüberbaute Reserve) um ca 5.4 bis 7.9 ha. Die Redimensionierung wird vorgenommen,

a) wo noch aufwendige Erschliessungsmassnahmen notwendig wären

b) wo landwirtschaftlich gut geeignete Flächen gesichert werden können

c) wo eine dauernde Freihaltung aufgrund des Ortsbildes anzustreben ist

- d) wo Landwirtschaftsbetrieben dadurch der freie Zugang in die Wirtschaftsgebiete gesichert werden kann
- e) wo die Bauzone verkleinert werden kann, ohne dass dem Eigentümer dadurch schlechtere Verhältnisse als mit dem heutigen Zonenplan entstehen
- f) wo eine Überbauung in den nächsten 10 bis 15 Jahren aufgrund der Topographie und der Parzellierungsverhältnisse weitgehend ausgeschlossen werden kann
- g) wo möglichst keine baureifen Flächen betroffen werden (Entschädigungsproblematik). Grundlage bildet die Beurteilung der Baureife im Rahmen des UEB.

Generell sollen zuerst die Lücken im bestehenden Siedlungsgebiet geschlossen werden. Eine Ausdehnung der Siedlung in die heute noch unüberbauten, intakten Landwirtschaftsgebiete ist vorerst zu vermeiden, solange der Baulandbedarf im Innern der Siedlung durch Verdichtung gedeckt werden kann.

6.3 Zur Abgrenzung der Bauzone und der neuen Zonenordnung im einzelnen

(vgl. Pläne Nr. 451-11 und 451-15)

6.3.1 Touristikzone

In den Gebieten Grotta und Darums wird das voll- oder weitgehend erschlossene Baugebiet einer Touristikzone zugeteilt. Hier sollen auch künftig schwergewichtig Bauten im Zusammenhang mit der Entwicklung im Bereich Tourismus erstellt werden (Hotels, Pensionen, Zweitwohnungen, Sportanlagen). In Darums ergibt sich die Ausscheidung einer 1. Nutzungsetappe, wo die Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder im Rahmen der Quartierplanung Darums geregelt worden sind. Weil sich das Gebiet gesamthaft von der Lage her bestens für diese Nutzung eignet, wird der unerschlossene Teil der bisherigen Bauzone einer 2. Nutzungsetappe zugeteilt und stellt damit eine längerfristig verfügbare Reserve dar, sobald die übrigen Flächen mehrheitlich genutzt sind. In Grotta/Scuein wird aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur die Fläche zwischen Güterweg und überbautem Gebiet einer 2. Erschliessungsetappe zugeteilt. Das Siedlungsgebiet kann durch den Güterweg geeignet abgegrenzt werden. Demgegenüber werden die Gebiete auf der gegenüberliegenden Seite (Darleun) nicht im Baugebiet belassen. Grosse Teile sind inzwischen eingewachsen und vom zuständigen Kreisforstamt als Forstwirtschaftszone ausgeschieden worden. Ausserdem ist das Gebiet weitgehend unerschlossen.

6.3.2 Dorfzone

Als Dorfzone wird das weitgehend überbaute Gebiet des alten Dorfteils ausgeschieden. Es ist dies mehr oder weniger je eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse vom Dorfeingang (Demvitg) bis zu den beiden Ausläufern im Sumvitg. Zwischen Flem und der Kantonsstrasse wird die Bauzonengrenze, ausgehend von der neuen Gefahrenzone und vom Erschliessungsstand, angepasst. Die Abhänge gegen den Flem sind strassenmässig kaum zu erschliessen und eignen sich aufgrund der Exposition nach Norden nicht für das gesunde Wohnen. Aus analogen Gründen werden auch vergleichbare Gebiete zwischen Waldrand und überbauten Gebieten nicht in der Bauzone belassen.

Soweit es die Gefahrenzonen zulassen, sind jedoch die bestehenden Wohnbauten neu auch entlang des Flem in die Dorfzone miteinbezogen worden.

Um die landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen zu erhalten und eine weitere Ausdehnung der Siedlung zu verhindern, sollen die schlecht erschlossenen Parzellenteile im Gebiet Sumvitg/Sut Nischieras (2. Bautiefe) nicht in der Bauzone bleiben.

Aus vergleichbaren Gründen, und auch für die Sicherung des neuen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes auf der gegenüberliegenden Seite des Flem (Sumvitg, Scuein Sut) wird ebenfalls ein Teil des überbauten Gebietes der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Da die Dorfzone nur noch weitgehend überbaute Gebiete erfasst, kann hier auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer verzichtet werden.

6.3.3 Dorferweiterungszonen DE2 und DE3

Am unteren Dorfrand ist durch die Einzonung der Flächen zwischen Kantonsstrasse und dem parallel verlaufenden Güterweg im Jahr 1972 ein neuer Dorfteil entstanden. Infolge der zahlreichen Neubauten entlang der Strassen und des hohen Erschliessungsgrades ist hier heute eine Redimensionierung der Bauzone nicht mehr zweckmässig. Die verbleibenden, eingeschlossenen Parzellen eignen sich nicht mehr für eine vorrangige landwirtschaftliche Nutzung.

Alle diese heute durch Strassen eingefassten und damit grob erschlossenen Baugebiete werden einer Dorferweiterungszone zugeteilt. Die Nutzungsmöglichkeit in dieser Zone entspricht weitgehend der Dorfzone, wobei eine Ausnützungsziffer festgelegt werden muss, um das bauliche Mass der Nutzung zu steuern. Im östlichen Teil wird eine dreigeschossige Zone ausgeschieden, wo auch grössere Gewerbebetriebe zulässig sein sollen. Dank der Erschliessungsmöglichkeit über den bestehenden Güterweg ist dies das einzige, für solche Zwecke geeignete Gebiet im Dorf und stellt damit doch auch eine bescheidene Entwicklungsmöglichkeit für das ortsansässige Gewerbe dar.

Die Baugebiete Sutvitg/Bargaus gehören zu grossen Landwirtschaftsbetrieben und sind den Betriebsgebäuden vorgelagert. Diese Flächen sollen für die Landwirtschaft gesichert werden, diese Betriebe dürfen nicht im Siedlungsgebiet eingeschlossen werden. Auch

aus der Sicht des Dorfbildes ist die Freihaltung dieses noch unüberbauten Teils wünschenswert. Entgegen dem Anliegen der übergeordneten Planungsträger werden jedoch die Betriebsgebäude selbst in der Bauzone belassen. Diesen Eigentümern soll wenigstens hier eine bescheidene Möglichkeit verbleiben, allfällige nichtlandwirtschaftliche Bau- oder Ausbauvorhaben zu realisieren.

Die weitgehend erschlossenen oder unüberbaubaren Gebiete in Cantuns/Platta Mulin (Quartierplan Davos Chigiosch) werden ebenfalls der Dorferweiterungszone zugeteilt. Diese Bauzone stellt einen Übergangsbereich in die Landwirtschaftsgebiete und zur eigentlichen Wohnbauzone in Davos Chigiosch dar. Diese Gebiete sind auch für nicht oder mässig störende Gewerbebetriebe geeignet.

