



Kanton Graubünden
Stadt Fürstenu



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Revision Ortsplanung



1/39

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Fürstenu, Domleschgerstrasse 56, 7414 Fürstenu

Bearbeitung

Albertin Architekten, Schloss Haldenstein, 7023 Haldenstein

Kontakt: [REDACTED]

Plan-Idee, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart

Kontakt: [REDACTED]

Stand

19. April 2024

Titelbild

Luftbild (www.geogr.ch)



2/39

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass der Revision	4
1.3	Ziele der Revision	5
2.	VERFAHREN	6
2.1.	Organisation und Beteiligte	6
2.2.	Vorprüfung durch den Kanton	6
2.3.	Mitwirkungsaufgabe	6
2.4.	Beschluss Gemeindeversammlung	7
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	Inventare	12
4.	SIEDLUNG	14
4.1	Baukultur und Ortsbild	14
4.1.1	Allgemeines / Zielsetzung	14
4.1.2	Massnahmen in der Ortsplanung	16
4.2	Umgang mit den Bauzonen	18
4.2.1	Bauzonengrösse	18
4.2.2	Verdichtungspotenziale	19
4.2.3	Mobilisierung der Nutzungsreserven	20
4.2.4	Minstdichten	20
4.3	Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte	21



3/39

5. LANDSCHAFT	22
5.1 Natur- und Landschaftsschutz	22
5.1.1 Landschaft	22
5.1.2 Hochstammobstgärten und Hecken	22
5.1.2 Weitere Naturschutzobjekte	22
5.2 Grundwasser	23
5.3 Gewässerraum	23
5.3.1 Allgemeines	23
5.3.2 Vorgehensweise	23
5.3.3 Erfordernis Gewässerraumausscheidung und Gerinnensohlenbreite	24
5.3.4 Gewässerraumbreite	24
5.3.4 Inventare Natur- und Landschaftsschutz	26
5.3.5 Vorhaben im Gewässerraum	27
5.4 Naturgefahren	27
5.5 Wald	27
5.6 Kulturobjekte	28
6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN IN DEN PLANUNGSMITTELN	28
6.1 Baugesetz	28
6.2 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne	30
6.3 Genereller Erschliessungsplan	38
7. BEILAGEN	39



4/39

1. ANLASS

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Stadt Fürstentum wurde im Wesentlichen am 7. Dezember 2012 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 20. August 2013 mit Beschluss Nr. 766 von der Regierung genehmigt. Sie umfasst die folgenden Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung

Planerische Schwerpunkte bei der Totalrevision der Ortsplanung bildeten die Erarbeitung aktueller Planungsmittel verbunden mit einer digitalen Aufbereitung. Insbesondere wurden die Nutzungszonen in Bezug auf Grösse und Lage sowie Strukturierung überprüft und angepasst und ein neues auf das KRG und die KRVO abgestimmte Baugesetz erarbeitet. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe wurde ebenfalls berücksichtigt.

Anfangs 2021 hat die Gemeinde mit der Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) für das Siedlungsgebiet begonnen. Das Leitbild fokussiert sich insbesondere auf konzeptionelle und strategische Überlegungen zur räumlichen Entwicklung des Siedlungsgebietes. Das Leitbild wurde Ende 2021 durch den 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.

Die Stadt Fürstentum ist gemäss KRIP-S eine Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss KRL gibt es in der bestehenden Siedlung noch Verdichtungspotenzial.



5/39

Im Fokus der vorliegenden Ortsplanungsrevision liegt deshalb die Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Bauzonen mit dem Ziel, eine qualitätsvolle Innenverdichtung zu ermöglichen. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Aussen wird momentan nicht angestrebt.

Im Bereich der Landschaft wird der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan ebenfalls aktualisiert und mit den Gewässerraumzonen ergänzt. Die Erschliessungsplanung ist grundsätzlich immer noch aktuell und wird nur punktuell angepasst.

Das Baugesetz erfährt im Zusammenhang mit den neuen übergeordneten Vorgaben eine Überarbeitung und wird unter anderem mit Artikeln zur Mobilisierung, Verdichtung und Mehrwertabschöpfung ergänzt.

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 Ortsplanungsrevision verfolgt folgende inhaltliche und formelle Ziele:

- Prüfung und Ermöglichen von massvoller Entwicklung und Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen
- Mobilisierung von Bauzonenreserven
- Überprüfung der Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung der Siedlung
- Abstimmung des Baugesetzes im Bereich der Bauzonenthematik und Gestaltung auf das aktuelle übergeordnete Recht
- Ausscheidung von Gewässerräumen und Umsetzung der Änderungen im Natur -und Landschaftsinventar.

Mit der vorliegenden Revision soll die Stadt Fürstentum über eine zeitgemässe, auf ihre Qualitäten zugeschnittene und den übergeordneten Grundlagen entsprechende Ortsplanung verfügen.



2. VERFAHREN

2.1. Organisation und Beteiligte

Die Stadt beauftragte das Planungsteam Plan-Idee, Landquart, und Albertin Architekten, Haldenstein, mit den Planungsarbeiten. Das Planungsteam erarbeitete die Vorlage in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Fürstenu. Für die Begleitung der Revision der Ortsplanung wurde eine Planungskommission eingesetzt.

Der Gemeindevorstand wurde laufend informiert und hat am 16. Dezember 2022 die Ortsplanungsrevision für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

2.2. Vorprüfung durch den Kanton

Die vorliegende Revision der Ortsplanung wurde am 19. Dezember 2022 gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 20. April 2023 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden die Vorlage geprüft und beurteilt. Eine Auswertungstabelle ist im Anhang (siehe Beilage 4 «Auswertung Vorprüfungsbericht») enthalten. Der Umgang mit den jeweiligen Anträgen kann dieser Tabelle resp. den Planungsmitteln und dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden.

2.3. Mitwirkungsaufgabe

Vom 22. September 2023 bis 21. Oktober 2023 erfolgte die öffentliche Auflage (Mitwirkungsaufgabe) des Baugesetzes sowie der Pläne auf der Kanzlei der Stadt Fürstenu. An zwei Abenden während der Mitwirkungsaufgabe standen Vertreter des Planungsausschuss resp. des Gemeindevorstandes sowie die Planerin vor Ort für weitere Informationen sowie Fragen zur Verfügung.

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

Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge zur Ortsplanung beim Gemeindevorstand einreichen. Es wurden vier Eingaben mit verschiedenen Bemerkungen, Hinweisen und Anträgen gemacht. Der Gemeindevorstand hat die Eingaben behandelt und beantwortet.



7/39

Auf der Parzelle Nr. 13 (Eigentümerin ist [REDACTED]) ergab sich daraus eine Anpassung des Bereiches «wichtige Freiräume». Die weiteren Wünsche und Anträge hatten keine Änderung der Revisionsvorlage zur Folge. Aus unterschiedlichen Gründen konnten sie nicht über die vorliegende Ortsplanung behandelt werden. Inhaltlich ging es um einen Standort für eine neue Trafostation, um Pufferzonen für Flachmoore, zusätzliche Mobilisierungsmassnahmen sowie um einen bis anhin geltenden Bereich für Nutzungsbeschränkungen.

2.4. Beschluss Gemeindeversammlung

Am 18. April 2024 hat die Gemeindeversammlung die Revision der Ortsplanung, umfassend das Baugesetz sowie die Nutzungspläne ohne Gegenstimmen beschlossen.

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
- 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.

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 Teilrevision der 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 überarbeitet 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. Der Kanton hat am 21. Dezember 2021 die Anpassung des Richtplans beschlossen, die Genehmigung durch den Bundesrat steht noch aus. Die Änderungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.



RAUMORDNUNGSPOLITIK

Das Raumkonzept Graubünden unterscheidet verschiedene Raumtypen mit unterschiedlichen Zielen, Strategien und Funktionen. Die Stadt Fürstentum 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 den Handlungsräumen soll die Zusammenarbeit gefördert und spezifische Stossrichtungen gestärkt werden. Die Stadt Fürstentum gehört zu den Handlungsräumen Viamala und Nordbünden, die eigene Stärken und Besonderheiten haben, welche es strategisch zu nutzen und weiterentwickeln gilt.

