



Kanton Graubünden
Gemeinde Grüşch

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision Ortsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Grüsch, 7214 Grüsch

Kontaktperson

Thomi Kessler, Leiter Bauamt

+41 81 300 12 00

thomi.kessler@gruesch.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Erstellung

April 2018 – Dezember 2022

Bearbeitungsstand

Dezember 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass und Inhalte der Gesamtrevision	4
1.3	Kommunales räumliches Leitbild	5
1.4	Wichtige Inhalte der Gesamtrevision	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe	7
2.5	Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe	10
2.6	Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
2.7	Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe	12
2.8	Vorberatende Gemeindeversammlung	13
2.9	Urnenabstimmung	13
2.10	Beschwerdeaufgabe	13
3	Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan Siedlung	14
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	14
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung	14
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	15
3.4	Regionale Richtplanung	15
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	16
4.1	Wichtige Rahmenbedingungen	16
4.2	Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Grösch	16
4.3	Kapazitätsreserven Bauzone im rechtskräftigen Zustand	17
4.4	Kapazitätsreserven Bauzone nach Gesamtrevision	19
4.5	Fazit zur Kapazitätsreserve	20
4.6	Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes	20
4.7	Arrondierungen der Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes	21
4.8	Mehrwertabgabe	21
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	22
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	22
5.2	Zonen für Mehrfamilienhausbauten	22
5.3	Quartierplanpflicht Wohnzone Hinterarälja	22
5.4	Erhöhung der Ausnützungsziffer	23
5.5	Reduktion der Grenzabstände	23
5.6	Sicherstellen von Mindestdichten	23
5.7	Erlass von Folgeplanungen	23
6	Gestaltung	24
6.1	Konzept Ortsbildschutz	24
6.2	Weitere Festlegungen	25
7	Arbeitsgebiete und weitere Nutzungen	26
7.1	Industriezone	26
7.2	Weiterentwicklung Standort Wertstoff-Sammelstelle	27
7.3	Weiterentwicklung Werkhof (mit Rodung)	29

8	Zweitwohnungen	30
8.1	Ausgangslage	30
8.2	Absicht und Strategie der Gemeinde	30
8.3	Umgang mit Ferienhauszonen	30
9	Schutzzonen	31
9.1	Natur- und Landschaftsschutz	31
9.2	Gewässerraum	32
10	Umsetzung in den Planungsmitteln	34
10.1	Zonenplan	34
10.2	Genereller Gestaltungsplan	35
10.3	Genereller Erschliessungsplan	35
10.4	Baugesetz	36

Beilagen:

- Inventarblätter Sonderregelung Gefahrenzone Valzeina

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die ehemaligen Gemeinden Fanas, Grösch und Valzeina haben per 1. Januar 2011 zur neuen Gemeinde Grösch fusioniert. Derzeit gelten noch die jeweiligen Ortsplanungen (Baugesetze, Zonenpläne etc.) der ehemaligen Gemeinden. Aufgrund der Fusion sind auch die Ortsplanungen zusammenzuführen. Die Planungen weisen hinsichtlich Aktualität und Detaillierungsgrad unterschiedliche Stände auf:

- Die Ortsplanung der Gemeinde Fanas wurde im Jahr 1997 gesamthaft revidiert.
- Die Ortsplanung der Gemeinde Grösch stammt im wesentlichen aus dem Jahr 1996 und wurde zwischenzeitlich mehrmals teilrevidiert.
- Die Ortsplanung der Gemeinde Valzeina wurde letztmals im Jahr 2002 gesamthaft überarbeitet.

Nebst der Zusammenführung und Vereinheitlichung ist die Ortsplanung auch auf die neuen gesetzlichen Anforderungen des per 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) abzustimmen. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Ebenso wurde das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) den übergeordneten Vorgaben (insbesondere bei den Themen Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe) angepasst. Dies hat Auswirkungen auf das Baugesetz und ist zu berücksichtigen.

1.2 Anlass und Inhalte der Gesamtrevision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Aufgrund der Gemeindefusion sind die Ortsplanungen Fanas, Grösch und Valzeina zusammenzuführen und zu vereinheitlichen.
- Die Ortsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Die übergeordneten Vorgaben aus dem RPG und dem kantonalen Richtplan Siedlung (Siedlungsentwicklung nach innen) sind verbindlich umzusetzen.
- Die bestehenden Ortsplanungen sind alle älter als 15 Jahre. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen und anzupassen.
- Die neuen Inventare von Natur- und Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen und in der Ortsplanung umzusetzen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.

Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Grösch über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Grüşch hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Gesamtrevision bei (vgl. separates Dokument).

1.4 Wichtige Inhalte der Gesamtrevision

Die Gliederung der Hauptkapitel 3 – 8 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichtes sind auf die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung an die Ortsplanungen der Gemeinden abgestimmt. Das kommunale räumliche Leitbild im Sinne des kantonalen Richtplanes bildet Basis für die nachfolgenden Festlegungen in der Nutzungsplanung.

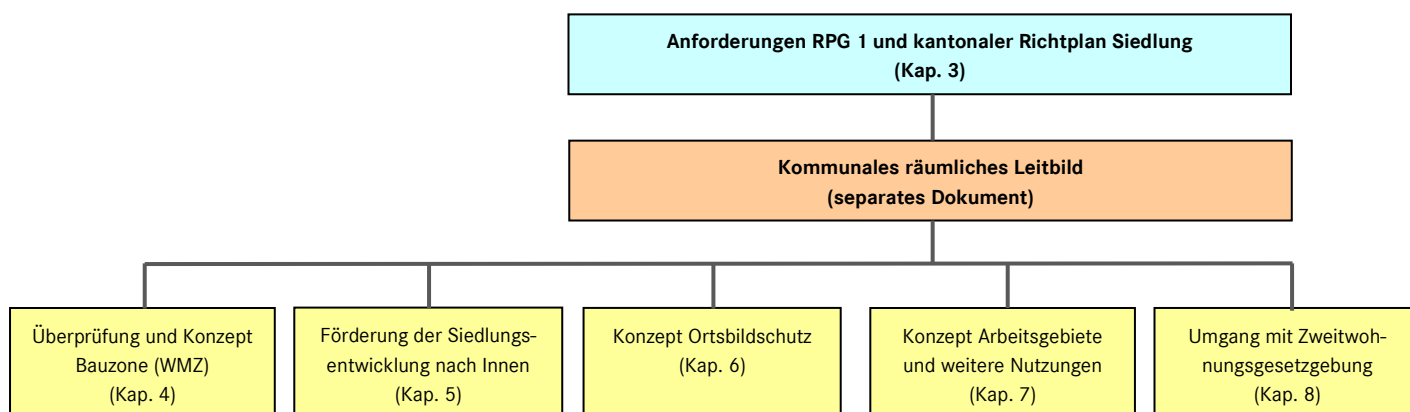


Abb. 1 Wichtige Inhalte Gesamtrevision und Gliederung Planungs- und Mitwirkungsbericht

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Planungskommission eingesetzt. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Lorenz Casutt (Vorsitz, Gräsch)
- Marcel Konzett (Gemeindepräsident, Fanas)
- Sascha Flury (Mitglied, Gräsch)
- Roger Jorns (Mitglied, Valzeina)
- Thomi Kessler (Leiter Bauamt)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der fachlichen Begleitung Revision der Ortsplanung.

2.2 Ablauf / Termine

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz sowie Beratung in Kommission und Gemeindevorstand	2016/2017
Kantonale Vorprüfung	Juli 2018 – November 2019
Überarbeitung nach Vorprüfung	Januar – Dezember 2020
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	April/Mai 2021
Auswertung der Mitwirkungseingaben und Überarbeitung Revisionsvorlage	Juni - September 2021
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Oktober/November 2021
Auswertung der Mitwirkungseingaben und Anpassung der Ortsplanungsvorlage	Januar – Juli 2022
Vorbereitung der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung	August/September 2022
Vorberatende Gemeindeversammlung	4. Oktober 2022
Urnenabstimmung (Beschlussfassung)	27. November 2022

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde im Juli 2018 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. November äusserte sich der Kanton zur Gesamtrevision. Aus Sicht des Kantons hat die Gemeinde mit vorliegender Gesamtrevision eine zweckmässige und qualitativ gute neue Ortsplanung geschaffen. In verschiedenen Punkten könne die Vorlage noch verbessert und ergänzt werden. Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen sind in Anhang 1 ersichtlich.

2.4 Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Interessierten und Betroffenen über die vorgesehenen Planungen und Vorschriften. Während der Mitwirkungsaufgabe kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Wünsche und Anträge zu den Planungsentwürfen einreichen. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte im April/Mai 2021 während 30 Tagen. Während der Mitwirkungsaufgabe bestand zudem die Möglichkeit, konkrete Anliegen anlässlich einer Sprechstunde mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros zu besprechen. Davon haben verschiedene Grundeigentümer und Interessierte Gebrauch gemacht.

