Kanton Graubünden

Gemeinde Schluein

Plan-Idee
Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Revision der Ortsplanung

IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Schluein, Via Veglia 11, 7151 Schluein

Bearbeitung
Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax
Kontakt: Tanja Bischofberger, t.bischofberger@plan-idee.ch

Bearbeitungsstand
24. April 2022

Titelbild
www.schluein.ch

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS 3

1.1 AUSGANGSLAGE 3
1.2 ANLASS DER REVISION 3
1.3 ZIELE DER REVISION 4

2. VERFAHREN 5

2.1. ORGANISATION UND BETEILIGTE 5
2.2. VORPRÜFUNG DURCH DEN KANTON 5
2.3. MITWIRKUNGSAUFLAGE 6
2.4. BESCHLUSS GEMEINDEVERSAMMLUNG 6

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 7

3.1 EIDGENÖSSISCHE RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG 7
3.2 KANTONALES RAUMPLANUNGSGESETZGEBUNG 8
3.3 KANTONALER RICHTPLAN (KRIP) 8
3.4 REGIONALER RICHTPLAN (RRIP) 12
3.5 BAUZONENGRÖSSE 12
3.6 INVENTARE 13

4. MOBILISIERUNG NUTZUNGSRESERVEN UND MINDESTDICHTE 14

4.1 MOBILISIERUNG DER NUTZUNGSRESERVEN 14
4.2 MINDESTDICHTEN 15
4.3 MEHRWERTABGABE 15

5. ORTSBILDSCHUTZ UND VERDICHTUNGSPOTENZIALE 16

5.1 VERDICHTUNGSPOTENZIALE 16
5.2 DORFZONE / ORTSBILD 16
5.3 KONZEPT ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN / WERTVOLLE BAUTEN 17

6. ARBEITSPLATZGEBIET 18

7. LANDSCHAFT 19

8. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSMITTELN 19

8.1 BAUGESETZ 19
8.2 ZONEN- UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 21
8.3 ERSCHLIESSUNGSPLAN 24

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Schluein wurde am 7. Oktober 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 24. April 2012 mit Beschluss Nr. 392 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Verkehr und Ausstattung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Siedlungsgebiet, Ver- und Entsorgung, Energie
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Nichtsiedlungsgebiet

Ebenfalls wurde ein Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen erlassen.

Planerische Schwerpunkte bei der Totalrevision der Ortsplanung bildeten die Bereitstellung von angemessenen Wohnbauzonen für Einheimische, die Erweiterung der Gewerbezone Isla und die Bereinigung der Gefahrenzonen. Zudem wurde das Baugesetz auf das KRG und die KRVO abgestimmt und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe berücksichtigt.

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde mit der Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes für den Siedlungsbereich begonnen. Dabei wurde insbesondere Möglichkeiten für die Erneuerung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen eruiert. Das Leitbild wurde am 10. November 2020 vom Gemeindevorstand verabschiedet.

1.2 Anlass der Revision

Die Ortsplanung ist auf die in der Zwischenzeit neu in Kraft getretenen übergeordneten Regelungen und Anforderungen abzustimmen. Insbesondere auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (inkl. Verordnung), auf die in der Folge überarbeitete kantonale Gesetzgebung sowie auf den ebenfalls überarbeitete kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der KRIP-S weist die Gemeinden an, insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Für die Gemeinde Schluein ergeben sich aus dem KRL und aus den übergeordneten neuen Regelungen und Anforderungen folgende relevante Themen:

- Bauzonen überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen anpassen
- Bauzonenreserven mobilisieren und Verdichtungspotenziale in Ortsplanung umsetzen
- Umgang mit dem Gewerbe/Industrie klären und allenfalls Anpassungen in der Ortsplanung vornehmen
- Gestaltungsvorschriften für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung prüfen und entsprechende Massnahmen treffen
- Umsetzung von neuen kantonalen Natur- und Landschaftsinventaren in die Ortsplanung
- Überprüfung und Optimierung des Langsamverkehrsnetz

Da im Bereich der Erschliessungsplanung keine grundlegenden Änderungen erfolgen, wurde beschlossen, bei den Erschliessungsplänen nur eine Teilrevision mit neuen Festsetzungen resp. Aufhebungen zu machen. Die Zonen- und Gestaltungspläne sowie das Baugesetz werden hingegen gesamtrevidiert. Das Baugesetz wird auf das neue Musterbaugesetz 2020 abgestimmt.

Die Planungsvorlage besteht demnach aus den folgenden Bestandteilen:

- Baugesetz
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Teilrevision

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

1.3 Ziele der Revision

Die Revision der Ortsplanung verfolgt folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten der einzelnen Quartiere sowie der Siedlungsqualität.
- Mobilisierung von Bauzonenreserven
- Erhalt der wichtigen Elemente von Landschaft und Natur
- Abstimmung des Baugesetzes auf das aktuelle übergeordnete Recht

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Trotz der Vorlage des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes als Ganzes, werden grosse Teile der bisher rechtskräftigen Planung inhaltlich nicht verändert. Sie sind jedoch mit der Vereinbarkeit auf die bei den Grundlagen im Kapitel 3 genannten Rahmenbedingungen und Vorgaben geprüft worden.

Nach der erfolgten Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und damit einhergehenden Verdichtung des Siedlungsgebietes sieht die Gemeinde vor, in einem zweiten Schritt geeignete Siedlungsentwicklungsgebiete zu eruieren und verfügbar zu machen.

2. Verfahren

2.1. Organisation und Beteiligte

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Plan-Idee, unterstützt vom Architekturbüro Albertin und Partner, mit den Planungsarbeiten. Verantwortliche Planerin ist Tanja Bischofberger. Robert Albertin unterstützt als Bauberater der Gemeinde und als Mitglied des Planungsausschusses die Planerin. Seitens der Gemeinde sind im Planungsausschuss der Gemeindepräsident Ralf Schläpfer sowie das für die Ortsplanung zuständige Gemeindevorstandsmitglied Walter Cadosch vertreten.

Die Baukommission wurde vor allem bei der Überarbeitung des Baugesetzes beigezogen.

Die Begleitung der Revision der Ortsplanung erfolgt durch den Gemeindevorstand.