Wichtige Stossrichtungen, welche die Stadt Fürstentum betreffen sind:

- Erhalten des hochwertigen Kulturlands an Tal- und Hangfusslagen im Domleschg. Fördern und Erhalten der Naherholungsqualitäten.
- Stärken des Raums Thusis-Domleschg beim Wohnen und Arbeiten mit Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr und einer koordinierten Siedlungsplanung.
- Stärken regionaler Wertschöpfungsketten in der Nahrungsmittelproduktion und im verarbeitenden Gewerbe (Nutzung natürlicher Ressourcen).

LANDSCHAFT

Auf Gemeindegebiet der Stadt Fürstentum befindet sich besonders geeignetes Landwirtschaftsland, sogenannte Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind zu schonen und zu erhalten. Die Landschaft im suburbanen Raum soll als Teil der Standortattraktivität gefördert und aufgewertet werden. Dies gilt auch für die Hecken- und Obstgartenlandschaft Domleschg, welche im kantonalen Richtplan als Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung bezeichnet wurde.

Weitere wichtige Landschaften resp. Naturschutzgebiete gemäss KRIP liegen entlang des Hinterrheins (v.a. Auenlandschaften)

Die FFF werden vorliegend nicht tangiert. Die weiteren Inhalte im Zusammenhang mit der Landschaft werden in der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt.



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)
- Sicherstellung einer guten baulichen Gestaltung

Die Strategien zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet worden (siehe Beilage 3 «Kommunales räumliches Leitbild»). Die Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen werden bereits heute optimal genutzt.

Die bisherigen Nutzungsmasse wurden überprüft und nach einer sorgfältigen Siedlungsanalyse leicht erhöht. Ziel ist eine mass- und qualitätsvolle Verdichtung an geeigneten Lagen im Siedlungsgebiet zu ermöglichen



11/39

Mit der Ergänzung des Baugesetzes wird neu eine Mindestdichte gefordert. Bei einer Überbauung ist mindestens 80% der möglichen Dichte zu realisieren.

Im Siedlungsgebiet der Stadt Fürstentum stehen keine Flächen für grössere Arealentwicklung zur Verfügung. Mit dem Instrument der Innenentwicklungsbereiche soll eine Qualitätssicherung bei den Erneuerungsgebieten erfolgen.

Die Mobilisierung der Nutzungsreserven erfolgt dort, wo sich noch realistisch umsetzbare Nutzungspotenziale befinden, über die Festlegung einer Bebauungspflicht. Eine Bauverpflichtung wurde für alle Grundstücke festgelegt, auf welchen sich unter Berücksichtigung von Abstandsvorschriften noch eine zusätzliche Wohnbaute realisieren lässt.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind auf den effektiven Bedarf auszurichten. Nach einer für den ganzen Kanton einheitlichen Methode wurde die Kapazitätsreserve für die Stadt Fürstentum ermittelt. Diese beträgt gemäss überprüftem Datenblatt vom 27. Oktober 2021 bis im Jahr 2030 23 Einwohner. Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung (ARE) 2016 – 2045 sah bis im Jahr 2030 ein Zuwachs von 69 Einwohnern für die Stadt Fürstentum vor. Das führte dazu, dass die Stadt Fürstentum gemäss KRIP-S über knapp dimensionierte Bauzonen (Fall A) verfügt und im Rahmen der Ortsplanungsrevision Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat.

VERKEHR

Ziel gemäss KRIP ist, die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste effizient und zu tragbaren Kosten abzudecken. Im öffentlichen Verkehr soll das Verkehrsangebot auf die Bedürfnisse und die Nachfragen Rücksicht nehmen.

Vorliegend werden im Bereich Verkehr keine Massnahmen getroffen. Die Stadt Fürstentum ist ausreichend erschlossen.



3.4 Regionaler Richtplan (RRIP)

Im Raumkonzept für die Region Viamala wurde am 9. Juni 2020 von der Präsidentenkonferenz verabschiedet. Der daraus folgende Regionale Richtplan ist in Bearbeitung, die Vorprüfung durch den Kanton ist erfolgt.

Für die Stadt Fürstenau sind im Raumkonzept keine spezifischen Festlegungen gemacht worden. Es gelten die allgemeinen Ziele für die räumliche Entwicklung. Dort werden vor allem auch Wert auf den Erhalt der Fruchtfolgeflächen und dem sorgfältigen Umgang mit den traditionellen Kulturlandschaften sowie der prägenden Substanz genannt.

Die Ortsplanung entspricht zudem dem Entwurf des Regionalen Richtplans. Die Siedlungsgrenze wird mit der Region abgestimmt resp. die angepasste Siedlungsgrenze in die Regionale Richtplanung aufgenommen.

Die Inhalte der regionalen Richtplanung werden in der vorliegenden Revision der Ortsplanung berücksichtigt. Sie werden im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

3.5 Inventare

Das Städtchen und die Vorstadt von Fürstenau sind im kantonalen Richtplan mit dem Freihaltebereich Süd- und Nordansicht als Zwischenergebnis bei den schützenswerten Ortsbildern enthalten. Fürstenau wurde bereits 1976 in das Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgenommen und als national bedeutend eingestuft. Fürstenaubruck wurde als regional bedeutend eingestuft. Bis heute hat sich die Gemeinde in ihren Grundzügen weitgehend unverändert erhalten.

Im Jahr 2019 wurde für die Stadt Fürstenau das Bundesinventar aktualisiert. Es weist auf die weiterhin herausragenden räumlichen, aber auch architekturhistorischen Qualitäten der Altstadt wie auch des Kirchenquartiers hin. Zusammen mit den Obstwiesen und den Wies- und Ackerflächen ergeben sich auch hohe Lagequalitäten.

Fürstenaubruck ist auf der Siegfriedkarte von 1875 als «Zollbrücke» bezeichnet, was auf die damalige Ansiedlung mit einer Brückenzollstätte am Rheinübergang hinwies.



13/39

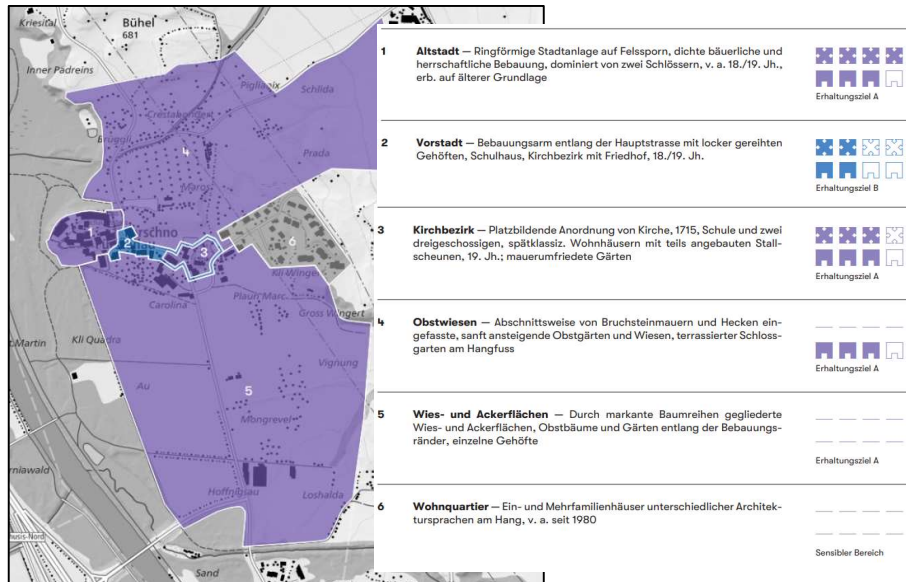


Abbildung 1: Ausschnitt ISOS 2019 (Quelle: www.bak.admin.ch)

Fürstenaubruck ist auf der Siegfriedkarte von 1875 als «Zollbrücke» bezeichnet, was auf die damalige Ansiedlung mit einer Brückenzollstätte am Rheinübergang hinwies.

Die Hauptverkehrsader führte bis zum Ende des 15. Jahrhunderts von Chur aus auf der rechten Rheinseite bleibend durch die Domleschger Talsohle nach Fürstenaubruck. Durch den Ausbau der Viamala verlagerte sich der Transitverkehr auf die linke Talseite und Fürstenaubruck verlor an Bedeutung.