6.3.4 Wohnzonen

a) Wohnzone WE2

Das übrige Gebiet des Quartierplanperimeters Davos Chigiosch wird einer reinen Wohnzone wie bisher zugeteilt. Durch die neue Waldausscheidung muss die Bauzone jedoch auch hier angepasst werden. Auf die durch Wald abgetrennte, nach Norden exponierte Parzelle soll verzichtet werden, da die strassenmässige Erschliessung (Rodungsgesuch) in unverhältnismässigem Aufwand zur Qualität des Baugebietes stehen würde. Der neuen Waldgrenze entlang wird in Absprache mit dem Kreisförster ein minimal einzuhaltender Waldabstand mittels Baulinie festgelegt, damit ein Maximum an überbaubarer Fläche erhalten werden kann.

Aufgrund der Quartiergestaltungsplanung ist für die Gemeinde eine langgezogene, schmale Parzelle unterhalb der Quartierstrasse entstanden. Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse (steil) ist nicht damit zu rechnen, dass diese Parzelle in erster Priorität überbaut werden wird. Nicht zuletzt um die notwendigen Bauzonenreduktionen vornehmen zu können, wird diese Parzelle aus diesem Grund der 2. Nutzungsetappe zugeteilt.

Da hier der Einheimischenwohnbau direkt gefördert werden kann, wird eine spezielle Zone geschaffen, dies auch im Hinblick auf die Möglichkeit zur Umetappierung der 2. Nutzungsetappe.

b) Wohnzone W2 und W3

Ausgehend von der bestehenden Zonenordnung werden in Fundrels, Muein und Grotta wieder reine Wohnzonen ausgeschieden. Eine weniger dichte Nutzung (zweigeschossig) ist am unteren Dorfrand beim Übergang in die Landwirtschaftsgebiete zweckmässig sowie aus analogen Gründen in Scuein Sut. In Scuein Sut wird das unvollständig erschlossene Teilgebiet einer 2. Nutzungsetappe zugeteilt, da sich diese Fläche auch für die landwirtschaftliche Nutzung bestens eignet. Von der Siedlungsstruktur her drängt sich hier die Schliessung der Lücke zwischen den Bauzonen ebenfalls nicht auf. Im Gebiet Muein sind Teile der bisherigen Bauzone ebenfalls ein-

gewachsen und gehören neu in die Forstwirtschaftszone. Vor allem im südlichsten Teilgebiet sind dadurch schlecht nutzbare Parzellen entstanden. Da hier der bestehende Güterweg für die Nutzung als Bauzone noch ausgebaut werden müsste, die Gebiete teilweise gut für die Landwirtschaft geeignet sind und diese unüberbauten Gebiete am heutigen Siedlungsrand aufgrund der vorzunehmenden Baugebietsredimensionierung zurückgestellt werden sollten, werden sie dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Damit stellen sie die langfristige Reserve für die Siedlungsentwicklung dar, wenn es der Bedarf erfordert (vgl. auch Richtplan).

6.3.5 Industrie- und Gewerbezone Pardiala

In Pardiala wird eine Fläche von ca 2.9 ha als Industrie- und Gewerbezone ausgeschieden. Die Abgrenzung ist durch die Begrenzung der Naturschutzzone gemäss Schutzvertrag Ognas da Pardiala vorgegeben. Da die Erschliessung noch unvollständig ist (Abwasser) und auch für die Gestaltung der Übergangsbereiche in die Schutzgebiete noch Überlegungen im Detail notwendig sind, wird eine 2. Erschliessungsetappe mit Quartierplanpflicht festgelegt.

6.3.6 Übriges Gemeindegebiet in Nustein

Die bisherige Ortsplanung hat in Nustein am Hangfuss eine neue Strasse vorgesehen. Die Linienführung bestimmte auch die Bauzonengrenze und die Zuteilung der Grundstücke und der Güterzusammenlegung. Da für diese Strasse bis heute keine konkreten Realisierungsabsichten bestehen, eignet sich diese zweite, unerschlossene Bautiefe ebenfalls als langfristige Reserve. Das Gebiet wird wie in Muein im übrigen Gemeindegebiet belassen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass zuerst innerhalb der überbauten Gebiete aufgefüllt werden sollte, bevor sich die Siedlung weiter nach aussen ausdehnt.

6.4 Zone für Parkierungs- und Gartenanlagen

Auch in den weitgehend überbauten Gebieten sollten einzelne Flächen im Interesse der Ortsbilderhaltung von Überbauung freigehalten werden. Da sie jedoch von der Lage her eindeutig in die Bauzone gehören und teilweise für die Erschliessung der überbaubaren Parzellenteile benötigt werden, werden sie einer speziellen Zone für Parkierungs- und Gartenanlagen zugeteilt. Innerhalb dieser Flächen sollen Nebenbauten ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche (Gartenhäuschen und ähnliche Kleinstbauten, wie sie in einem Bauerndorf zur Bewirtschaftung in der Umgebung des Wohnhauses üblich und notwendig sind) erstellt werden dürfen. Auch offene Abstellplätze sind zulässig, wohingegen bei geschlossenen, oberirdischen grosse Zurückhaltung geübt werden soll. Diese Zone wird auch entlang der Dorfzone vorgesehen, wo Gebiete nicht mehr in der Bauzone verbleiben sollen, jedoch aufgrund der Parzellierungsverhältnisse und Nutzung nicht als Landwirtschaftszone geeignet sind.

6.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Die bestehenden Bauten und Anlagen werden alle als ZöBA ausgeschieden. Angrenzend an das Schulhaus besteht die Möglichkeit, durch Ersatz des Ökonomiegebäudes weitere Bedürfnisse zu decken. Mit den Abklärungen ist ein Architekt bereits beauftragt, konkrete Resultate liegen jedoch noch nicht vor. Da der Stall ebenfalls Eigentum der Gemeinde ist, wird vorläufig diese Zonenordnung vorgeschlagen.

Im Zentrum des Dorfes befindet sich ein heute nur noch teilweise genutzter Stall in der Nähe der Post. Diese Stelle bietet an diesem verkehrsreichen (womit nicht nur der motorisierte Verkehr gemeint ist) Ort eine der wenigen Möglichkeiten weitere Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Dies kann eine Tiefgarage mit einem kleinen Dorfplatz oder ein Gebäude sein. Für eine Gemeinde der Grösse und mit dem Entwicklungspotenzial von Waltensburg/Vuorz ist es wichtig, solche Flächen ebenfalls zu sichern, auch wenn der Verwendungszweck heute unbekannt ist. Diese Parzelle soll deshalb der ZöBA zugeteilt werden.

6.6 Zone für öffentliche Anlagen

Diese Zone wird überall vorgesehen, wo Flächen für öffentliche Parkplätze verwendet werden oder vorgesehen sind.

