



Kanton Graubünden
Gemeinde Valsot

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Ortsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Valsot
7556 Ramosch

Kontaktperson

Albin Paulmichl, Leiter Bauamt
+41 81 861 00 64
a.paulmichl@valsot.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung
+41 81 258 34 44
o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

November 2017/März 2020 / November 2021/Dezember 2022

Bearbeitungsstand

22. Dezember 2022

Inhalt

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Anlass zur Gesamtrevision	4
1.3	Ziele der Ortsplanungsrevision	5
1.4	Aufbau des Berichtes	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Verhältnis zur Gesamtmelioration Tschlin und Ramosch	6
2.4	Kantonale Vorprüfung	7
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.6	Erste Mitwirkungsaufgabe	7
2.7	Zweite Mitwirkungsaufgabe	11
2.8	Beschliessende Gemeindeversammlung	13
3	Eidg. Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan	13
3.1	Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)	13
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	14
3.3	Regionale Richtplanung	16
4	Dimensionierung der WMZ	17
4.1	Kapazitätsreserven WMZ gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	17
4.2	Konzept Bauzonendimensionierung	18
4.1	Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung	22
4.2	Weitere Bauzonenreduktion raumplanerisch nicht sinnvoll	23
4.3	Fazit	24
5	Konzepte zu einzelnen Gebieten	24
5.1	Ziel, Baulandangebot in allen Fraktionen	24
5.2	Entwicklungsgebiet Chanvers in Tschlin	24
5.3	Entwicklungsgebiet Favgia in Vnà	33
5.4	Entwicklungsgebiete mit Quartierplanpflicht	36
6	Mobilisierung der Nutzungsreserven und Mindestdichten	36
6.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	36
6.2	Minstdichten	37
6.3	Mehrwertabgabe	37
7	Gesamtkonzept Ortsbild und Zweitwohnungen	38
7.1	Konzept Ortsbildschutz	38
7.2	Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen	40
8	Arbeitsgebiete und weitere Raumnutzungen	41
8.1	Arbeitsgebiete	41
8.2	Kieswerk Ischla Rov	41
8.3	Standorte für öffentliche Parkieranlagen	42
9	Natur – und Landschaftsschutz sowie Gewässerraum	43
9.1	Natur- und Landschaftsschutz	43
9.2	Gewässerraum	46
10	Umsetzung in den Planungsmitteln	48

10.1 Zonenplan	48
10.2 Genereller Gestaltungsplan	49
10.3 Genereller Erschliessungsplan	49
10.4 Baugesetz	50

Separate Beilagen

- Kommunales räumliches Leitbild inkl. Grundlagenberichte und Karte
- Parkierungskonzept Valsot (Hartmann & Sauter, Chur)
- Übersicht Bauzonenkapazität

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Per 1. Januar 2013 fusionierten die Gemeinden Ramosch und Tschlin zur neuen Gemeinde Valsot. Aufgrund der Fusion sind auch die beiden Ortsplanungen zusammenzuführen und gesamthaft zu überprüfen. Die beiden Planungen weisen hinsichtlich Detaillierungsgrad und Aktualität unterschiedliche Stände auf.

- Die rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Tschlin setzt sich aus der Totalrevision von 1997 sowie aus verschiedenen späteren Teilrevisionen zusammen.
- Die letzte Totalrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Ramosch erfolgte im Jahr 1977. Seither sind verschiedene Teilrevisionen durchgeführt worden.

Nebst der Koordination in Fragen der Raumentwicklung über die Gesamtgemeinde ist die Ortsplanung auch auf die neuen gesetzlichen Anforderungen des per 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie auf das per 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz (ZWG) abzustimmen. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) vollständig überarbeitet und von der Regierung im März 2018 beschlossen. Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wurde per 1. April 2019 mit Bestimmungen zur Mobilisierung des Baulandes, zum Mehrwertausgleich und zum Verfahren bei Entschädigungen infolge Auszonungsplanungen ergänzt. Die Ortsplanung der Gemeinde Valsot ist entsprechend diesen Anforderungen gesamthaft zu überarbeiten.