Die Denkmalpflege hat für die Stadt Fürstenaubruck ein Bauinventar (2011) sowie eine Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten erstellt (Stand Vorabzug, 2013). Die darin enthaltenen Objekte und Baugruppen wurde überprüft und den wertvollen Gebäuden ein entsprechender Schutzstatus resp. Schutzbereich zugewiesen. Damit sollen die noch bestehenden Qualitäten gesichert und mit Sorgfalt weiterentwickelt werden.

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, welche die Stadt Fürstenaubruck betreffend, waren grösstenteils bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung enthalten. Sie wurden überprüft und aktualisiert.



14/39

4. SIEDLUNG

4.1 Baukultur und Ortsbild

4.1.1 Allgemeines / Zielsetzung

Gemäss KRIP-S ist es Aufgabe der Stadt, die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Siedlung sowie das Ortsbild zu pflegen und zu verbessern.

Die Altstadt von Fürstenu liegt auf einem Hügelsporn über der Flussebene des Hinterrheins, eingebettet in die vom Obstbau geprägte Kulturlandschaft des Domleschg. Im Innern des mittelalterlichen Städtchens befindet sich auf einem ringförmigen Grundriss eine dichte und mit qualitätsvollen Zwischenräumen durchsetzte Bebauung, die von den beiden Schlössern dominiert wird. Ein Gartenkranz bildet den Übergang zur Kulturlandschaft.



Abbildung 2: Fürstenu (Quelle: www.fuerstenu.ch)

Ein Bebauungsarm entlang der Hauptstrasse mit locker gereihten Gebäuden bildet die Vorstadt und Verbindung zum Kirchbezirk. Hinter dem Kirchbezirk reihen sich Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang einer Strasse den Hang hinauf. Dieses Wohnquartier ist in den 1980er Jahren entstanden.



15/39

Die Siedlung Fürstenaubruck befindet sich etwa einen Kilometer südlich von Fürstenu. Es handelt sich um ein kompaktes Strassendorf, wobei sich die Bauten entlang der Durchgangsstrasse aufbauen. Am südlichen Ende befindet sich eine platzartige Situation mit Waschhaus und Brunnen. Dort führte die Strasse früher am Zollhaus vorbei zur Rheinbrücke. Heute befindet sich hier eine Sackgasse, wobei die Strassenfront beidseitig von einer Häuserzeile geprägt ist.



Abbildung 3: Fürstenaubruck (Quelle: www.fuerstenu.ch)

Bezüglich der weiteren konzeptionellen Grundlagen sowie bezüglich der Siedlungsentwicklung und Siedlungsanalyse wird auf das kommunale räumliche Leitbild (KRL) vom 23. November 2021 verwiesen. Die Stadt Fürstenu hat darin ihre räumliche Strategie festgelegt, welche mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision in die Nutzungsplanung umgesetzt wird.

Die Sicherstellung der bestehenden guten baulichen Gestaltung sowie der hohen Wohn- und Lebensqualität in einem gepflegten Ortsbild erfolgt über verschiedenen Festlegungen im Baugesetz sowie im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan (vgl. auch nachfolgendes Kapitel 4.1). Ziel ist, eine zurückhaltende, qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung der beiden Dorfteile unter Wahrung der historischen Substanzen.



4.1.2 Massnahmen in der Ortsplanung

Aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurde die Kernzone unverändert übernommen und über die historisch bedeutende Altstadt ausgeschieden. Sie umfasst das schützenswerte Städtchen Fürstenu. Für die Vorstadt sowie für den historisch bedeutenden Siedlungsteil von Fürstenaubruck wurde wie bisher eine Dorfzone ausgeschieden.

Die hohen räumlichen Qualitäten in der Altstadt sowie im Kirchbezirk (Erhaltungsziel A gemäss IVHB) werden über einen Schutzbereich gesichert. Dieser umfasst neben den Gebäuden auch identitätsstiftenden Zwischenräume wie Gärten, Plätze etc.). In der Vorstadt sowie im historischen Ortsteil von Fürstenaubruck wird für die Bauten und Anlagen sowie für die Freiräume von räumlicher Bedeutung ein Erhaltungsbereich ausgeschieden.

Um insbesondere in Fürstenaubruck den Charakter des Strassendorfes zu wahren, wurden entlang der Hauptstrasse Baulinien des Typs C (Gestaltung) festgelegt. Die ortsbaulichen Aspekte überwiegen in der Abwägung den Aspekten der Verkehrssicherheit. Wobei die Verkehrssicherheit bei sämtlichen Baulinien aus Sicht der Stadt gegen ist, resp. mit entsprechenden Massnahmen bei einem Neubau sichergestellt werden kann

Die wichtigen und geschützten Freiräume und Gärten wurden zusätzlich speziell gekennzeichnet. Ebenso wurden prägnante Einzelbäume, wichtige Brunnen, Mauern, Hecken und weitere Elemente über Festlegungen als «geschütztes Kultur-/Naturobjekt» oder «erhaltenswertes Kultur-/Naturobjekt» in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und gesichert.

Als Grundlage für die Festlegung von wertvollen Gebäuden dienten neben eigenen Begehungen insbesondere auch das Bauinventar (2011) sowie die Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (Stand Vorabzug, 2013) der Denkmalpflege. Im Schutzbereich wurde darauf verzichtet, zu erhaltende Gebäude festzulegen, da sämtliche Gebäude in diesem Bereich zu erhalten sind. Dies gilt grundsätzlich auch für den Erhaltungsbereich, wobei dort unter gewissen Umständen Neu- oder Umbauten möglich sind. Deshalb wurden die folgenden Objekte aus der Inventarliste der Denkmalpflege als «zu erhaltende Baute» in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen:



17/39

- Ehemalige Kegelbahn in der Nachbarschaft der Schlossgartenanlage. Bildet zusammen mit dem Pool sowie der Umkleidekabine ein wichtiges Ensemble.
- Wohnhaus (ehem. Zollhaus) an der historischen Verkehrsachse, die zur Rheinbrücke führte. Das Wohnhaus verfügt über eine wichtige historische Bedeutung.
- Casa Aperta, Wohnhaus und Fassadenmalerei aus den Jahren 1966 – 1970.
- Waschhaus in Fürstenaubruck als wichtiger historischer Zeuge und einziges Beispiel seiner Art auf dem Gemeindegebiet der Stadt Fürstentum Aargau.
- Casa Sulegi soll als stattliches Wohnhaus an der Hauptstrasse erhalten bleiben.



Die geschützten Bauten wurden ebenfalls überprüft. Gegenüber den heutigen Festlegungen ergeben sich dort keine Änderungen.



4.2 Umgang mit den Bauzonen

4.2.1 Bauzonengrösse

Als Grundlage für die Beurteilung der Reserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen 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 Stadt Fürstentum folgende Werte (siehe Beilage 1 «Übersicht Bauzonenkapazität 2021»):

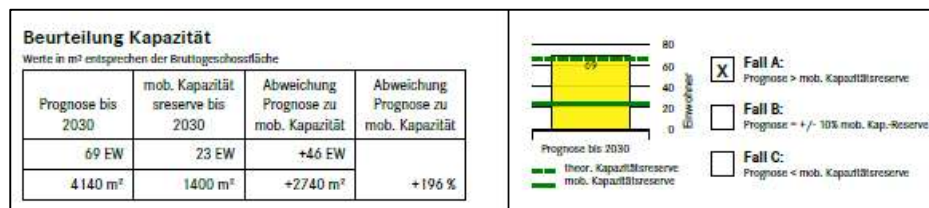


Abbildung 4: Ausschnitt Datenblatt UEB 2021.

Dieser Beurteilung liegt die Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045 zugrunde. Das ARE hat durch die neuen Bevölkerungsszenarien des Bundes Aktualisierungen der Bevölkerungsperspektive auf Ebene der Gemeinden erarbeiten lassen. Der momentane Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2022 bis ins Jahr 2050.

Diese neue Bevölkerungsperspektive rechnet nicht mehr mit einem Wachstum der Bevölkerung für die Stadt Fürstentum, sondern mit einer Stagnation.

Da die Stadt Fürstentum aber gemäss KRIP-S effektiv über knapp dimensionierte Bauzonen verfügt, muss die Gemeinde Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen treffen.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven vorläufig auf neue Einzonungen verzichtet. Es



werden aber die geforderten Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der bestehenden Wohnbauzonen getroffen.