Insgesamt sind 35 Stellungnahmen eingegangen. Die Anliegen der Mitwirkung betrafen hauptsächlich folgende Themen:

- Mindestausnützung und Verdichtung (11 Anträge)
- Baulandmobilisierung (11 Anträge)
- Kommunales räumliches Leitbild (8 Anträge)
- Fussweg Ägerta in Fanas (8 Anträge)
- Mehrwertabgabe (3 Anträge)
- Ortsbildschutz (2 Anträge)
- Weitere Einzelanliegen (9 Anträge)

Der Gemeindevorstand hat sich eingehend mit den eingegangenen Anträgen auseinandergesetzt. Bei den einzelnen Themen gelangt der Gemeindevorstand zu folgenden Erkenntnissen:

Thema Mindestausnützung und Verdichtung

Anträge: Verzicht auf Massnahmen zur baulichen Verdichtung im Wohngebiet zugunsten des Erhalts von Grünräumen.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Bei der Entwicklung der Wohngebiete legt auch der Gemeindevorstand viel Wert auf die Gewährleistung einer hohen Wohnqualität. Aus diesem Grund werden für verschiedene Entwicklungsgebiete Folgeplanungspflichtigen vorgesehen. Dies wurde für verschiedene Areale (Sagaplatz, Pussanal-Zwý – hier inkl. Wettbewerbsverfahren, Garggi, Ägerta usw.) auch in der jüngeren Vergangenheit so umgesetzt. Diese Areal- und Quartierplanungen erlauben eine Abwägung zwischen optimaler Nutzung und Wahrung der Wohnqualität. Der Erhalt der Grün- und Freiflächen hat v.a. innerhalb der historischen Ortskerne von Grüsch und Fanas eine wichtige Bedeutung.

Der Gemeindevorstand hat sich intensiv mit der Bauzone in Hinterarälja auseinandergesetzt. Dem Gemeindevorstand ist nach wie vor wichtig, dass dieses Gebiet nach einem Gesamtkonzept erschlossen und überbaut wird. Ebenso soll eine möglichst optimale Ausnutzung des Baulandes gewährleistet sein. In Berücksichtigung der Ergebnisse der Mitwirkung verzichtet der Gemeindevorstand auf eine Aufzonung in die Wohnzone 3 und belässt das Gebiet in der Wohnzone 2. Zur Gewährleistung der vorstehenden Zielsetzungen wird das Gebiet wie vorgesehen der Quartierplanpflicht unterstellt.

Thema Baulandmobilisierung

Anträge: Verzicht auf die Festlegung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimbevölkerung mit 62.9% (Grüsch mit 62.5%) der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung zugestimmt (RPG1). Ziel des revidierten RPG ist es, die Zersiedlung zu bremsen und das wertvolle Landwirtschaftsland vor einer weiteren Überbauung zu schützen. Dazu müssen die bestehenden Baulandreserven besser genutzt werden. Das eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 15a) und der kantonale Richtplan Siedlung (Kap. 5.2-11) verlangen zwingend den Erlass von Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Der kantonale Richtplan wurde von der Regierung am 20. März 2018 beschlossen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplan ist verbindlich.

Aufgrund der hohen Anforderungen für künftige Einzonungen ist es für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung, dass die bestehenden Baulandreserven auch effektiv zur Verfügung stehen. Auch in der Gemeinde Grüsch bestehen verschiedene Baulandreserven, welche teilweise trotz Nachfrage seit der letzten Ortsplanungsrevision 1996 nicht für eine Überbauung zur Verfügung gestellt wurden. Bisher konnte dieser Umstand beispielsweise durch Neueinzonungen «kompensiert» werden. Nach neuem Raumplanungsrecht ist dies nicht mehr möglich. Erst wenn das bestehende Bauland konsequent mobilisiert wurde, wären überhaupt Neueinzonungen möglich (Art. 15, Abs. 4 Bst. b RPG).

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben hat der Grosse Rat Graubünden am 25.10.2018 eine umfassende Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes

(KRG) beschlossen. Darin werden auch die Instrumente zur Baulandmobilisierung festgelegt. Insbesondere sieht das KRG die Festlegung von Überbauungsfristen vor. Sollte nach Ablauf dieser Fristen eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden sein, jedoch auf dem Markt nicht angeboten werden, kann die Gemeinde (sie muss nicht) unter bestimmten Voraussetzungen und nach Abwägung der privaten Interessen, ein Kaufrecht auf Baulandreserven ausüben (Art. 19g KRG). Wenn nach Ablauf der Überbauungsfrist keine Nachfrage vorhanden ist bzw. genügend Bauland zur Verfügung steht, ergeben sich keine Massnahmen.

Das kantonale Recht lässt es den Gemeinden offen, andere Massnahmen zu ergreifen. Dies wäre insbesondere die Erhebung einer Lenkungsabgabe auf nicht überbautes Bauland (Art. 19f KRG) oder die entschädigungslose Auszonung von Bauland (Art. 19e KRG). Von diesen beiden Massnahmen sieht die Gemeinde ab, da sie als nicht praktikabel bzw. nicht zielführend erachtet werden.

Die Gemeinde ist aufgrund der übergeordneten Vorgaben verpflichtet, Massnahmen zur Baulandmobilisierung zu erlassen.

Thema Kommunales räumliches Leitbild

Anträge: Angestrebtes Bevölkerungswachstum gemäss KRL ist zu reduzieren.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Die Bevölkerungsentwicklung hat in vorliegendem Zusammenhang v.a. eine Bedeutung für die Dimensionierung der Bauzone. Die Bauzone darf nur so gross festgelegt werden, als diese in den nächsten 15 Jahren erschlossen und überbaut wird. Wesentliche Feststellung ist, dass auch bei einem maximalen Wachstum von 1% pro Jahr die Bauzone genügend gross ist. Die Massnahmen zur Baulandmobilisierung und zur Verdichtung sind in jedem Fall umzusetzen, auch wenn von einem geringeren Wachstum ausgegangen würde. Ziel der Annahme von 1% ist nicht ein Forcieren des Wachstums, sondern die Gewissheit, dass die Bauzonen richtig dimensioniert sind. Das Leitbild wurde in der Formulierung entsprechend präzisiert.

Thema Ortsbildschutz

Anträge: Streichung des Abbruchverbotes und der Pflicht zur Bauberatung im Ortsbildschutzbereich.

Stellungnahme Gemeindevorstand: Gräsch und Fanas verfügen über sehr wertvolle Ortsbilder von nationaler bzw. regionaler Bedeutung. Zu deren Erhalt sind in der Ortsplanung geeignete Massnahmen zu treffen. Mit dem Ortsbildschutzbereich werden die bisherigen Einzelobjektkategorien abgelöst und durch eine einheitliche Regelung für Gräsch, Fanas (und Valzeina) ersetzt. Lediglich die geschützten Bauten werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung weiterhin als Einzelobjekte festgelegt. Dem Gemeindevorstand ist bewusst, dass auch innerhalb des Ortsbildschutzbereiches der Bedarf für Erneuerungen, teilweise auch in Form von Ersatzneubauten,

besteht. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes wurden die Bestimmungen und die Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches gegenüber der 1. Mitwirkungsaufgabe angepasst. Die grundsätzliche Pflicht zur Erhaltung wertvoller Objekte bleibt bestehen, wobei die Voraussetzungen für einen Abbruch und Ersatzneubau im Baugesetz explizit vorgesehen und geregelt werden.

Die Bauberatung wird nur bei wesentlichen Bauvorhaben, welche somit in der Regel auch grossen Einfluss auf das Ortsbild haben, beigezogen. Dies betrifft insbesondere Abbrüche, Neubauten und Ersatzneubauten sowie wesentliche Umbauten im Ortsbildschutzbereich. Die übrigen Bauvorhaben können auch direkt durch die Baubehörde behandelt werden. Die Bauberatung dient der fachlichen Beurteilung von grösseren Bauvorhaben in den Dorfkernen und unterstützt die Baubehörde bei der Entscheidungsfindung. Der Beizug der Bauberatung oder der Denkmalpflege ist aus diesem Grund zweckmässig und sinnvoll.

2.5 Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen in den einzelnen Planungsmitteln:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Grüşch

- Verzicht auf Umzonung der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 in Hinterarälja.
- Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches angepasst.
- Festlegungen der Massnahmen zur Baulandmobilisierung bereinigt (betrifft Einzelgrundstücke Nr. 112, 168, 217, 274, 280, 286, 412, 1297).
- Grundstück Nr. 319 teilweise der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen (Parkplatz vorgesehen).
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 729) neu angeordnet.
- Zone für touristische Einrichtungen auf Parzelle Nr. 770 teilweise in der Hotelzone belassen.
- Gewässerraumzone mit landwirtschaftlichem «Schwellenenkonzept» (Vernetzung) abgeglichen.
- Ersatzstandort für erhaltenswerte Baugruppe Schwellenen festgelegt.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fanas

- Dorfzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der Kirche der Landwirtschaftszone zugewiesen (keine Erschliessung, Ansichtsbereich historische Siedlung/Kirche).

- Festlegungen der Massnahmen zur Baulandmobilisierung bereinigt (betrifft Grundstück Nr. 2167).
- Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches angepasst.
- Gebäude Nr. 1-78 teilweise als geschütztes Objekt entlassen.

Baugesetz

- Art. 15 Zonenschema und Art. 16 Ausnützungsziffer: Verzicht auf Differenzierung zwischen Ausnützungsziffer «oberirdisch» und «unterirdisch» (technische Anpassung).
- Art. 15 Zonenschema: Reduktion der maximalen Ausnützungsziffer der Wohnzone 2 von 0.60 auf 0.55.
- Art. 17 Haushälterische Bodennutzung: Ergänzung Ausnahmebestimmung hinsichtlich Mindestausnützung.
- Art. 23 Dorferweiterungszone: Verzicht auf Festlegung einer Mindestwohnungszahl.
- Art. 25 Wohnzonen: Ergänzung Ausnahmebestimmung hinsichtlich Mindestwohnungszahl.
- Art. 29 Industriezone: Anforderung «exportorientiert» aus den Zonenbestimmungen gestrichen.
- Art. 40 Ortsbildschutzbereich: Neuformulierung betreffend Erhalt wertvoller Bauten und Anforderungen bei Abbruch und Ersatzneubau.

