



Kanton Graubünden
Gemeinde Flerden

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Flerden

Kontaktperson

Michael Johanni, Gemeindepräsident
michael.johanni@bluewin.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch
+41 81 258 34 44

Erstellung

Februar - Juni 2022
Juli - August 2023
November 2023
Dezember 2023

Bearbeitungsstand

Dezember 2023

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	6
2.4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	7
2.6	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	9
2.7	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	9
2.8	Beschwerdeaufgabe	9
2.9	Koordiniertes Verfahren Ausscheidung Gewässerräume	9
3	Grundlagen Gesamtrevision	10
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	10
3.2	Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)	10
3.3	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)	10
3.4	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	11
3.5	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	11
3.6	Kantonale Bevölkerungsprognose 2022 - 2050	12
3.7	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	13
3.8	Regionale Richtplanung	13
3.9	Kommunales räumliches Leitbild	14
3.10	Rechtskräftige Nutzungsplanung	15
3.11	Weitere relevante Grundlagen	15
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	16
4.1	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	16
4.2	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	16
4.3	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	17
4.4	Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision	18
4.5	Reduktion der Bauzonengrösse/WMZ-Reserven	21
4.6	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	21
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	23
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	23
5.2	Erhöhung der Ausnützungsziffer	23
5.3	Sicherstellen von Minstdichten	24
5.4	Erlass von Massnahmen zur Qualitätssicherung	24
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	25
6.1	Gebiet «Caschneras»	25
6.2	Wohngebiet «Oberer Pro Tgä»	25
6.3	Gebiet «Kantonsstrasse»	26
6.4	Gebiet Zivilschutzanlage (Parz. Nrn. 28 und 139)	27
7	Weitere planerische Anpassungen	29
7.1	Anpassungen im Bereich der Siedlung	29
7.2	Anpassungen ausserhalb des Siedlungsgebiets	30

8	Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	31
8.1	Regelung Mehrwertabgabe	31
8.2	Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG	31
8.3	Verwendungszweck nach Art. 19r KRG	31
8.4	Mehrwertabgabe im Rahmen der vorliegenden Revision	31
9	Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz	33
9.1	Konzept Ortsbildschutz	33
9.2	Wertvolle Bauten und Anlagen	33
9.3	Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze	34
9.4	Strassenräume	34
10	Natur- und Landschaftsschutz	35
10.1	Moore und Trockenwiesen	35
10.2	Grundwasser- und Quellschutzzonen	35
10.3	Landschaftsschutzzonen	35
10.4	Freihaltezone	35
10.5	Gewässerraumausscheidung	36
10.6	Gefahrenzonen	38
11	Erschliessung	39
11.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan	39
12	Baugesetz	39
12.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	39
12.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	39
12.3	Bereinigung Baugesetz und Abweichungen Musterbaugesetz 2020	39
13	Schlussfolgerungen	41

Anhang

Anhang A	Tabelle zu den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung
----------	--

Beilagen

Beilage 1	Protokoll (mit Plan) der Gefahrenkommission II
Beilage 2	Bauinventar Denkmalpflege
Beilage 3	Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR): a) Stand rechtskräftige Ortsplanung b) Stand Revisionsvorlage (als A-Gemeinde) c) Stand Revisionsvorlage (als C-Gemeinde)
Beilage 4	Kommunales Räumliches Leitbild (KrL) Flerden vom 3. November 2020

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Flerden stammt aus der im Jahr 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossenen und von der Regierung im Jahr 2010 genehmigten Totalrevision der Ortsplanung. Seither wurde nur die Teilrevision Dorfgebiet im Jahr 2012 genehmigt. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Bauplandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen (bis Frühling 2023).

1.2 Ziele der Revision

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

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Bauplandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Die vorliegende Revision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Flerden über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) grundeigentümergebunden umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden:

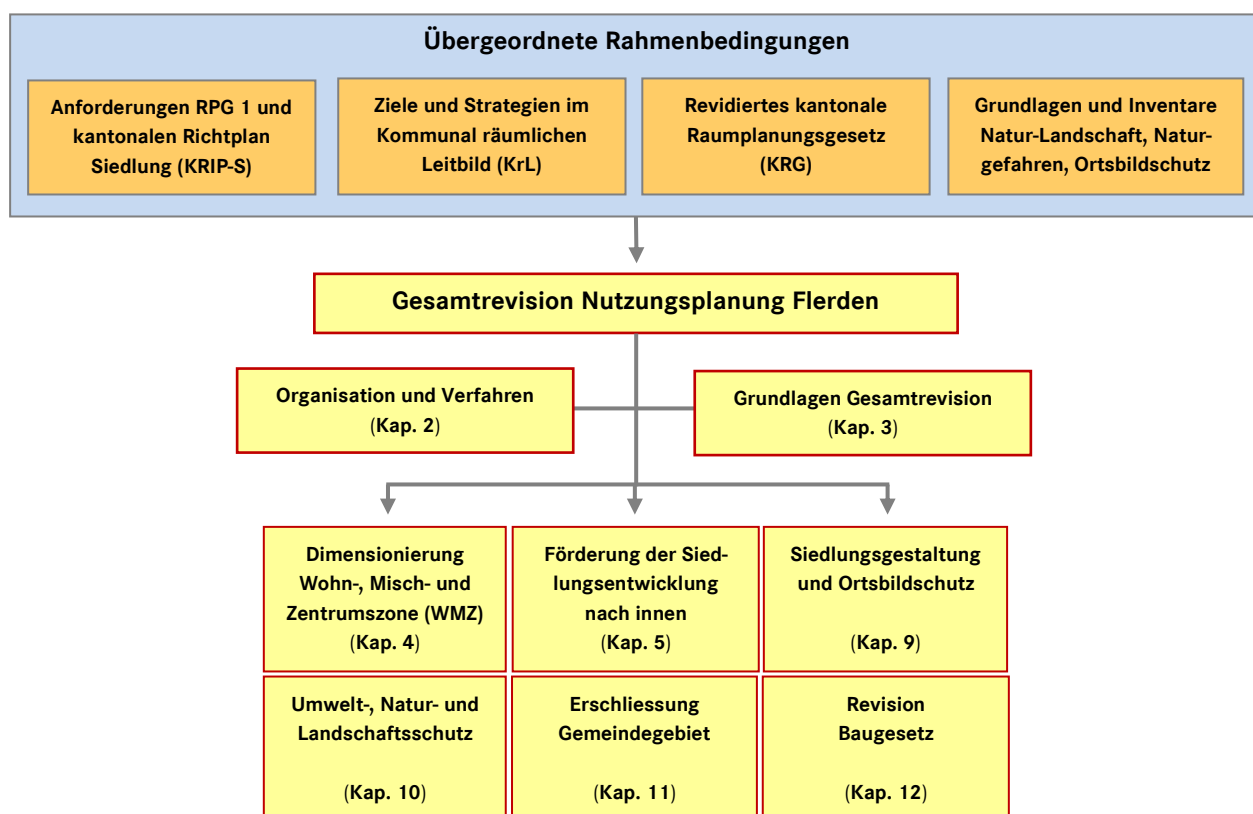


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde den Gemeindevorstand eingesetzt. Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

Zuhanden der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

2.2 Ablauf / Termine

Teil Gewässerraumausscheidung

Bearbeitung TR Gewässerräume	Juni 2019 – März 2020
Vorprüfung TR Gewässerräume	April – Juli 2020

Teil Gesamtrevision Nutzungsplanung

Grundlagen- und Analysephase	Mai – August 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	August – November 2021
Beratung im Gemeindevorstand	Dezember 2021 – Mai 2022
Überarbeitung aufgrund Sitzungen	Februar – Mai 2022
Kantonale Vorprüfung	Juni 2022 – Januar 2023
Auswertung Vorprüfung	Februar – August 2023
Mitwirkungsaufgabe	September – Oktober 2023
Gemeindeversammlung (Beschlussfassung)	30. November 2023
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2023 – Januar 2024
Genehmigung	voraussichtlich Herbst 2024

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) am 2. Juni 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 31. Januar 2023 äusserte sich der Kanton zur Revision. Das ARE erachtet die Vorlage unter der Voraussetzung einiger Ergänzungen gemäss Vorprüfungsbericht als reif für die öffentliche Auflage und Abstimmung. Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen sind in Anhang 1 ersichtlich.

2.4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten. Am 30. August 2023 fand

eine Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 21. September bis 21. Oktober 2023.

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Während der Mitwirkungsaufgabe sind insgesamt 6 Stellungnahmen eingegangen. Folgende Themen bildeten im Wesentlichen Gegenstand der Mitwirkung:

Aufhebung von Fuss- und Wanderwegen sowie Mountainbikewegen

Schon der rechtskräftige Generelle Erschliessungsplan der Gemeinde Flerden enthält verschiedene Fuss- und Wanderwege und Mountainbikewege, sowohl im Dorfgebiet als auch ausserhalb. Im Rahmen der Mitwirkung wurde festgestellt, dass Festlegungen in einem Fall von den tatsächlich vorhandenen Wegen abweicht oder durch ein Flachmoor von nationaler Bedeutung führen. Die Abweichung von den vorhandenen Verhältnissen am nördlichen Ende des Partrug-Waldes wurde angepasst. An den bestehenden und tatsächlich in dieser Form vorhandenen und genutzten Wegen und Festlegungen im Bereich des Flachmoors «Pascuminer See/Bischolsee» (Objekt-Nr. FM-2040) wird stattdessen festgehalten, da die Gemeinde schon vor einigen Jahren die Wege teilweise am Rande des Moores verschoben hat.

Erweiterungen Siedlungsgebiet

Verschiedene Anträge beziehen sich auf Anpassungen des Siedlungsgebiets. Erweiterungen des Siedlungsgebiets in Form von Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind aus Sicht des Gemeindevorstands nicht zweckmässig, da bereits Reduktionen der vorhandenen Bauzonen vorgenommen werden und die voraussichtliche und angestrebte Bevölkerungsentwicklung Einzonungen nicht rechtfertigen würde.