6.7 Freihaltezone

Im Bereich der S-Kurve bei Sumvitg/Grotta verläuft der Viehtriebweg über angrenzendes Gemeindeland. Der markante Hügel in der Kurve ist ein schöner Aussichtspunkt und wird von Spaziergängern sehr geschätzt (Sitzbank vorhanden). Diese Flächen und auch auf der gegenüberliegenden Seite eine für die Überbauung schlecht geeignete Parzelle sollen hier als Freiraum erhalten werden. Durch die Lage inmitten der Bauzone und weil die Freihaltung von Überbauung im Vordergrund steht, wird eine Freihaltezone als Grundnutzung ausgeschieden.

6.8 Landwirtschaftszone

Alle Flächen, die eine landwirtschaftliche Nutzung erlauben und die langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden sollen, werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Die Fruchtfolgeflächen gemäss rechtsgültigem kantonalem Richtplan im Gebiet Scuein und in Pardiala werden in den Zonenplänen bezeichnet.

6.9 Forstwirtschaftszone

Die Waldausscheidung wurde von Herrn A. Sandri, Kreisforstamt 8, vorgenommen und entsprechend in die Zonenpläne übernommen. Die Beurteilung bei kleineren Baumgruppen und Hecken erfolgte zusammen mit Herrn G. Ragaz vom Amt für Landschaftspflege.

6.10 Schutzzonen

6.10.1 Naturschutzzone

a) Pardiaia

Aufgrund des Schutzvertrages sind die Gebiete mit Naturschutzzone als Grundnutzung oder als überlagerte Nutzung (angepasste landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässig oder Waldgebiet) festgelegt worden.

b) Flachmoore

Die Flachmoore von nationaler (vgl. auch regionaler Richtplan), regionaler und lokaler Bedeutung gemäss Angaben des Amtes für Landschaftspflege wurden begangen. Sie liegen grösstenteils im Alpgebiet (Gemeindeland) und sind noch intakt. Da keine Veränderung der Nutzung abzusehen ist, sind sie in ihrem Bestand an sich nicht gefährdet. Um allfälligen Eingriffen vorbeugen zu können, werden sie ebenfalls mit einer Naturschutzzone überlagert. Einzelne Flachmoore, die sich auf privatem Grund befinden und wo teilweise auch Wasserfassungen und Leitungsnetze (Tränkeanlagen usw.) bestehen, wird keine Schutzzone vorgesehen.

c) Trockenstandorte

Südöstlich des Dorfes befinden sich in den steileren Landwirtschaftsgebieten diverse Trockenstandorte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Auch hier ist eine Intensivierung und grundsätzliche Veränderung der Nutzung nicht abzusehen, so dass diese Biotope im Moment ebenfalls nicht gefährdet sind. Wie bei den Flachmooren wird eine der Landwirtschaft überlagerte Naturschutzzone vorgesehen.

d) Ziel und Zweck

Zweck dieser Zonenordnung ist grundsätzlich die Erhaltung des heutigen Zustandes. Aus der Zonenordnung darf direkt keine Verpflichtung zulasten der Gemeinde oder der Grundeigentümer abgeleitet werden, spezielle bis anhin nicht getätigte Pflegemassnahmen zu treffen. Bestehen solche weitergehenden Anliegen, sind dafür detaillierte, an das einzelne Biotop angepasste Schutzbestimmungen zu erarbeiten und über Verträge mit der Gemeinde und den Grundeigentümern zu regeln (vgl. Schutzvertrag Pardiaia).

6.10.2 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen sollen grössere, markante schöne Landschaftsteile vor störenden oder zerstörenden Eingriffen schützen. Dies bedingt grosse Zurückhaltung bei baulichen Massnahmen. Wie auch gemäss regionalem Richtplan werden vor allem die Einzugsgebiete des Ladrals (Urschlu), die Ruine Cafoghel sowie die Burg Jörgenberg mit ihrer Umgebung als schutzwürdig betrachtet. Die Zonenbestimmung sieht vor, dass nur Neubauten im öffentlichen Interesse zulässig sind und jeweils mit grösstmöglicher Schonung eingepasst werden müssen.

6.10.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind vom Kreisforstamt 8 neu ausgeschieden und in den Zonenplan übernommen worden.

6.10.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Im Alpggebiet sind die Schutzzonen für die Quellgebiete gemäss Vorgabe des Berichts der Baugologie AG, Chur, vom 17.10.1988 erfasst worden. Damit ist der Wasserversorgung abgedeckt. Wo im übrigen solche detaillierten Erhebungen fehlen, sind keine Schutzzonen ausgeschieden oder von der Gewässerschutzkarte übernommen worden, da diese Angaben zu ungenau sind.

6.10.5 Wintersportzone

Mit der Wintersportzone werden die vom Skisport benutzten Pistenbereiche überlagert. In nicht bezeichneten Gebieten besteht kein Anspruch auf Zutritt.

6.10.6 Ruhezone

Das unberührte Hochgebirge soll auch langfristig nicht durch verkehrte touristische Aktivitäten (insbesondere motorisierte) gestört werden.

6.10.7 Übriges Gemeindegebiet

Abgesehen von den langfristigen Siedlungsentwicklungsgebieten sind nur unproduktive Flächen, die Anlagen der RhB und Grundstücke der schweizerischen Armee im übrigen Gemeindegebiet belassen worden.

6.10.8 Materialablägerungen

Die Gemeinde verfügt über keine Materialablagungszone. Trotz intensiver Abklärungen konnte auch kein geeigneter Standort im Bereich der Siedlung gefunden werden. Vorläufig kann die Gemeinde in Pardiala, im vom kantonalen Tiefbauamt betriebenen Ablagerungsplan, überschüssiges Aushubmaterial deponieren. Dieses Gebiet soll jedoch in absehbarer Zeit wieder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden. Da der Regionalverband mit den Deponiefragen im Moment befasst ist, wird dieses Problem im Rahmen der OP vorläufig zurückgestellt. Sobald klare Vorgaben von der Region vorhanden sind, wird sich die Gemeinde jedoch wieder mit diesen Fragen beschäftigen müssen.

7 Entwurf Genereller Gestaltungsplan

7.1 Siedlungsgebiet

(vgl. Plan Nr. 451-12)

In Ergänzung zu den geschaffenen Grün- und Freihaltezonen sollen vor allem im alten Dorfteil die wertvollen Strukturen und Einzelobjekte geeignet geschützt werden, damit keine unerwünschten Veränderungen des Dorfbildes eintreten können. Als Grundlage für die gestalterischen Massnahmen werden die vorhandenen Inventare verwendet. Die Planungskommission beurteilte und bewertete diese Vorgaben aus ihrer Sicht anlässlich einer Begehung des Dorfes.