2.6 Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe ergaben sich verschiedene Anpassungen in den Planungsmitteln. Gestützt auf Art. 13 Abs. 3 KRVO erfolgt daher eine zweite Auflage. Damit hat jedermann die Möglichkeit, sich zur angepassten Ortsplanungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe (08.10. – 06.11.2021) wurden v.a. die Themen Ferienhauszone Underhof, Cavadura sowie der Standort der Sammelstelle «Prada» thematisiert.

Thema Wertstoffsammelstelle «Prada»

Anträge: Verzicht auf Einzonung von wertvollem Landwirtschaftsland

Aufgrund der von rund 60 Personen unterschriebenen Eingabe betreffend dem Standort der Sammelstelle «Prada» hat sich der Gemeindevorstand nochmals intensiv mit dieser Thematik auseinandergesetzt und Abklärungen bei kantonalen Ämtern getroffen. Ziel der Gemeinde ist eine zeitgemäss eingerichtete und betriebene Wertstoffsammelstelle. Damit hierfür kein Landwirtschaftsland beansprucht werden muss, soll der heutige Standort beibehalten und neu organisiert werden. Die Zufahrt soll neu entlang des Lärmschutzdammes geführt werden, da die beste-

hende Zufahrt entlang der Landquart infolge der Gewässerschutzgesetzgebung nicht asphaltiert werden darf. Mit dieser Lösung wird sowohl dem Antrag der Mitwirkenden, kein Landwirtschaftsland zu beanspruchen, entsprochen, als auch die Voraussetzungen für eine zeitgemässe Sammelstelle geschaffen (neue Zone Wertstoffsammelstelle im Zonenplan).

Thema Ferienhauszonen

Anträge: Verzicht auf Auszonung der Ferienhauszone

Mit einem Zweitwohnungsanteil von 34% (Stand 2021) unterliegt die Gemeinde Gräsch der Zweitwohnungsgesetzgebung. Die Erstellung neuer Ferienwohnungen ist damit grundsätzlich nicht möglich. Innerhalb der Ferienhauszonen sind bereits gemäss gültigem Baugesetz Gräsch ausschliesslich Ferienhäuser zulässig. Die Festlegung einer Ferienhauszone für nicht überbaute Flächen macht keinen Sinn, da eine Bebauung zum Zonenzweck seit der Zweitwohnungsinitiative bzw. dem Zweitwohnungsgesetz nicht mehr möglich ist. Zu dieser Beurteilung gelangt auch das ARE im Rahmen der kantonalen Vorprüfung. Gestützt auf diese Ausgangslage werden die nicht überbauten Flächen der Ferienhauszone der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die überbauten Flächen gelten die Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Zweitwohnungsgesetz.

2.7 Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Gräsch / Cavadura

- Verzicht auf Einzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Prada (Parzelle Nr. 729)
- Festlegung einer «Zone für Wertstoffsammelstelle» in Prada (Parzelle Nr. 722)
- Arrondierung Abgrenzung Ferienhauszone auf Parzelle Nr. 1307

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fanas

- Teilparzelle Nr. 2034 wird in Dorfzone mit Baulandmobilisierung belassen
- Verzicht auf Baulandmobilisierungsmassnahmen im Bereich Parzelle Nr. 2028 (sehr eingeschränkte Überbaumöglichkeit)

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Gräsch

- Neufestlegung der Erschliessung der Wertstoffsammelstelle entlang Lärmschutzdamm (geplant)

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Fanas

- Verzicht auf die Festlegung öffentlicher Fusswege in Fanas Ägerta und Fanas Molinis

Baugesetz

- Ergänzung betreffend Arealplan in der Dorfzone Pussanal-Zwy (Art. 24).
- Ergänzung Bestimmungen «Zone Wertstoffsammelstelle» (Art. 39)

2.8 Vorberatende Gemeindeversammlung

Gemäss Gemeindeverfassung Grösch unterliegt die Ortsplanungsrevision der Vorberatung durch die Gemeindeversammlung. Die vorberatende Gemeindeversammlung fand am 4. Oktober 2022 statt. Aufgrund von Anträgen an der vorberatenden Gemeindeversammlung ergaben sich folgende Änderungen in den Planungsmitteln:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Fanas

- Teilparzelle Nr. 2268 in der Bauzone belassen (mit Massnahme zur Baulandmobilisierung)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Grösch / Cavadura

- Baulandmobilisierungsmassnahme bei Parzelle Nr. 216/1393 der zwischenzeitlich geänderten Parzellengrenze angepasst

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Gesamtrevision zuhanden der Urnenabstimmung vom 27. November 2022.

2.9 Urnenabstimmung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Grösch stimmten der Gesamtrevision der Ortsplanung anlässlich der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 zu.

2.10 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt ab Mitte Januar 2023.

3 Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan Siedlung

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG)
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und im April 2019 vom Bundesrat genehmigt. Die vorliegende Revision richtet sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Kommunales räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Gestützt auf eine Siedlungsanalyse haben die Gemeinden im räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung aufzuzeigen. Im Leitbild sind Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von Minstdichten;

- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- Kommunale Vorschriften zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung.

Die wichtigen Ziele, Strategien und Massnahmen zur Siedlungsentwicklung liegen der vorliegenden Revision in Form eines kommunalen räumlichen Leitbildes bei.

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Die Gemeinde Gräsch ist von folgenden Festlegungen im kantonalen Richtplan betroffen:

Siedlung und Ausstattung

- Historischer Ortskern Gräsch
- Historischer Ortskern Fanas

Arbeitsgebiete

- Kantonales Arbeitsgebiet im suburbanen Raum für exportorientierte Betriebe mit hoher Wertschöpfung (Objekt 28.SW.01)

Landschaft / Tourismus

- Landschaftsschutzgebiet Rätikon-Falknis-Vilan-Chlus (Objekt Nr. 07.LS.04)
- Tourismus in ländlichen Räumen, Gräsch-Danusa (Objekt Nr. 07.FS.10)

Der Umgang mit den einzelnen Festlegungen wird in den nachfolgenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Prättigau/Davos hat gestützt auf den kantonalen Richtplan das Regionale Raumkonzept erarbeitet. Dieses wurde von der Präsidentenkonferenz im Juni 2020 erlassen. In der regionalen Raumentwicklungsstrategie wird Gräsch als wichtiger Arbeitsplatzstandort hervorgehoben. Mit der Eishalle und den Bergbahnen verfügt Gräsch im Weiteren über wichtige Einrichtungen im Bereich Sport und Freizeit.

Der Entwurf des Regionalen Richtplans Teil Siedlung befindetet derzeit in kantonalen Vorprüfung.

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Wichtige Rahmenbedingungen

Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 des eidg. Raumplanungsgesetzes). Wie hoch der Bedarf ist, hängt in hohem Masse von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ab. Die Bauzone ist daher so zu dimensionieren, dass die voraussichtliche Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre aufgefangen werden kann. Bei knapp dimensionierten Bauzonen sind Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven zu treffen. Einzonungen sind nur möglich, wenn diese trotz konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven innerhalb von 15 Jahren voraussichtlich benötigt, erschlossen und überbaut werden (Art. 15 Abs. 4 RPG).

4.2 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Grüşch

Der Kanton Graubünden hat für sämtliche Gemeinden eine Bevölkerungsprognose erstellt. Diese basiert auf der Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik und wurde durch den Kanton auf die Regionen und Gemeinden heruntergebrochen. Zuhanden des kantonalen Richtplanes wurde von der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 ausgegangen. Basierend auf der Bevölkerungsprognose 2016 weist die Gemeinde knapp dimensionierte Bauzonen auf.

Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose 2020 vor. Diese prognostiziert für den Gesamtkanton ein deutlich geringeres Bevölkerungswachstum als im 2016. Dies wirkt sich auch auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden aus. Für die Gemeinde Grüşch prognostiziert der Kanton eine Bevölkerungszunahme um rund 270 Einwohner bis ins Jahr 2035. Die Prognose 2016 ging noch von einem fast doppelt so hohen Wachstum aus (+ 500 Einwohner).

Die Gemeinde Grüşch hat anlässlich der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ebenfalls strategische Überlegungen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung gemacht. Hierbei kann Folgendes festgestellt werden:

- Das Wachstum seit 1996 betrug durchschnittlich knapp 1% pro Jahr.
- Seit 2010 ist das Wachstum überdurchschnittlich und liegt bei rund 1.3% pro Jahr. Eine so rasche Bevölkerungszunahme wie sie in den letzten Jahren stattgefunden hat, stellt die Gemeinde vor grosse Herausforderungen im Bereich Infrastruktur- und Finanzplanung (z.B. im Bereich Bildung und Gesundheit) sowie in weiteren Bereichen.
- Aufgrund der in Umsetzung (Areal Sagaplatz, Areal Garggi) und in Planung (Areal Pussanal-Zwy, Areal Mühle) befindlichen Quartierentwicklungen ist davon auszugehen, dass das Angebot an Wohnraum weiter deutlich ausgebaut wird.

- Mit den im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehenen Massnahmen zur besseren Nutzung der Bauzone werden die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung geschaffen, was zusätzlichen Wohnraum generiert.

Die Gemeinde strebt auch mittel- bis langfristig eine stetige Zunahme der Bevölkerung an. Dies jedoch in moderaterem Umfang als in den vergangenen 10 Jahren. Langfristige **Zielgrösse ist ein durchschnittliches Wachstum von maximal 1% pro Jahr**. Bei dieser Zielgrösse beträgt die maximale Bevölkerungszunahme bis 2035 rund 365 Einwohner (15 Jahre). Dies liegt im Bereich zwischen den kantonalen Prognosen 2016 und 2020, was aus Sicht der Gemeinde ebenfalls realistisch erscheint. Diese zu erwartende Bevölkerungsentwicklung bildet daher die Basis für den Bedarf an Bauzone.