Stattdessen wurde im Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung eine Anpassung der vorhandenen Zone für künftige bauliche Nutzungen vorgenommen. Zu diesem Zweck wird die rechtskräftig festgelegte ZkbN im Gebiet Oberer Pro Tgä aufgehoben und auf der Parzelle Nr. 136 neu festgelegt. Begründet wird diese Massnahme hauptsächlich mit der Erschliessung, welche für die Liegenschaft Nr. 136 bereits vorhanden ist. Das Gebiet Oberer Pro Tgä hingegen müsste verhältnismässig aufwendig erschlossen werden. Aus diesen Gründen wurde ein Antrag auf Verzicht dieser Massnahmen mit dem zusätzlichen Hinweis, dass es sich nicht um eine Einzonung handelt, abgelehnt.

Baulandmobilisierung und Bauplätze

Aus Sicht der Gemeinde ist die angestrebte Entwicklung und ein Abstützen dieser auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre realistisch. Dementsprechend sind die gemäss Vorlage noch vorhandenen Bauplätze angemessen und sollen so beibehalten werden. Die Mobilisierungsmassnahmen, welche gemäss Revisionsvorlage vorgesehen sind, sind verträglich und zumutbar und richten sich nach den übergeordneten Festlegungen.

Zone für Hofraum und Garten HG

Die Zone für Hofraum und Garten dient dem Erhalt von Frei- und Aussenräumen, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind. Als sehr bedeutend für das Ortsbild wird den Gärten im Zentrum des Dorfs beurteilt. Ein Antrag, welche Anpassungen an den Festlegungen im Zonenplan oder dem entsprechenden Artikel im Baugesetz beabsichtigen, wurden aus diesen Gründen abgelehnt und können nicht berücksichtigt werden.

Landschafts- und Naturschutz

An den vorgesehenen Festlegungen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz wird wie geplant festgehalten. Beim Objekt «Bignielsee», für welchen eine Gewässer-raumzone ausgeschieden wurde und in der Landschaftsschutzzone sich befindet, orientiert sich die Ortsplanung auch an den entsprechenden Instrumenten der Nachbargemeinde Urmein. Unterschiedliche Festlegungen in diesem Bereich werden als nicht zweckmässig beurteilt. Das Flachmoor von nationaler Bedeutung «Pascuminer See/Bischolsee» wurde gemäss Biotop- und Landschaftsinventar übernommen und somit an die übergeordneten Grundlagen angepasst. Eine Aufhebung bzw. Änderung der bestehenden Langsamverkehrswege in diesem Gebiet würde vor einigen Jahren von der Gemeinde teilweise und wo möglich bereits gemacht (Verschiebung der Wege am Rande der Schutzobjekte). Aus Sicht der Gemeinde ist die bereits vorhandene Nutzung verträglich und hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umgebung und das Flachmoor. Aus diesen Gründen wird auf Änderungen in diesem Gebiet verzichtet.

Mobilfunkanlagen

Die Bestimmungen zu Mobilfunkanlagen wurden aufgrund von einer Mitwirkungseingabe angepasst. Demnach entfällt die Interessenabwägung, jedoch wird neu eine Priorisierung für die Standortevaluation eingeführt. Ansonsten richtet sich der neue Artikel mehrheitlich an den beantragten Änderungen aus. Der Wortlaut entspricht demjenigen von bereits umgesetzten und akzeptierten Festlegungen in anderen Gemeinden.

Änderungen von Baugesetzesartikeln

An den Bestimmungen im Baugesetz wurde aufgrund der Mitwirkungseingaben nur eine weitere Änderung vorgenommen. Die Bestimmung zur Bewilligungspflicht zur Lagerung von Siloballen wurde hinsichtlich der Mindestdauer geringfügig angepasst. Neu sind Lager, welche für länger als 5 Monate erreicht werden, bewilligungspflichtig, statt länger als 3 Monate.

An den Parkplatzvorschriften wurden keine Änderungen gemäss Antrag vorgenommen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Mindestanzahl an Parkfeldern berechtigt. Sofern diese Mindestanzahl nicht erreicht werden kann, ist die Leistung einer Ersatzabgabe möglich.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurden in den Planungsmitteln folgende Änderungen vorgenommen:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1 000 Dorf

- Zonenabgrenzung der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 28 beim Vorplatz des Gebäudes Nr. 1A leicht angepasst und Bauzone somit reduziert;
- Freihaltezone und Landwirtschaftszone entsprechend der neuen Bauzonengrenze angepasst.

Genereller Erschliessungsplan 1:5 000 Übriges Gemeindegebiet

- Festlegungen des Fuss- und Wanderwegs und des Mountainbikewegs im nördlichen Bereich des Partrutger Walds den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

Baugesetz

- Artikel 71 (bisher Antennenanlagen, neu Mobilfunkanlagen): Gesamthaft neue Formulierung der Bestimmungen zu Mobilfunkanlagen und neu mit Priorisierung von Standorten für Mobilfunkanlagen.
- Artikel 74 (Lagerung von Siloballen): Verlängerung der Mindestdauer der Erstellung bzw. des Betriebs von Lagern, welche zu einer Bewilligungspflicht führt von 3 Monaten auf 5 Monate pro Jahr.

2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Für die Beschlussfassung des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans, des Generellen Erschliessungsplans und des Baugesetzes ist die Gemeindeversammlung zuständig. Am 30. November 2023 hat die Gemeindeversammlung die Revisionsvorlage mit 23 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme beschlossen.

2.8 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe findet für 30 Tage zwischen Dezember 2023 und Januar 2024 statt.

2.9 Koordiniertes Verfahren Ausscheidung Gewässerräume

Die Festlegung der Gewässerraumzonen in der Ortsplanung ist derzeit ebenfalls im Gange. Sowohl die Ausscheidung als auch die Vorprüfung durch den Kanton fanden bereits zwischen 2019 und 2020 statt. Aufgrund einer Überarbeitung der Gefahrenkarten durch die Gefahrenkommission wurde die Ortsplanungsrevision zur Ausscheidung der Gewässerräume jedoch verschoben. Nun liegt die überarbeitete Gefahrenkarte vor, und die Festlegung der Gewässerraumzonen kann somit in das Gesamtrevisionsverfahren integriert werden.

3 Grundlagen Gesamtrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

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

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

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

3.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG)

Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (ZWV) in Kraft getreten. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Dies gilt jedoch nicht absolut. Beispielsweise ist die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen erlaubt. Die Gemeinde Flerden untersteht den baurechtlichen Bestimmungen des ZWG, ihr Zweitwohnungsanteil beträgt rund 66 % (Stand März 2023).

3.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG)

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind in KRG und Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht bei Bauabsichten, Ausführungsbestimmungen zum ZWG etc.) enthalten.

Vorlage für die Baugesetzesrevision bildet das an RPG1 aufdatierte Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020) der BVR. Wie die Vorgaben von RPG1, ZWG und KRG berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.4 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Revision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass vor (Kap. 5.2-12)
- Bei Einzonungen im ländlichen Raum muss das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein (Kap. 5.2-9)
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

3.5 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Flerden gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden. Das ARE GR publizierte im Januar 2021 die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Flerden ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegen die aktualisierten Bevölkerungsprognosen 2019 und 2022 vor.

Gemäss kantonalen Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. Im Zuge der Veröffentlichung der Prognose 2022, die im Frühjahr 2023 erschien, wies das ARE-GR die Gemeinde erneut darauf hin, dass entweder die Prognose von 2019 oder die von 2022 zu verwenden ist. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Prognose in der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten (siehe Kap. 4). Die Prognose aus dem Jahr 2022 weicht nur unwesentlich von der Prognose 2019 ab. Aus diesem Grund wird in der weiteren Bearbeitung ausschliesslich die Prognose 2022 als Grundlage verwendet.

3.6 Kantonale Bevölkerungsprognose 2022 - 2050

Die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2022 sieht für die Gemeinde Flerden ein geringeres Wachstum vor als die Prognose 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung zwischen 2023 und 2038. Während die Prognose 2016 von einem Zuwachs um rund 100 Personen ausging, geht die neuere Prognose 2022 für denselben Zeitraum von einem Zuwachs von 6 Personen aus.

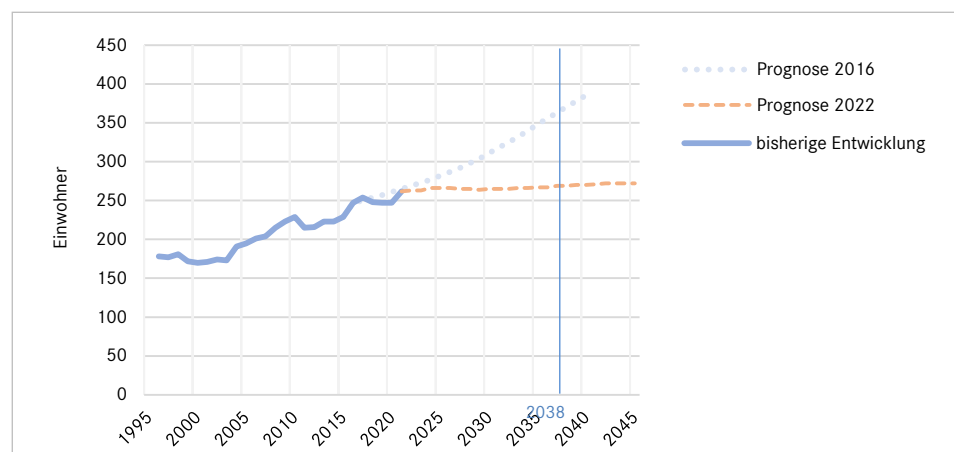


Abb. 2: Kantonale Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Flerden (jeweils Szenario hoch).

Mit weniger als 300 Einwohnern zählt die Gemeinde Flerden zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden im Kanton. Die kantonale Bevölkerungsprognose geht von der gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus und verteilt diese auf die einzelnen Gemeinden. Aus Sicht der Gemeinde ist am Beispiel Flerden erkennbar, dass bei kleinen Gemeinden die Prognosewerte starken Schwankungen unterliegen, welche aufgrund der kleinen Grundmenge auch auf statistische Ungenauigkeiten zurückzuführen sind. Daher erscheint ein Abstützen der Bauzonengrösse allein auf diese, einer gewissen Zufälligkeit unterliegenden Werte, nicht zielführend.