Im Herbst 2020 wurde die Revision mit der Erarbeitung von Grundlagen gestartet und anschliessend erste Entwürfe der Pläne und des Baugesetzes im Planungsausschuss weiterentwickelt. Die Baukommission hat den Entwurf des Baugesetzes im Dezember überarbeitet und zurück in den Planungsausschuss gegeben. Der Gemeindevorstand wurde laufend informiert und Anträge direkt in die Planungsmittel aufgenommen. Nach einer weiteren Überarbeitungsrunde im hat der Gemeindevorstand im Februar 2021 die Revision der Ortsplanung für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde am 20. März 2021 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2021 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Eine Auswertungstabelle ist im Anhang enthalten. Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln entnommen werden.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

2.3. Mitwirkungsauflage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2021 orientierte der Gemeindevorstand und die Planerin die Bevölkerung über die Planungsarbeiten. Die öffentliche Auflage (Mitwirkungsauflage) erfolgte anschliessend vom 4. Februar 2022 bis zum 5. März 2022.

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung (gemäss Art. 4 RPG).

Während der Mitwirkung konnten Interessierte schriftlich Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand einreichen. Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen, welche vom Gemeindevorstand schriftlich beantwortet wurden.

Bei vier Stellungnahmen ging es um Parzellen oder Teile von Parzellen, für welche aufgrund von eingeschränkten Baumöglichkeiten eine Zuweisung zu einer Grünzone vorgesehen war (Parzelle Nr. 1034, 919, 923 und 801). Die Zone für Grünflächen bedeutet eine Wertverminderung auf mit Hypotheken oder Perimeterverfahren belasteten Grundstücken. Bei der Gemeinde Schluein handelt es sich nicht um eine Gemeinde mit zu grossen Bauzonenreserven, weshalb die Gemeinde selbst für allfällige Entschädigungen in diesem Zusammenhang aufkommen müsste. Da es sich vorliegend zudem nur um kleinere Grundstücke resp. Flächen handelt, wird auf die vorgesehene Umzonung verzichtet und die Flächen werden in der bisherigen Zone belassen.

Die Eingabe der Kies und Beton AG betraf Festlegungen im Gebiet der Materialbewirtschaftungszone. Die Anträge der Kies und Beton AG wurden beantwortet, wobei sich daraus keine Änderungen der Planung ergaben.

Schliesslich beteiligte sich auch noch pro natura Graubünden und WWF Graubünden am Verfahren und beantragte eine weitergehende Auszonung von Bauland. Die Gemeinde lehnte diesen Antrag ab und verwies auf den kantonalen Richtplan. In diesem ist festgesetzt, dass die Gemeinde Schluein keine Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen ist. Auch die Anträge bezüglich Landschaftsschutz (Ausscheidung einer zusätzlichen Landschaftsschutzzone) und Biotopinventaren (Ausscheidung von zusätzlichen Pufferzonen) werden abgelehnt. Die Vorlage entspricht in diesen Bereichen den übergeordneten Gesetzgebungen.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 12. April.2022 hat die Revision der Ortsplanung mit 48 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme beschlossen.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; in Kraft seit dem 1. Mai 2014) enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedlung der Landschaft. Sie definiert Ziele wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Für die Planung werden unter anderem folgende Grundsätze festgehalten resp. an die Planungsträger weitergegeben:

- Fruchtfolgeflächen sollen erhalten bleiben
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen und Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sollen getroffen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Bezüglich Bauzonen wird im RPG festgehalten, dass diese dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen müssen und allfällig überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Diese Grundsätze und Vorgaben werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Dies wird in den vorliegenden Planungsmitteln aufgezeigt und dokumentiert.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

3.2 Kantonales Raumplanungsgesetzgebung

Per 1. April 2019 ist das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten. Damit wurden die Grundlagen gelegt, um die Vorgaben aus dem RPG kantonal umzusetzen. Die revidierten resp. neu hinzugefügten Artikel 19 und 19a bis 19w dienen insbesondere der rechtlichen Sicherstellung der Mobilisierung der Bauzonen im Sinne von RPG sowie der Regelung des Ausgleichs von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich).

Die Vorgaben aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz sind in die Ortsplanung eingeflossen und wurden im neuen Baugesetz umgesetzt.

3.3 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind im kantonalen Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenen Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt. Die beiden Bereiche Raumordnungspolitik und Siedlung hingegen wurden nach Inkrafttreten des RPG überarbeitete und den übergeordneten Vorgaben angepasst. Diese Richtplananpassung (KRIP-S) wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 durch den Bundesrat genehmigt. In der Genehmigung des Bundes wurden Aufträge formuliert, welche eine Überarbeitung der Kapitel 5.1.2 Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr, 5.2.1 Siedlungsgebiet und 5.2.3 Arbeitsgebiet nach sich zogen. Diese Überarbeitung ist momentan im Gange und wird wo möglich ebenfalls in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Gemeinde Schluein gehört gemäss Raumkonzept Graubünden zum suburbanen Raum, der als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden soll. Im suburbanen Raum soll prioritär die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden.

In Handlungsräumen soll die Zusammenarbeit gefördert und spezifische Stossrichtungen gestärkt werden. Die Gemeinde Schluein gehört zu den Handlungsräumen Surselva und Nordbünden, die eigene Stärken und Besonderheiten haben, welche es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Wichtige Stossrichtungen, welche die Gemeinde Schluein betreffen sind:

- Stärken des Arbeitsstandorts Ilanz und Bereitstellen von Flächen in den vom ÖV gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten.
- Schaffen eines Umfelds, das die Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Firmen positiv beeinflusst und die Ansiedlung arbeits- und wertschöpfungsintensiver Firmen begünstigt.
- Fördern von verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in Siedlungen.
- Ausbau und Weiterentwickeln der Langsamverkehrsnetze in und zwischen den Siedlungen.

LANDSCHAFT

In der Gemeinde Schluein befindet sich besonders geeignetes Landwirtschaftsland, sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind zu schonen und zu erhalten. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel nur unter Beanspruchung der FFF erreicht werden kann und der Kanton über einen vorgegebenen Mindestumfang an FFF verfügt. Die FFF werden durch die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht tangiert.