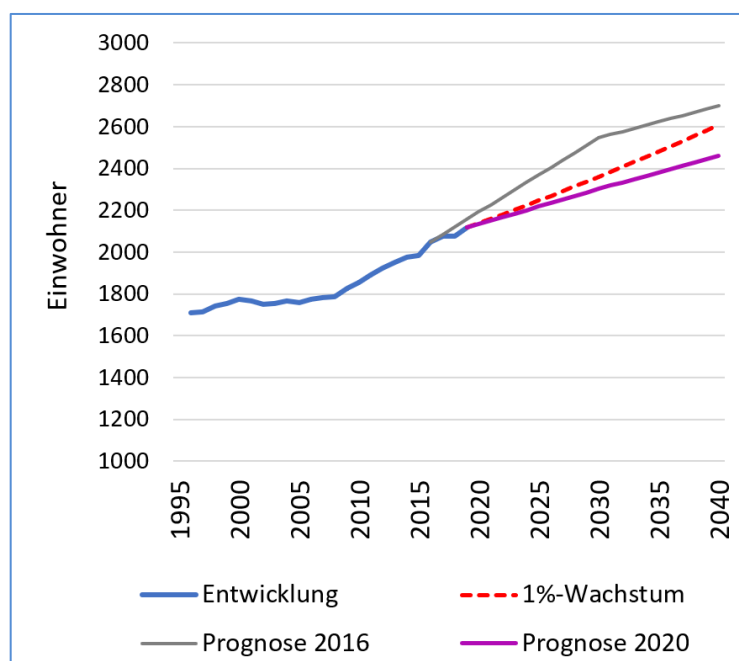


Abb. Bevölkerungsentwicklung Grösch (Prognosen und angestrebte Entwicklung)

4.3 Kapazitätsreserven Bauzone im rechtskräftigen Zustand

Als Grundlage für die Bedarfsberechnung stellt der Kanton den Gemeinden das „Gemeindedatenblatt“ mit Abgaben zur Bevölkerungsentwicklung (kantonale Prognose) und den Bauzonenreserven zur Verfügung. Bei den Bauzonenreserven werden dabei insbesondere die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betrachtet. Diese Zonenarten umfassen rund 90% der Einwohner des Kantons und sind daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung.

Auf Basis der Angaben im Datenblatt werden die Gemeinden im Sinne einer Vermutung hinsichtlich ihrer Bauzonengrösse kategorisiert (Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ, Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ und Gemeinden mit überdimensionierter WMZ). Diese Angaben sind von den Gemeinden zu überprüfen.

Die Bauzonenreserve der Gemeinde Grösch betragen gemäss aktuellem Überbauungsstand rund 9 ha innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Die Ferienhauszone zählt dabei nicht zu den WMZ.

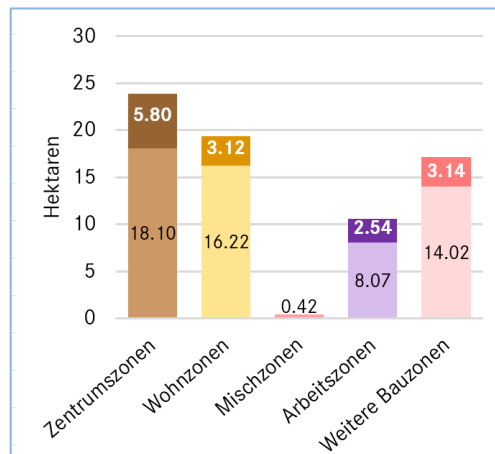


Abb. Überbauungsstand der rechtskräftigen Wohnzonen (hell = überbaut, dunkel = unüberbaut), Stand Ende 2022

Diese Reserve entspricht einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve von 246 Einwohnern (bei Mobilisierbarkeit von 50%). Hinzu kommen weitere 48 Einwohner innerhalb der unternutzten Grundstücke (bei Mobilisierbarkeit von 20%). Die Gemeinde Grösch weist bezogen auf die aktuelle kantonale Bevölkerungsprognose bis 2035 (+ 275 Einwohner) somit richtig dimensionierte Bauzonen auf (A-Gemeinde ohne Einzonungsbedarf). Bezogen auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung von 1% pro Jahr (+ 365 Einwohner bis 2035) sind Massnahmen im Bereich Mobilisierung und Verdichtung erforderlich, um die Bevölkerungszunahme innerhalb der bestehenden Bauzone aufnehmen zu können.

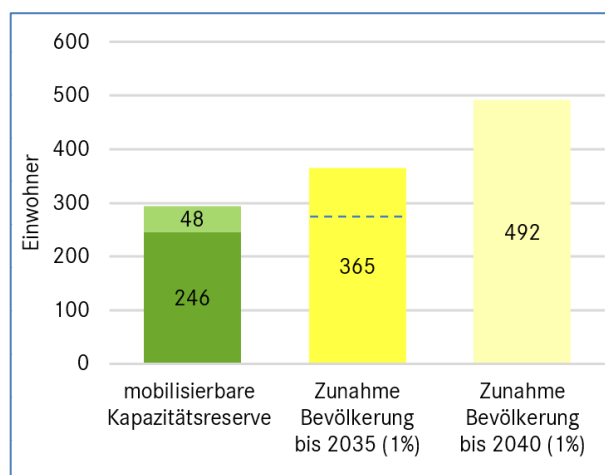


Abb. Mobilisierbare Kapazitätsreserve in der Bauzone in Vergleich zur angestrebten Entwicklung. Blau gestrichelt eingetragen ist die Bevölkerungszunahme gemäss kantonaler Prognose (+275 bis 2035).

4.4 Kapazitätsreserven Bauzone nach Gesamtrevision

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, welche eine bessere Nutzung der bestehenden Bauzone ermöglichen bzw. fördern (vgl. Kap. 5). Dies hat zur Folge, dass sich die Kapazitätsreserven erhöhen. Unter Berücksichtigung der Annahmen des Gemeindedatenblattes (Mobilisierbarkeit der nicht überbauten Bauzone 50%, jene der unternutzten Parzellen 10%) entspricht die mobilisierbare Kapazitätsreserve (351 Einwohner) auch dem erwarteten Bedarf bis 2035 (+365 Einwohner). Die Bauzone ist somit bezogen auf die angestrebte Bevölkerungsprognose richtig dimensioniert.

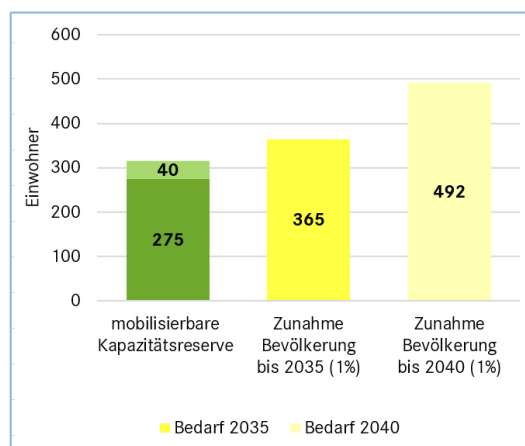


Abb.) Vergleich Kapazitätsreserven innerhalb der Bauzone und angestrebte Bevölkerungsentwicklung bei tiefer Mobilisierbarkeit (50% bei unüberbauter Bauzone, 10% bei unternutzter Bauzone).

Aufgrund der vorgesehenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Mobilisierungsquote erhöht. Unter der Annahme eines Mobilisierungsgrades von 70% bei den nicht überbauten Bauzonen und 20% bei den unternutzten Grundstücken, erhöht sich die mobilisierbare Kapazitätsreserve nochmals deutlich auf 465 Einwohner.

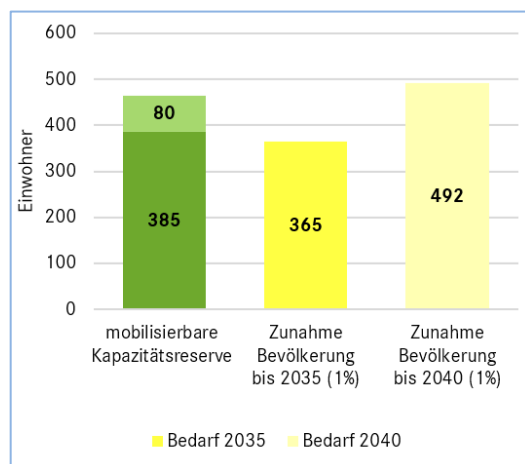


Abb.) Vergleich Kapazitätsreserven innerhalb der Bauzone und angestrebte Bevölkerungsentwicklung bei erhöhter Mobilisierbarkeit (70% bei unüberbauter Bauzone, 20% bei unternutzter Bauzone).

Die Bauzonenreserve gemäss Gesamtrevision vermag somit auch ein Bevölkerungswachstum von mehr als 1% aufzufangen, sofern das Bauland konsequent mobilisiert und effizient genutzt wird.

4.5 Fazit zur Kapazitätsreserve

Die Gemeinde stellt fest, dass sowohl die prognostizierte Bevölkerungszunahme als auch eine Zunahme von 1% pro Jahr bis 2035 bei einer konsequenten Mobilisierung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes aufgefangen werden kann. Es sind keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes erforderlich.