1.2 Anlass zur Gesamtrevision

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

- Aufgrund der Gemeindefusion sind die Ortsplanungen Ramosch und Tschlin zusammenzuführen und zu vereinheitlichen.
- Die Ortsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung zu überprüfen und den neuen gesetzlichen Anforderungen gemäss RPG und KRIP anzupassen.
- Die Baugesetzgebung ist zu vereinheitlichen und mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht von Bund und Kanton abzustimmen.
- Die bisherigen Regelungen betreffend Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus sind mit dem neuen Zweitwohnungsgesetz (ZWG) abzustimmen und anzupassen.

- Seit dem Erlass der Ortsplanungen Ramosch und Tschlin sind über 20 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 – 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die neusten Inventare von Natur- und Landschaftsschutz sind zu berücksichtigen und in der Ortsplanung umzusetzen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.

Mit der revidierten Ortsplanung soll die Gemeinde über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Ortsplanung verfügen.

1.3 Ziele der Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision Siedlungsanalysen durchgeführt und basierend darauf Ziele und Strategien zur Siedlungsentwicklung sowie Massnahmen zu einzelnen Themen und Gebieten definiert. Diese Inhalte bilden Teil des kommunalen räumlichen Leitbilds (vgl. separates Dokument).

1.4 Aufbau des Berichtes

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

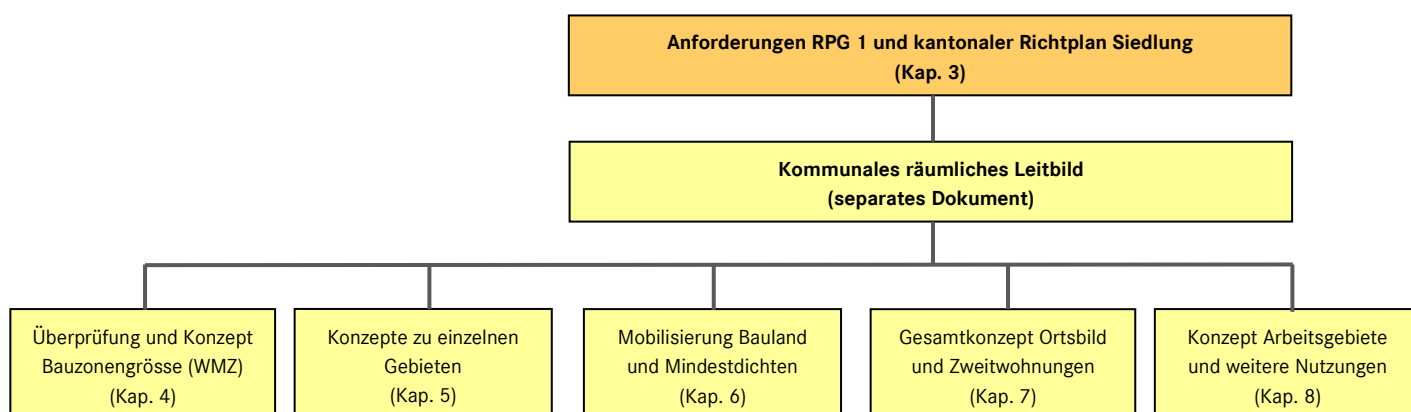


Abb. 1: Gliederung Planungs- und Mitwirkungsbericht

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini und als Sachbearbeiter Dominik Rüegg eingesetzt.

Für die Erarbeitung der Revision setzte die Gemeinde eine Planungskommission ein. Ihr gehörten folgende Mitglieder an:

- Fadri Riatsch (Vorsitz)
- Andri Cantieni (Mitglied)
- Angelo Horber (Mitglied)
- Armon Lingenhag (Mitglied)
- Silvio Zini (Mitglied)

Die Überarbeitung der Ortsplanungsvorlage aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (ab Januar 2019) erfolgte durch den Gemeindevorstand unter Beizug der Planungskommission.