Das Siedlungsgebiet wird durch die vorliegende Revision der Ortsplanung dadurch grundsätzlich nicht erweitert. Es ist einzig eine Erweiterung der bestehenden Erholungszone Richtung Norden (wobei die neue Fläche bereits überbaut ist) vorgesehen. Auf der Parzelle Nr. 5 in Fürstenaubruck wird zwecks besserer Überbaubarkeit zudem Dorfzone flächengleich abgetauscht.

Innerhalb des Siedlungsgebietes werden Freihalteflächen neu der Zone für Grünflächen zugewiesen. Dabei handelt es sich technisch gesehen ebenfalls um neue Einzonungen. Bei der Zone für Grünflächen handelt sich jedoch um eine beschränkte Bauzone und die betroffenen Flächen liegen allesamt im Siedlungsgebiet resp. gehören zum Siedlungsgebiet.

4.2.2 Verdichtungspotenziale

Das Siedlungsgebiet wurde bereits im Zusammenhang mit dem kommunalen räumlichen Leitbild auf mögliche Verdichtungspotentiale untersucht. In Fürstenaubruck gibt es vor allem im nördlichen Teil noch Möglichkeiten zur Verdichtung. Für die betroffenen Gebiete wird über einen Innenentwicklungsbereich die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Nachverdichtung geschaffen. Die Ausnützungsziffer für die Wohnzone wird im gleichen Schritt erhöht und damit zusätzlich Anreiz für eine künftige Entwicklung geschaffen. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer betrifft auch das Wohnquartier in Fürstenu, wobei dort nicht mit einer Nachverdichtung zu rechnen ist (u.a. wegen Starkstromleitungen, Eigentumsverhältnisse, Gebäudealter).

Eine weitere Verdichtung erfolgt über die Mobilisierung der Bauzonenreserven in Fürstenaubruck. In den «historischen» Ortsteilen, welche in einer Dorfzone liegen, geht es in erster Linie um eine gute Einfügung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Bei der Kernzone, welche die Altstadt Fürstenu umfasst, handelt es sich bereits um eine städtische Bauweise, welche erhalten bleiben soll.

In den Wohngebieten in Fürstenaubruck soll künftig eine hohe Ausnutzung der Nutzungsmasse angestrebt werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen sollen optimal erweitert und ergänzt werden. Die vorgeschriebene Festlegung einer Mindestdichte wird hier unterstützend wirken, um eine zusätzliche Nachverdichtung zu erreichen.



4.2.3 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 Stadt Fürstentum befinden sich gemäss UEB vom 27. Oktober 2021 rund 0.7 ha nicht bebaute Wohn- und Mischzonen (siehe Beilage 1 «Übersicht Bauzonenkapazität 2021»). Zusätzliche Reserven befinden sich in ungenügend überbauten Wohn- und Mischzonen. Insgesamt berechnet das UEB eine Kapazitätsreserve von 67 Einwohnern. Dies entspricht auch dem aktuellen Stand heute, da in den vergangenen Monaten keine Reserven überbaut wurden.

Diese Kapazitätsreserve entspricht ziemlich genau der erwarteten Entwicklung in den nächsten 15 Jahren gemäss Bevölkerungsperspektive 2019 (Zuwachs von 68 Einwohnern).

Um diese Reserven zu mobilisieren, wird dort, wo ein Grundstück zu weniger als 50% ausgenutzt ist und wo eine sinnvolle Überbauung möglich ist, in der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19g KRG eingeführt. Die Bauverpflichtung wird im Zonenplan mit einer speziellen Schraffur bezeichnet. Werden diese Flächen nicht innert der im Baugesetz festgelegten Frist (8 Jahre) überbaut, kann die Stadt unter bestimmten Bedingungen die Flächen übernehmen und einer Überbauung zuführen oder entschädigungslos eine Umzonung oder Auszonung vornehmen.

4.2.4 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. 21 BauG).

Demnach müssen Bauvorhaben mindestens 80% der Überbauungsziffer gemäss Zonenschema ausschöpfen. 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.



4.3 Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Es wird keine Abgabe erhoben bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.- pro Grundstück.

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

- Parz. Nr. 5, 7, 8 und 11: Einzonung von einer Landwirtschaftszone in die Zone für Grünflächen

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit einer separaten Verfügung veranlagt. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung in einem Bewertungsgutachten bestimmt. Vom so bestimmten Mehrwert sind 30 % als Mehrwertabgabe geschuldet. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder bei der Veräusserung des Grundstückes fällig.

Vorliegend belaufen sich die Mehrwertabgaben aufgrund vorerwähnten Einzonungen auf eine Summe von ca. CHF 33'000.-. Davon sind 75% dem kantonalen Fond zuzuweisen (siehe Beilage 2 «Parzellenliste Einzonungen»).



5. LANDSCHAFT

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

5.1.1 Landschaft

Für die Heckenlandschaft Almens – Scharans wurde eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. In Fürstenaubruck wurde die Zone aufgrund der Bauzonen sowie des Waldes gegenüber dem Landschaftsinventar geringfügig angepasst. Auch in Fürstenau wurde im Wohnquartiers sowie beim Parkplatz die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone aufgrund der bestehenden Bauzonen resp. den bestehenden Gebäuden angepasst.

5.1.2 Hochstammobstgärten und Hecken

Die charakteristischen Hochstammobstgärten auf dem Gemeindegebiet wurden in den Generellen Gestaltungsplan als «erhaltenswerte Baumkulturen» aufgenommen. Darunter befinden sich Hochstammobstgärten von lokaler und regionaler Bedeutung. Zudem wurden die bestehenden Hecken überprüft und als «erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze» gekennzeichnet. Die erhaltenswerten Baumkulturen sowie Hecken und Feldgehölze sind in besonderem Mass zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

5.1.2 Weitere Naturschutzobjekte

Für die Trockenwiesen- und weiden (TWW) gemäss kantonalem Inventar wurden Trockenstandortzonen ausgeschieden. Es handelt sich um 8 Flächen, wobei einzig das Objekt «Auareda» eine nationale Bedeutung hat. Die weiteren Objekte sind von lokaler Bedeutung.

Das Flachmoor Prada (Nasswiese), das Amphibiengebiet «Kiesfang Clusabach» sowie die verschiedenen Auengebiete (Cumparduns, Sand und Sand Nord) werden mit einer Naturschutzzone vor Eingriffen geschützt.



5.2 Grundwasser

Die Grundwasserschutzzone Sand wird wie bisher mit einer Grundwasser- und Quellschutzzone gesichert. Auch das bestehende Schutzzonenareal im Gebiet «Hoffnungsau» zwischen Fürstenau und Fürstenaubruck erfährt über keine Änderung und ist weiterhin als Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden.

5.3 Gewässerraum

5.3.1 Allgemeines

Für die Gewässer im Perimeter der Stadt Fürstenau ist nach den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (GSchG), der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und des Leitfadens des Amts für Natur und Umwelt GR (ANU) der Gewässerraum zu bestimmen.

Art.- 36 a des Gewässerschutzgesetzes verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Bemessung, die Gestaltung und die Bewirtschaftung der Gewässerräume ist in der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geregelt.

Der Kanton Graubünden hat bestimmt, dass die Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde zu erfolgen hat. In der Stadt Fürstenau wurden noch keine Gewässerräume in der Nutzungsplanung ausgeschieden. Für das Bauen im Bereich von Gewässern waren bisher die Übergangsbestimmungen der GSchV massgebend, welche teilweise deutlich grössere Gewässerabstände vorsahen.

5.3.2 Vorgehensweise

Bei der Gewässerraumausscheidung wird der Gewässerraum zentrisch ab Gewässerachse gemäss den Vorgaben abgetragen und wo erforderlich angepasst. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt als Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG im Zonenplan.