Die Prognose 2016 war auch aus Sicht der Gemeinde eher zu hoch und nicht ganz nachvollziehbar. Ein solches Wachstum wird, wie im Leitbild auch festgehalten, nicht angestrebt. Die Gemeinde strebt innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren eine moderate Bevölkerungszunahme um 1 % bis 2 % pro Jahr an, wobei unter Betrachtung der Prognose 2022 ein Wachstum von max. 1 % realistisch er-

scheint. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von allen geeigneten, nicht überbauten Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone. Die Gemeinde Flerden hat zudem diese Massnahme bereits in der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Gewährleisten einer angemessenen Anzahl Bauplätze.

Aufgrund vorstehender Umstände ist die Bemessung der Bauzonenreserve nicht einzig auf die Bevölkerungsprognose abzustellen. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde sowie die Entwicklungsziele, welche auch im KRL festgehalten sind, angemessen zu berücksichtigen.

3.7 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Flerden folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

- 30.SN.13, Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ, Festsetzung (aufgrund Prognose 2016)
- 03.SO.03, Historischer Ortskern Flerden, Freihaltebereich Ortsansicht, Einstufung ISOS: regional, Zwischenergebnis

Landschaft

- 03.LK.07, Badugns – Salignas, inzwischen auf Melioration abgestimmt
- HM-478, Pascuminer See / Bischolasee, Hochmoor von regionaler Bedeutung, Festsetzung
- FM-2040, Pascuminersee, Flachmoor von regionaler Bedeutung, Festsetzung
- FM-2042, Salignas/Combras, Heinzenberg, Flachmoor von nationaler Bedeutung, Festsetzung

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.8 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung auszuarbeiten. Basie-

rend auf dem Regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des Regionalen Richtplanes vor. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der Regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

- Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

3.9 Kommunales räumliches Leitbild

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

Die Gemeinde Flerden hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind insbesondere folgende Inhalte des KRL (Strategie) relevant:

- Erhaltung und Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort und als Standort für die bestehenden Gewerbebetriebe sowie für die Landwirtschaft (vgl. Kapitel 5).
- Nachhaltige Entwicklung im Bereich Wohnen abgestimmt auf die Entwicklung der Einwohnerzahl (vgl. Kapitel 4.4).
- Erhaltung und Aufwertung des historischen Ortskerns (vgl. Kapitel 9).
- Langfristige Erhaltung der Grün- und Freiräume sowie der landwirtschaftlichen Qualitäten (vgl. Kapitel 9 und 10).
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und Schaffung einer kompakten Siedlung mit geeigneten Massnahmen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kapitel 5).
- Erhaltung der Infrastruktur und Weiterentwicklung der öffentlichen Räume (vgl. Kapitel 5.4 und 6.3).
- Beruhigung des Verkehrs und Optimierung der Erschliessung und Parkierung (vgl. Kapitel 5.4 und 6.3).

3.10 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Flerden stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2009 und wurde am 27. April 2010 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 349). In der Folge wurde folgende Teilrevision vorgenommen:

- Teilrevision «Dorfgebiet» vom 2. Dezember 2011, genehmigt mit Regierungsbeschluss (RB Nr. 230) vom 13. März 2012

3.11 Weitere relevante Grundlagen

Die folgenden Grundlagen wurden für die Revision der Ortsplanung beigezogen:

- Nationales und kantonales Biotop- und Landschaftsinventar vom Juli 2021
- Gefahrenzone
- Quellschutzzonen
- Aktuelle Leitungskataster
- Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden
- Historische Luftbilder
- Ausscheidung Gewässerräume (Stand VP 2020)

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

4.1 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Flerden ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegen die aktualisierte Bevölkerungsprognosen 2019 und 2022 vor. Gemäss kantonomer Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Prognose in der vorliegenden Gesamtrevision zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

4.2 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Wie aus dem kommunalen räumlichen Leitbild ersichtlich, strebt die Gemeinde Flerden ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerungszahl um 1 % bis 2 % pro Jahr an, wobei angelehnt an die Bevölkerungsprognose 2022 eher von einem Wachstum von 1 % ausgegangen werden muss. Dieses Wachstum entspricht dem durchschnittlichen der vergangenen Jahre. Die kantonale Bevölkerungsprognose 2016 liegt weit über diesem Wachstum, die Prognose 2022 weist praktisch kein Wachstum auf. Durch geeignete Massnahmen im Bereich Verdichtung und Mobilisierung von Bauzonenreserven sollen die Voraussetzungen für die gewünschte Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

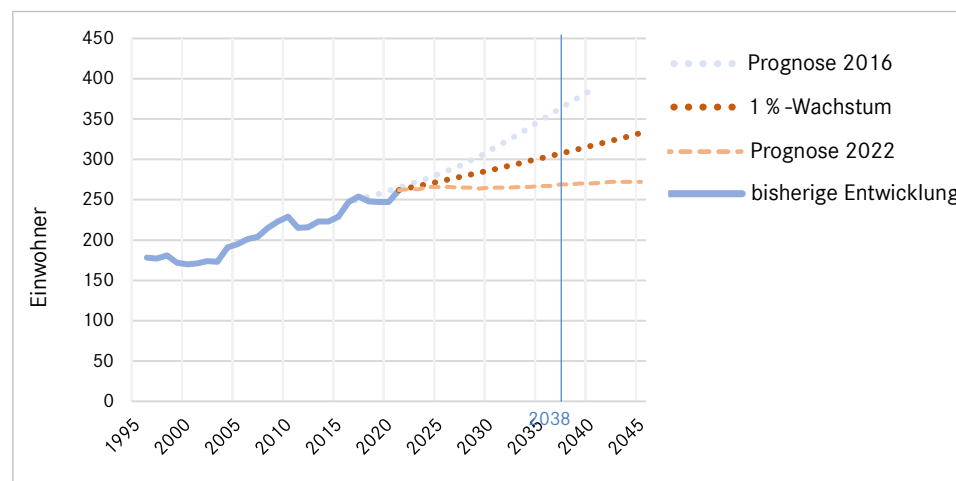


Abb. 3: Bevölkerungsprognosen und angestrebtes Wachstum von 1 %

Bei der angestrebten Bevölkerungszunahme von 1 % pro Jahr entspricht dies einer Zunahme von fast 45 Einwohner bis Ende 2038.

4.3 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Flerden heute nicht überbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 1.73 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche mehr als die Hälfte (0.95 ha) der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

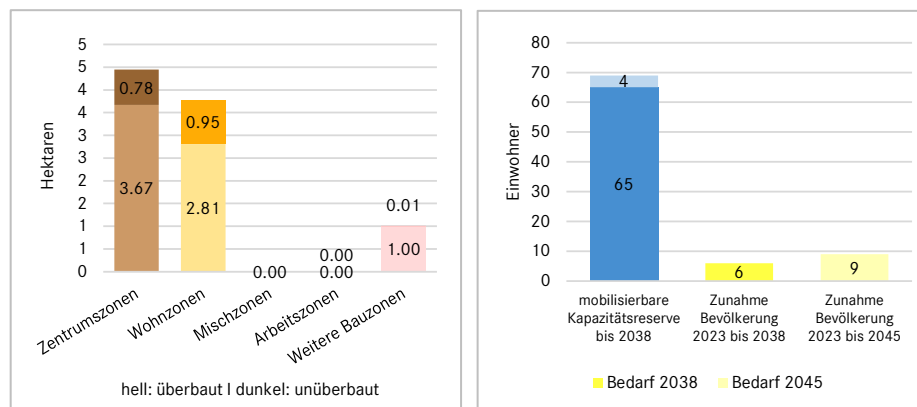


Abb. 4: Überbauungsstand gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 (rechts).

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050 des Kantons, nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Flerden von 2023 bis 2038 um 6 Einwohner zu. Die Prognose des Kantons ist aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr korrekt bzw. nachvollziehbar, weil in den letzten Jahren beinahe jedes Jahr ein Wachstum verzeichnet werden konnte und allein zwischen 2010 und 2022 die Bevölkerung um über 30 Personen zunahm. Der Bevölkerungsprognose des Kantons steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 65 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Wie bereits vorstehend dargelegt, erachtet die Gemeinde die Bevölkerungsprognose nicht als zielführende Grundlage für die Bemessung der Bauzonengrösse.

Die Gemeinde stellt die Begrenzung des Siedlungsgebietes bzw. die Bauzonengrösse auf folgende Rahmenbedingungen gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild (vom Gemeindevorstand beschlossen am 3. November 2020) ab:

- Einwohnerzahl mittelfristig erhöhen
- Historischen Dorfkern erhalten, aufwerten und zeitgemässes Wohnen ermöglichen
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken und eine kompakte Siedlung schaffen

4.4 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Nach der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der Bauzonenreduktionen sowie der Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kap. 5) folgende Kapazität:

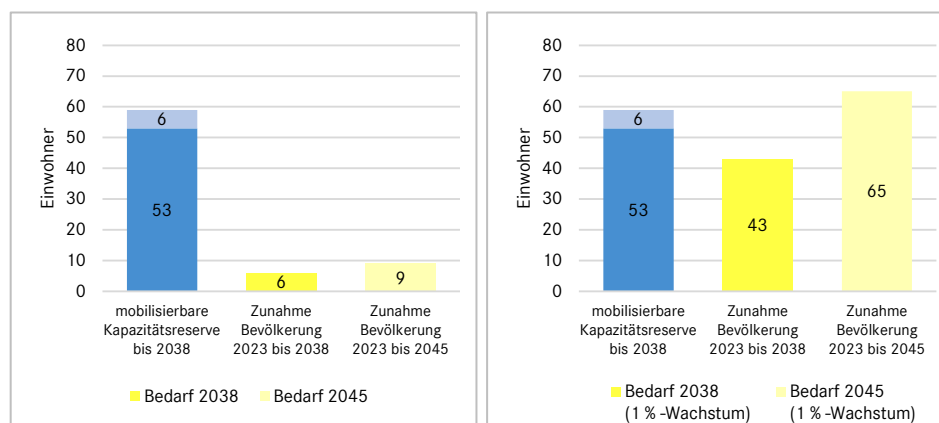


Abb. 5: Einwohnerkapazität nach Revision (A-Gemeinde) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 (links) und im Vergleich zum angestrebten Wachstum von 1 % pro Jahr (rechts).