2.2 Ablauf / Termine

Workshop mit Gemeindevertretern	27.11.2013
Analyse- und Konzeptphase	2014 / 2015
Erarbeitung Pläne/ Sitzungen Kommission	2014 / 2015
Erarbeitung Baugesetz	ab Anfang 2016
Ergänzung Teil Zweitwohnungsgesetzgebung	Mitte – Ende 2016
Ergänzung Planungsmittel / Berichterstattung	bis Mitte 2017
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2017 – Jan. 2019
Überarbeitung nach Vorprüfung	bis Mitte 2020
Vorbereitung Mitwirkungsaufgabe	Sommer 2020
Erste öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Okt./Nov. 2020
Zweite öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Okt./Nov. 2021
Überarbeitung nach Mitwirkungsaufgabe	Jan – März 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	18. Nov. 2022

2.3 Verhältnis zur Gesamtmelioration Tschlin und Ramosch

In beiden Gebieten der ehemaligen Gemeinden ist eine landwirtschaftliche Gesamtmelioration im Gange. Im Rahmen der Meliorationen sind Neuzuteilungen der Grundstücke sowie der Ausbau und die Erstellung neuer Güterwege vorgesehen. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird soweit erforderlich eine Abstimmung

auf die Meliorationen vorgenommen. In den Zonenplänen werden innerhalb des Meliorationsperimeters die Grundstücke gemäss Neuzuteilungsentwurf dargestellt (blaue Grundstücksgrenzen).

2.4 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) im Dezember 2017 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 15. Januar 2019 äusserte sich der Kanton zur vorliegenden Gesamtrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang des Berichtes zusammenfassend festgehalten.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Gemäss Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgte die Mitwirkung der Bevölkerung in einer ersten Phase durch die Einsetzung der Planungskommission. Die Kommission begleitete Revisionsarbeiten. In einer zweiten Phase (nach der kantonalen Vorprüfung) erfolgten zwei öffentliche Mitwirkungsaufgaben gemäss Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sowie eine öffentliche Orientierungsveranstaltung. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgaben hatten Betroffene und Interessierte Gelegenheit, Vorschläge und Einwendungen zur Gesamtrevision zu stellen. Ebenso bestand für Betroffene während der Auflagefrist die Möglichkeit, anlässlich von Sprechstunden persönliche Anliegen mit den zuständigen Gemeindevertretern und dem Planungsbüro zu besprechen.

2.6 Erste Mitwirkungsaufgabe

2.6.1 Allgemeines

Die erste Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 26. Oktober bis 24. November 2020. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen insgesamt 51 schriftliche Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand ein.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand prüften und berieten die eingegangenen Anträge eingehend. Alle Antragsteller wurden schriftlich über die jeweiligen Entscheide orientiert. Die Anliegen der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und des Heimatschutzes Graubünden wurden im Rahmen einer Sitzung und Begehung besprochen sowie in einer Aktennotiz festgehalten.

Nachfolgend wird auf die wichtigsten Themen der Mitwirkung im Sinne einer Zusammenfassung eingegangen. Auf die zahlreichen spezifischen Anliegen zu einzelnen Grundstücken wird vorliegend nicht eingegangen, da diese den Betroffenen direkt mitgeteilt wurden.

Anträge auf Verzicht der Parkplätze in Schilana (Parzelle Nr. 296) und Bargas (Parzelle Nr. 211) in Ramosch

Beurteilung der Gemeinde: Die heutige Gesellschaft im ländlichen Gebiet ist auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen. Will man die wertvollen historischen Ortskerne einerseits erhalten und andererseits beleben, sind geeignete Parkplätze in genügender Anzahl an gut erreichbarer Lage und soweit möglich am Rand des Ortskerns bereitzustellen. Dieses Vorgehen hat sich z. B. in Tschlin und Vnà bewährt. In allen Fraktionen wurden in der Vergangenheit öffentliche Parkplätze realisiert, ausser in Ramosch, wo im engeren Bereich des Ortskern ein ausgewiesener Bedarf besteht. An der Absicht der Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des historischen Ortskerns von Ramosch wird daher im Grundsatz festgehalten.