4.6 Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes

Der aktuelle Stand der Überbauung und die Kapazitätsberechnung zeigt, dass noch in verschiedenen Gebieten erhebliche Bauzonenreserven vorhanden sind. Im Weiteren bestehen Reserven im bereits überbauten Gebiet, dies vor allem in Form von Umnutzungen (z.B. alte Mühle Gräsch, leerstehende Ställe). Gleichzeitig wird längerfristig ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf eine Erweiterung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Sinne von Siedlungserweiterungen. Dies zusammenfassend aus folgenden Gründen:

- Die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen reichen aus, um das prognostizierte bzw. angestrebte Bevölkerungswachstum der nächsten Planungsperiode von 10 -15 Jahren aufzufangen. Die rechtlichen Voraussetzungen für Siedlungserweiterungen sind daher nicht gegeben.
- Sowohl die Ortschaften Gräsch und Fanas als auch Valzeina verfügen noch über eine angemessene Bauzonenreserve für die nächste Planungsperiode.
- Mehrere Gebiete wurden erst kürzlich erschlossen oder werden in den nächsten Jahren erschlossen und überbaut (Garggi, Pussanal-Zwy).
- Die Einzonung von zusätzlichem Bauland würde der beabsichtigten maximalen Bevölkerungsentwicklung (+1% pro Jahr) entgegenstehen.
- Bei Bedarf wird eine gezielte Erweiterung der Bauzone, basierend auf konkreten Konzepten geprüft.

Wo eine allfällige, spätere Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgenommen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden. Die Festlegung grösserer Siedlungserweiterungsgebiete macht daher zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

4.7 Arrondierungen der Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes

Trotz des Verzichtes auf Siedlungserweiterung ergeben sich an verschiedenen Stellen kleinere Anpassungen der Bauzonenabgrenzung. Besonders in Fanas erfolgt eine Bereinigung der Zonenabgrenzung unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit:

- Bauzonen, welche infolge der Topografie und der örtlichen Gegebenheiten für eine Überbauung nicht geeignet sind, werden der Zone für Grünflächen oder der Landwirtschaftszone zugewiesen (z.B. Teilparzelle Nr. 2035)
- Die Parzelle Nr. 2107 mit bestehendem Wohnhaus sowie die Nebenbaute auf Parzelle Nr. 2003 werden der Bauzone (Wohnzone) zugewiesen. Dies bisherige «Zone für künftige bauliche Nutzung» ist infolge der vorherrschenden Nutzung nicht zweckmässig. Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2104 wird eine Teilfläche ebenfalls der Wohnzone zugewiesen, damit entlang der Gauastrasse eine Bebauung in der 1. Bautiefe ermöglicht wird.
- Im Bereich der Wohnzone Bahnhof in Grösch werden in Abstimmung mit dem Projekt zum Ausbau des Bahnhofs bzw. im Hinblick auf eine Umnutzung des Mühleareals zusätzliche Bauzonenarrondierungen vorgenommen. Dies zur Gewährleistung einer zweckmässigen, künftigen (Um-) Nutzung.

Bei den vorgenommenen Anpassungen handelt es sich im rechtlichen Sinne um Einzonungen. Sofern sich dadurch ein erheblicher Mehrwert ergibt, ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten (vgl. nachfolgend).

4.8 Mehrwertabgabe

Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) unterliegt gemäss übergeordnetem Recht der Mehrwertabgabepflicht. Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des Mehrwertes, wobei Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.- pro Grundstück von der Abgabe befreit sind. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ergeben sich verschiedene Anpassungen der Bauzonenabgrenzungen, welche zum Teil der Abgabepflicht unterstehen. Gestützt auf die Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung wurden die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Die erforderlichen Unterlagen des Amtes für Immobilienbewertung werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens eingereicht.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Grüşch bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ist daher eine gesetzliche Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss kantonalem Recht (Art. 19ff KRG) vorgesehen. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von acht Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen. Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen.

Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Die Bestimmung der Flächen erfolgte in sämtlichen Fraktionen nach denselben Kriterien (eigenständig überbaubare Parzellen oder Teilparzellen).

Das Verfahren und die Rahmenbedingungen zur Baulandverfügbarkeit sind im Übrigen abschliessen im kantonalen Raumplanungsgesetz geregelt, welches vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 erlassen wurde.

5.2 Zonen für Mehrfamilienhausbauten

Im Rahmen der Quartierplanung «Garggi» wurde in der Gemeinde Grüşch erstmals öffentlich-rechtlich festgelegt, dass Gebäude nur als Mehrfamilienhausbauten mit mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen sind. Damit wurde erreicht, dass die dreigeschossige Wohnzone haushälterisch genutzt und beispielsweise nicht mit Einfamilienhäusern überbaut wird. Aufgrund der hohen Bautätigkeit in Grüşch zeigt sich, dass eine Nachfrage nach Geschosswohnungen vorhanden ist.

Die Regelung betreffend Mehrfamilienhausbauten wird daher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf die gesamte Wohnzone 3 ausgedehnt. Diese Gebiete dienen somit ausschliesslich der Erstellung von Mehrfamilienhausbauten.

5.3 Quartierplanpflicht Wohnzone Hinterarälja

In «Hinter Arälja» bestehen innerhalb der Wohnzone noch erhebliche Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Parzellen. Diese sind heute der Wohnzone 2 mit Einfamilienhauscharakter zugewiesen. In der ersten Bautiefe entlang der Landstras-

se sind in den vergangenen Jahren innerhalb der Wohnzone 3 mehrere Geschosswohnungsbauten entstanden. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bebauungs- und Erstschliessungsstruktur sowie einer hohen Wohnqualität wird das Gebiet einer Quartierplanpflicht zugewiesen.

5.4 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer in den einzelnen Bauzonen wurde generell leicht erhöht. Dies einerseits zwecks Kompensation der geänderten Definition der anrechenbaren Geschossflächen, andererseits zur Gewährleistung einer erhöhten baulichen Nutzung. Insbesondere in der Wohnzone 3 und der Dorferweiterungszone wird die Ausnützungsziffer auf 0.8 erhöht, um die erwünschte bauliche Nutzung (dreigeschossige Zone) gewährleisten zu können.

5.5 Reduktion der Grenzabstände

In mehreren Nutzungszonen sehen die bisherigen Baugesetze verhältnismässig grosse Grenzabstände vor. Beispielsweise gilt in der Dorfzone von Fanas bisher ein Grenzabstand von 5 m (kleiner Abstand) bzw. 6 m (grosser Abstand). Solche grossen Abstände führen potenziell zu unternutzen Grundstücken. Zur Verbesserung der baulichen Dichte sieht das neue Baugesetz nur noch ein Grenzabstandsmass vor. In den Wohnbauzonen beträgt der Grenzabstand neu zwischen 2.5 – 4.0 m.

5.6 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang zumindest bei Ein- und Aufzonungen Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnützungsziffer) vor.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnutzung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnutzung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können.

5.7 Erlass von Folgeplanungen

Für sämtliche grösseren Bauzonenreserven bestehen rechtskräftige Areal- oder Quartierpläne aus den vergangenen Jahren (Arealplan Sagaplatz, Quartierplan Garggi) oder es befinden sich solche in Erarbeitung (Arealplan Pussanal-Zwy). Im Rahmen dieser Folgeplanungen sind Ziele und Massnahmen für eine effiziente Erschliessung und Bodennutzung enthalten. Weitere planerische Massnahmen sind daher für diese Gebiete nicht erforderlich.

Gebiet „Hof“ Fanas

Im Gebiet Hof Fanas bestehen grössere noch unüberbaute Flächen innerhalb der Wohnzone. Das Gebiet befindet sich an relativ steiler Hanglage, ist jedoch für eine Überbauung grundsätzlich geeignet (Aussicht, Besonnung, Lage innerhalb des Siedlungsgebietes). Aufgrund der heutigen Parzellierung, der Eigentumsverhältnisse sowie der nicht geklärten Erschliessung ist das Bauland nicht baureif bzw. kann im heutigen Zustand nicht effizient überbaut und genutzt werden.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, für eine angemessene Erschliessung der Bauzonen zu sorgen. Im betreffenden Gebiet können bei geeigneter Erschliessung mindestens fünf Bauplätze baureif gemacht werden. Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine Überbauung des Gebietes, wird dieses mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Auf Grundlage einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie ist eine Quartierplanung durchzuführen, welche folgenden Ansprüchen genügt:

- Optimale Einordnung von Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie Bildung von kompakten Quartieren mit klaren Siedlungsrändern
- Sicherstellung einer optimalen Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung
- Landsparende Erschliessung und Parkierung

6 Gestaltung

6.1 Konzept Ortsbildschutz

Die historischen Ortskerne von Gräsch und Fanas sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler bzw. regionaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Die rechtskräftigen Ortsplanungen von Gräsch und Fanas enthalten verschiedene Schutz- und Erhaltungsfestlegungen für Bauten und Anlagen sowie für einzelne Siedlungsbereiche. Die heutigen Schutzkonzepte sind jedoch nicht aufeinander abgestimmt. Gräsch unterscheidet beispielsweise drei Kategorien von Schutzobjekten, während die Ortsplanung Fanas zwei Schutzkategorien sowie Schutz- und Erhaltungsbereiche festlegt. Die Ortsplanung Valzeina enthält nur vereinzelte Schutzfestlegungen.