Zu berücksichtigen ist hier, dass für die Bestimmung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve die Richtwerte für eine Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ, was die Gemeinde Flerden gemäss Kantonalem Richtplan ist, angewendet wurden. Der Anteil der Kapazitätsreserve im ländlichen Raum liegt in der überbauten Bauzone bei 30 %, in der unüberbauten Bauzone bei 70 %. Auf Grundlage der aktuellen Prognose 2022 würde es sich bei der Gemeinde Flerden um eine Gemeinde mit überdimensionierter WMZ handeln. Der Anteil der Kapazitätsreserve im ländlichen Raum liegt in diesem Fall in der überbauten Bauzone bei 2 %, in der unüberbauten Bauzone bei 50 %. Somit würde sich folgende Kapazität ergeben:

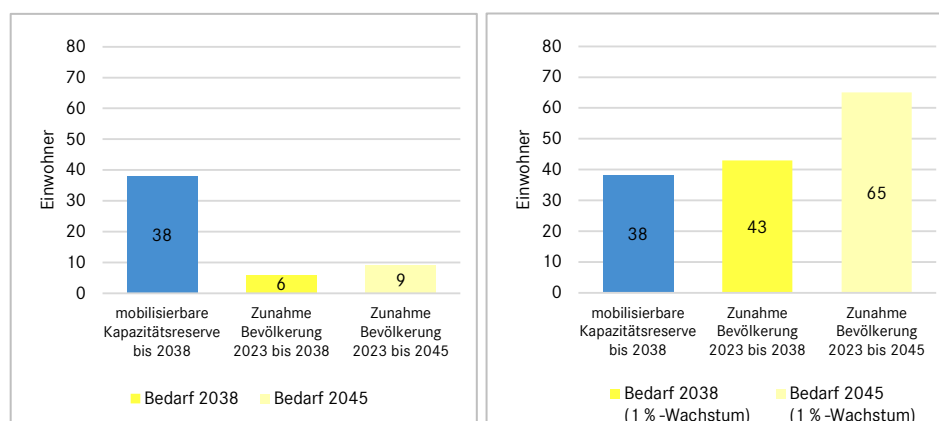


Abb. 6: Einwohnerkapazität nach Revision (C-Gemeinde) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 (links) und im Vergleich zum angestrebten Wachstum von 1 % pro Jahr (rechts).

Unter diesen Umständen entspricht die mobilisierbare Kapazitätsreserve der Gemeinde Flerden ungefähr der Zunahme unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungswachstums.

Betrachtung nach Bauplätzen

Innerhalb der Bauzone bestehen nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision insgesamt 15 Bauplätze. Unter der Annahme, dass die Bauplätze mit Einfamilienhäusern (wie ortsüblich) überbaut werden und diese eine durchschnittliche Belegung von 2.5 Personen (Durchschnitt der Gemeinde) aufweisen, ergibt sich ein Potenzial von fast 40 Einwohnern.

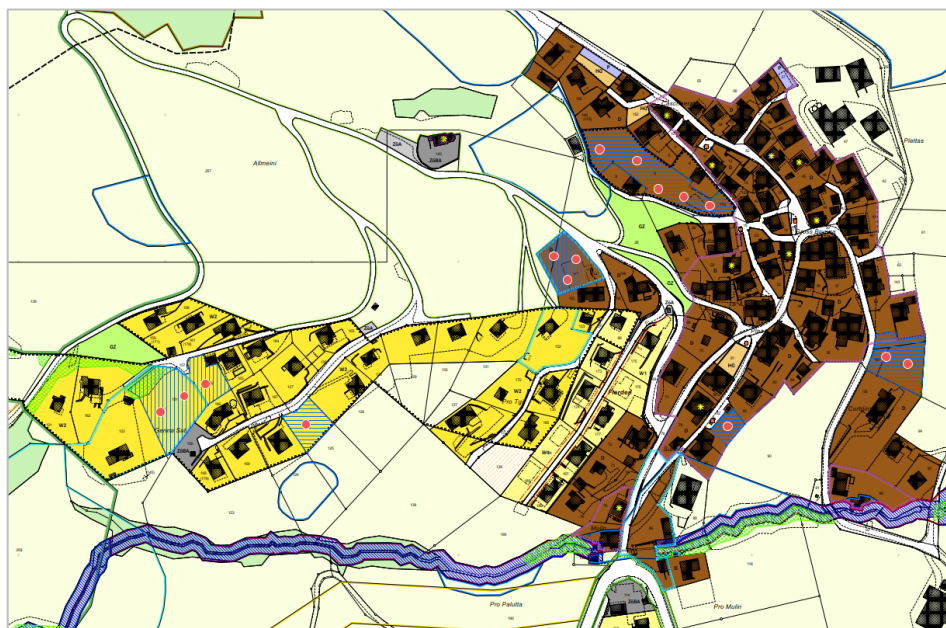


Abb. 7: 15 Potenzielle Bauplätze (rot)

Trotz der Massnahmen zur Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche vorhandenen Bauplätze zu Verfügung stehen. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung wird daher von einem Mobilisierungsgrad von 70 % für die nächste Planungsperiode ausgegangen. Somit beträgt das Einwohnerpotenzial auf den vorhandenen Bauplätzen rund 25 - 28 Einwohner.

Als weitere Nutzungsreserven kommen die landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Ställe in der Bauzone hinzu. Die Ställe befinden sich oft im historischen Dorfkern. Die Mobilisierung dieser Nutzungsreserven bedingt einen längeren Zeithorizont, da Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen sind, oft beengte Platzverhältnisse bestehen und der Stall teilweise «nur» als Wohnraumerweiterung für das dazugehörige Wohnhaus oder für Nebenräume (Garage, Lagerraum) in Frage kommt. Diese Reserven können für die nächste Planungsperiode daher nur zu 20 % berücksichtigt werden. Von den insgesamt 15 erfassten Brachen sind daher nur 3 als Bauplätze (= rund 8 Einwohner) im Sinne einer Bauzonenreserve für die nächsten 15 Jahre zu erfassen.

Im überbauten Gebiet (unternutzte Grundstücke) besteht gemäss aktualisiertem UEB-NR auf Grundlage der Richtwerte für eine C-Gemeinde keine mobilisierbare Kapazitätsreserve.

In der Summe beläuft sich damit die mobilisierbare Einwohnerkapazität innerhalb der Bauzone auf rund 30 bis 40 Personen. Dies entspricht in der Grössenordnung dem angestrebten Bevölkerungswachstum.

Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 1.12 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von 30 Einwohner pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 1.12 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von 34 Einwohnern. Dies korrespondiert in etwa mit der voranstehenden Betrachtung der Bauplätze.

Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- a. Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebietes:
 - Gebiet Curtgins (Parz. Nr. 64)
 - Gebiet Sumvitg (Parz. Nr. 86)
 - Gebiet Pro Tgä Sut (Parz. Nrn. 28/139 und 132)
 - Gebiet Genna Sut (Parz. Nrn. 122, 125, 162 und 181)
- b. Strategisch wichtige Bauzonenreserven, Entwicklungsgebiet für Wohnen:
 - Gebiet Caschneras (Parz. Nrn. 6 und 172)
- c. Strategisch wichtige Bauzonenreserven, Entwicklungsgebiet für Haus Surval (*«Ein offenes Haus, ein Zufluchtsort für Einsame, ein Ort der Ermutigung durch Gottes Wort»*):
 - Gebiet Curtgins (Parz. Nr. 93)

Bei den vorangehend aufgelisteten verbleibenden rund 1.12 ha Bauzonenreserven innerhalb der WMZ handelt es sich um Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. In der Regel sind es Baulücken innerhalb bestehender Wohnquartiere. Eine Auszonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des Ortsbildschutzes noch aufgrund des Erschliessungsstandes auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen kaum zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind oder Baulücken darstellen würden. Im Einzelnen ergeben sich zu den verbleibenden Bauzonenreserven folgende Feststellungen:

- Die Bauzonenreserven befinden sich grösstenteils innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets.
- Die Bauzonenreserven würden bei einer Auszonung lediglich als Baulücken wahrgenommen.

- Bei der einzigen Reserve an der Bauzonengrenze (Parz. Nrn. 28 und 139) ist bereits eine unterirdische Zivilschutzanlage vorhanden.
- Die Bauzonenreserven werden für das angestrebte Bevölkerungswachstum in Anlehnung an die Entwicklung der letzten Jahre benötigt.

Insgesamt erachtet die Gemeinde Flerden die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve ist daher als «angemessene Reserve», welche der kantonale Richtplan Siedlung den Gemeinden zusichert, anzusehen.

4.5 Reduktion der Bauzonengrösse/WMZ-Reserven

Die Gemeinde hat die Bauzone, insbesondere die WMZ-Reserven überprüft und entsprechend den kantonalen Handlungsanweisungen Reduktionen vorgenommen. Die Reduktion erfolgte dabei nach folgenden Prioritäten:

1. Unerschlossene oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand;
2. Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes; und
3. Gebiete mit eingeschränkter Eignung für die Überbauung (enge Platzverhältnisse, steile Hanglagen, aufwendige Erschliessung usw.).

Die wichtigsten Reduktionen der WMZ-Reserven:

- Auszonung (neu Landwirtschaftszone) des Teiles in der Bauzone der Parzelle Nr. 119 (Siedlungsrand);
- Auszonung (neu Landwirtschaftszone/übriges Gemeindegebiet) von Dorfzonenfläche beim Werkhof (Siedlungsrand);
- Umzonung zur Zone für Hofraum und Garten der Parz. Nrn. 81 (wichtiger Grünraum innerhalb des Siedlungsgebietes) und 152;
- Umzonung zu Zone für Hofraum und Garten und Parkierungszone eines Teiles der Parzelle Nr. 52 beim Gebiet Caschneras (schmale und steile Fläche).

4.6 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden durch die neuen sowie die bereits bestehenden Massnahmen zur Baulandmobilisierung die Voraussetzungen für eine Überbauung der vorhandenen Bauzonenreserven verbessert. Dies wird dazu beitragen, dass bei gegebener Nachfrage auch ein Angebot an Bauland verfügbar ist, was in der Vergangenheit nicht immer der Fall war.

Eine weitere Reduktion der Bauplätze ist aus Sicht der Gemeinde nicht angezeigt, da die verbleibende Reserve von 15 Bauplätzen für eine angestrebte Entwicklung angemessen erscheint. Ebenso kann festgestellt werden, dass es sich bei den ver-

bleibenden Bauplätzen in der Regel um Baulücken oder strategisch wichtige Standorte handelt, deren Rückzonung auch aus planerischer Sicht keinen Sinn macht. Für die Entwicklung der Gemeinde ist das Vorhandensein eines angemessenen Angebotes an geeigneten Bauplätzen essenziell.