7.1.1 Strukturerhaltung

a) Ortsbildschutzzone

Das typische Strassendorf mit der heutigen Kantonsstrasse als Hauptachse weist neben den lockeren Bereichen immer wieder markante dichte Gruppen auf. Hier stehen die Gebäude sehr nahe beieinander und vor allem nahe am Fahrbahnrand. Mit den geltenden Abstandsvorschriften können keine Neubauten entstehen oder Ökonomiebauten beliebig umgenutzt werden. In diesen engen Bereichen ist die Erhaltung der gewachsenen Strukturen von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Damit auf diese Belange geachtet werden kann, werden sie mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Sie gibt den Hinweis, dass hier nicht die Vorschriften des Baugesetzes im Vordergrund stehen, sondern allfällige Bauvorhaben immer aus Sicht des Ortsbildschutzes betrachtet werden müssen. Durch Beizug der zuständigen Fachleute von der kantonalen Denkmalpflege kann z.B. die Erwirkung von Ausnahmebewilligungen vom Kanton betreffend Abstandsvorschriften unterstützt werden.

b) Firsthöhe

Die Gebäudezeilen sind beidseits der Strasse durch die unterschiedlichen Firsthöhen geprägt. Durch das abfallende Gelände erscheint die untere Gebäudezeile entlang der Strasse mit deutlich kleineren Gebäude- und Firsthöhen. Aber auch auf der gegenüberliegenden Seite ist diese Struktur sehr unterschiedlich, je nach dem die Gebäude direkt an der Strasse oder etwas höher gelegen von der Strasse zurückversetzt stehen. Diese Struktur ist eines der wesentlichen Merkmale, die mit den einheitlichen Bauvorschriften (Vorgabe einer einzigen zulässigen Gebäude- resp. Firsthöhe einer Zone) nicht erfasst werden kann. Da in der Dorfzone prinzipiell auch grosse, hohe Gebäude zulässig sein sollen, muss die entsprechende Zonenvorschrift dies auch zulassen. Um nun der Gefahr zu begegnen, dass die bestehenden Strukturen durch neue, an bestimmten Stellen vergleichsweise sehr hohe Neubauten unliebsam verändert werden, sind verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen maximal zulässigen Firsthöhen abgegrenzt worden. Diese Höhe gilt für Neubauten, nicht für Bauten im Hofstattrecht.

c) Firstrichtung

Typisches Merkmal ist die Ausrichtung der Firste von Wohnhäusern talwärts. Die Wohnhäuser erscheinen dadurch auch mit ihrer höchsten Fassade entlang der Strasse. Demgegenüber stehen einzelne Ökonomiebauten mit der Firstrichtung parallel zur Strasse. Diese Bauten sind aber verhältnismässig viel niedriger als die Wohnbauten. Dieses Prinzip soll künftig auch bei Neubauten beachtet werden. Firstrichtungen parallel zum Hang sind nur bei neuen Ökonomiebauten oder bei Umbau mit Zweckänderung von bestehenden Bauten im Hofstattrecht zulässig.

d) Weitere Massnahmen

- Das Gebiet mit Hochbauverbot und Nutzungstransport aus der Quartierplanung Davos Chigiosch wird übernommen, wo diese Fläche inzwischen nicht zur Forstwirtschaftszone gehören.
- Kleinere Gartenflächen werden durch dieselbe Vorschrift für ihre Erhaltung und für die Freihaltung der Sicht ebenfalls geschützt.
- Für die einzelnen Dorferweiterungszonen unterhalb des Dorfes soll im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen auch auf den Schutz der unteren Dorfansicht und auf die Schaffung von einzelnen Freiräumen geachtet werden.

7.1.2 Objektschutz

Für die wertvollen Bauten, die in gutem baulichen Zustand sind, werden folgende Kategorien gebildet:

- a) integraler Schutz: *Absolutes Abbruchverbot auch im Innern des Gebäudes*
- Kirche
- b) schützenswert: *Abbruchverbot der Gebäudehülle, obligatorische Bauberatung bei Gebäudesanierungen*
- Von Osten nach Westen sind dies (vgl. Beilage 2 ISOS):
- Ustria Pestg, 1929 (Foto Nr. 16)
 - Steinbau bei Kirche (Foto Nr. 17)
 - grosses Wohnhaus nach Kirche 1727 (Foto Nr. 63)
 - Nachbargebäude (Foto Nr. 23 und 24)
 - Wohnhaus (Foto Nr. 34)
 - spätgotisches Wohnhaus 1580, ehemals Casa Cumin (Foto Nr. 35 und 37)
 - gegenüberliegendes kleineres Wohnhaus (Röseligarten)
- c) erhaltenswert: *Abbruch ist zulässig, wenn ein genehmigtes Neubaulprojekt vorliegt*
- diverse, zum Teil sehr alte typische Holzbauten die in ihrer Erscheinung das Ortsbild prägen und verschönern (siehe Plan Nr. 451-12)
- d) erhaltenswerte Naturobjekte: Der grosse Findling mit Baugruppe in der Grünzone in Grotta sollte nach Möglichkeit nicht zerstört werden.
- e) ungenügende Bauten: Einige wenige Ökonomiebauten (insbesondere Autogaragen) sind heute nicht sehr gut ins Ortsbild eingepasst. Diese sollten bei allfälligen Renovationen gestalterisch verbessert werden.

Alle diese Bestimmungen finden sich im Detail in Artikel 68 des Baugesetzes. Die Elemente sind generell im Gestaltungsplan Nr. 451-12 bezeichnet. Im Baugesetz wird dort auch festgehalten, dass die Baubehörde als Durchsetzungs- und Aufsichtsorgan über allfällige Auflagen im Baubewilligungsverfahren entscheidet, da finanzielle Mehraufwendungen für die Realisierung der Schutzmassnahmen gesichert sein müssen.

7.2 Übriges Gebiet

(vgl. Plan Nr. 451-15)

a) Strukturerhaltung/erhaltenswerte Kulturlandschaften

Neben den Natur- und Landschaftsschutzgebieten weisen die Landwirtschaftsgebiete unterhalb des Dorfes (Naraus) z.T. eine selten gewordene Vielfalt an Pflanzen und Strukturen auf (Hecken, kleinflächigen Magerwiesen usw.). Dieses Ergebnis der seit Gedenken üblichen landwirtschaftlichen Nutzung bildet für Tiere und Pflanzen wie auch für das Landschaftsbild eine wertvolle Bereicherung. Da keine Gründe dafür sprechen, dass die Bewirtschaftung aus landwirtschaftlicher Sicht in den nächsten 10 bis 15 Jahre zu ändern, sind diese Gebiete im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Kulturlandschaften bezeichnet. Ziel ist es, die Bewirtschaftung im bisher üblichen Rahmen weiterzuführen und keine zerstörenden Eingriffe vorzunehmen (vgl. Baugesetz Art. 68, Abs. 5). Aufgrund dieser Festlegung kann in den umgrenzten Gebieten auf die detaillierte Ausscheidung von Hecken verzichtet werden (Absprache mit G. Ragaz vom Amt für Landschaftspflege).

b) Objektschutz

Als erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte sind folgende Objekte im Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 (Nr. 451-15) bezeichnet.