Für die Fliessgewässer der Stadt Fürstentum Aargau wurde in einem ersten Schritt überprüft, ob ein Erfordernis für eine Gewässerraumausscheidung überhaupt vorliegt. In einem zweiten Schritt wurden anhand von morphologischen und planerischen Aspekte Abschnitte gebildet und anschliessend die natürliche Gerinnesohlenbreite ermittelt. Die Überprüfung und Anpassung des berechneten Gewässerraums erfolgt bei der Umsetzung in die Ortsplanung

5.3.3 Erfordernis Gewässerraumausscheidung und Gerinnesohlenbreite

Die Kriterien für die Festlegung der Gewässer, für welche eine Gewässerraumausscheidung erforderlich ist, sind im Leitfaden beschrieben. Auf Gemeindegebiet der Stadt Fürstentum Aargau befinden sich 4 Fliessgewässer, die auf der Landeskarte 1:25'000 aufgeführt sind. Es handelt sich um die folgenden Gewässer:

- Albula
- Hinterrhein
- Cluser Tobel
- Bual

Für die Albula und den Hinterrhein wird der Gewässerraum an die Grundlagen von 2014 angepasst und ausgeschrieben. Das Gewässer des Cluser Tobels liegt im Wald. Es gibt keine Nutzungen resp. überwiegende Interessen, weshalb auch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. In Anwendung von Art. 41a Abs. 5 lit. A GSchV wird deshalb auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Beim Gewässer Bual wird bis zur Aue Sand ein Gewässerraum erhoben.

Auf eine Festlegung eines Gewässerraums für den Muntaviertabach, der als Zufluss des Bual eingedolt im Strassenkörper ab der Parzelle Nr. 256 bis zur Parzelle Nr. 355 verläuft, wird verzichtet. Aufgrund der Lage im Strassenraum ist an der heutigen Lage kein Öffnungspotenzial vorhanden.

Die natürliche Gerinnesohlenbreite wurde aufgrund von Luftbildern und aufgrund der amtlichen Vermessung erhoben und wurde teilweise im Feld überprüft.

5.3.4 Gewässerraumbreite

Die Gewässerraumbreite wurde ausgehend von der natürlichen Gerinnesohlenbreite basierend auf den Vorgaben der Art 41a Abs. 1 und 2 GSchV bestimmt. Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wird ein Gewässerraum von 11 m ausgeschrieben. Beim Hinterrhein und



25/39

bei der Albula, wo die natürliche Gerinnesohlenbreite grösser als 15 m ist, werden zur natürlichen Gerinnesohlenbreite zwei Uferstreifen von je 15 m dazugeschlagen

In Fürstenaubruck wurde aufgrund naturräumlichen resp. topographischen Gegebenheiten eine laterale Verschiebung resp. lokale Anpassungen am Gewässerraum vorgenommen.

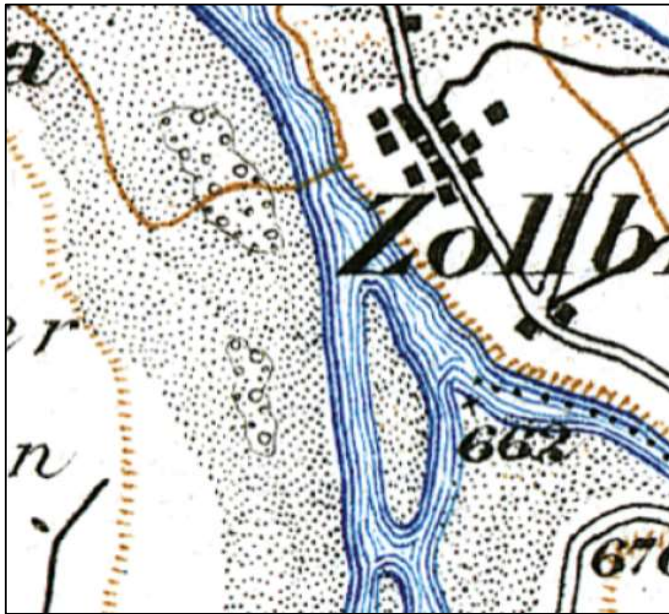


Abbildung 4: Ausschnitt Siegfriedkarte (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

Bereits auf der Siegfriedkarte aus dem Jahr 1864 ist ein Wuhr ersichtlich. Bei der Rheinkorrektion Domleschg wurde in den 50er Jahren ein neues Wuhr gebaut. Aufgrund des Rheinbords und des Wuhrs erstreckte sich die Siedlung von Fürstenaubruck bis zum Rheinufer. Eine zentrische Ausscheidung des Gewässerraums steht in Konflikt mit den heutigen Nutzungen und ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zweckmässig. Der Gewässerraum wird deshalb lateral verschoben und folgt neu dem Rheinbord. Damit verbleibt die rechtskräftige Wohnmischzone auf der Parzelle 3 zwar weiterhin im Gewässerraum, die höher gelegenen Parzellen des Quartiers Rhiiböngert kommen aber neu ausserhalb des Gewässerraums zu liegen.



26/39

Die laterale Verschiebung erfolgt nach Westen und betrifft Gemeindegebiet Thusis. Eine Sitzung zwischen den beiden Gemeinden hat stattgefunden und die Gemeinde Thusis ist mit der Verschiebung einverstanden.

Auf Gemeindegebiet Thusis ergeben sich dadurch keine Auswirkungen, da wegen der Aue Cumparduns die Gewässerraumbreite in diesem Gebiet bereits erhöht ist.

5.3.4 Inventare Natur- und Landschaftsschutz

Bei Gebieten mit schützenswerten Biotopen sowie bei kantonalen Naturschutzgebieten sind die Gewässerräume auf die Biotope auszuweiten. Dies betrifft auf Gebiet der Stadt Fürstenu die Aue Cumparduns von nationaler Bedeutung beim Zusammenfluss des Hinterrheins und der Albula sowie die Aue Sand-Nord (von regionaler Bedeutung) und die Aue Sand (von lokaler Bedeutung) entlang des Hinterrheins. Die genannten Auenperimeter werden der Gewässerraumzone zugewiesen.

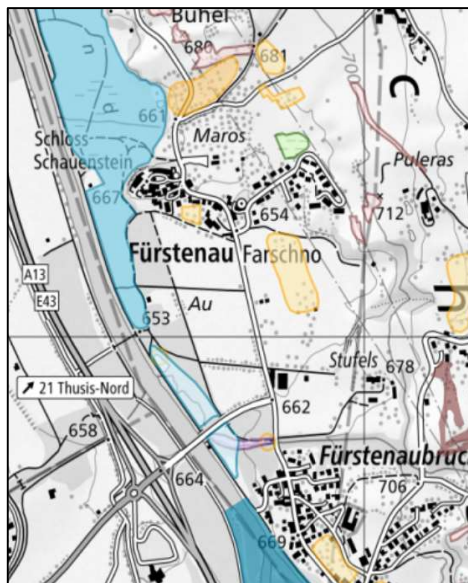


Abbildung 5: Ausschnitt Inventar Biotope (blau markiert die Auengebiete)



5.3.5 Vorhaben im Gewässerraum

In Gewässerräumen sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Kraftwerke oder Brücken zulässig. Rechtmässig erstellte Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 72 PBG). Dies bedeutet, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestand garantiert sind. Damit sind der notwendige Unterhalt sowie Sanierungen. Auf landwirtschaftlichen Flächen sind keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel erlaubt.

5.4 Naturgefahren

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Fürstentum sind einige die Wassergefahren relevant. Die diesbezügliche Gefahrenkarte wurde im Jahr 2010 letztmals überarbeitet und die Gefahrenzonen durch die Gefahrenkommission verabschiedet. Im Jahr 2013 wurden die Gefahrenzonen in die Ortsplanung übernommen und sind gemäss Auskunft des zuständigen Regionalforstingenieur des Amtes für Wald und Naturgefahren weiterhin aktuell.

Einzig für die Gebiete, welche am Rhein liegen, ergibt es eine Änderung der Gefahrensituation, da für den Hinterrhein im Jahr 2018 eine neue Gefahrenkarte erstellt wurde. Diese bedingt eine Anpassung der Gefahrenzonen im Uferbereich. Es handelt sich um einen grösseren roten Gefahrenbereich, wobei keine Gebäude betroffen sind. Die Anpassung wurde vorliegend vorgenommen.