Der geplante Parkplatz auf der Parzelle Nr. 296 in Schilana wird gestrichen. Anstatt dessen wird die entsprechende Fläche der Parzelle Nr. 296 einer Zone Hofraum und Garten zugewiesen. An der geplanten Parkierungsanlage am Standort Barga wird hingegen festgehalten, weil der Bedarf ausgewiesen ist, der Standort aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum geeignet ist und der Parkplatz ohne Durchquerung des Dorfs über die «Via Barga» von Osten her erreicht werden kann. Da die Realisierung einer Parkierungsanlage als Parkhaus möglich erscheint, wird die Parzelle Nr. 211 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Aufgrund der Resultate der Mitwirkung und einer nochmaligen vertieften Prüfung des Bedarfs und der möglichen Standorte, wird «Plaz Sura» als Standort für eine öffentliche Parkierung wieder in Betracht gezogen. Demzufolge wird der untere Teil der Parzelle Nr. 251 zusammen mit einem Streifen der Nachbarparzelle Nr. 250 der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen und im Generellen Erschliessungsplan eine Parkierungsanlage festgelegt.

Anträge auf Verzicht von Auszonungen bzw. Zuweisung zur Zone Hofraum und Garten (verschiedenen Einzelparzellen)

Beurteilung der Gemeinde: Am 1. Mai 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Dieses verlangt unter anderem die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen. Die Gemeinde Valsot ist im Kantonalen Richtplan als C-Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eingestuft und muss diese von Gesetzes wegen reduzieren. Reduktionen sind primär an den Rändern der Bauzone, an wenig geeigneten Lagen oder aus Gründen des Ortsbildschutzes vorzunehmen. Mit den vorgesehenen Auszonungen sowie Festlegungen von Zonen Hofraum und Garten, welche auch dem Schutz des Ortsbilds und der Wohnqualität dienen, wird die WMZ reduziert und damit der gesetzliche Auftrag nach objektiven Kriterien erfüllt. An den geplanten Zonen Hofraum und Garten wird im Grundsatz festgehalten.

Anträge auf Erhöhung der Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre bzw. auf gänzlichen Verzicht auf Baulandmobilisierungsmassnahmen

Beurteilung der Gemeinde: Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Art. 15a RPG sind die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden verpflichtet, Massnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Dieser Gesetzesauftrag hat der Kanton Graubünden einerseits mit dem Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und andererseits mit dem Erlass von spezifischen Bestimmungen im KRG (Art. 19a-h) erfüllt. Im KRIP-S, Kap. 5.1.2 (Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr) Abschnitt C (Handlungsanweisungen) werden die Gemeinden unter anderem angewiesen, die Nutzungsreserven zu mobilisieren und insbesondere die kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen durchzusetzen.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde somit in erster Linie die geltenden Pflichten aus dem übergeordneten Gesetz und dem KRIP-S umgesetzt. Das öffentliche Interesse ist einerseits im Gesetzesauftrag begründet. Andererseits hängt die künftige bauliche Entwicklung der Gemeinde massgeblich von der Verfügbarkeit des knappen Baulands ab, welches nach den erforderlichen Rückzonungen übrigbleibt. Gemäss Art. 19g KRG können die Gemeinden kürzere Fristen als die maximale Frist von 8 Jahren festlegen. Dabei ist zu bedenken, dass gemäss Art. 19d KRG die Gemeinde im Falle einer Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts eine Nachfrist von 2 Jahren einräumen muss. D. h. die Summe der Fristen würde dann 10 Jahre dauern. Dazu wären noch zeitliche Verzögerungen für ein allfälliges Enteignungsverfahren zu berücksichtigen. Demzufolge erscheint eine Verkürzung der Frist auf 6 Jahre als durchaus angemessen und vertretbar.