1. Schalenstein in Dentervals
2. Schalenstein in Canischauna
3. Ruine Cafoghel (Vogelberg)
4. Ruine Casti Grotta (Kropfenstein)
5. Ruine Grünenfels
6. markante Anordnung von grossen Steinen
7. Ruine Burg Jörgenberg
8. Galgen in der Nähe der Burg Jörgenberg
9. Brücke am alten Andiaster Weg "Pella"

Die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone (Wunsch des archäologischen Dienstes) im Gebiet der Burg Jörgenberg und Ruine Cavoghel wird nicht vorgenommen, da mit der festgelegten Landschaftsschutzzone diese Belange genügend abgesichert sind.

8 Entwurf Generelle Erschliessungspläne

8.1 Siedlungsgebiet

In den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000, Verkehr (Nr. 451-13) und Ver- und Entsorgung (Nr. 451-14), sind die vorhandenen und geplanten Anlagen des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung angegeben.

a) Erschliessungsetappierung und Quartierplanpflicht

Wo die verkehrsmässige Erschliessung heute noch nicht sichergestellt ist und neue Strassenflächen ausgeschieden werden müssen, wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Dies betrifft die Dorferweiterungszone unterhalb des Dorfes. Die Durchführung einer solchen Planung soll nur in Angriff genommen werden, wenn der Baudruck dies bedingt. Daher wird das für diese Planung notwendigerweise einzubeziehende Gebiet einer 2. Erschliessungsetappe zugeteilt. Damit kann die Gemeinde nicht verpflichtet werden, diese Planungen einzuleiten. (Vorbehalten ist die Einleitung auch Wunsch der Mehrheit der Grundeigentümer.)

b) Baulinien

Die rechtskräftigen Baulinien entlang der bestehenden und der geplanten Quartierstrassen aus den Quartierplanungen Darums und Chigiosch werden in den Generellen Erschliessungsplan übernommen. Da die Baulinie in Davos Chigiosch in ungleichmässigem Abstand zur Strasse festgelegt ist, müssen die Masse von Fall zu Fall ermittelt werden.

Die Baulinien gemäss rechtsgültigem Baulinienplan von 1974 (Baulinien Strasse nach Brigels) in Sutvitg werden soweit sinnvoll ebenfalls im Zonen- und Generellen Erschliessungsplan übernommen.

c) Verkehrsregime und Parkplätze

In unmittelbarer Umgebung der Dorfkerne wurden alle möglichen geeigneten Flächen für öffentliche Parkierungsplätze ausfindig gemacht. Mit solchen neuen Parkplatzanlagen könnte die Möglichkeit geschaffen werden, den Verkehr aus dem Dorf fernzuhalten. Diese Massnahmen können jedoch immer nur Wirkung zeigen, wenn entsprechende Kontrollmassnahmen durchgeführt werden. Der Durchgangsverkehr kann leider nicht von der bestehenden Kantonsstrasse weggebracht werden. Eine geringfügige Entlastung entsteht durch den Einbezug des unteren Güterweges als Sammelstrasse zur offiziellen Baulanderschliessung.

d) Übriges

Das Strassen- und Wegnetz wird mit den entsprechenden neuen Funktionen bezüglich Baulanderschliessung, land- und forstwirtschaftlicher Erschliessung und aktuellem Ausbaustandard bezeichnet.

Betreffend Ver- und Entsorgung bestehen keine Probleme, die nicht im Rahmen der vorgesehenen Quartierplanungen zu lösen sind. Wo geplante Anlagen unbestritten sind, werden sie eingetragen.

8.2 Übriges Gebiet

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Nr. 451-16 enthält alle vorhandenen und geplanten Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Im wesentlichen sind dies die bestehenden Wasserversorgungseinrichtungen mit Quelfassungen, die bestehende Abwasserleitung sowie das Güter- und Waldwegnetz. Die Wanderwege gemäss Bündner Wanderkarte 1:60'000 führen zum Teil über die Güterwege oder sie sind im Plan speziell bezeichnet. Eingetragen sind ebenfalls die Anlagen des Kraftwerks Ladrä.

9 Baugesetz

Das Baugesetz wurde, ausgehend vom Musterbaugesetz für bündnerische Gemeinden, vollständig neu erarbeitet. Bei den speziell auf die Gemeinde Waltensburg/Vuorz zugeschnittenen Zonen und Bauvorschriften wurde vor allem darauf geachtet, dass auch künftig Neubauten von der Kubatur her in die bestehende Bausubstanz eingepasst werden. Dies geschieht durch die Festlegung einer maximalen Gebäudegrundfläche und durch die Ausscheidung von Zonen mit unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen. In der weitgehend überbauten Dorfzone erübrigt sich durch diese restriktiven Bauvorschriften zum Gebäudekubus und durch die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplanes die Festlegung einer Ausnützungsziffer. In den übrigen Zonen wird die Ausnützungsziffer entsprechend dem vorgesehenen Gebäudetyp mit zwei bis drei oder drei bis vier Vollgeschossen zwischen 0.5 bis 0.8 festgelegt. Die Grenzabstände werden gegenüber früher eher verkleinert. Es wurde darauf geachtet, dass die Vorschriften aus rechtskräftigen Quartierplanungen in diesen Zonen ebenfalls wieder eingehalten werden. Bereits in den Zonenvorschriften erwähnt wurde die neue Möglichkeit, auch Ökonomiebauten im Baugebiet zu Wohnzwecken umnutzen zu können. Das Hofstattrecht ist im Baugesetz verankert. Hierbei ist jedoch der Vorbehalt zu machen, dass bei Zweckänderungen im Hofstattrecht entlang von Kantonsstrassen eine Bewilligung des zuständigen kantonalen Tiefbauamtes notwendig ist. Dies gilt ebenfalls, wenn ein Wohnhaus ausgebaut werden soll, das die gesetzlichen Abstandsvorschriften zur Kantonsstrasse nicht einhält.

Es wurde versucht, möglichst einfach anwendbare Bauvorschriften zu definieren, da die Gemeinde kein Bauamt betreibt und diesbezüglich anfallende Arbeiten nebenamtlich erledigt werden müssen. Die einfache Handhabung äussert sich speziell darin, dass wenig Wert darauf gelegt werden wird, was im Gebäudeinnern bezüglich der Anzahl Stockwerken usw. geschieht. Mit diesen Vorschriften soll eine optimale Nutzung von neuerstellter Bausubstanz gewährleistet werden.

10 Aufhebung bestehender Sondernutzungspläne

a) Quartierplanungen Davos Chigiosch und Darums

Die wesentlichen, verbindlichen Elemente der Quartierplanungen sind in den neuen Planungsmitteln der Grundordnung übernommen worden. Die Sonderbauvorschriften der Quartierplanungen sind damit überflüssig und werden mit Genehmigung der revidierten Nutzungsordnung hinfällig. Die bestehenden und rechtsgültig im Grundbuch eingetragenen Rechte und Pflichten (Dienstbarkeiten) bleiben bestehen.

b) Baulinienplan Sutvitg

Der Baulinienplan wird mit Genehmigung der revidierten Akten der Grundordnung aufgehoben.