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortschaften, ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs über die historischen Siedlungsteile
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte Bauten

Ortsbildschutzbereich

Bauten und Anlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind grundsätzlich zu erhalten. Im Ortsbildschutzbereich gelegene Anlagen wie Mauern oder Einfriedungen sind ebenfalls zu erhalten. Der Abbruch und Ersatzneubau ist nur zulässig, wenn Gewähr für einen qualitätsvollen Ersatzneubau besteht. Die Regelung mittels Ortsbildschutzzone hat dabei folgende Vorteile:

- Die Erhaltungsanordnungen werden erst bei konkreten Bauvorhaben bei Vorliegen der Bestandesaufnahme und der Bauabsichten festgelegt und nicht „auf Vorrat“ bereits in der Nutzungsplanung.
- Auf eine Zuteilung von Einzelobjekten zu verschiedenen Schutzkategorien (schützenswert, erhaltenswert etc.) kann verzichtet werden.
- Der Ortsbildschutzbereich umfasst auch weitere wichtige Elemente der Siedlungsgestalt wie Mauern, Einfriedungen, Pflästerungen etc.

Der Ortsbildschutzbereich umfasst die historischen Siedlungsteile von Grüşch (Oberdorf, Underdorf, Gülla) sowie von Fanas und Valzeina.

6.2 Weitere Festlegungen

Nebst dem Ortsbildschutzbereich und der geschützten Bauten werden folgende Objekte im Siedlungsgebiet und ausserhalb des Siedlungsgebietes festgelegt:

- Erhaltenswerte Mauern
- Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze
- Geschützte Baugruppe

Bei den geschützten Baugruppen handelt es sich um die charakteristischen Ställe auf den Schwellenen.

7 Arbeitsgebiete und weitere Nutzungen

7.1 Industriezone

Mit der Industriezone Ussefeld verfügt die Gemeinde Grüşch über ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan bzw. dem Standortprofil ist dieses Gebiet für wertschöpfungsstarke Betriebe vorzusehen. Auszuschliessen sind insbesondere Detailhandelsbetriebe.

Die richtplanerischen Festlegungen stimmen mit den Absichten der Gemeinde überein, dieses Gebiet für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe im Sinne der bereits ansässigen Firmen vorzubehalten. Im Baugesetz wird der Zonenzweck und die beabsichtigte Nutzung entsprechend konkret umschrieben.

Im Jahr 2010 erfolgte bereits eine Erweiterung der Industriezone. Im Hinblick auf Erweiterungen bereits ansässiger Betriebe oder der Ansiedlung neuer Betriebe ist mittelfristig mit zusätzlichem Landbedarf für die Industriezone zu rechnen. Eine Erweiterung ist Richtung Westen im Gebiet Salätschis, d.h. auf der gegenüberliegenden Seite der Ussefeldstrasse vorgesehen. Dieses Gebiet kann über die bestehenden Erschliessungsanlagen erschlossen werden (Synergien mit bestehenden Infrastrukturen). Bei einer Erweiterung ist ein Grüngürtel zwischen der Industriezone und den angrenzenden Wohnnutzungen bzw. den öffentlichen Nutzungen (Schule Ussefeld) zu gewährleisten. Im Weiteren wird Waldareal tangiert, welches zugunsten einer effizienten Bodennutzung in geeigneter Weise zu arrondieren sein wird.

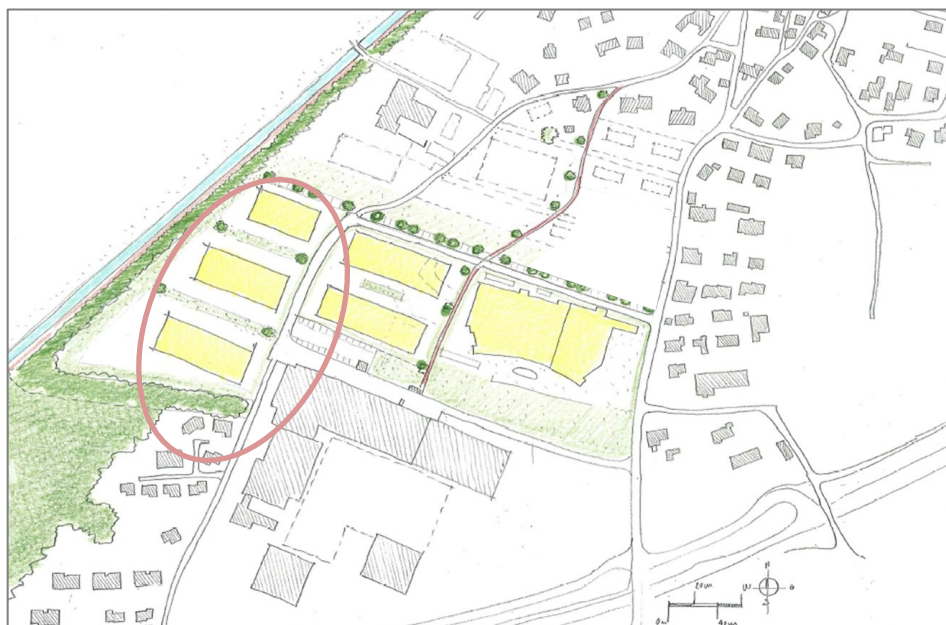


Abb. Erweiterungsoption Industriezone Richtung „Salätschis“ (Skizze aus Planungs- und Mitwirkungsbericht 2010).

Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Betriebserweiterungen in der Industriezone sind die Reserven per Ende 2022 weitgehend überbaut. Bei den verbleibenden

Flächen handelt es sich um strategische Reserven ansässiger Betriebe, welche grundsätzlich nicht Dritten zur Verfügung stehen. Aufgrund dieser Ausgangslage beabsichtigt die Gemeinde, im Rahmen eines separaten Verfahrens die Erweiterung der Industriezone anzugehen. Dies wird innerhalb der nächsten 5 Jahre erfolgen. Mit Blick auf die Planbeständigkeit ist die Festlegung der «Zone für künftige bauliche Nutzung» als Übergangsphase bis zur definitiven Einzonung anzusehen.

7.2 Weiterentwicklung Standort Wertstoff-Sammelstelle

Die Gemeinde Grüşch verfügt in „Prada“ seit Jahren über eine Sammelstelle für Grünabfälle. In den letzten Jahren hat das Bedürfnis nach einer Multisammelstelle stetig zugenommen, entsprechend wurde das Angebot ausgebaut. Heute können nebst Grünabfällen auch Papier, Karton, Metall usw. abgegeben werden. Nutzungsplanerisch handelt es sich beim Standort um eine systierte „Bauschuttzubereitungszone“ aus dem Jahre 1996. Nutzungsplanerisch besteht somit bisher keine Grundlage für die heutige Nutzung als Sammelstelle. Die intensivere Nutzung der Sammelstelle sowie des angrenzenden Materialaufbereitungsplatzes führt zu einer hohen Beanspruchung der Zufahrtsstrasse. Ein Ausbau oder die Asphaltierung dieser Zufahrt ist aufgrund der Lage im Gewässerraum nicht möglich.

Bedarfsnachweis

Aufgrund der heutigen betrieblich unbefriedigenden sowie der rechtlichen Situation und der hohen Nachfrage wurde ein neuer Standort für die Sammelstelle geprüft. Der Standort hat dabei folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Gute Erschliessung
- Anschluss an die bestehende Bauzone und das Ver- und Entsorgungsnetz
- Keine Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnnutzungen
- Erweiterungsoption bei gegebenem Bedarf

Diese Anforderungen würde grundsätzlich der Standort Prada, angrenzend an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei der Eishalle und Pferdesportplätzen erfüllen (Parzelle Nr. 729). Aufgrund der bestehenden Erschliessungsanlagen könnten Synergien mit bestehenden Infrastrukturen genutzt werden. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung hat sich gezeigt, dass dieser Standort infolge der Beanspruchung von wertvollem Landwirtschaftsland aus landwirtschaftlicher Sicht nicht akzeptiert wird. Aufgrund dieser Ausgangslage und nicht vorhandener weiterer geeigneter Standorte hat der Gemeindevorstand beschlossen, den bestehenden Standort beizubehalten. Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine zweckmässige Nutzung werden folgende Massnahmen vorgesehen:

- Zuweisung des Gebietes in eine «Zone Wertstoffsammelstelle» (Nichtbauzone)
- Verlegung der Erschliessung entlang Lärmschutzdamm und Aufhebung heutige Erschliessung im Gewässerraum (Genereller Erschliessungsplan)
- Erlass von Bestimmungen zur Zone Wertstoffsammelstelle im Baugesetz



Abb. Neue Erschliessung und Anordnung Wertstoffsammelstelle (schematisch).

Die Gemeinde sieht vor, die neue Multisammelstelle nach den heutigen Bedürfnissen einzurichten. Zudem kann die Sammelstelle professionell ausgestaltet und betrieben werden.

Weitere geprüfte Standorte

Gestützt auf vorstehende Anforderungen wurden folgende Alternativstandorte geprüft:

Standort innerhalb bestehender ZöBA: Innerhalb der rechtskräftigen ZöBA besteht keine Möglichkeit zur Anordnung der Sammelstelle. Die Parzellen Nr. 1323 und 728 werden als Sportplätze (Tennis und Pferdesport) und Pumptrack genutzt. Für den Pferdesport bestehen langjährige Verträge mit den entsprechenden Institutionen. Gleichzeitig dienen diese Flächen (insbesondere Parzelle Nr. 1323) bei verschiedenen Anlässen und Ausstellungen als Festgelände in Kombination mit der Eishalle. Das Vorhandensein eines solchen Areals ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung, da diverse Anlässe ansonsten nicht durchgeführt werden könnten. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll daher weiterhin für solche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Standort in bestehendem Arbeitsgebiet: Ein Standort innerhalb der bestehenden Industriezone kommt aufgrund der Zweckbestimmung dieses Arbeitsgebietes nicht in Frage. Weitere Gewerbezonon mit guter Erschliessung bestehen nicht.