Auch befindet sich Schutzwald auf Gemeindegebiet, der nachhaltig gepflegt wird. Der Schutzwald wird durch die Revision nicht beeinträchtigt.

Folgende weitere Inhalte werden im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt:

- Naturmonument Ruinaulta/Rheinschlucht (02.LR,01, Festsetzung)
- Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, Festsetzung),
- Landschaftsschutzgebiet Bachdelta Schluein und Terrasse Isla Sut (02.LS.32, Ausgangslage)
- Naturschutzgebiet Aue (A-29, Festsetzung)
- Naturschutzgebiet Flachmoor Panadeglias (FM-1027, Zwischenergebnis)
- Naturschutzgebiet Flachmoor Quadras (FM-1458, Festsetzung)

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

SIEDLUNG

Die Siedlungen im Kanton Graubünden sollen sich künftig vorwiegend innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes weiterentwickeln. Die Gemeinden werden aufgefordert, mit einer aktiven Baulandpolitik die öffentlichen Interessen bei der baulichen Entwicklung vermehrt wahrzunehmen und bei der Innenentwicklung auch ortsbaulichen und gestalterischen Aspekten ein grösseres Gewicht einzuräumen.

Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung nach einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung sollen geprüft werden. Insbesondere sind auch Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern zu prüfen:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung)
- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen)
- Die Festlegung von Mindestdichten
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten
- Mobilisierung von Nutzungsreserven resp. Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeiten von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen)

Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden (siehe Beilage). In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese Ziele umgesetzt und damit die Vorgaben des KRIP-S berücksichtigt.

Die Gemeinde ist zuständig, eine gute bauliche Gestaltung der Siedlung sicherzustellen. Der KRIP-S fordert die Förderung der Baukultur durch spezifische und generelle Qualitätsansprüche sowie durch qualitätssichernde Planungsprozesse. Vorliegend wird insbesondere die bestehende Gestaltungsplanung zusätzlich gestärkt und wertvolle Plätze und Ansichten zusätzlich mit verschiedenen Gestaltungselementen in ihrem Bestand gesichert.

Mit der Bauberatungspflicht in der Dorfzone sowie einer Quartierplanpflicht für das Gebiet Cazzettas, werden weitere zusätzlich qualitätssichernde Massnahmen umgesetzt.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wird die Kapazitätsreserve für die Gemeinde ermittelt. Diese beträgt gemäss überprüftem Datenblatt vom 15. Dezember 2020 bis im Jahr 2030 88 Einwohner.

Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 ein Zuwachs von 115 Einwohnern für die Gemeinde Schluein vor. Das heisst, die Gemeinde Schluein verfügt gemäss KRIP-S über knapp dimensionierte Bauzonen (Fall A) und hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen.

Bezüglich der Arbeitsgebiete sind die Handlungsanweisungen gemäss den Objektlisten im KRIP-S umzusetzen. Für das Teilgebiet Schluein ist die Ansiedlung von Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfes auszuschliessen.

VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist effiziente und zu tragbaren Kosten die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste abzudecken. Das Verkehrsangebot im öffentlichen Verkehr soll auf die Bedürfnisse und die Nachfrage Rücksicht nehmen.

Beim Strassenverkehr sollen stark belastete Siedlungen umfahren werden. Schluein wird durch die Kantonsstrasse vom Durchgangsverkehr teilweise massiv belastet. Ein Projekt für eine Umfahrung liegt wurde dem Kanton eingereicht. Mit dem Bau einer neuen Anbindung von Sagogn an die Kantonsstrasse soll die bestehende Verbindungsstrasse Schluein – Sagogn mittels 30er Zone verkehrsberuhigt werden.

ÜBRIGE RAUMNUTZUNG UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

Weitere relevante Richtplaninhalte für die Gemeinde Schluein betreffen die Sicherung der bestehenden Leitungsnetze sowie der Kies- und Sandabbau Isla (02.VB.09.3/4).

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Im Raumkonzept für die Region Surselva ist vorgesehen, den Raum Ilanz und Umgebung (und damit auch die Gemeinde Schluein) als Dienstleistungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Gewerbezentrum sowie als touristische Drehscheibe und Verkehrsknotenpunkt zu fördern.

Bezüglich Natur -und Landschaft ist der regionale Richtplan Surselva in Bezug auf die regionalen Landschaftsschutzgebiete und das Naturmonument Ruinaulta für die Gemeinde Schluein massgebend.

Der Materialabbau Isla, der bereits im kantonalen Richtplan enthalten ist, wurde auf Stufe Region mit den Abbaugebieten 1. Etappe (Ausgangslage), 2. Etappe (Festsetzung) sowie 3. Etappe (Zwischenergebnis) umgesetzt.

Wie die einzelnen Objekte und Inhalte in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt wurden, wird wo sinnvoll im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

3.5 Bauzonengrösse

Als Grundlage für die Beurteilung der WMZ-Reserven hat das ARE GR eine Methode zur Berechnung der Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen entwickelt. Die Berechnungsmethode basiert auf einer Gegenüberstellung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive mit der technisch berechneten mobilisierbaren Kapazitätsreserve der Gemeinden. Für die Berechnung der Kapazität wird eine Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) erstellt. Wie bereits im Kapitel 3.3 unter SIEDLUNG erwähnt, berechnet das Modell für die Gemeinde Schluein folgende Werte (siehe auch Beilage):

Beurteilung Kapazität
Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazität sreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
115 EW	88 EW	+27 EW	
6900 m²	5273 m²	+1627 m²	+31 %

Dieser Beurteilung liegt die Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045 zugrunde. Das ARE hat initiiert durch die neuen Bevölkerungsszenarien des Bundes eine Aktualisierung er Bevölkerungsperspektive auf Ebene der Gemeinden erarbeiten lassen. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2019 bis ins Jahr 2050.

Diese neue Bevölkerungsperspektive rechnen nun, im Gegensatz zur bisherigen Perspektive, mit einem stetigen Rückgang der Bevölkerung für die Gemeinde Schluein. Bei einem Stand von 645 Einwohnern im Jahr 2020 wird innerhalb von 15 Jahren ein Rückgang von 44 Einwohnern vorausgesagt.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Dies obwohl in den letzten Jahren die Bevölkerung konstant leicht gestiegen ist (vgl. KRL). Die Einschätzung des Kantons wird deshalb nicht geteilt, umso mehr als dass sich Schluein unmittelbar beim Regionalzentrum Ilanz befindet, Arbeitsplätze sowie diverse Freizeit und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe anbieten kann.