11 Gesetz über die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

Die Forderung nach einer gewissen Einschränkung des Zweitwohnungsbaus kam in der Umfrage sehr deutlich zum Ausdruck. Dieser Forderung wird einerseits mit dem Leitbild und der Ausscheidung einer eigentlichen Touristikzone an geeigneter Lage begegnet und andererseits mit einer gesetzlichen Vorschrift zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in den übrigen Wohngebieten der einheimischen Bevölkerung.

Der vorliegende Gesetzesentwurf geht von einem Anteilsprinzip aus, wie es heute in zahlreichen Gemeinden angewandt wird. Je Baute muss ein minimaler Anteil an Wohnraum durch Einheimische genutzt werden. Damit wird erreicht, dass in jedem Haus mindestens eine Wohnung ganzjährig bewohnt ist. Die Kommission schlägt einen minimalen Anteil von 30% vor. Eine Spezialität ist hierbei zu beachten: Zweitwohnungen, die von Personen gekauft oder genutzt werden, die im ersten Grad mit Einheimischen verwandt sind, werden zu 50% als Erstwohnungen angerechnet. Dasselbe gilt für Personen, die mindestens während 15 Jahren in der Gemeinde gelebt haben.

Beispiel: Wohnhaus mit realisierbarer Bruttogeschossfläche von 300 m²
 Erstwohnungsanteil von 30%: 90 m²

Wenn zwei Nachkommen, die nicht mehr im Ort wohnen, zusammen ein Haus mit Ferienwohnungen bauen wollen und jeder der beiden je eine Wohnung von 90 m² übernimmt, können die 210 m² alle als echte Zweitwohnung verkauft werden. Damit soll einem grösseren Kreis von Waltensburgern oder ehemaligen Waltensburgern die Möglichkeit einer Ferienwohnung im ehemaligen Heimatort ermöglicht werden.

12 Flächenbilanz der neuen Bauzone gemäss Entwurf vom März 1992

12.1 Überbauungsstand

	überbaut m ²	nicht überbaut m ²	Gesamt m ²
Wohnbauzonen:			
1. Etappe (D, DE2, DE3, WE2, W2, T)	113'200	48'300	161'500
2. Erschliessungsetappe	10'900	19'700	30'600
Subtotal	124'100	68'000	192'100
2. Nutzungsetappe	--	11'900	11'900
Total	124'100	79'900	204'000
Industrie- und Gewerbezone 2. Erschliessungs- etappe	4'300	24'700	29'000
ZöBA	6'700	--	6'700
Gesamttotal	135'100	104'600	239'700

Gesamttotal der Bauzone von 1972: 27.2 ha

12.2 Gegenüberstellung der Zonen von 1972 und 1992 (ohne 2. Nutzungsetappe)

	1972 (ha)	1992 (ha)	Differenz (ha)
Wohnbauzonen			
1. Erschliessungsetappe	6.80	4.82	- 1.97
2. Erschliessungsetappe	6.31	1.97	- 4.34
Subtotal	13.11	6.80	- 6.31
Industrie- und Gewerbezone	--	2.9	+ 2.9
ZöBA	--	0.67	+ 0.67

Die verfügbaren Wohnbauzonen werden fast um die Hälfte reduziert!

Die verbleibende Fläche von 6.8 ha liegt im Bereich des gemäss Leitbild ermittelten Bedarfs von 5 bis 7.5 ha.

Bei einem Flächenverbrauch von ca 700 m² pro Baute entspricht dies einer Reserve für 6.5 Gebäude pro Jahr in den nächsten 15 Jahren.

Abschliessende Beurteilung:

Die Gemeinde hat selbst nie beabsichtigt, die Bauzone zu verkleinern. Dass das übergeordnete Recht hier so einschneidende Massnahmen verlangt, wird nur schwer verstanden - umso mehr als das Bauland im Rahmen der Güterzusammenlegung bewertet, zugeteilt und bis heute auch versteuert worden ist! Grosse Teile der Infrastruktureinrichtungen sind von der Gemeinde bereits vorfinanziert worden, auch in Gebieten, wo die Überbaumöglichkeit gemäss vorliegendem Entwurf nun vorläufig zurückgestellt werden soll. Es war für die beauftragte Planungskommission ausserordentlich schwierig, unter diesen Vorgaben und gegen den Willen der Bevölkerung den Entwurf mit redimensionierter Bauzone zu erarbeiten. Er trägt den Forderungen von Art. 15 RPG bezüglich Bauzonengrösse nun weitgehend Rechnung. Es muss jedoch ausdrücklich betont werden, dass noch sehr viel Aufklärung in der Bevölkerung notwendig ist, damit diese Vorlage hoffentlich auch bei einer Abstimmung das notwendige Verständnis findet.

13 Bestandteile der Planung

a) Grundeigentümerverbindliche

- Baugesetz
- Plan Nr. 451-11 Plan da zonas, vitg 1:2'000
- Plan Nr. 451-11a Plan da zonas, zona da menaschis Pardiala 1:2'000
- Plan Nr. 451-12 Plan da formaziun general 1:2'000
- Plan Nr. 451-13 Plan d'avertura general, traffic 1:2'000
- Plan Nr. 451-14 Plan d'avertura general, provediment ed allontanament 1:2'000
- Plan Nr. 451-15 Plan da zonas e plan da formaziun general 1:10'000
- Plan Nr. 451-16 Plan d'avertura general 1:10'000

b) Behördenverbindliche

- Plan Nr. 451-17, Plan directiv dalla vischnaunca

c) Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

14 Stand der Arbeiten und weiteres Vorgehen

Die vorliegenden Akten der Ortsplanungsrevision werden dem Amt für Raumplanung Mitte April 1992 zur Vorprüfung zugestellt. Ziel der Gemeinde ist es, die Vorlage im vierten Quartal dieses Jahres aufgrund dieser Prüfung zu bereinigen, noch Ende 1992 die öffentliche Auflage in der Gemeinde und nachfolgend die beschlussfassende Versammlung durchführen zu können. Da die Bevölkerung nach Möglichkeit erst im Detail informiert werden soll, wenn die Stellungnahme der Prüfungsbehörde vorliegt (Problem Auszonungen!), versteht es sich, dass die Gemeinde auch auf eine speditive Bearbeitung durch das kantonale Amt für Raumplanung angewiesen ist.