2.6.2 Wesentliche Änderungen nach der ersten Mitwirkungsaufgabe

Infolge der Ergebnisse der ersten Mitwirkungsaufgabe sowie der Beratungen in der Planungskommission und im Gemeindevorstand wurden die Pläne und das Baugesetz überarbeitet. Nebst diversen kleineren Anpassungen wurden folgende wesentliche Änderungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Streichung der «ortsbildprägenden Bauten»

Seit der Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach Zweitwohnungen im Unterengadin stark zugenommen. Als Folge davon sind auch die Immobilienpreise stark gestiegen und Ortsansässige haben vermehrt Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Ausscheidung von «ortsbildprägenden Bauten» zum jetzigen Zeitpunkt würde die Situation im Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, auf die Bezeichnung von «ortsbildprägenden Bauten» zu verzichten. Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ställe innerhalb der Bauzonen sollen primär für Erstwohnnutzungen oder andere zonenkonforme Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleistungen oder Lagerraum zur Verfügung stehen. Die Erstellung von

zusätzlichen Zweitwohnungen in diesen Objekten, was mit der Bezeichnung als «ortsbildprägende Baute» unter bestimmten Voraussetzungen möglich wäre, wird aktuell nicht angestrebt.

Teilweise Aufhebung der Ortsbildschutzbereiche

In Zusammenhang mit der Streichung der «ortsbildprägenden Bauten» wurden auch die Ortsbildschutzbereiche bei historischen Siedlungsgebieten aufgehoben. Dies mit Ausnahme der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) in Vnà und Tschlin. Um den Schutz- und Erhaltungsanliegen dennoch gerecht zu werden, wurden die Bestimmungen der Dorfzone mit konkreten Gestaltungsgrundsätzen ergänzt.

Vereinheitlichung der Regelung zur Baulandmobilisierung

Auf die Differenzierung der Bauverpflichtungen mit unterschiedlichen Prioritäten wird verzichtet. Sämtliche Bauverpflichtungen werden einheitlich mit einer Frist von 6 Jahren festgelegt. Dies im Sinne der Transparenz und Gleichbehandlung sämtlicher betroffener Grundstücke.

Anpassungen im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Ramosch

- Teilparzelle Nr. 296 in Schilana: Zuweisung zur Zone Hofraum und Garten anstelle von Zone für öffentliche Anlagen (Verzicht auf Parkplatz).
- Parzelle Nr. 211 in Borgia: Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen statt Zone für öffentliche Anlagen. Aufgrund des Bedarfs und der Topografie könnte sich der Bau eines Parkhauses statt nur eines Parkplatzes aufdrängen.
- Parzellen Nr. 250/251 in Plaz Sura: Zuweisung zur Zone für öffentliche Anlagen (geplanter Parkplatz).
- Gefahrenzonen im Bereich der Gewerbezone Plan da Muglin gemäss aktualisiertem Gefahrenzonenplan angepasst.

Anpassungen im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Vnà

- Parzellen Nr. 78, 105 und 106: Zuweisung zur Landwirtschaftszone anstelle von Wohnzone mit Quartierplanpflicht.
- Teilfläche der Parzelle Nr. 10997: Zuweisung zur Wohnzone mit Baulinie (Ersatz für den Verzicht von Wohnzone auf den Parzellen Nr. 78, 105 und 106). Die Via Favgia samt Leitungen muss ohnehin komplett saniert werden. Mit der Einzonung in Favgia werden dadurch Synergien genutzt. Die Gemeinde hat die käufliche Übernahme der Bauzone mit einem Kaufrechtsvertrag gesichert.

Anpassungen im Baugesetz

- Art. 12 Gestaltungsberatung: Präzisierung der Gebiete, in welcher die Gestaltungsberatung beigezogen wird.