Da die Gemeinde Schluein gemäss KRIP-S über knapp dimensionierte Bauzonen verfügt und damit eine sogenannte A-Gemeinde ist, ist zu prüfen, ob Einzonungsbedarf besteht. Die im Dezember 2020 erschienene Wegleitung des ARE zeigt auf, wie ein Bedarf ermittelt werden kann. In einem ersten Schritt muss die Differenz zwischen dem in 15 Jahren prognostizierten Einwohner- und Beschäftigtenzuwachs sowie der mobilisierbaren Kapazitätsreserve berechnet werden. Da gemäss aktualisierter Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Schluein mit einer negativen Bevölkerungsprognose gerechnet wird, erübrigen sich die weiteren Schritte. Ein Bedarf ist rein rechnerisch nicht gegeben.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird deshalb vorläufig auf neue Einzonungen verzichtet. Es werden einzig Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ getroffen.

Das Siedlungsgebiet wird durch die vorliegende Revision der Ortsplanung nicht erweitert. Durch verschiedene geringfügige Anpassungen an Parzellen- oder Strassengrenzen wird die Bauzone insgesamt sogar um 0.42 ha reduziert.

Wie oben erwähnt, stimmt aber die Bevölkerungsprognose nicht mit der Realität überein. Der rechnerische Bedarfsnachweis entspricht damit auch nicht den Tatsachen. Verschiedene Massnahmen haben dazu geführt, dass vermehrt Bauland nachgefragt wird (z.B. Steuersenkung, Räumlichkeiten für Jungunternehmer, Bereitstellung von Gewerberäumen). Die Gemeinde wird deshalb nicht umhinkommen, in einem nächsten Schritt Möglichkeiten für zusätzliche Wohnangebote resp. Bauland zu prüfen resp. zur Verfügung zu stellen.

3.6 Inventare

Das Dorf Schluein ist nicht auf der Liste der schützenswerten Ortsbilder des kantonalen Richtplans. Gemäss dem Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat das Ortsbild von Schluein nur eine lokale Bedeutung. Schluein wird durch das Val da Schluein in zwei Ortsteile getrennt, die Kantonsstrasse trennt den westlichen Ortsteil ein weiteres Mal. Im KRL wurden die historischen Ortsteile erhoben und gekennzeichnet. Das ISOS wird durch eine besondere sorgfältige Gestaltung in diesen historischen Ortsteilen umgesetzt.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Die Denkmalpflege hat für die Gemeinde Schluein eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten erstellt (Stand Vorabzug). Den darin enthaltenen Objekten wurde in der vorliegenden Revision der Ortsplanung ein entsprechender Schutzstatus zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

Das Inventar für archäologische Funde hat seit der letzten Ortsplanungsrevision einige Änderungen erfahren. Der Archäologische Dienst hat die aktuellen Grundlagen zur Verfügung gestellt, welche ohne Änderungen in die vorliegende Ortsplanungsrevision übernommen wurden.

Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst Landschaften, Moorlandschaften, Auen, Flachmoore, Hochmoore, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen und -weiden, Magerwiesen, Naturobjekte, Geotope, besondere Waldgesellschaften und pendente Objekte. Es werden Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden. Die Objekte des kantonalen Natur- und Landschaftsinventar sind grösstenteils bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung enthalten. Vorliegend wurden einige kleinere Anpassungen nachgeführt.

4. Mobilisierung Nutzungsreserven und Mindestdichte

4.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven

Sowohl das RPG wie auch der KRIP-S weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu Mobilisieren resp. die Baulandhortung zu bekämpfen.

In der Gemeinde Schluein befinden sich gemäss UEB vom 15. Dezember 2020 rund 2.88 nicht bebaute Wohnzonen. Dazu gehören auch leerstehende und nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude. Diese sind aber für das Ortsbild von einer gewissen Bedeutung, auch wenn sie nicht ortsbildprägend im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes sind. Deshalb sollen diese Reserven nicht prioritär mobilisiert werden.

Im Siedlungsgebiet bestehen verschiedene Nutzungsreserven in erschlossenen noch unüberbauten Wohnbauzonen. Für diese wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19g KRG eingeführt. Damit können die Nutzungsreserven mobilisiert werden.

Die Bauverpflichtung wird für sämtliche unüberbaute Parzellen oder eigenständig überbaubaren Parzellenteile festgelegt und im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (6 Jahre) überbaut, kann die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen.

Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

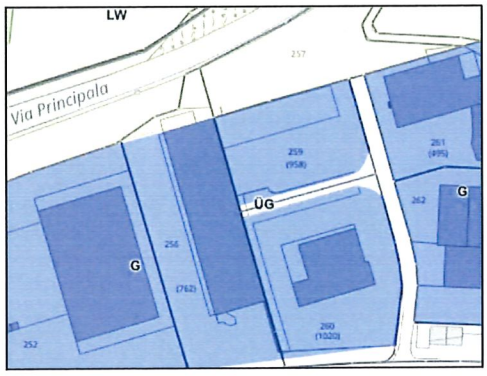
4.2 Mindestdichten

Der KRIP-S fordert im Interesse einer baulichen Verdichtung die Festlegung von Mindestdichten. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen wird im Baugesetz eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses verankert (Art. 22 BauG). Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Ist das nicht möglich, muss die Bauherrschaft nachweisen, dass die Bauten so platziert sind, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses später noch sinnvoll auf der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist.

Für das Gebiet Cazzettas wird neu eine Quartierplanpflicht festgelegt, um an diesem attraktiven Standort eine qualitativ hochwertige Überbauung in angemessener Dichte sicherzustellen können.

4.3 Mehrwertabgabe

Um eine bessere Überbaubarkeit der Parzellen Nr. 259 und 260 in der Gewerbezone Isla zu gewährleisten, wird die als ZüG ausgeschiedene Fläche von 308 m² auf den beiden Parzellen der Gewerbezone zugewiesen. Diese Fläche ist als Erschliessungsfläche nicht notwendig und durch die Zuweisung zu einer Gewerbezone kann parzellenübergreifend gebaut werden und die Grundstücke damit optimal ausgenutzt werden.



Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, deren Grundstücke oder Teile davon eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Grundeigentümerin der beiden Parzellen ist die politische Gemeinde. Ein Bewertungsgutachten des kantonalen Amtes für Immobilienbewertung liegt vor. Die Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig. Bei den weiteren Einzonungen handelt es sich um formelle resp. technische Anpassungen, welche ebenfalls nicht mehrwertabgabepflichtig sind.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

5. Ortsbildschutz und Verdichtungspotenziale

5.1 Verdichtungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild auf mögliche Verdichtungspotenziale untersucht. In den Verdichtungsgebieten erfolgt in erster Linie eine Verdichtung über die Mobilisierung der Bauzonenreserven. Die Übersicht Bauzonenkapazität, Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife zeigt, dass in den bestehenden Bauzonen noch einiges an Verdichtungspotenzial besteht. In den «historischen» Dorfteilen, welche in einer Dorfzone liegen, geht es in erster Linie um eine gute Einfügung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das soll über die entsprechende Zonenbestimmung erreicht werden.

In den Wohn- und Mischgebieten geht es darum, dass eine Mobilisierung der bestehenden Reserven bezüglich hohe Ausnutzung der Nutzungsmasse sowie bezüglich unüberbauten Bauzonen angestrebt wird, um dadurch die vorhandenen Siedlungsstrukturen optimal zu erweitern und zu ergänzen. Neben den Bauverpflichtungen wird hier auch die Festlegung einer Mindestdichte unterstützend wirken, um eine bessere Verdichtung zu erreichen.

Wie bereits erwähnt wird zudem im Gebiet Cazzettas zusätzlich eine Quartierplanpflicht festgelegt, damit die Nutzungspotenziale bestmöglich ausgeschöpft werden können.

5.2 Dorfzone / Ortsbild

Die Dorfzone wurde aufgrund einer ortsbaulichen Analyse im KRL sowie auf Grundlage des Inventars der Denkmalpflege überprüft und ausgeschieden. Sie umfasst einerseits den westlichen historischen Ortskern (Gebiet 1 gemäss ISOS), den zentralen Ortsteil mit der Kirche (Gebiet 2 gemäss ISOS) sowie den historischen Ortsteil im Osten, Falerin (Gebiet 3). In allen Gebieten erkennt man die historische und ortstypische Struktur eines Strassendorfes. Diese Ortskerne wurden in den letzten Jahren nicht stark verändert und ihre charakteristischen und identitätsstiftenden Eigenschaften konnten erhalten werden.

Der Erhalt des Ortsbildes (sowie der Freiräume) wird über die Bestimmungen zur Dorfzone sichergestellt, welche gegenüber der rechtskräftigen Planung zusätzlich mit einer Bauberatungspflicht ergänzt wurden. Die Freiräume, welche sich in der Dorfzone befindet und Bestandteil der traditionellen Strukturen sind, werden nicht mit einer Bauverpflichtung belegt, da eine Überbauung aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht oder nur mit grossen Auflagen möglich ist.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Mittels Baulinien werden die wichtigsten identitätsstiftenden Plätze und Ansichten gesichert. Ortsbildprägende Mauern und Brunnen waren bereits als Kulturobjekte im bestehenden Gestaltungsplan enthalten und werden in der vorliegenden Ortsplanung bestätigt und teilweise ergänzt.

5.3 Konzept Ortsbildprägende Bauten / wertvolle Bauten

Die Bestandesaufnahme der wertvollen Bauten fokussiert sich grundsätzlich auf die historischen Siedlungsbereiche. Sämtliche in Frage kommende Bauten wurden anlässlich einer Begehung der Gemeinde und der Bauberatung beurteilt und mit der Erhebung der Denkmalpflege (Vorabzug Inventar) sowie dem rechtskräftigen Bestand abgeglichen. Auch die Wohnbauten wurden überprüft und in die Beurteilung einbezogen. Die Gebäude wurden gemäss neuer Systematik des Kantons einer der folgenden Gebäudekategorie zugewiesen: geschützte Baute, ortsbildprägende Baute oder bemerkenswerte Baute.

Die Überprüfung hat folgende Anpassungen gegenüber der bestehenden Gestaltungsplanung ergeben:

- Wohnhaus Jägerhaus: Das Wohnhaus ist kantonal geschützt und neu als geschützte Baute festgelegt. Es wurde im Jahr 2012 gesamtrestauriert und hat im Innern historische Bausubstanz.
- Wohnhaus mit Stallscheune und Garten auf der Parz. 802 und 803: Das ortstypische Wohnhaus mit Stallscheune ist mit 1646 datiert und ist aufgrund der prominenten Hanglage und Garten ortsbildprägend. Neu ist das gesamte Ensemble als ortsbildprägend festgelegt.
- Wohnhaus auf der Parz. 807 ist neu ortsbildprägend. Das Haus und der Stall bilden ein typisches Tandem. Der räumliche Bezug auf den Platz mit Brunnen wertet das Gebäude zusätzlich auf.
- Wohnhaus auf der Parz. 818: Das Wohnhaus hat eine wichtige Bedeutung für den Brunnenplatz und wurde neu als bemerkenswerte Baute in den GGP aufgenommen.
- Stallscheune auf der Parz. 782: Dieser Stall zeichnet sich durch das aussergewöhnlich grosse Volumen und das Walmdach aus. Er ist mit 1791 datiert und bauzeitlich gut erhalten, weshalb er neu als geschützte Baute ausgeschieden wird.
- Stallscheune auf der Parz. 845: Die Stallscheune ist aus dem 18./19. Jahrhundert und gut erhalten. Zusammen mit dem Wohnhaus auf der Parz. 848 wird ein räumlich qualitätsvoller Innenhof gebildet. Die Stallscheune wird neu als geschützte Baute ausgeschieden.
- Wohnhaus mit Stallscheune Casa Gronda: Das Wohnhaus auf der Parz. 846 ist bereits im rechtkräftigem GGP enthalten, neu wird das Ensemble mit einem Schutzstatus für die angebaute Stallscheune ergänzt (ortsbildprägend)

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

- Wohnhaus mit Stallscheune auf der Parz. 858: Es handelt sich um ein ortstypisches Wohnhaus mit einer bauzeitlich weitgehend gut erhaltener Stallscheune im Spickel zwischen der Via Sogn Pieder und der Via Vitg Dado. Für das Ensemble ist neu eine Festsetzung als ortsbildprägend vorgesehen.
- Wohnhaus Casa Falerin auf der Parz. 899: Das ortstypische Wohnhaus ist mit 1784 datiert und bauzeitlich gut erhalten, inklusive den gestrickten Obergeschossen. Es wird neu als ortsbildprägend in den GGP aufgenommen.