Ilanz, 23. März 1992

V Festsetzungsverfahren

1 Vorprüfung des kantonalen Amtes für Raumplanung

Am 4. September 1992 wurde der Gemeinde Waltensburg/Vuorz der kantonale Vorprüfungsbericht zugestellt (vgl. Beilage 7). Am 23. Oktober 1992 fand dazu eine Aussprache zwischen Gemeindevorstand, Planungskommission und den Vertretern des kantonalen Planungsamtes statt. Einzelne Wünsche und Anregungen der Fachbehörde wurden in der Folge in die vorliegenden Akten der Ortsplanung einbezogen, andere wurden von den Gemeindevertretern abgelehnt. An dieser Stelle wird nur auf einzelne Punkte näher eingegangen, die wesentliche Änderungen der Planungsmittel zur Folge haben oder die einer ergänzenden Erläuterung aus Sicht der Gemeinde bedürfen. Im übrigen wird auf die Beilage 7 zur detaillierten Information verwiesen.

a) Reduktion der Bauzone

Gemäss Beurteilung des kantonalen Amtes für Raumplanung übersteigt die ausgeschiedene Bauzone den Bedarf für die nächsten 10 - 15 Jahre noch immer um einiges. In den Gebieten Cantuns und Fundrels sind inzwischen zwei Baubewilligungen abgelaufen, ohne dass die Bauten begonnen worden sind. Aufgrund der Planungszone wurden in der Folge die Gesuche um Verlängerung abgelehnt. Beide Gebiete liegen sehr peripher. Die Parzellen in Cantuns sind noch nicht voll erschlossen, da die Erschliessungsanlagen im Rahmen des nun wegfallenden Bauvorhabens erstellt worden wären. Das Gebiet in Fundrels liegt am südlichen Dorfrand, angrenzend an das Gebiet Muein, welches bereits dem übrigen Gemeindegebiet zur späteren Siedlungsentwicklung zugeteilt worden ist. Aufgrund der neuen Umstände in diesen beiden Gebieten ist die Behörde der Meinung, dass sie einer zweiten Nutzungsetappe zugeteilt werden sollen, da sich eine Überbauung dieser Siedlungsteile in absehbarer Zeit aus planerischer Sicht nicht aufdrängt.

Im übrigen sehen sich die Baubehörde und die Planungskommission jedoch ausserstande, noch weitere Redimensionierungen vorzunehmen. Zu den Vorschlägen gemäss Amt für Raumplanung ist folgendes zu bemerken:

Touristikbauzonen Darums und Grotta

Die Touristikbauzone ist speziell für Bauten und Anlagen geschaffen worden, die der touristischen Attraktivität und Entwicklung der Gemeinde dienen sollen. Mit einer Erschliessungsetappierung in Grotta und einer Nutzungsetappierung in Darums ist das Mass dieser Spezialzone bereits genügend dem Bedarf entsprechend etappiert. Bei weiteren Reduktionen würden aus Sicht der Gemeinde zu wenig überbaubare Flächen bereitstehen.

Wohnzone in Grotta

Hier wurde bereits begonnen, ein Bauvorhaben zu realisieren. Eine weitere Reduktion der Bauzone ist im Moment nicht möglich.

Dorferweiterungszonen

Das Siedlungskonzept sieht eine Rückstellung der Baugebiete im Südwesten des unteren Dorfrandes vor. Die Quartiere im Südwesten sind bereits teilweise überbaut, so dass eine Zuweisung dieser Gebiete in eine zweite Nutzungsetappe unzweckmässig wäre.

Davos Chigiosch

Die zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen sind vorwiegend Eigentum der politischen Gemeinde. Es ist das einzige Bauland, das die Gemeinde zur Verfügung stellen kann. Nachdem hier infolge Waldausbreitung bereits Redimensionierungen vorgenommen worden sind, ist es unzweckmässig, noch mehr dieser in einem rechtskräftigen Quartierplangebiet liegenden Flächen zurückzustellen. Alle Erschliessungsanlagen sind erstellt und auch die Kosten im Perimeterverfahren auf die Grundeigentümer verteilt worden.

Mit diesen zusätzlichen Zuweisungen zu Zonen der zweiten Nutzungsetappe werden noch einmal gut eine halbe Hektare Baulandreserve vorläufig zurückgestellt. Nachdem zwei als überbaut angenommene Parzellen wegfallen, reduzieren sich die damit 13.3 ha unüberbauten Wohnbauzonen um 6.85 ha auf neu 6.45 ha. Damit wird mehr als die Hälfte der unüberbauten Wohnbauzonen gemäss Zonenplan von 1972 ausgezont oder einer zweiten Nutzungsetappe zugeteilt.

Abschliessende Beurteilung:

Der ausgewiesene, kurzfristige Trend liegt deutlich höher als das Mittel über die letzten 20 Jahre, was auch der touristischen Entwicklung der Gemeinde entspricht. Auf diese aktuelle Ausgangslage ist auch das Leitbild für den Baulandbedarf abgestimmt worden. Die Gemeinde erachtet diese Zielsetzungen nach wie vor bei weitem nicht so unrealistisch, wie vom Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht beurteilt. Wenn auch die Reserven aus dieser Sicht sicher noch um etwas reduziert werden könnten, sind die Randbedingungen aus der bestehenden Siedlungsstruktur und den bereits erbrachten infrastrukturellen Leistungen so stark vorgegeben, dass weitere Reduktionen der Bauzone aus planerischer Sicht nicht zweckmässig vorgenommen werden können. An dieser Stelle wird im übrigen noch einmal auf die Bemerkungen im Kapitel 12.2 verwiesen.

b) Diverse Änderungen und Erläuterungen

Die Fruchtfolgeflächen sind gemäss neuem Vorschlag des überarbeiteten kantonalen Richtplanes angepasst worden.

Die Zonenbestimmungen der Touristikbauzone wird noch präziser dem Zweck entsprechend formuliert (Spezialzone, vgl. auch a). Eine Einschränkung der Nutzung im Sinne des Vorprüfungsberichts entspricht nicht der Zielsetzungen der Gemeinde. In diesem Sinn wurde auch keine bessere Benennung des Zonentyps als der nun neu

festgelegte Name "Touristikbauzone" gefunden.

In der neu benannten Bauzone Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen wird die Möglichkeit zur Erstellung von Parkieranlagen eingeschränkt. Zweck ist lediglich die Erstellung von solchen Anlagen für den Bedarf der zugehörigen Baulandparzelle.

Für die Gewerbezone in Pardiala wird ein eigener Zonenplanausschnitt im Massstab 1:2'000 erstellt (Plan Nr. 451-11a).

Die Zonenbestimmungen für die Landschaftsschutzzone wird um die Anliegen des archäologischen Schutzes und die Bedürfnisse des Schutzes von Wildeinstandsgebieten ergänzt. Im übrigen ist die Baubehörde von der Zweckmässigkeit der vorliegenden Formulierung des Baugesetzartikels überzeugt.

Die Ruhezone wird im Interesse des Wildschutzes im Gebiet Uletsch da Stiarls bis Alp Dadens Sut ergänzt. Im Gebiet Speschas ist dies nicht möglich, da einerseits die Güterwege bis spät in den Winter befahren werden (Maiensässe) und andererseits die Talabfahrt von der Skistation Spinatsch im beschränkten Mass gewährleistet werden soll (keine präparierte Piste).

Eine Ergänzung der Naturschutzzone ist nicht nötig, da unseres Erachtens alle inventarisierten Gebiete unter dem Dorf bereits erfasst sind.