5.5 Wald

Der Wald wird als informativer orientierender Inhalt in den Zonenplan aufgenommen. Die aktuelle Abgrenzung des Waldes wurde mit Luftfotos und mit der amtlichen Vermessung überprüft und geringfügig angepasst. In Siedlungsnähe resp. im Bereich der Bauzonen mussten keine Anpassungen vorgenommen werden. Dadurch konnten auch die bestehenden statischen Waldgrenzen sowie die rechtskräftigen Waldabstandslinien übernommen werden.

Da neu im Siedlungsgebiet gewisse Flächen anstatt der Freihaltezone oder der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) neu einer Zone für Grünflächen (Bauzone) zugewiesen werden soll, wurden entlang der bisherigen Zonengrenzen gegenüber der neuen Bauzone statische Waldgrenzen eingetragen. Diese werden im Hinblick auf die Genehmigung mit dem zuständigen Regionalforstingenieur definitiv festzulegen sein.



5.6 Kulturobjekte

Die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) bezeichneten historischen Verkehrswege wurden in die Ortsplanung umgesetzt. Dabei handelt es sich um folgende Objekte von nationaler Bedeutung:

- GR 9.2.2, Strecke Domat/Ems – Thusis, Linienführung «Untere Domleschger Landstrass», Abschnitt Fürstenau – Fürstenaubruck: bei diesem Wegabschnitt ist kaum mehr Substanz vorhanden, er wird aber – auch im Zusammenhang mit dem historischen Bewässerungsdamm – trotzdem in die Nutzungsplanung aufgenommen.
- GR 25.2.3, Schinweg, Fürstenaubruck – Duven, Zollumgehung: unterstützend werden hier, wie bereits in der rechtskräftigen Planung, die begrenzenden Mauern ebenfalls in den Gestaltungsplan aufgenommen.

Der Bewässerungsdamm zwischen Fürstenau und Fürstenaubruck ist ein wichtiges Element in diesem landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Gebiet. Teile des Damms sind nicht mehr ersichtlich resp. wurden beeinträchtigt, es wird jedoch an der Bezeichnung als «erhaltenswerter historischer Damm» im Generellen Gestaltungsplan festgehalten.

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

6. Erläuterungen zu den Änderungen in den Planungsmitteln

6.1 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz wurde überarbeitet und mit den neuen Bestimmungen zu der Baulandmobilisierung sowie zur Mehrwertabgabe ergänzt.

Gemäss Art. 10 BauG sorgt die Gemeinde dafür, dass die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken wurde auf 5 Jahre festgelegt. Für bestehende Baulandreserven wurde in Art. 12 BauG die maximal mögliche Frist für eine Überbauung nach der Anordnung einer Bauverpflichtung von 8 Jahren festgelegt.

In Art. 15 BauG werden zusätzliche Abgabetatbestände der Mehrwertpflicht unterstellt. So erhalten insbesondere Umzonungen oder Aufzonungen ebenfalls eine Abgabepflicht.



29/39

Die Höhe der allgemeinen Mehrwertabgabe wird im Art. 16 BauG auf 30% festgelegt. Bei Einzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht übernimmt die Stadt ein Teil der Abgabe an den Kanton, da dort nur 20% Mehrwert erhoben wird.

Bei der Regelbauweise ändert sich nichts, an der Ausnützungsziffer wird weiterhin festgehalten. Diese wird jedoch in der Wohnzone sowie in der Wohnmischzone leicht erhöht (auf 0.6 resp. 0.8). Neu wird zudem nicht nur eine Gebäudelänge, sondern auch eine Gebäudebreite festgelegt. Dafür wird auf die Unterscheidung eines grossen und kleinen Grenzabstands verzichtet.

Insgesamt ergeben sich für die Wohnbauzonen moderate Erhöhungen bei den Überbaumöglichkeiten (vgl. Art. 20 BauG, Zonenschema).

Neu aufgenommen in das Baugesetz wurde die Festlegung einer Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. So müssen gemäss Art. 21 BauG neue Baute das festgelegte Mass der Nutzung grundsätzlich zu mindestens 80% ausschöpfen.

Im Übrigen ergeben sich bei den Zonen keine relevanten Änderungen. Für die neue Parkierungszone sowie die Zone für Gartenbau in Fürstenau werden mit Art. 33 und 34 BauG entsprechende Artikel ins Baugesetz aufgenommen.

Neben den bereits bestehenden Schutz- und Erhaltungsbereichen werden neu zusätzlich Innenentwicklungsbereiche (Art. 41 BauG) ausgeschieden. In diesen Bereichen soll die Siedlung gebietsbezogen und nach einer gestalterisch vorgegebenen Zielsetzung weiterentwickelt werden. Die bisherigen Freihaltebereiche werden in Art. 42 BauG, geschützte und wichtige Freiräume überführt.

Bei den wertvollen Bauten wird die Bezeichnung von wichtigen Bauvolumen aufgehoben. Dafür werden neu neben geschützten Bauten auch zu erhaltende Bauten ausgeschieden (Art. 43 BauG).

Im Weiteren erfolgten einige formelle Bereinigungen. Um eine substanzielle Änderung handelt es sich bei Art. 67 BauG. In der Kernzone soll komplett auf Solaranlagen verzichtet werden. Bei der Kernzone handelt es sich um das historische Städtchen Fürstenau, ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung. Solaranlagen im Schutz- oder Erhaltungsbereich werden dem Baubewilligungsverfahren unterstellt. Zudem sind sämtliche Solaranlagen vorgängig deren Erstellung schriftlich bei der Baubehörde anzuzeigen.

Das vorliegende Baugesetz ersetzt das Baugesetz vom 7. Dezember 2012.



6.2 Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne

Kernzone

Die Kernzone umfasst nach wie vor das schützenswerte Siedlungsgebiet von Fürstenaubruck. Sie ist für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe, ausgenommen neue Landwirtschaftsbetriebe, bestimmt und mit einem Schutzbereich überlagert.

Dorfzone

Die Dorfzone umfasst wie bisher das baulich erhaltenswerte Dorfgebiet in Fürstenaubruck (Vorstadt, Kirchbezirk) sowie in Fürstenu (historischer Ortskern). In der Dorfzone sind die Gebäude- sowie die traufseitige Fassadenhöhe definiert. Auf zusätzliche Nutzungsmasse wird weiterhin verzichtet, da wichtiger ist, dass sich neue Gebäude resp. Umbauten oder Erweiterungen objekt- und lagebezogen bezüglich Stellung, Proportionen, Dachformen und Gestaltung gut in die bestehenden Strukturen einfügen müssen.

Wohnzone

Die bestehenden Strukturen in den Wohnzonen wurden überprüft und im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen eine angemessene Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0.6 für alle Wohnzonen festgelegt. Insbesondere in Fürstenaubruck wird eine bessere Ausnutzung der bestehenden inneren Reserven in den nächsten 5-10 Jahren als realistisch beurteilt. Mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffer soll insbesondere auch die Möglichkeit geboten werden, unternutzte Dachgeschosse auszubauen. Die maximale Gebäudehöhe sowie Fassadenhöhe wurde so angepasst, dass ein ortstypisches Dachgeschoss (Kniestock, Dachneigung) realisiert werden kann. Die Gebäudelänge wurde bei 15 m belassen, wobei neu auch 18 m realisiert werden können, wenn die Gebäudebreite entsprechend reduziert wird.

Wohnmischzone

Die Wohnmischzone auf der Parzelle 3 in Fürstenaubruck wird unverändert in die neue Planung übernommen.



Erholungszone

In der Erholungszone gibt es konkrete Projektabsichten zu einer Ergänzung des Angebotes des Schlosshotels mit kleinen, aber feinen Wellnesseinrichtungen.