Gemäss Art. 9 Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) können in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen unter folgenden Bedingungen erstellt werden:

- Die Baute darf in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden
- Der dauerhafte Erhalt dieser Baute kann nicht anders sichergestellt werden
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen

Unter ortsbildprägenden Bauten sind Gebäude zu verstehen, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Die Beurteilung der Grundlagen und des Bestandes durch die Gemeinde und Bauberatung hat eine Ausscheidung von drei Stallgebäuden als ortsbildprägend ergeben (siehe Ausführungen oben). Zusammen mit den dazugehörigen Wohnbauten bilden diese Ställe für die Identität des Dorfes wichtige Ensembles. Auf ein separates Gesamtkonzept über das Ortsbild für diese drei Bauten wird verzichtet, da die konzeptionellen Überlegungen durch verschiedene Massnahmen direkt in die Ortsplanung umgesetzt werden.

6. Arbeitsplatzgebiet

Das Gewerbegebiet Isla gehört zu den wichtigen Standorten für Arbeitsplätze im Raum Ilanz und ist sowohl im kantonalen wie auch regionalen Richtplan enthalten. Detailhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gemäss KRIP nicht zulässig an diesem Standort. Die Parzelle Nr. 367 ist noch nicht überbaut, wobei diverse Anfragen und Abklärungen am Laufen sind. Die Mobilisierung der bestehenden Reserven ist im Gange, eine Umzonung oder Auszonung bietet sich nicht an.

Auch soll in der vorliegenden Revision die bestehende Gewerbezone vorläufig noch nicht erweitert werden. Es sind Bestrebungen im Gange, das Arbeitsgebiet sowohl mit öffentlichem Verkehr (öV) wie auch mit Langsamverkehr (LV) in ausreichendem Masse zu erschliessen. Mit dem Fussballplatz Crap Gries befindet sich anschliessend an das Gewerbegebiet eine regional wichtige Freizeiteinrichtungen, deren Erschliessung mit öV und LV bisher auch ungenügend war. Neben dem Fussball bietet sich das Gebiet auch für weitere Freizeitaktivitäten wie Joggen oder Langlaufen an.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Die Gemeinde hat für das Arbeitsplatzgebiet Isla klare Leitlinien und Ideen für eine nachhaltige Entwicklung festgelegt und arbeitet in diesem Bereich intensiv mit der Regionalentwicklung zusammen.

Die Empfehlungen des Kantons zuhanden der Gemeinde, das Baugesetz im Hinblick auf die zonenzulässigen Nutzungen anzupassen, Anreize zu setzen für eine Nachverdichtung sowie den Standort auch im Hinblick auf seinen «gestalterischen» Auftritt an der H19 zu profilieren, wurden mit den Anpassungen im Baugesetz (insbesondere Art. 21 und 32 BauG) umgesetzt.

7. Landschaft

Im Bereich Natur und Landschaft wurden die Trockenwiesen- und weiden (TWW) von nationaler und regionaler sowie lokaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar übernommen resp. die bisherigen Festlegungen angepasst. Bei der Aue Cauma von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 29) wurde die Abgrenzung der Naturschutzzone entsprechend dem Inventar geringfügig angepasst. Auf eine zusätzliche Überlagerung der Naturschutzzone mit einer Landschaftsschutzzone für die Ruinaulta wird verzichtet, da die Vorschriften für die Naturschutzzone ausreichend Schutz bieten. Dort wo der Perimeter für die Ruinaulta über die Landschaftsschutzzone hinausgeht, wurde – sofern für die entsprechende Fläche nicht schon eine Schutzfestlegung vorlag (z.B. Trockenstandortszone oder Wald) – eine Naturschutzzone festgelegt.

Der Auenperimeter im Bereich der Materialbewirtschaftungszone ist in der rechtskräftigen Ortsplanung bereits an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst worden.

Ansonsten sind die Festlegungen in der aus der bisherig rechtskräftigen Ortsplanung im Bereich Landschaft weiterhin aktuell und wurden in die vorliegenden Planungen übernommen.

8. Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln

8.1 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und punktuell angepasst resp. ergänzt. Grundlage für die Überarbeitung bildete das Musterbaugesetz 2020.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Neue Baugesetzesartikel sind im Kapitel 2, Baulandmobilisierung, enthalten. Die Frist für die Überbauung von neue einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 2 Jahre festgelegt. Da kein neues Bauland eingezont wird, kommt Art. 12 Abs. 1 BauG momentan nicht zum Tragen.

Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 12 Abs. 2 BauG die die Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung auf 6 Jahren festgelegt. Damit wird der vom Kanton und Bund geforderten Mobilisierungspflicht nachgekommen.

Im Kapitel 3, Mehrwertabgabe, werden im Art. 15 BauG zusätzliche Abgabetatbestände der Mehrwertpflicht unterworfen. So erhalten insbesondere Umzonungen oder Einstufungen von Bauten als ortsbildprägend ebenfalls eine Abgabepflicht.

Die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe wird im Art. 16 BauG auf 50% festgelegt und die im kantonalen Recht definierten Verwendungszwecke zusätzlich ergänzt und präzisiert.

Das Zonenschema (Art. 21 BauG) wurde bereinigt und die ÜZ leicht heraufgesetzt, da der Bonus für Erstwohnungsanteile aufgrund der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung hinfällig wurde.

Bei der Gewerbezone wurden die maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite aufgehoben und die ÜZ auf 0.7 erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu erreichen. Dafür wird im Artikel für die Gewerbezone eine Grundlage geschaffen, um offene Lager, die wertvolle Fläche beanspruchen und das Landschaftsbild beeinträchtigen, möglichst zu vermeiden.