Die Nachfrage nach Bauland ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Seit Ende 2020 führt die Gemeinde eine Liste der Nachfragen, auf welcher zum jetzigen Zeitpunkt 12 Interessenten aufgeführt sind. Für die Abgabe der Parzelle Nr. 28/139 (Zivilschutzanlage) sowie der Parz. Nr. 162 (Genna Sut) sind konkreten Verhandlungen zwischen Interessenten und Gemeinde im Gange. Zudem hat im Frühjahr 2022 die Gemeinde mit allen Eigentümern der Parzellen, welche mit der Regelung der Sicherung der Baulandverfügbarkeit belegt sind, Kontakt aufgenommen.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

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

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

Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Der Zonenplan unterscheidet zwischen den Flächen mit einer bereits bestehenden Mobilisierungsmassnahme (seit 2010 in Kraft) und der Parzellen die neu mit einer Mobilisierungsmassnahme vorgesehen sind (Frist beginnt ab Rechtskraft der vorliegenden Revision).

Für die Parzellen, welche seit 2010 mit einer Mobilisierungsmassnahme belegt sind, aber in der Zwischenzeit überbaut wurden, wird diese im Zonenplan aufgehoben. Ausserdem wird die Mobilisierungsmassnahme bei der Parzelle Nr. 93 (Haus Surval) aufgehoben. Dies erfolgt, weil die Gemeinde Flerden diese Fläche für die künftige Entwicklung des Betriebes reservieren und nicht für die Erstellung von privatem Wohnraum nutzen möchte.

5.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer

In den beiden Wohnzonen W1 und W2 wird die Ausnützungsziffer gegenüber den rechtskräftigen Regelungen leicht erhöht.

Bauzone	Ausnützungsziffer gem. rechtskräftigem BauG	Ausnützungsziffer gem. BauG-Entwurf	Differenz
Wohnzone 1	0.4	0.5	+ 0.1
Wohnzone 2	0.3	0.4	+ 0.1

Somit wird eine Mehrausnützung ermöglicht, welche aber weiterhin als verträglich erachtet wird. Die Festlegung von noch höheren Ausnützungsziffern wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision geprüft und aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Potenzial als nicht zielführend eingestuft. Durch eine zu starke Erhöhung der Ausnützungsziffer würde man stark und unpassend in den Charakter der locker bebauten ländlichen Siedlung eingreifen.

5.3 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80 % der geltenden Nutzungsziffer in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

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

5.4 Erlass von Massnahmen zur Qualitätssicherung

Für das Gebiet «Pro Tgä» besteht bereits ein rechtskräftiger Quartierplan.

Zusätzlich wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung im Gebiet Caschneras eine Quartierplanpflicht nach Art. 51 KRG festgelegt. Der Perimeter umfasst die Liegenschaften Nrn. 6, 8, 9 und 172.

Für die Gebiete «Genna Sut» (Parzellen Nrn. 122 (Teil davon) und 181), «Mulin»/«Sumvitg» (Abzweigung Kantonsstrasse/Dorfstrasse), Pro Tgä» (Parzelle Nr. 132) und «Zivilschutzanlage» (Parzellen Nrn. 28 (Teil davon) und 139 (Teil davon)) werden Neugestaltungsbereiche festgelegt. Diese bezeichnen Entwicklungsgebiete mit besonderem Nutzungs- und Gestaltungspotenzial bezüglich haushälterischer Bodennutzung, Ortsrandbildung, öffentlicher Raum und/oder Einordnung in die bestehende Ortsstruktur. Die Bebauung hat dabei auf Grundlage eines von der Baubehörde genehmigten Bebauungs- und Erschliessungskonzepts zu erfolgen. Das Konzept soll dabei die qualitätsvolle und dichte Überbauung und Entwicklung gewährleisten. Die Bebauung dieser Gebiete soll auch in Etappen erfolgen können.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Gebiet «Caschneras»

Die Gemeinde Flerden hat sich im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Räumlichen Leitbilds (KrL) unter anderem mit der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Das Gebiet «Caschneras» wurde als grosse, zusammenhängende Baulandreserve identifiziert. Das Konzept im KrL sieht vor, dass das Gebiet zeitnah für die Bebauung vorbereitet und nach einem Gesamtkonzept koordiniert überbaut wird.

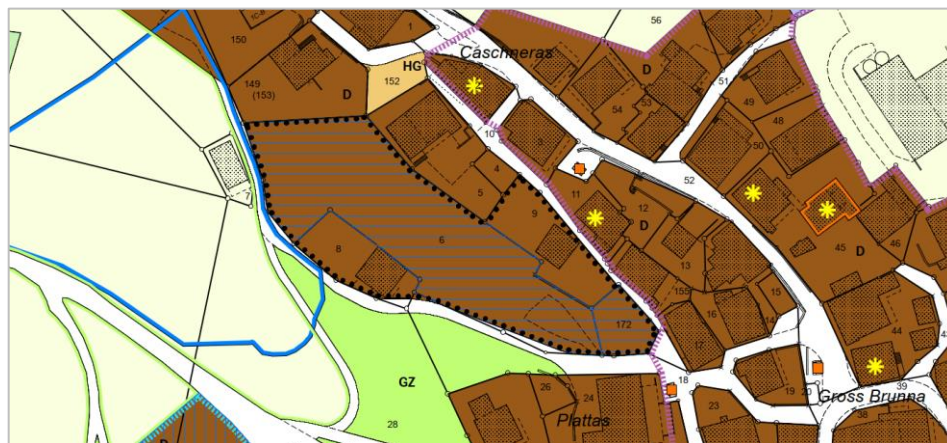


Abb. 8: Ausschnitt Entwurf ZP / GGP Gebiet Caschneras

Die Reserve soll kurz- bis mittelfristig voll erschlossen und für die Bebauung bereitgestellt werden. Im Rahmen der Gesamtrevision wird das Gebiet zur optimalen Eingliederung in die Umgebung in der Dorfzone belassen. Für das Gebiet wird neu eine Quartierplanpflicht festgelegt. Mit dem Quartierplan beabsichtigt die Gemeinde, insbesondere die gebietsinterne Erschliessung und Bebauung sowie die Kostenaufteilung klar zu regeln. Darüber hinaus zielt der Quartierplan darauf ab, eine dichte, dabei jedoch ortsangemessene und qualitativ hochwertige Bebauung zu ermöglichen bzw. realisieren. Für die Parzellen Nrn. 6 und 172 wird die bereits rechtskräftige Mobilisierungsmassnahme im Zonenplan beibehalten.

6.2 Wohngebiet «Oberer Pro Tgä»

Im KRL wird das Gebiet «Oberer Pro Tgä» als Gebiet bestehend aus Parzellen mit tiefem Ausnutzungsgrad und teilweise suboptimaler Erschliessung beschrieben. Weiter bestehen einige Reserven, die jetzt mittels Mobilisierungsmassnahmen verfügbar gemacht werden.

Teile der Liegenschaften 128, 129, 130, 131 und 137 sind gemäss rechtskräftiger Bauzonenordnung als Zone für künftige bauliche Nutzungen festgelegt. Mittel- bis langfristig soll dieses Gebiet als Erweiterung der Wohnzone dienen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes genauer überprüft. Vor allem aufgrund der aufwendigen Erschliessung, der teilweise vor kurzem sanierten Wohnbauten und der örtlichen Gegebenheiten, hat sich dieses

Gebiet als ungeeignet für eine Siedlungserweiterung herausgestellt. Dementsprechend wurde die Zone für künftige bauliche Nutzung auf die Liegenschaft Nr. 136 verlagert. Diese Parzelle ist grundsätzlich erschlossen und wird eher als Lücke im Siedlungsrandgebiet wahrgenommen. Die Zone für künftige bauliche Nutzung soll die Option einer künftigen Einzonung und Entwicklung offenhalten.

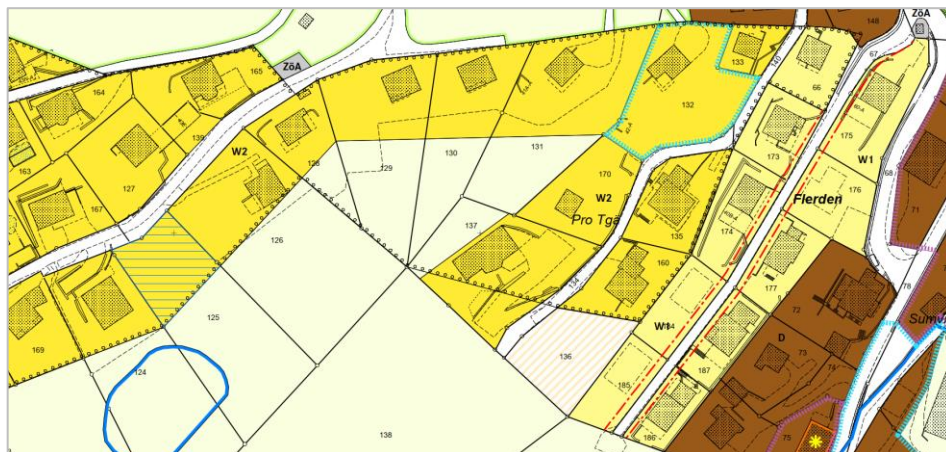


Abb. 9: Ausschnitt Entwurf ZP / GGP Gebiet Pro Tgä

Im Rahmen der tatsächlichen Siedlungserweiterung (Zuweisung der Flächen der Bauzone) wird die Erfüllung der vom Richtplan erforderten Einzonungskriterien dargestellt.

6.3 Gebiet «Kantonsstrasse»

Die Gemeindeverwaltung, die Mehrzweckhalle, die Schule sowie der Dorfladen mit Kaffee sind vom Dorf durch die Kantonsstrasse getrennt.

Um die Sicherheit (z.B. Querung von Schülern) sowie die Attraktivität entlang der Kantonstrasse zu erhöhen, will die Gemeinde ein Konzept erarbeiten lassen und somit die Entwicklung dieses Gebietes mittelfristig koordinieren. Auf der Basis des Konzeptes werden dann die einzelnen Projekte beurteilt, bewilligt und je nach Projekt von Privaten und/oder von der öffentlichen Hand umgesetzt werden.

Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, sind sämtliche Projekte in Rücksprache mit dem Tiefbauamt Graubünden zu erarbeiten. Sofern es notwendig ist, ist eine Bewilligung des TBA einzuholen.

6.4 Gebiet Zivilschutzanlage (Parz. Nrn. 28 und 139)

Die Bauzone im Bereich der Zivilschutzanlage wird angepasst. Der westliche Teil der eingezonten Fläche ist steil und unzureichend erschlossen. Im Gegensatz dazu ist der östliche Teil der Parzelle flacher und dank der gut ausgebauten Alpstrasse optimal erschlossen. Zwischen der bestehenden unterirdischen Zivilschutzanlage und der Bauzonengrenze ist jedoch nicht genug Raum, um eine unterirdische Parkanlage zu realisieren. Da die Gemeinde eine dichte Überbauung anstrebt, die jedoch den örtlichen Gegebenheiten angepasst sein soll, muss die Parkierung aus Platzgründen, sowie aus gestalterischen und ortsbaulichen Überlegungen, zwingend unterirdisch umgesetzt werden. Um eine bessere Überbauung und Erschliessung der Bauzone zu gewährleisten, wird die bestehende Dorfzone in diesem Gebiet deswegen teilweise verlagert. Die Bauzone wird nicht vergrössert, es erfolgt einzig eine flächengleiche Umlagerung von ca. 240 m² statt.



Abb. 10 und 11: Ausschnitt Entwurf ZP rechtskräftig und ZP / GGP Gebiet Zivilschutzanlage
Bauzonenvorverlagerung: Auszonung (rot); Einzonung (grün)

Die rechtskräftige Bauzonenreserve liegt teilweise im Bereich der bestehenden Erschliessung der Baute auf der Parzelle Nr. 132. Der andere Teil ist im Bereich der Strasse auf der Parzelle Nr. 67. Diese beiden Reserven sind dementsprechend nicht zonengemäss nutzbar. Zudem nimmt die unterirdische Zivilschutzanlage, wie bereits oben erwähnt, einen Grossteil der rechtskräftigen Bauzone in diesem Bereich ein.

Um Grösse und Form der Verlagerung zu bestimmen, wurde eine einfache Machbarkeitsstudie (Abb. 12 und 13) durchgeführt. Diese Studie zeigt, dass eine ortsverträgliche, dichte Überbauung im Einklang mit den umliegenden Gebäuden realisierbar ist. Ferner wurde festgestellt, dass eine Erschliessung von der Alpstrasse im Osten und die Errichtung einer unterirdischen Parkierungsanlage als passende und ortsverträgliche Lösung gelten. Würde man die Erschliessung der Überbauung von Westen planen, wäre die Errichtung einer unterirdischen Parkierungsanlage nicht machbar. Die Parkplätze müssten dann oberirdisch angelegt werden, was nicht nur viel Platz beanspruchen, sondern auch die Errichtung von hohen, ortsfremden und störenden Stützmauern erfordern würde.



Abb. 12 und 13: Bebauungsstudie Gebiet Zivilschutzanlage; Situation (links), Einstellhalle (rechts)

Nördlich des Gebiets steht die Kirche auf der Parzelle Nr. 142. Es handelt sich um eine geschützte Baute gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung. Die Kirche befindet sich jedoch rund 120 m von der bestehenden Zivilschutzanlage entfernt. Zudem liegt sie auf einem leichten Plateau, welches fast 10 m höher ist als die Decke der Zivilschutzanlage. Aufgrund der relativ grossen Entfernung sowie der höheren Lage wird eine Überbauung weder die Schutzwürdigkeit noch die Umgebung der Kirche verschmälern. Nichtsdestotrotz wird zur Wahrung des Ortsbids und in diesem Zusammenhang auch zur Sicherstellung der Wirkung der Kirche sowie um eine ortsverträgliche Bebauung sicherzustellen, ein Neugestaltungsbereich festgelegt (vgl. Kapitel 9 und 12.3). Zusätzlich befindet sich das Gebiet in einer Dorfzone, welche hohe gestalterische und ortsbaulich massgebende Vorgaben erfordert.

7 Weitere planerische Anpassungen

7.1 Anpassungen im Bereich der Siedlung

7.1.1 Dorfgebiet

Die Bestimmungen der Dorfzone zielen bereits bei der rechtskräftigen Nutzungsplanung auf die Erhaltung des Charakters der Siedlung. Die Gemeinde sieht zurzeit kein grosser Handlungsbedarf diesbezüglich. Die Bestimmungen zur Dorfzone werden im neuen Baugesetz im Wesentlichen übernommen. Im Rahmen der vorliegenden Revision sind für das Dorfgebiet folgende wichtige Ergänzungen vorgesehen:

- Festlegung der Zone Hofraum und Garten zwecks Erhaltung wichtiger Frei- und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind.
- Ergänzung der erhaltenswerten Einzelbauten mit dem Gebäude Nr. 45 aufgrund der bestehenden nationalen und kantonalen Unterschutzstellung.
- Anpassung der Bauzone an den örtlichen Gegebenheiten (neue Treppe und Weg) bei der Parzelle Nr. 94.

7.1.2 Gebiete Pro Tgä und Genna Sut

Allgemein

Die Gemeinde Flerden setzt sich seit mehreren Jahren für das nachhaltige und ökologische Bauen ein und möchte diese Pionierrolle weiterführen. Die Vorgaben für den rechtskräftigen Bereich für erhöhte energetische Anforderungen entsprechen aber mittlerweile nicht mehr dem zeitgemässen und passenden Standard. Der Perimeter wird somit aufgehoben und nun gilt für die gesamte Wohnzone (W1 und W2), dass bei Neu- und Ersatzbauten die jeweils aktuellen MINERGIE-P-Kennzahlen zu erreichen sind.

Innerhalb der Wohnzone sind zudem verschiedene Bereinigung und Anpassungen der Bauzone und des übrigen Gemeindegebietes an Parzellengrenzen, Strassenverläufen und Wendepunkten vorgesehen. Das übrige Gemeindegebiet innerhalb des Siedlungsgebietes gilt gemäss kantonalem Recht als Bauzone.

Bereich Parzellen Nrn. 28, 69 und 70

Die Grünzone und die Dorfzone werden dem Strassenverlauf den Parzellengrenzen entsprechend angepasst. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 70 erfolgt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung teilweise im Bereich der Grünzone. Um diese Zufahrt zu regeln und um die Erstellung einer Einstellhalle für zwei Fahrzeuge mit einem allfälligen Atelier im Obergeschoss zu gewährleisten, wird die Grünzone leicht verkleinert und die Dorfzone um dieselbe Fläche vergrössert.

Öffentliche Nutzungen

Im Gebiet Genna Sut (Parz. Nr. 156) wird der bestehende öffentliche Quartiersplatz der ZöBA (jetzt Wohnzone) zugewiesen. Im Gebiet Pro Tgä Sut (Parz. Nr. 37) wird eine kleine Fläche, wo sich ein Unterverteilkasten befindet, der ZöA zugeteilt.

7.2 Anpassungen ausserhalb des Siedlungsgebiets

7.2.1 Wintersportzone

Vom Skigebiet Tschappina führt eine Skipiste nach Flerden und eine zweite entlang der südlichen Gemeindegrenze nach Masein. Im regionalen Richtplan sowie in den Nutzungsplanungen der beiden Nachbargemeinde sind diese Verläufe eingetragen bzw. festgelegt.

Auf der Basis des Richtplanes, der Angaben von Ortskundigen und der Nutzungsplanungen der Nachbargemeinden wird die Wintersportzone im Zonenplan festgelegt.

7.2.2 Skilift Oberurmein - Rascheins

Von Oberurmein (Gemeinde Urmein) führt ein Skilift nach Rascheins (Gemeinde Tschappina). Auf einer Strecke von rund 60 m wird der Skilift über Gemeindegebiet von Flerden geführt. In der rechtskräftigen Nutzungsplanung fehlt eine Festlegung dazu. Diese wird entsprechend der Festlegung im Generellen Erschliessungsplan von Tschappina ergänzt. Im Generellen Erschliessungsplan wird demnach neu eine kurze Strecke als Skilift und die dazugehörige Beschneiungsfläche festgelegt. Der zusätzlich notwendige Baugesetzesartikel wird ebenfalls in die Revisionsvorlage aufgenommen.

8 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

8.1 Regelung Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50 % erhöhen (Art. 19i KRG) oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen (Art. 19j KRG).

Die Gemeinde Flerden legt bei Einzonungen entsprechend kantonalem Raumplanungsgesetz eine Mehrwertabgabe von 30 % fest. Des Weiteren sieht das Baugesetz der Gemeinde Flerden bei Einzonungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts vor.

Die Gemeinde Flerden bezeichnet im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände. So ist bei Umzonungen von Bauzone in Bauzone, bei Änderungen der Vorschriften über das Mass der Nutzung (sofern Erhöhung der Nutzflächen um mehr als 50 %), bei Zuweisungen zu Camping-, Golfplatz-, Materialabbau- oder Deponiezonen sowie bei wertvermehrenden Auswirkungen durch allfällige Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 30 % des Mehrwerts zu bezahlen.

8.2 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen gezielte Einzonungen sowie Einzonungen in Form von Zonenbereinigungen. Übersteigt der Mehrwert solcher Einzonungen die Freigrenze von Fr. 20'000.- pro Grundstück, ist eine Mehrwertabgabe zu erheben. Für die zusätzlichen Abgabetatbestände ist ebenfalls die Freigrenze von Fr. 20'000.- pro Grundstück festgelegt. Diese Abgaben fliessen jedoch vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

8.3 Verwendungszweck nach Art. 19r KRG

Die Mittel im kommunalen Fonds können gemäss Art. 16 Baugesetz neben den im KRG aufgeführten Zwecken auch für folgende Zwecke verwendet werden:

- Für die Erstellung, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der gemeindeeigenen Erschliessungsanlagen;
- Für Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Aufwertung der Strassenraumgestaltung.