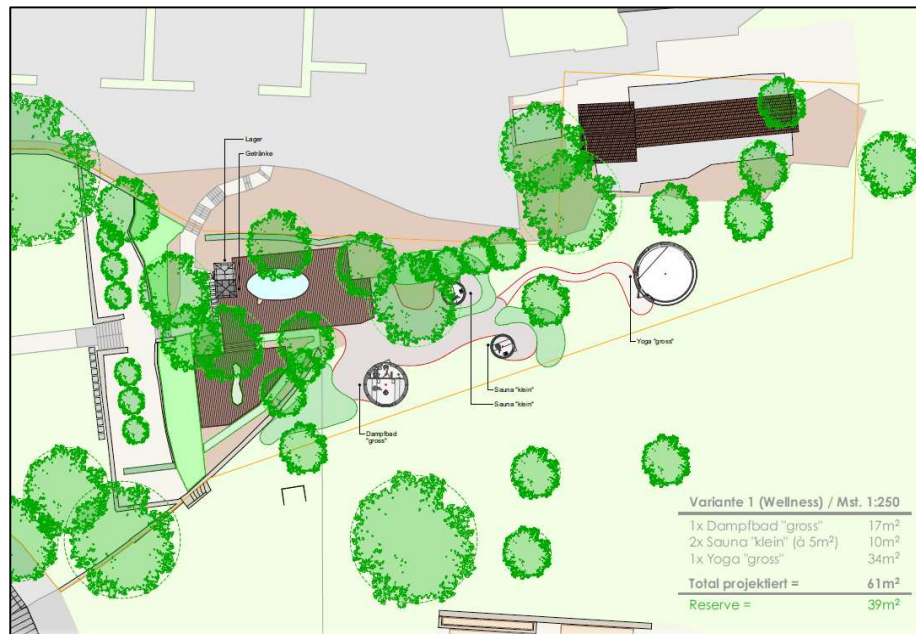


Abbildung 6: Ausschnitt Vorprojekt Erweiterung Schlossgarten

Das abgebildete Vorprojekt wurde dahingehend überarbeitet, als dass sich die Bauten auf den Bereich beim Pool konzentrieren. Damit wird auch die bestehende Geländekante respektiert resp. vor Kleinbauten freigehalten. Neben diesem Wellnessangebot ist eine sorgfältige Renovation der Kegelbahn vorgesehen (erhaltenswerte Baute) und beim bestehenden Stall im Norden der Kegelbahn ist eine Orangerie vorgesehen. Die Bauten und Anlagen sollen für die Gäste als Ergänzung des Gastro- und Hotelbetriebes zugänglich resp. erlebbar gemacht werden. Um dieses Angebot zu realisieren, wird die Erholungszone auf den Parzellen Nr. 345, 346 sowie 347 um insgesamt 675 m² erweitert.



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für das Alters- und Pflegeheim und den Werkhof und seine Anlagen in Fürstenaubruck sowie für die Kirche, Schulhaus und Gemeindehaus in Fürstenu wird die bisher rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unverändert übernommen.

Parkierungszone

Für den bestehenden Parkplatz beim Schloss Fürstenu wird eine Parkierungszone ausgeschieden, da es sich um einen privaten Parkplatz für die Schlossgäste handelt. Das Schloss stellt jedoch den Anwohnern im Mietverhältnis Parkplätze gegen Bezahlung zur Verfügung. Hochbauten sind nur im entsprechend gekennzeichneten Bereich erlaubt.

Zone für Grünflächen

Die Schlossgärten sowie wertvolle Grünflächen und Freiflächen im Städtchen Fürstenu werden neu einer Zone für Grünflächen nach Art. 30 KRG zugewiesen. Bisher befanden sich diese Flächen in der Erholungszone oder Dorfzone und waren mit einer Freihaltezone überlagert oder sie befanden sich in einer Freihaltezone. Geschützt werden diese wertvollen Freiräume einerseits über den Schutzbereich, in dem sie sich befinden, andererseits über die Festlegung als geschützte oder wichtige Freiräume/Gärten.

In Fürstenaubruck wurden die Freihaltezonen innerhalb der Siedlung ebenfalls einer Zone für Grünflächen zugewiesen und als erhaltenswerte Freiräume/Gärten bezeichnet. Zusätzlich wurde die Landwirtschaftszone innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes ebenfalls in eine Zone für Grünflächen umgezont. Dadurch werden geringfügige Eingriffe wie z.B. Gartenanlagen weiterhin möglich resp. ermöglicht, die Flächen aber vor Bauten freigehalten. Im Bereich der Parzellen 7, 8 und 11 wird ebenfalls eine Zone für Grünfläche ausgeschieden, um die Bedeutung des grünen Korridors gemäss KRL (vgl. Seite 7 und 8 KRL) zu unterstützen.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Für diesen Planungshorizont soll gemäss KRL die Stadt Fürstenu im heutigen Bestand erhalten bleiben und nur marginale Eingriffe vorgenommen werden. Eine künftige bauliche Entwicklung wird vor allem im Bereich der Parzellen Nr. 401 und 118 als sinnvoll angesehen. Als mögliche weitere Etappe kann der Bereich um den landwirtschaftlichen Hof auf der Parzelle Nr. 106 gesehen werden. Wichtig ist der



33/39

Erhalt des Grünbereichs mit den vielen Obstbäumen, der den Übergang zu den Fruchtfolgeflächen eingrenzt. Die Parzelle Nr. 401 befindet sich bereits in der Dorfzone. Für die Parzelle Nr. 118 wird eine Zone künftige bauliche Nutzung festgelegt. Damit können entsprechende Planungsschritte und Gespräche mit den Grundeigentümer/innen in den nächsten Jahren an die Hand genommen werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird in den nächsten 10-15 Jahren weitergeführt, weshalb er in der Landwirtschaftszone verbleibt.

Zone übriges Gemeindegebiet

Die Strassen, Plätze und die weiteren Verkehrsflächen sowie die Gewässer und weitere unproduktive Flächen wurden der Zone für übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Waldabstandslinien

In Fürstenaubruck sowie in Fürstenau wurden die rechtskräftigen Waldabstandslinien übernommen. Es wurden keine zusätzlichen Waldabstandslinien festgelegt.

Statische Waldgrenze

Die bestehenden statischen Waldgrenzen wurden übernommen. Durch die Zuweisung von Freihaltezone oder Landwirtschaftszone im Siedlungsgebiet zur Zone für Grünflächen wird die statische Waldgrenze im Bereich der Parzellen 8 und 9 (Fürstenaubruck) sowie 64 (Fürstenau) in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren planerisch ergänzt.

Bauverpflichtung

Unternutzte Grundstücke, die sich für eine zusätzliche Bebauung eignen, werden mit einer Bauverpflichtung überlagert (vgl. Kapitel 4.3.2). Damit wird sichergestellt, dass die entsprechenden Flächen mobilisiert werden und für eine Überbauung freigegeben werden. Folgende Grundstücke in Fürstenaubruck sind von einer Bauverpflichtung betroffen:

- Parzelle Nr. 32
- Parzelle Nr. 359
- Parzelle Nr. 370



Quartierpläne und Arealplan

Die Quartierpläne Prada und Oberprada aus den Jahren 1985 resp. 1990 sind umgesetzt (Erschliessung, Neuzuteilung) und sind nicht mehr relevant. Sie werden demnächst aufgehoben.

Der Quartierplan Riiböngert sowie der Arealplan Marktwiis verbleiben weiterhin in Rechtskraft.

Zone für Gartenbau

In Fürstenua betreibt die [REDACTED] zwischen dem Kirchbezirk und der Altstadt auf den Parzellen Nr. 204, 343 und 342 eine Gärtnerei/Gemüsegarten für die lokale Herstellung von Produkten für die Restaurants in Fürstenua. Die Anlage soll insbesondere mit Gemüsebeeten erweitert werden, weshalb für das Gebiet mit einer nutzungsspezifischen «Zone für Gartenbau» überlagert wird. Bauten und Anlagen sind weiterhin BAB-pflichtig, zudem ist die Gestaltungsberatung beizuziehen. Die bestehenden Obstbäume dürfen nicht tangiert werden.

Spielplatzzone

Die bestehende rechtskräftige Spielplatzzone mit dem Spiel- und Picknickplatz auf der Parzelle Nr. 156 wird unverändert in den Zonenplan übernommen.

Kompostierzone

Die bestehende Kompostierzone wird auf den tatsächlich genutzten Bereich im Osten verkleinert. Die Kompostierzone wird neu von einer Gewässerraumzone überlagert. Da bereits bisher die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung für die bestehende Kompostieranlage relevant waren, gibt es durch die Überlagerung mit der Gewässerraumzone keine Änderungen. Es sind weiterhin keine neuen Bauten zulässig und die Stadt Fürstenua sorgt dafür, dass die Ausbreitung von Neophyten konsequent unterbunden wird. So wird das Areal regelmässig auf Neophyten überprüft und bei Auftreten diese entfernt.