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde auch Art. 22, die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. So müssen neue Baute die festgelegte ÜZ grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen.

In der Dorfzone (Art. 29 BauG) sind neu sämtliche Bauvorhaben durch eine Gestaltungsberatung zu begleiten. Damit kann in den traditionellen Strukturen eine dem Ort angepasste Entwicklung gefördert werden.

Die Trockenstandortzone (Art. 35 BauG) ersetzt für die Trockenstandorte die Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung und die bisherigen Trockenwiesenbereiche im Generellen Gestaltungsplan.

Die geschützten und ortsbildprägenden Bauten wurden gemäss Wegleitung des BVR sowie basierend auf den Entwurf des Inventars der Denkmalpflege ausgeschieden. Art. 44 BauG berücksichtigt die neuen Kategorien der wertvollen Bauten und Anlagen.

Art. 65 BauG wurde dahingehend ergänzt, als dass bei wertvollen Bauten und Anlagen auch für Solaranlagen ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Art 69 und 70 BauG sind neue Artikel und regeln die Standorte von Antennen sowie die Lagerung von Materialien.

Die Baubewilligungsgebühren werden neu in Art. 93 BauG geregelt.

8.2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Wohnzone

Die Siedlungsanalyse aus dem Jahre 2011 ist grundsätzlich weiterhin noch aktuell. Sie zeigte auf, dass damals die neueren Bauten eher grossvolumig sind. Für die Wohnbedürfnisse der Einheimischen wurde in der letzten Revision eine Wohnzone B ausgeschieden, da die Nutzungsmasse der Wohnzone A nicht ausgeschöpft wurde. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie einer angemessenen Verdichtung wird vorliegend die Wohnzone B wieder aufgehoben.

Im Gebiet Cazzettas wird eine Quarterplanpflicht festgelegt, damit die Nutzungspotenziale möglichst qualitätsvoll ausgeschöpft werden können.

Gewerbezone

Die Gewerbezone wird dort, wo sie Strassen betrifft und im Bereich des Sportplatzes bereinigt und innerhalb der Parzelle Nr. 367 so umgelagert, dass eine Überbauung resp. Mobilisierung der Restfläche möglich ist. Zudem wurde im Bereich der Einfahrt zum Sportplatz die bereits erteilte Rodungsbewilligung in die Zonenplanung umgesetzt.

In der Gewerbezone sind auch Abfallanlagen zulässig. Dies umfasst für das Gewerbezone nördlich des Fussballplatzes auch Anlagen im Sinne der Materialbewirtschaftungszone, soweit sich die Tätigkeit auf die Materialsammlung, - sortierung und – aufbereitung bezieht.

Zone für Grünflächen

Die Hotelzone im Gebiet Fry wurde von der Regierung sistiert, bis ein geeignetes Projekt vorliegt. Es gibt verschiedene Projektabsichten, die momentan aber noch nicht spruchreif sind. Die Zone wird vorerst einer Zone für Grünflächen zugewiesen. Damit sind auch temporäre Nutzungen wie ein Spielplatz oder ähnliches möglich, bis ein entsprechendes Projekt für eine Nutzung des Gebietes ausgearbeitet sind.

Trockenstandortszone

Die Trockenwiesen- und Weiden werden gemäss dem kantonalen Inventar im Zonenplan ausgeschieden (regionale und nationale Objekte; lokale Objekte

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

wurden geprüft und teilweise ebenfalls übernommen) und die Bereiche für Trockenwiesen resp. die Landwirtschaftszone mit beschränkter Nutzung durch eine Trockenstandortszone ersetzt.

Grundwasser- und Quellschutzzonen
Die bisher rechtskräftigen Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden ohne Änderungen übernommen.

Naturschutzzonen
Die Naturschutzzone für die Aue Cauma wurde entsprechende dem Perimeter im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar angepasst. Das Flachmoor FM 1027 Panadeglias von nationaler Bedeutung wurde neu ebenfalls einer Naturschutzzone zugewiesen. Dafür wurde die Naturschutzzone für das TWW Objekt Quadras aufgehoben und die betroffene Fläche stattdessen einer Trockenstandortzone zugewiesen. sind bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung enthalten und wurden nur geringfügig angepasst.

Archäologiezone / archäologische Schutzzone
Der Archäologische Dienst hat die archäologischen Objekte in der Gemeinde Schluein auf die Relevanz für die Nutzungsplanung überprüft. Die entsprechenden Anpassungen wurden in die Ortsplanung übernommen.

Gewässerraum
Auf die Ausscheidung der Gewässerraumzone wird vorläufig noch verzichtet, da entsprechend den Rückmeldungen der Fachleute erst das Projekt Val da Schluein umgesetzt werden soll. Die Realisierung der Verbauung im Val da Schluein wird Auswirkungen auf die Festlegung des Gewässerraumes haben. Das Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau, Hunziker, Zarn und Partner, wird zur gegebenen Zeit die entsprechenden Arbeiten vornehmen.

Materialbewirtschaftungszone
Anstelle einer Abbauzone wird die ZöBA auf der Parzelle Nr. 367 mit einer Materialbewirtschaftungszone überlagert. Damit soll die temporäre Lagerung und Bewirtschaftung von Material der Gemeinde aus dem Val da Schluein ermöglicht werden. Die Materialbewirtschaftung, welche im öffentlichen Interesse liegt, darf auch durch private Unternehmen ausgeführt werden.

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Wildruhezone / Fauna

Im Gebiet Gonda befindet sich eine Wildruhezone. Die Gemeinde wurde vom Amt für Jagd und Fischerei ersucht, ein Reglement dazu zu erlassen. Das Reglement wird in Absprache mit der Gemeinde Laax demnächst an die Hand genommen.

In einem Wohnhaus im Quartier Falerin (Parzelle Nr. 891) befindet sich ein Wochenstubenquartier der Mopsfledermaus. Diese steht unter nationalem Schutz, weshalb das Quartier als geschütztes Naturobjekt in den generellen Gestaltungsplan (GGP) aufgenommen wird. Bei Renovationsarbeiten ist rechtzeitig eine Fachperson beizuziehen. Weitere Fledermausquartiere befinden sich bei der katholischen Kirche sowie in zwei Naturhöhlen im Uaul da Vintgins. Diese werden ebenfalls als geschützte Naturobjekte in den GGP aufgenommen.