8.4 Mehrwertabgabe im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen keine wichtigen Einzonungen. Vorgesehen sind lediglich zwei nennenswerten Arrondierungen (siehe auch Kapitel 7) der Bauzone um eine bessere Erschliessung und/oder Überbarkeit der betroffenen Parzellen zu ermöglichen. Diese zwei Parzellen (Nrn. 28 und 139) sind im Eigentum der Gemeinde Flerden. Diese Arrondierungen betreffen folgenden Flächen:

- Landfläche bei der Zivilschutzanlage (Parzellen Nrn. 28 und 139), welche jedoch mit einer praktisch gleichflächigen Auszonung auf denselben Grundstücken kompensiert wird. Damit erfahren die beiden Grundstücke insgesamt keinen erheblichen Mehrwert.
- Landfläche zwischen Alpstrasse und Clis (Parzelle Nr. 28), an der nordwestlichen Grenze der Parzelle Nr. 70.

Die entsprechenden Abklärungen wurden beim Amt für Immobilienbewertung veranlasst. Die vorläufige Bewertung durch das AIB hat auf der Parzelle Nr. 28 mehrwertabgabepflichtige Einzonungen ergeben. Die Gemeinde teilt die Schätzung nicht, im Rahmen des Gutachtens werden ggf. die rechtlichen Mittel angewendet.

Da die Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen 1 und 2 (von 0.3 auf 0.4 bzw. von 0.4 auf 0.5) den Wert von 50 % zusätzlichem Nutzungsmass (Aufzonung) nicht überschreiten, sind diese von der Abgabepflicht nicht betroffen.

9 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

9.1 Konzept Ortsbildschutz

Der Hauptteil des Siedlungsgebietes von Flerden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der KRIP-S beauftragt die Gemeinden, für ihre schützenswerten Ortsbilder und wertvollen Kulturobjekte den Schutz und die ortsgerechte Weiterentwicklung in der Nutzungsplanung zu sichern (KRIP-S, S. 5.4-3). Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

Im Rahmen der vorliegenden Revision ist folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung von Erhaltungsbereichen über den historischen Hauptortsteil der Gemeinde und die Parzellen Nrn. 75 und 77 sowie die Parzelle Nr. 96 (auf allen drei Parzellen befinden sich historischen Bauten).
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten und der unter Kantons-/Bundesschutz stehenden Bauten als geschützte oder erhaltenswerte Objekte (v.a. innerhalb der Siedlungen) sowie Bezeichnung von erhaltenswerten Baumgruppen und Feldgehölzen.
- Festlegung von Freihaltezonen (Zone für Grünflächen und Zone für Hofraum und Garten) Zone zwecks Erhaltung wichtiger siedlungsgliedernder Grün- und Freiräume.
- Baugesetzliche Bestimmungen in Bezug auf den Schutz und Erhalt des Ortsbildes sowie der wertvollen Bauten und Anlagen.

9.2 Wertvolle Bauten und Anlagen

In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sind für Bauten und Anlagen die zwei Schutzkategorien «geschützte Baute» und «erhaltenswerte Baute» vorgesehen. Als Grundlage für die Bestimmung der wertvollen Bauten und Anlagen dient das Bauinventar der Denkmalpflege Graubünden vom März 2014.

- Die erhaltenswerten Bauten tragen durch ihre Lage und Gestalt zur Qualität des Ortsbildes oder zur Identität des Ortes bei. Sie dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden. Folgende Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan als «zu erhaltende Baute» festgelegt:
 - Ehemaliges Pfrund- und Schulhaus: Baute Nr. 75, Parz. Nr. 75 (gem. rechtskräftiger Festlegung);
 - Backhaus Nr. 68, Parz. Nr. 82 (neue Festlegung; nicht im Bauinventar der Denkmalpflege verzeichnet); und

- Wohnhaus der Hofanlage: Baute Nr. 45, Parz. Nr. 45 (neue Festlegung; steht bereits unter Kantons-/Bundesschutz).
- Geschützte Bauten sind Bauten oder Baugruppen, welche aufgrund der Stellung, Architektur und Bausubstanz hohem siedlungsbaulichem und bauhistorischem Wert sind. Abbrüche und Auskernungen sind grundsätzlich nicht gestattet. Allfällige Erneuerungen sowie Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Als geschützte Baute wird ausschliesslich, entsprechend der rechtskräftigen Nutzungsplanung, die Evangelische Kirche (Baute Nr. 141) auf der Parzelle Nr. 142 festgelegt. Weitere Bauten sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu schützen.

Die restlichen Bauten, welche im Bauinventar der Denkmalpflege bezeichnet sind, werden im Generellen Gestaltungsplan mit hinweisendem Charakter markiert.

Wichtige und erhaltenswerte Brunnen sind im GGP als erhaltenswerte Anlagen festgelegt. Sie dürfen in ihrer äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

9.3 Erhaltenswerte Baumgruppen und Feldgehölze

Die Flächen der erhaltenswerten Baumgruppen und Feldgehölze sind entsprechend der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen worden. Einzig an der östlichen Ecke der Parzelle Nr. 182 wurde eine geringe Reduktion vorgenommen, um die Festlegung an den tatsächlichen Perimeter der Baumgruppen anzupassen.

9.4 Strassenräume

Aus Sicht der Gemeinde Flerden sind zwei Strassenräume durch entsprechende Festlegungen zu gestalten bzw. zu erhalten. Der Bereich an der Kantonsstrasse ist entsprechend im Generellen Gestaltungsplan mit der Festlegung «Bereich Aufwertung Strassenraum» bezeichnet (vgl. Kapitel 6.3).

Entlang der Pro Tgä Sut ist die Bebauung mittels Baugestaltungslinien sichergestellt. Baugestaltungslinien bestimmend zwingend die Lage oder Ausdehnung von Gebäuden oder Gebäudeseiten. Die Baugestaltungslinien wurden aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen.

10 Natur- und Landschaftsschutz

10.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Bundes und des Kantons. Die Abgrenzungen dieser Flächen werden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des nationalen und kantonalen (regional und lokal) Inventars in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt. Wo befestigte oder mit Unterbau erstellte Wege Trockenwiesen durchqueren bzw. tangieren, ist die betroffene Fläche auf eine Breite von drei Meter (1.50 m ab Strassenachse) ausgeschnitten.

10.2 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wurde gemäss Regierungsbeschluss vom 16. Oktober 2017 (Grundwasserschutzzonen für die Quellen der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Urmein, Protokoll Nr. 898) ergänzt. Die bis anhin festgelegten Grundwasser- und Quellschutzzonen bleiben weiterhin rechtskräftig.

Die im Gebiet Pascumin gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung als Grundwasser- und Quellschutzzone festgelegte summarische Schutzzone wird im Rahmen der Revision aufgehoben.

10.3 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone wurde entlang der Alpstrasse punktuell dem Strassenverlauf angepasst.

Die Landschaftsschutzzone westlich des Dorfs wird entsprechend der Festlegung im kantonalen Richtplan um das Gebiet Sanestris erweitert.

10.4 Freihaltezone

Entlang der Bauzonengrenze wurde die Freihaltezone in Abstimmung mit der Bauzone, den Strassenverläufen und den örtlichen Gegebenheiten punktuell angepasst.

10.5 Gewässerraumausscheidung

Die Gewässerraumausscheidung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung in Frühling/Sommer 2020 vom Kanton vorgeprüft. Aufgrund der dazumal laufenden Überprüfung der Gefahrenzone durch die Gefahrenkommission II wurde mit der Weiterbearbeitung der Teilrevision abgewartet. Nun wurde die Gewässerraumausscheidung mit den neuen Gefahrenzonen abgestimmt und punktuell angepasst. Die Teilrevision betreffend Gewässerraumausscheidung wird in die vorliegende Gesamtrevision integriert und anschliessend öffentlich aufgelegt und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

10.5.1 Auftrag und Zweck der Gewässerraumausscheidung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraumes sowie die grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraumes im Zonenplan bildet ein Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

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

- Die natürlichen Funktionen der Gewässer.
- Der Schutz vor Hochwasser (aktuelle Gefahrenzonen).
- Die Gewässernutzung.

10.5.2 Übersicht

In der Gemeinde Flerden ist für folgende Gewässer eine Gewässerraumausscheidung vorzunehmen:

- Caznerbach
- Bach bei Baria
- Diverse Kleingewässer (gesamtes Gemeindegebiet)
- Bignielsee

Soweit es sich um Gewässer handelt, welche weder Konflikte mit der Bauzone aufweisen noch innerhalb intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen liegen, wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet (keine Nutzungskonflikte). Dies betrifft insbesondere Gewässer im Waldareal sowie im Sömmerungsgebiet. Bei diesen Gewässern ist bei einem Bauvorhaben

der Gewässerraum im Einzelfall zu beurteilen. Im Übrigen bildet die Landeskarte 1:25'000 die Grundlage für die relevanten Gewässer.

10.5.3 Gewässerraum Caznerbach

Im Bereich des Ortseingangs wird kein Gewässerraum festgelegt (definitiver Verzicht). Dies begründet sich in den vorhandenen baulichen Gegebenheiten (Hochbauten, Strasseninfrastruktur etc.).

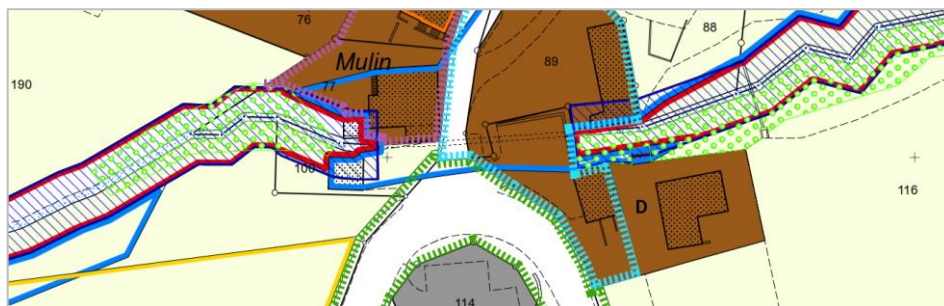


Abb. 14: Ausschnitt Entwurf ZP / GGP Ortseingang

Die Breite des Gewässerraumes des Caznerbachs beträgt ansonsten in den meisten Abschnitten 11 m. Gemäss Art. 41a Abs. 3 lit. a GSchV muss die berechnete Breite des Gewässerraums zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes erhöht werden. In der Folge wird der Gewässerraum des Caznerbachs in einigen Abschnitten der Gefahrenzone gleichgesetzt. Daraus resultiert eine Gewässerraumbreite von bis zu 23 m. Dies führt jedoch nicht zu grösseren Bewirtschaftungseinschränkungen bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen, da der Bereich der Gefahrenzone hauptsächlich innerhalb der vorhandenen Heckenstruktur entlang des Caznerbachs liegt

10.5.4 Gewässerraum Bach bei Baria

Die Breite des Gewässerraumes grundsätzlich 11 m. In den Bereichen mit Hochbauten (Siedlung) wird auf die Festlegung des Gewässerraums aufgrund der baulichen Gegebenheiten verzichtet.