Weitere Standorte innerhalb der Landwirtschaftszone: Bei fast sämtlichen Landwirtschaftsflächen handelt es sich um Fruchtfolgeflächen bzw. besonders geeignetes

Landwirtschaftsland. Aus Sicht der Gemeinde macht die Beanspruchung von wertvollem Kulturland für die Schaffung eines Sammelplatzes keinen Sinn.

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Gebietes ist über eine neue Erschliessungsstrasse entlang des Lärmschutzdammes vorgesehen. Diese befindet sich ausserhalb des Gewässerraumes und kann angemessen befestigt werden. Der heutige Land- und Forstwirtschaftsweg wird nach Realisierung der neuen Erschliessung im Sinne einer Kompensation aufgehoben. Der Gewässerraum wird damit von Anlagen entlastet.

Die genaue Anordnung der Bauten ist im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu klären und richtet sich grundsätzlich nach den betrieblichen Anforderungen des künftigen Sammelplatzkonzeptes. Aufgrund der Zonenbestimmungen (Nichtbauzone) sind nur untergeordnete bauliche Massnahmen zulässig (vgl. Baugesetz).

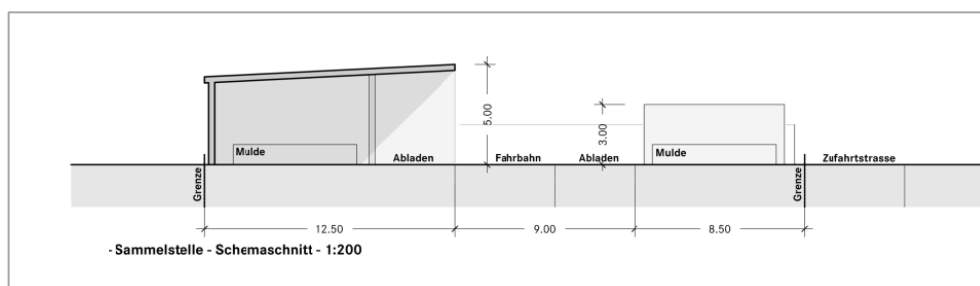


Abb. Mögliche Anordnung der Wertstoffsammelstelle Prada.

Rodung zwecks Arrondierung der Arealabgrenzung

Um eine spätere, zweckmässige Abgrenzung der Sammelstelle gegenüber dem Wald zu gewährleisten, ist eine kleinräumige flächengleiche Rodung und Ersatzaufforstung vorgesehen (vgl. Rodungsgesuch).

7.3 Weiterentwicklung Werkhof (mit Rodung)

Beim Werkhof werden zusätzliche Abstellflächen für Geräte und Materialien benötigt. Diese müssen aus betrieblichen Gründen möglichst Nahe an den bestehenden Bauten deponiert werden können und von sämtlichen Fahrzeugen angefahren werden können. Ein entsprechender Unterstand ist daher an der Zufahrtsstrasse vorgesehen. Da es sich bei dieser Fläche um Wald handelt, ist eine Rodung von 83 m² Waldfläche sowie die Festlegung eines reduzierten Waldabstandes erforderlich. Das Rodungsgesuch wird mit der vorliegenden Nutzungsplanung koordiniert und liegt parallel auf.

8 Zweitwohnungen

8.1 Ausgangslage

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen gibt den Gemeinden unter anderem die Möglichkeit, sogenannte „Ortsbildprägende Bauten“ zu bezeichnen, welche unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen (Art. 9 ZWG). Gleichzeitig können die Gemeinden auch ergänzende Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Zweitwohnungsgesetzgebung.

8.2 Absicht und Strategie der Gemeinde

Mit einem Zweitwohnungsanteil von 34% (Stand 2020) unterliegt die Gemeinde Grösch der Zweitwohnungsgesetzgebung. Zum relativ hohen Zweitwohnungsanteil tragen v.a. auch die Ferienhauszonen in Cavadura, Parwurst und Underhof bei. Die übergeordnete Zweitwohnungsgesetzgebung enthält bereits ausführliche Bestimmungen betreffend Nutzungsauflagen bei Neubauten, Erweiterungen und Umbauten. Die Gemeinde verzichtet daher auf den Erlass zusätzlicher Bestimmungen im Baugesetz. Innerhalb der Dorfkerne soll v.a. Wohnraum für Einheimische zur Verfügung stehen. Die Gemeinde verzichtet daher bewusst auf die Bezeichnung sogenannter „ortsbildprägenden Bauten“, welche gestützt auf das Zweitwohnungsgesetz zu Zweitwohnungen umgenutzt werden könnten (betrifft v.a. Stallbauten).

8.3 Umgang mit Ferienhauszonen

In den Gebieten Cavadura, Parwurst sowie Underhof sind in der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Grösch Ferienhauszonen ausgeschieden. Die Zonen in Cavadura und Parwurst sind weitgehend überbaut. In Underhof bestehen jedoch noch Nutzungsreserven von rund 1 ha sowie zusätzlich ca. 0.6 ha innerhalb eines nicht überbaubaren Freihaltebereiches (Hangbereich Richtung Mittelstation Bergbahnen). Aufgrund der übergeordneten Zweitwohnungsgesetzgebung ist eine Überbauung mit klassischen Ferienhausbauten, wie dies bisher erfolgte, nicht mehr möglich. Innerhalb der Ferienhauszonen sind bereits gemäss gültigem Baugesetz Grösch ausschliesslich Ferienhäuser zulässig. Die Festlegung einer Ferienhauszone für nicht überbaute Flächen macht keinen Sinn, da eine Bebauung zum Zonenzweck seit der Zweitwohnungsinitiative bzw. dem Zweitwohnungsgesetz nicht mehr möglich ist. Die Neuerstellung von Erstwohnungen in Underhof wird von der Gemeinde nicht angestrebt, da insbesondere eine angemessene Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Aus diesen Gründen wird die noch unüberbaute Ferienhauszone in Underhof aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wird zudem die Ferienhauszone im Bereich «Nügada» aufgehoben, da es sich um eine rechtswidrige Punktbauzone handelt.

9 Schutzzonen

9.1 Natur- und Landschaftsschutz

Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons z.B. aus Vernetzungskonzepten. Die Abgrenzung dieser Flächen wurden durch das Amt für Natur und Umwelt bereinigt und zuhanden der vorliegenden Gesamtrevision zur Verfügung gestellt. Die Flächen wurden gemäss den Angaben des ANU in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

Auenperimeter

Entlang der Landquart bestehen zwei inventarisierte Auengebiete von regionaler Bedeutung (beim Mündungsbereich des Schmittnerbachs sowie ab Prada Richtung Schiers). Diese Auen werden praxisgemäss der Naturschutzzone zugewiesen.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wurden durch einen Geologen vorgenommen. Die resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen sind in der Ortsplanung integriert.

Landschaftsschutzzone

Das im kantonalen bzw. Regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiet im Bereich der „Chlus“ wurde als Landschaftsschutzzone in der Ortsplanung umgesetzt. Die Abgrenzungen wurden wo zweckmässig an die amtliche Vermessung und an die topografischen Gegebenheiten angepasst.

Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Die statischen Waldgrenzen wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission beurteilt und über das gesamte Gemeindegebiet neu festgelegt. Sie wurden in die Ortsplanung übernommen. Die Festlegung der Gefahrenzonen erfolgt lediglich innerhalb der Erfassungsbereiche. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle.

In Untervalseina befinden sich fünf Dauerwohnbauten innerhalb der Gefahrenzone 1 (erhebliche Gefährdung). Um eine angemessene Entwicklung dieser Bauten trotz Gefahrenzoneneinstufung zu ermöglichen, wird für diese in Rücksprache mit dem zuständigen Amt für Wald und Naturgefahren eine Sonderregelung getroffen. Bauliche Massnahmen können bewilligt werden, wenn ein genügender Objektschutz

gegen die vorherrschende Gefährdung (Lawinen) gewährleistet ist. Die Voraussetzungen werden im Baugesetz umschrieben.

Wildruhegebiete / Wildtierkorridor

Auf dem Gemeindegebiet Grösch bestehen verschiedene Wildruhezonen, welche durch Gemeindeversammlungsbeschlüsse erlassen worden sind. Diese Wildruhezonen werden in die Ortsplanung übernommen. Die Abgrenzungen werden wo erforderlich mit dem Waldareal und der amtlichen Vermessung abgestimmt. In folgenden Gebieten werden Wildruhezonen festgelegt: Valzeinerberg, Zuzi, Forztobel-Casällas und Eggwald.

Der Richtung Schiers gemeindeübergreifend bestehende Wildtierkorridor wird mittels separater Zone in den Zonenplan aufgenommen.

Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt.

9.2 Gewässerraum

Zweck des Gewässerraumes

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Gewässerraumfestlegung in der Ortsplanung

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der

Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung. Die Gemeinde Grösch nimmt die Gewässerraumausscheidung für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor.

Gewässerraumausscheidung – betroffene Gewässer

Grundsätzlich ist für sämtliche Gewässer, welche in der Landeskarte 1:25'000 erfasst sind, ein Gewässerraum auszuscheiden. Auf eine Ausscheidung kann verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Sömmerungsgebiet oder innerhalb des Waldes befindet. In der Gemeinde Grösch wird für folgende Gewässer ein Gewässerraum festgelegt:

- Landquart
- Schmittnerbach (Taschinasbach)
- Schwellibächli
- Pendlabach
- Fanaserbach
- Weitere Kleingewässer

Bemerkungen zum Gewässerraum der Landquart

Die Breite des Gewässerraumes der Landquart beträgt je nach Abschnitt 68 – 75 m. Im Bereich der inventarisierten Auen wird der Gewässerraum am Auenperimeter angepasst bzw. erweitert. Der minimale Gewässerraum von 68 bzw. 75 m sowie ein angemessener Uferbereich inkl. Wuhrweg bleibt gewährleistet.