In den Oberflächengewässern in den Gebieten Foppa, Pagliu und Seglias kommen die einheimischen und stark gefährdeten Dohlenkrebse vor. Die Gewässer inklusive Pufferbereiche unterstehen der Gewässerschutzgesetzgebung. Das Ried Seglias, wo ebenfalls Dohlenkrebse vorkommen, wird über eine Naturschutzzone geschützt.

Gefahrenzonen

Bis auf eine Ergänzung im Gebiet Prau d'Ond' Onna wurden die bisher rechtskräftigen Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche übernommen. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche wird wie bisher bei Bedarf die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle durchgeführt.

Wald

Die Waldabgrenzung wurde unverändert aus der bisher rechtskräftigen Planung übernommen.

Gestaltung

Die Generelle Gestaltungsplan beinhaltet folgende neue Festlegungen zur Erhaltung resp. Gestaltung:

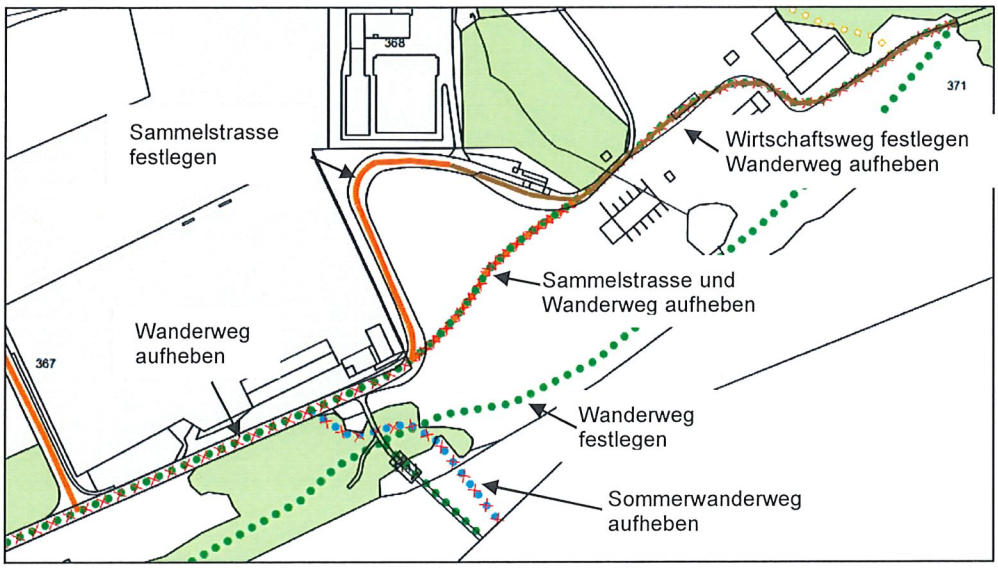
- Ortsbildprägende Bauten (ersetzt bisherige Kategorie «erhaltenswert»)
- Bemerkenswerte Bauten (ersetzt bisherige Kategorie «ortstypisch»)
- Natur- und Kulturobjekte (Fledermausquartiere, Mauern, Brunnen etc)
- Baulinien des Typs C (bestimmen Lage von Fassadenfluchten)

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

8.3 Erschliessungsplan

Der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan wird vorerst nur teilrevidiert.

In Crap Gries betrifft dies eine Anpassung der Festlegungen im generellen Erschliessungsplans an die bestehende Linienführung des Wanderweges sowie an die bereits realisierten Sammelstrassen:



Bei der Via Mulinas / Via Buortga handelt es sich um eine Strasse mit dem Charakter einer Sammelstrasse. Dies wurde beim laufenden Perimeterverfahren bereits so berücksichtigt und wird nun im Erschliessungsplan nachgeführt.

Im Gebiet Cauma ist vorgesehen, den Mountainbikeweg künftig direkter zu führen sowie eine Laufrunde zu beschildern. Über allfällige Aufhebungen von bestehenden Wegen soll im Zusammenhang mit einem Besucherlenkungskonzept, welches als Teil des Revitalisierungskonzeptes für den Auenperimeter erarbeitet wird, entschieden werden. Die Laufrunde wird zwar neu in den Erschliessungsplan aufgenommen, verläuft aber grösstenteils auf bereits bestehenden Wegen. Es ist nicht vorgesehen, die bestehenden Wege zu befestigen oder zu verbreitern.

Die bestehende Langlaufloipe wird mit einer Schlaufe im Gebiet Prada ergänzt. Der Auenperimeter wird über bestehende Wege (und über eine bestehende Brücke) durchquert und erfährt durch die Anlegung einer Loipe über keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Die Loipe wird nur dann angelegt, wenn eine genügend grosse Schneedecke vorhanden ist, was durchschnittlich 7-10 Tage in der Wintersaison der Fall ist. Es gibt weder Nachtlanglauf noch Beschneiungsaktivitäten. Falls die

© Plan-Idee Tanja Bischofberger

Schneeverhältnisse es erlauben, wird einzig eine einfache Langlaufspur für tagsüber als Ergänzung des bestehenden Langlaufangebotes angelegt.

Entlang der Kantonsstrasse ist ein neuer Radweg geplant, um für den Langsamverkehr und insbesondere die Pendler eine attraktive Verbindung nach Ilanz resp. zwischen dem Dorf und dem Gewerbegebiet Isla zu schaffen.

Im Gebiet Mulinas gibt es einen bestehenden Fussweg, der in der Gesamtrevision der Ortsplanung versehentlich nicht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen wurde. Der Fussweg wird in der vorliegenden Revision festgesetzt.

BEILAGEN:

- Parzellenliste Einzonungen vom 27. April 2022 inkl. Bewertungsgutachten AIB
- Plan Einzonungen vom 13. April 2022
- Tabelle Auswertung Vorprüfung ARE
- Kommunales räumliches Leitbild vom 11. November 2020 (digital)

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 12
7031 Laax
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch

© Plan-Idee Tanja Bischofberger