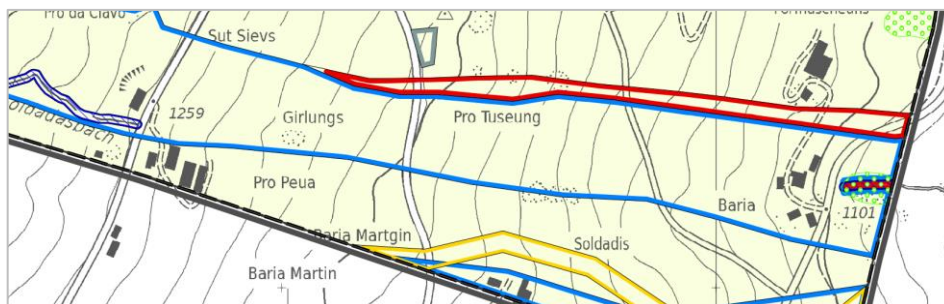


Abb. 15: Ausschnitt Entwurf ZP / GGP

Im Bereich der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Festlegung des Gewässerraums vorläufig verzichtet (kein Nutzungskonflikt).

10.5.5 Diverse Kleingewässer

Auf dem ganzen Gemeindegebiet von Flerden bestehen Kleingewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von unter 2 m. Für diese gilt grundsätzlich eine Gewässerraubbreite von 11 m (Minimum Gewässerschutzverordnung).

Bei Gewässerabschnitten in Schutzgebieten (Flachmoore) muss gemäss Leitfaden des ANU der Gewässerraub erhöht werden. Bei eingedolten Abschnitten von diversen Kleingewässern im Bereich der intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen wird gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Festlegung des Gewässerraubes vorläufig verzichtet (kein Nutzungskonflikt).

Im Gebiet «Badugns» ist in der Landeskarte 1:25'000 ein Gewässerverlauf bezeichnet (Abb. 1). Dieser Verlauf war früher Bestandteil einer teilweise eingedolten Wasserzuleitung für eine Sägerei in Flerden. Mittlerweile existiert dieses Gewässer nicht mehr, d.h. der Wasserlauf wurde zurückgebaut. In der Folge wird in der vorliegenden Teilrevision auf eine Ausscheidung des Gewässerraubes verzichtet.

10.5.6 Gewässerraub Bigniese

Der Bigniese wird vom Caznerbach durchflossen. Für stehende Gewässer ist ebenfalls ein Gewässerraub festzulegen. Gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV beträgt der Gewässerraub bei stehenden Gewässern 15 m. Anhand der Uferlinie der Amtlichen Vermessung wird ein 15 m breiter Gewässerraub um den Bigniese festgelegt.

10.5.7 Bau- und Nutzungsvorgaben innerhalb der Gewässerraubzone

Innerhalb des Gewässerraubes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Die bestehenden Fuss- und Wanderwege können beibehalten und im üblichen Rahmen unterhalten werden. Neue Anlagen sind üblicherweise im Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Im Bereich der Archäologiezonen sind Grab- und Sicherungsmassnahmen standortgebunden und liegen im öffentlichen Interesse. Sofern in Zusammenhang mit solchen historischen Objekten Schutzmassnahmen wie Verbauungen oder Flusskorrekturen notwendig sein sollten bedingt dies eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Der Gewässerraub darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraub dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

10.6 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission II für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt und entschieden (Amt für Wald und Naturgefahren, Gefahrenkommission II, Protokoll 2-2021_09_P vom 3. August 2021;

Beilage 1). Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in die vorliegende Gesamtrevision ohne Änderungen eingeflossen.

11 Erschliessung

11.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der neusten Grundlagen und dem Leitungskataster aktualisiert.

Im Generellen Erschliessungsplan «Verkehr» werden zusätzlich zwei Elemente angepasst:

- Entlang der Kantonsstrasse wird ein neuer Fuss- und Wanderweg als geplante Festlegung aufgenommen.
- Die Linienführung des bestehenden Öko Energie Wegs wird geringfügig den örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepasst.

Im Generellen Erschliessungsplan «Ver- und Entsorgung» wird die Festlegung «Wasserleitung Trinkwasserkraftwerk» als geplant aufgenommen. Der geplante Standort des Trinkwasserkraftwerks wird als informativer Inhalt verzeichnet.

12 Baugesetz

12.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz 2020 für Bündner Gemeinden aufgebaut. Das Baugesetz korrespondiert damit auch dem vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 und am 1. April 2019 in Kraft getretenen revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG).

12.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

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

12.3 Bereinigung Baugesetz und Abweichungen Musterbaugesetz 2020

Das rechtskräftige Baugesetz stammt aus der letzten Totalrevision der Ortsplanung und wurde im April 2010 genehmigt. Bei der aktuellen Revisionsvorlage wurden diverse Artikel des rechtskräftigen Baugesetzes übernommen, da es bereits zu einem grossen Teil den heutigen Standards entspricht und sich über die letzten

Jahre bewährt hat. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden lediglich punktuelle Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen. Nachfolgend werden nur die wichtigsten Anpassungen und die in diesem Zuge massgeblichen Abweichungen vom Musterbaugesetz 2020 aufgezeigt.

Förderung (neuer Art. 4 BauG)

Dieser Artikel wurde vom Musterbaugesetz 2020 übernommen und dient der Förderung von Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit, Natur und Landschaft, einer qualitätsvollen Bauweise und Siedlungsgestaltung sowie der Erhaltung von wertvollen Bauten und Anlagen. Zu diesem Zweck ist es der Gemeinde möglich, Beiträge an solche Projekte zu gewähren.

Baulandmobilisierung (Ergänzung Art. 11 BauG)

Ergänzend zu den rechtskräftigen Festlegungen im Sinne der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit wird neu eine Bestimmung aufgenommen, welche die Gemeinde dazu verpflichtet, eine Anlaufstelle für die Nachfrage nach Bauland einzurichten.

Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (neuer Art. 12 BauG)

Der aus dem Musterbaugesetz 2020 stammende Artikel wurde um einen Absatz ergänzt, in welchem die Zulässigkeit von Grundstücksteilungen geregelt wird. Demnach sind Grundstücksteilungen nur dann zulässig, wenn auf den entstehenden Teilflächen für sich allein eine zonenkonforme und ortsgerechte Überbauung möglich ist.

Mehrwertabgabe (neue Art. 13 bis 16 BauG)

(vgl. Kapitel 8)

Haushälterische Bodennutzung (neuer Art. 20 BauG)

In Abweichung zum Musterbaugesetz 2020 wird eine Unterschreitung der Mindestausnützung von 80 % der jeweils geltenden Ausnützungsziffer ausgeschlossen. Unterschreitungen werden nur unter der Voraussetzung genehmigt, dass die Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projekts aufzeigen, wie und wo die restliche Ausnützung nachträglich realisiert werden kann. Somit soll sichergestellt werden, dass die geltenden Ausnützungsziffern möglichst erreicht werden.

Abstandsvorschriften (Ergänzung Art. 26 BauG)

Am Bauzonenrand ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 2.00 m zur Bauzonengrenze einzuhalten. Somit soll sichergestellt werden, dass ein klarer Siedlungsrand entsteht. Auf entsprechende Auszonungen zur Erreichung desselben Ziels wird im Sinne der Ausnützung verzichtet.

Zone Hofraum und Garten (neuer Art. 30 BauG)

Zur Sicherstellung der Freihaltung von Frei- und Aussenräumen, welche für das Ortsbild sowie die Siedlungs- und Wohnqualität von Bedeutung sind, wird die neue Zone Hofraum und Garten festgelegt. Im dazugehörigen Baugesetzartikel werden zulässige Bauten und Anlagen sowie die maximal möglichen Ausmasse geregelt.

Gestaltungsbereiche GGP (neue Art. 39 bis 41 BauG)

Im Generellen Gestaltungsbereich werden die drei Bereiche «Erhaltungsbereich», «Neugestaltungsbereich» und «Bereich Aufwertung Strassenraum» festgelegt. Sie dienen der Sicherstellung und dem Erhalt der besonderen Qualitäten in den jeweiligen Bereichen. Im Bereich Strassenraum geht es vor allem um die Erhöhung der Sicherheit und die Gestaltung des Strassenraums in Absprache mit den Kantonalen Fachstellen.

Wertvolle Bauten und Anlagen (neuer Art. 42 BauG)

Wertvolle Bauten sind in die 2 Kategorien «geschützte» und «zu erhaltende Bauten» unterteilt. Bauliche Massnahmen an geschützten Bauten sind grundsätzlich nicht möglich. Zu erhaltende Bauten dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden.

Antennenanlagen (neuer Art. 71 BauG)

In diesem neuen Baugesetzesartikel wird die Erstellung von Mobilfunkanlagen und dergleichen geregelt. Hauptsächlich geht es um die Ermittlung des idealen Standorts einer solchen Anlage.

Öffentliche Leitungen (neue Formulierung Art. 80 BauG)

Dieser Baugesetzesartikel regelt die Durchleitungen und Verlegungen von öffentlichen Leitungen. Entschädigungsforderungen werden im Streitfall durch die zuständige Enteignungskommission festgesetzt.

Die Formulierung des Artikels wird übernommen vom Vorschlag des Abwasserreinigungs-Verbands Heinzenberg-Domleschg ARV.

13 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung schafft die Gemeinde Flerden eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechend Nutzungsplanung. Das Baugesetz wurde so kompakt als möglich und sinnvoll gehalten. Es umfasst, gemäss dem übergeordnetem Recht, die verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten. Weiter beruht es grundsätzlich auf dem rechtskräftigen Baugesetz, welches nur punktuell angepasst und ergänzt werden musste.

Die vorhandenen Bauplätze schaffen die Voraussetzungen für die angestrebte moderate Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Chur, August 2023, Stauffer & Studach AG