Aufgrund der Natur- und Landschaftsschutzzonen, der Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Quadra sowie aufgrund Interessen des ISOS stehen keine geeigneten neue Standorte in der Landwirtschaftszone zur Verfügung. Der bestehende Standort steht zwar mit der neuen Gewässerraumzone in Konflikt, mit verschiedenen Massnahmen (siehe oben) kann der Konflikt jedoch minimiert werden. Im Falle einer Revitalisierung des Hinterrheins ist die Stadt bereit, den Kompostierplatz entschädigungslos aufzuheben.



Archäologiezone

Die rechtskräftige Archäologiezone im Gebiet Fürstenau-Crestabongert wird unverändert übernommen. Zudem wird auf Wunsch des Archäologischen Dienstes für Fürstenau eine neue Archäologiezone ausgeschrieben. Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Allfällige Bauabsichten in der Archäologiezone sind vorzeitig der Stadt bekannt zu geben

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone sichert verschiedene Naturobjekte gemäss den kantonalen Biotopinventar (vgl. auch Kapitel 5.1.3). In der Naturschutzzone sind neue Bauten und Anlagen oder Eingriffe wie Bewässerungen und Düngungen nicht gestattet.

Landschaftsschutzzone

Für die Heckenlandschaft Almens – Scharans (Objekt Nr. 03.LK.03) wurde wie bisher eine Landschaftsschutzzone ausgeschrieben. Landschaftsschutzonen umfassen Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart oder mit ökologischer Funktion.

Trockenstandortzone

Für folgende Trockenwiesen- und weiden gemäss kantonalem Inventar wurde eine Trockenstandortzone ausgeschrieben:

- TWW-17692, lokale Bedeutung
- TWW-17693, lokale Bedeutung (2 Flächen)
- TWW-17694, lokale Bedeutung (3 Flächen)
- TWW-8339, Auareda, nationale Bedeutung
- TWW-17695, lokale Bedeutung

Bis auf das Objekt TWW-17695 befinden sich sämtliche inventarisierten Trockenwiesen- und weiden im Landschaftsschutzgebiet.

Gewässerraumzone

Für die Gewässer auf Gemeindegebiet der Stadt Fürstenau wurden gemäss den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (GSchG), der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und des Leitfadens des Amts für Natur und Umwelt GR (ANU) die Gewässerräume bestimmt und wo notwendig einer Gewässerraumzone zugewiesen (siehe Kapitel 5.3).



Für Vorhaben in der Gewässerraumzone ist Art. 37a KRG massgebend. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung in der Gewässerraumzone nach dem Bundesrecht.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sichern das Grundwasservorkommen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Fürstentum (siehe Kapitel 5.2). Sie sind vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Die Nutzungen in einer Grundwasser- und Quellschutzzone müssen so betrieben werden, dass ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet bleibt.

Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen umfassen auf Gemeindegebiet Fürstentum Gebiete, welche insbesondere durch Überschwemmungen bedroht sind. Bis auf den Bereich des Zusammenflusses der Albula mit dem Hinterrhein gibt es keine Änderungen bei den rechtskräftigen Gefahrenzonen.

In den ausgeschiedenen Gefahrenzonen 1 (erhebliche Gefährdung) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. In der Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung) bedürfen solche Anlagen besonderer baulichen Schutzmassnahmen.

Schutzbereich

Für die Altstadt von Fürstentum sowie den Kirchbezirk wurde wie bisher ein Schutzbereich ausgeschieden. Diese Ortsteile sind umfassend geschützt und bei Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Erhaltungsbereich

Der Erhaltungsbereich wird in Fürstentum unverändert aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen. In Fürstentum wurde der Erhaltungsbereich geringfügig angepasst. Einerseits wurde die Parzelle Nr. 21 aus dem Erhaltungsbereich entlassen, da keine besondere ortsbauliche oder architektonische Bedeutung festgestellt werden konnte. Andererseits wurden die Parzellen Nr. 359, 60, 61, 411, 33 sowie die gesamte Parzelle Nr. 32 neu mit einem Innenentwicklungsbereich (statt einem Erhaltungsbereich) überlagert. Damit soll das im KRL festgestellte Verdichtungspotential besser mobilisiert werden können.



Innenentwicklungsbereich

Als Innenentwicklungsbereich werden Ortsteile in Fürstenaubruck bezeichnet, mit ungenutztem resp. unternutztem überaltertem Baubestand oder geringer Dichte, in denen die Siedlung nach einer vorgegebenen Zielsetzung entwickelt und baulich verdichtet werden sollte. Die entsprechenden Bereiche wurden bereits im KRL festgelegt.

Wichtige und geschützte Freiräume, Gärten

Als geschützte und wichtige Freiräume bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan verschiedene Aussenräume, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Die bestehende Planung wurde dahingehend überprüft und grundsätzlich sämtliche bereits rechtskräftig geschützten Freiräume in die neue Planung übernommen.

Geschützte Baute

Sämtliche bereits rechtskräftig geschützte Gebäude wurden wiederum in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Damit wird auch weiterhin am Schutzstatus des alten Zollhauses in Fürstenaubruck festgehalten. Die historische Bedeutung der ortsbaulichen Stellung sowie die Bausubstanz ist sehr wertvoll.

Zu erhaltende Baute

Dort wo erhaltenswerte Bauten nicht in einem Schutzbereich liegen, werden Sie in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Das betrifft die folgenden Gebäude:

- Ehemalige Kegelbahn (GVG Nr. 72, Parz. Nr. 344): interessanter sozialhistorischer Zeuge und hübsches Ensemble zusammen mit der Schlossgartenanlage und dem Pool mit Umkleidekabine
- Ehem. Zollhaus (GVG Nr. 2, Parzelle 6): hohe historische Bedeutung als ursprüngliches Zollhaus am Weg
- Wohnhaus Casa Aperta (GVG Nr. 9, Parzelle 44): mit Wandmalereien von besonderer Bedeutung
- Waschhaus (GVG 9A, Parzelle 46): Wichtiger kultur- und sozialhistorischer Zeuge und einziges Beispiel seiner Art in der Gemeinde
- Wohnhaus Casa Sulegl (GVG 20, Parzelle 14): stattliches Wohnhaus mit wertvoller Innenausstattung



38/39

Zu erhaltende Bauten dürfen in ihrer wesentlichen Erscheinung nicht zerstört werden. Bauvorhaben bei diesen Gebäuden sind durch die Bauberatung zu begleiten.

Kultur- und Naturobjekte

Verschiedene wertvolle Natur- und Kulturobjekte werden in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen resp. sind weiterhin Bestandteil des Gestaltungsplans. Bei den Kulturobjekten handelt es sich insbesondere um historische Verkehrswege, Mauern, Zäune oder Brunnen. Bei den Naturobjekten handelt es sich um Objekte wie (Obst-)Baumkulturen, wichtige Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Die Baulinien für die bauliche Gestaltung dienen der Gestaltung des Ortsbildes sowie der Situierung von Bauten innerhalb der Siedlung. Sie bestimmen zwingend die Lage von Fassadenfluchten und dienen auch insbesondere dazu, den Charakter des Strassendorfes Fürstenaubruck zu sichern resp. zu unterstützen.

6.3 Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan werden im Bereich Entsorgung die korrekten Standorte der Moloks nachgetragen sowie im Bereich Verkehr die geplanten Anschlusspunkte Erschliessungsstrasse aufgehoben. Die Erschliessungsstrassen sind entweder bereits realisiert oder es ist keine weitere Erschliessung in absehbarer Zeit vorgesehen.



39/39

7. Beilagen

- Beilage 1: «Übersicht Bauzonenkapazität 2021» vom 27. Oktober 2021
Beilage 2 «Parzellenliste Einzonungen (PMB2)» und Pläne Einzonungen (PMB3)
Beilage 3 «KRL» - Kommunales räumliches Leitbild vom 23. November 2021
Beilage 4 «Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht»
Beilage 5 «wertvolle Bauten und Anlagen gemäss Inventar Denkmalpflege»

Plan-Idee [REDACTED]

Via Caplania 10

Postfach 12

7031 Laax

[REDACTED]

[REDACTED]

www.plan-idee.ch

[REDACTED]