Die diversen, formellen Korrekturen und Ergänzungen werden angebracht.

2 Öffentliche Orientierungsaufgabe

Am 20. November 1992 bis zum 21. Dezember 1992 werden die so bereinigten Akten der Ortsplanung Waltensburg/Vuorz zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

3 Anpassungen aufgrund der Wünsche und Anregungen

Es wurden 35 schriftliche und zwei mündliche Eingaben gemacht. Eine davon war belanglos, da sie nicht im Zusammenhang mit der Ortsplanung stand. Eine beruht im wesentlichen auf einem Missverständnis.

Die Themen der Wünsche und Anregungen im Überblick:

Ca. 22 Eingaben beziehen sich auf die vorgeschlagene Baulandredimensionierung.

Ca. zwei Eingaben beziehen sich auf den Generellen Gestaltungsplan (kein Objekt-

schutz).

Ca. drei Eingaben wehren sich gegen die Wald- und Gefahrenzonenausscheidung.

Ca. vier Eingaben befassen sich mit dem Generellen Erschliessungsplan, vorab der Parkierung.

Ca. neun Eingaben beinhalten diverse Aspekte:

- generelle Nutzungserhöhung in den Bauzonen, zweimal
- generelle Nutzungssenkung in den Bauzonen, zweimal
- keine Gewerbezone in Pardiala, zweimal
- keine Quartierplanpflicht, zweimal
- keine oder Modifizierung der Zweitwohnungsbeschränkung, zweimal
- Ergänzung Baugesetz betreffend Energie, einmal

Aufgrund der grossen Opposition gegen die vorgesehene Bauzonenredimensionierung, die auch anlässlich der Orientierungsveranstaltung vom 11. Dezember 1992 offensichtlich war, klärte der Vorstand die Möglichkeiten mit dem Juristen des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft und dem zuständigen Kreisplaner des kantonalen Amtes für Raumplanung noch einmal eingehend, anhand der Wünsche von Betroffenen, ab. Er kam daraufhin zur Überzeugung, dass eine weitere Vergrösserung der Bauzone für die Gemeinde ohne Chance auf Genehmigung durch die Regierung wäre und lediglich ein zeitlich und finanziell aufwendiges Verfahren zur Folge hätte. An der Einwohnerversammlung vom 4. Juni 1993 wurde über diese Probleme und die Haltung des Vorstandes noch einmal orientiert und anschliessend die Abstimmungsakten vorbereitet.

Zu den wesentlichen Anpassungen und Änderungen im einzelnen:

Bauzone

Das Gebiet Muein wird gesamthaft der 2. Nutzungsetappe zugeteilt.

Die 2. Nutzungsetappe des Gemeindelandes in Davos Chigiosch wird vergrössert.

Die Wald- und Gefahrenzonenausscheidung an den beanstandeten Orten wurde durch das Kreisforstamt in der vorliegenden Form bestätigt. Es wurden deshalb keine Änderungen vorgenommen.

Die 2. Nutzungsetappe in Darums wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Auf die Gewerbezone in Pardiala wird verzichtet. Das Gebiet wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Baugesetz und Zonenvorschriften

Da gleichermassen Nutzungserhöhungen wie Nutzungssenkungen gewünscht wurden,

werden die Bestimmungen beibehalten.

Die Förderung von umweltschonenden und erneuerbaren Energiequellen wird im Baugesetz noch stärker betont.

Die Einschränkung des Zweitwohnungsbaues soll sich nur auf Neubauten oder neugeschaffene Wohnungen beschränken. Artikel 8 (Besitzstandgarantie) des entsprechenden Gesetzes wird angepasst.

Die Abstandsvorschrift für Zäune, Stützmauern usw. wird gegenüber der Kantonsstrasse auf 1.20 m vergrössert.

3.1 Bereinigte Flächenbilanz gemäss Entwurf vom Juli 1993

	überbaut m ²	nicht überbaut m ²	Gesamt m ²
Wohnbauzonen:			
1. Etappe (D, DE2, DE3, WE2, W2, T)	112'300	47'300	159'600
2. Erschliessungsetappe	10'900	19'700	30'600
Subtotal	123'200	67'000	190'200
ZöBA	6'400	--	6'400
Total	129'600	67'000	196'600
Wohnbauzonen 2. Nutzungsetappe	800	10'600	11'400
Gesamttotal	130'400	77'600	208'000

Gegenüber dem Zonenplan von 1992 wird die verfügbare Bauzone von 27.2 ha auf 19.6 ha reduziert (- 7.6 ha)!

Für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre stehen 6.7 ha Wohnbauzonen zur Verfügung.

Als längerfristige Reserve für die Siedlungsentwicklung sind ca. 1.1 ha einer 2. Nutzungsetappe zugeteilt.

1.56 ha sind der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt.

0.86 ha sind der Zone für öffentliche Anlagen zugeordnet.

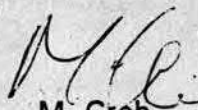
4 Schlussbemerkungen

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben sich seit Inangriffnahme dieser anspruchsvollen und aufwendigen Tätigkeit an zahlreichen Sitzungen und Feldbegehungen mit den raumplanerischen Problemen und Zielsetzungen für die Gemeinde Waltensburg/Vuorz befasst. Die neuen übergeordneten Gesetze von Bund und Kanton greifen heute sehr stark in die Rechte und Möglichkeiten ein, welche der Gemeinde im Rahmen ihrer Autonomie zustehen. Die Behörde hat sich mit grossem Engagement und Verständnis bemüht, hier eine Lösung zu erarbeiten, die sowohl den übergeordneten Forderungen als auch den Interessen der Gemeinde Rechnung trägt. Als ausführende und begleitende Planerin möchte ich mich meinerseits für diesen Einsatz bestens bedanken. Ich hoffe, dass die Bevölkerung der Gemeinde Waltensburg/Vuorz sowie die kantonalen Amtsstellen und die Genehmigungsbehörde das Bemühen, eine zweckmässige Lösung im Gesamtinteresse der Gemeinde zu erarbeiten, aus den vorliegenden Entwürfen herauspürt. Es ist notwendig, dass von allen Seiten Verständnis aufgebracht wird, wo im einzelnen Privatinteressen beschnitten werden müssen oder wo eine übergeordnete Zielsetzung im kommunalen Interesse vielleicht nicht zu 100% erfüllt werden konnte. Immer geschah dies aufgrund reiflichen Abwägens der Vor- und Nachteile für die ganze Gemeinde. Es ist leider nicht möglich, im Rahmen eines technischen Berichtes alle Gedanken, Fragen und Erwägungen, die im Verlauf der Planungsarbeiten zu diesem Ergebnis geführt haben, wiederzugeben. Gerne stehe ich für ergänzende Erläuterungen in einem Gespräch zu Verfügung.

Ilanz, 11.11.92/10.06.93
451 Gr We

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Die Projektverfasserin:



M. Grob