Bemerkungen zum Gewässerraum Schmittnerbach

Der Schmittnerbach bildet die Gemeindegrenze zwischen Grösch und Seewis. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Planung die zur Gemeinde Grösch gehörende Hälfte des Gewässerraumes festgelegt. Auf laterale Verschiebungen wird verzichtet.

Die minimale Gewässerraumbreite beträgt grundsätzlich 55 m. Wo der Bach durch das weitgehend überbaute Siedlungsgebiet führt, wird der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst. Im Gebiet „Bachschwella“ erfolgt eine Anpassung an den bisherigen Freihaltebereich, im Abschnitt „Sagaplatz“ an die Baulinie gemäss dem rechtskräftigen Arealplan.

Bemerkungen zum Gewässerraum Fanaserbach

Der Gewässerraum des Fanaserbach beträgt je nach Abschnitt 12 -14 m Breite. Innerhalb des Dorfes wird der Gewässerraum aufgrund der dichten Überbauung auf das gesetzliche Minimum von 5 m ab Gewässerrand reduziert. Die bisherigen Baulinien entlang des Gewässers werden aufgehoben.

Bemerkungen zu Kleingewässern

Bei diesen Gewässern handelt es sich um Wiesenbäche mit einer Breite von weniger als 2 m. Für diese gilt ein gesetzlicher Minimalgewässerraum von 11 m.

10 Umsetzung in den Planungsmitteln

10.1 Zonenplan

Zusammenführung und Vereinheitlichung der Bauzonen

Mit den drei Baugesetzen Grösch, Fanas und Valzeina bestehen heute in der Gemeinde rund 20 verschiedene Bauzonenarten. Ziel der Zusammenführung ist eine Zusammenfassung ähnlicher Zonen und somit eine Reduktion der Anzahl Bauzonentypen. Gleichzeitig soll hinsichtlich der zulässigen Ausnützung und der Gebäudeabmessungen keine erhebliche Veränderung resultieren.

Unter Berücksichtigung dieser Anliegen unterscheidet das neue Zonenschema noch 14 Bauzonenarten. Bei vier dieser Bauzonenarten handelt es sich um Spezialzonen mit besonderen Bestimmungen (Dorfzone Pussanal-Zwy, Wohnzone Sagaplatz, Ferienhauszonen 1 und 2).

Bisherige Bauzonentypen (vor Zusammenführung)					
Grösch		Fanas		Valzeina	
- Kernzone	- Ferienhauszone 1	- Dorfkernzone	- Dorfzone	- Dorfzone	
- Kernerweiterungzone	- Ferienhauszone 2	- Dorfzone	- Dorferweiterungszone	- Dorferweiterungszone	
- Dorfzone	- Gewerbe-/Wohnzone	- Dorfzone Pussanal-Zwy	- Gewerbe-Wohnzone	- Gewerbe-Wohnzone	
- Dorferweiterungszone	- Gewerbezone	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
- Wohnzone 2	- Hotelzone				
- Wohnzone 3	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen				
- Wohnzone Sagaplatz					

Neue Bauzonentypen (nach Zusammenführung)	
Neues Baugesetz Grösch	
- Dorfzone A	- Wohnzone Bahnhof
- Dorfzone B	- Ferienhauszone 1
- Dorferweiterungszone	- Ferienhauszone 2
- Dorfzone Pussanal-Zwy	- Gewerbezone
- Wohnzone 2	- Industriezone
- Wohnzone 3	- Hotelzone
- Wohnzone Sagaplatz	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der neuen Zoneneinteilung verfügt die Gemeinde über eine einheitliche Systematik über das gesamte Gemeindegebiet, welche für die Baubehörde als auch für private Bauherren mehr Planungs- und Rechtssicherheit bietet.

Schutzzonen

Die Schutzzonen umfassen insbesondere die Natur- und Landschaftsschutzobjekte bzw. Gebiete. Sie werden entsprechend den vorhandenen Inventaren und Grundlagen in den Zonenplan übernommen.

Weitere Zonen

Die weiteren Zonen umfassen überlagerte Nutzungszonen wie die Wintersportzone, Gefahrenzonen sowie auch Nichtbauzonen der Grundnutzung, beispielsweise die Campingzone.

Wintersportzone

Die Wintersportzone wird an die neue Waldabgrenzung sowie die tatsächlichen Pistenverläufe angepasst. Im Bereich Sandgruoba erfolgt aufgrund einer beabsichtigten Pistenkorrektur eine Anpassung der Wintersportzone.

10.2 Genereller Gestaltungsplan

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan umfassen folgende Erhaltungsanordnungen in den historischen Ortskernen:

- Ortsbildschutzbereich
- Geschützte Bauten
- Erhaltenswerte Mauern
- Baulinien

Ausserhalb des Siedlungsgebietes beinhaltet der Generelle Gestaltungsplan wertvolle Hecken und Feldgehölze und Kulturobjekte.

10.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde aufgrund des aktuellen Bestandes und Projekte neu erstellt. Die aktuellen Inventare des Langsamverkehrs (Wanderwege, Rad- und Mountainbikerouten) sind in die Planung eingeflossen. Die geplanten Meliorationswege wurden als Land- und Forstwirtschaftswege in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen, soweit diesen Netzcharakter zukommt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen wurden gemäss den aktuellen Daten des Leitungskatasters in die Ortsplanung übernommen.

Abweichung vom Inventar Langsamverkehr

Die Gemeinde hat das Wanderwegnetz eingehend überprüft und mit dem Inventar Langsamverkehr des Tiefbauamtes verglichen. In weiten Teilen entspricht das tatsächliche und markierte Wegnetz dem Inventar. Im Gebiet Rosnas/Dalvazza beantragt die Gemeinde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Anpassung des Inventars (vgl. Abb.):

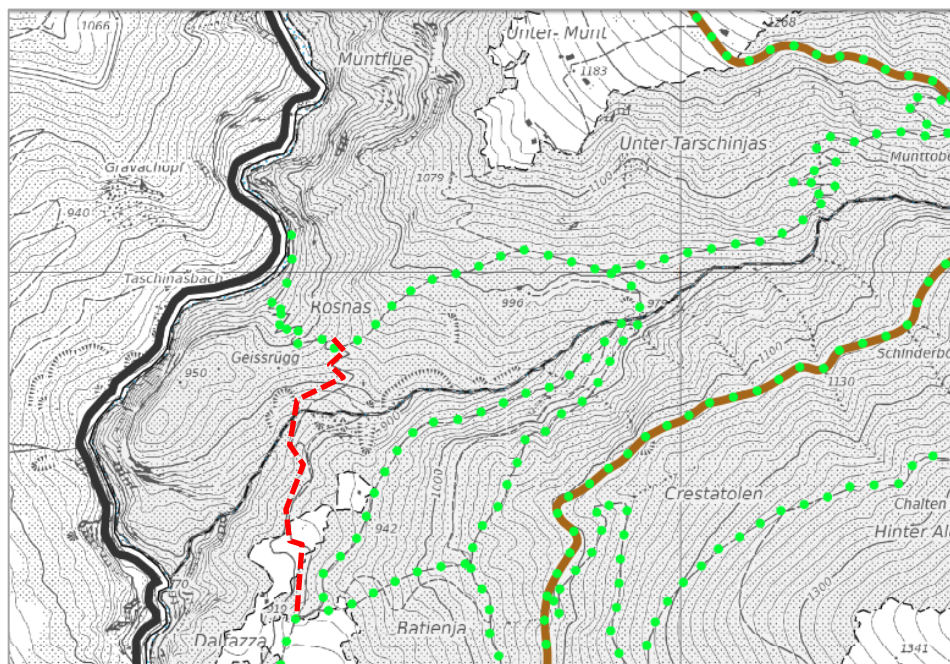


Abb. Die rot bezeichnete Wegführung wird selten genutzt und führt durch schwieriges Gelände. Es besteht eine weniger steile und attraktivere Route (östliche Schlaufe). Antrag der Gemeinde: Aufhebung des rot bezeichneten Wegabschnittes.

10.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut. Es ersetzt die bisherigen Baugesetze Grösch, Fanas und Valzeina.

Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO)

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt.

Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Grösch berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die AZ ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmasses. Sie gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung, unabhängig der Grundstücksform. Für die Dorfzonen, welche die engeren historischen Ortsteile umfassen, wird praxisgemäss auf eine maximale AZ verzichtet, da hier Siedlungsstruktur und Gestaltungsanforderungen für die bauliche Nutzung massgebend sind.

Die Definition der Ausnützungsziffer, insbesondere welche Flächen anrechenbar sind, wird in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) geregelt. Die bisherige Definition in den Baugesetzen entfällt daher. Gegenüber der bisherigen Bestimmung im Baugesetz, sind neu Wohn- und Arbeitsräume auch dann anzurechnen, wenn sich diese unterirdisch (d.h. weniger als 1.60 m über dem gewachsenen Boden hinausragen) befinden. Damit keine Verschärfung gegenüber der bisherigen Praxis der Gemeinde Grüşch resultiert, wird für solche Räume eine „unterirdische AZ“ im Zonenschema festgelegt. Diese gilt ausschliesslich für Räume und Raumteile, welche weniger als 1.60 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

Die kantonale Definition rechnet insgesamt mehr Flächen an als die bisherige kommunale Bestimmung (z.B. Wandstärken). Um auch dies auszugleichen, werden die bisherigen Ausnützungsziffern generell um ca. 10% erhöht.

Chur, Dezember 2022, Stauffer & Studach AG, DR