- Art. 17 Zonenschema: Anpassung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone 2 auf 0.5 (bisher 0.6). In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ausnützung von 80% bei 0.6 schwierig ist.
- Art. 24 Dorfzone: Ergänzung mit Gestaltungsbestimmungen als Ersatz für die aufgehobenen Ortsbildschutzbereiche
- Art. 36 Ortsbildprägende Bauten: Aufgehoben, weil auf die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten verzichtet wird (gilt auch für Art. 56)
- Art. 46 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen: Ergänzung betreffend Durchleitungsrechte
- Art. 60 – Art. 63 Ersatz- und Lenkungsabgaben: Aufgehoben, da unter anderem keine ortsbildprägenden Bauten mehr bezeichnet werden.

Da eine zweite Mitwirkungsaufgabe erfolgte (vgl. nachfolgendes Kapitel) wird auf eine vollständige Auflistung weiterer, untergeordneter Änderungen verzichtet.

2.7 Zweite Mitwirkungsaufgabe

2.7.1 Allgemeines

Die zweite Mitwirkungsaufgabe wurde in der Zeit vom 18. November bis 17. Dezember 2021 durchgeführt. Während der Mitwirkungsaufgabe gingen insgesamt 20 schriftliche Vorschläge und Einwendungen beim Gemeindevorstand ein, wobei einige Eingaben weitgehend Wiederholungen der Eingaben im Rahmen der ersten Mitwirkungsaufgabe waren.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand prüften die eingegangenen Eingaben eingehend und beantworteten diese schriftlich.

2.7.2 Wesentliche Änderungen nach der zweiten Mitwirkungsaufgabe

Auf der Grundlage der Ergebnisse der zweiten Mitwirkungsaufgabe sowie der Beratungen in der Planungskommission und im Gemeindevorstand wurden die Pläne und das Baugesetz überarbeitet. Nebst diversen kleineren Anpassungen wurden gegenüber der Fassung gemäss zweiter Mitwirkungsaufgabe folgende wesentliche Änderungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Anpassungen im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Ramosch

- Parzelle Nr. 12241: Zuweisung zur Gewerbezone. Auf dieser gemeindeeigenen Parzelle ist die Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes mit Ladestation für E-Autos geplant.
- Parzelle Nr. 299 und Teilparzelle Nr. 300: Zuweisung zur Dorfzone (statt ZöBA). Auf diesen gemeindeeigenen Parzellen soll bezahlbarer Wohnraum für Ortsansässige entstehen, wobei der öffentliche Spielplatz beibehalten wird.
- Teile der Parzellen Nr. 250 und 251: Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher öffentliche Anlagen). Die Gemeinde konnte mit den

Grundeigentümern einen Grundkonsens finden, wobei der Wunsch besteht, die Parkplätze zu überdachen.

- Teilparzelle Nr. 10430: Erweiterung der Gewerbezone Quadra Secha zum Zweck der Erweiterung der bestehenden Metzgerei Zanetti. Mit dem betroffenen Grundeigentümer vereinbarte die Gemeinde dazu einen Kaufrechtsvertrag. Gleichzeitig – und als Teil des Kaufrechtsvertrags – wurde die Gewerbe- und Wohnzone auf der gleichen Parzelle leicht erweitert, dies zum Zweck der Arrondierung der Liegenschaft Hotel Posta.

Anpassungen im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Seraplana

- Parzelle Nr. 410: Auszonung und Zuweisung zur Landwirtschaftszone gemäss Antrag des Grundeigentümers.

Anpassungen im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Tschlin

- Bauzone Chanvers: Zuweisung zur Dorfzone, dies mit Rücksicht auf die angestrebte Dichte und Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild.
- Parzellen Nr. 6309, 6310, 7192: Zuweisung zur Zone Hofraum und Garten inkl. Streichung der Quartierplanpflicht und der Bauverpflichtung.

Anpassungen im Generellen Erschliessungsplan Ramosch

- Parzelle Nr. 12241: Bezeichnung als Parkplatz.
- Val Ruinains: Anpassung Linienführung Wanderweg im Bereich der Überquerung des Bachs zum Zweck der Erstellung einer neuen Hängebrücke.

Anpassungen am Baugesetz

- Art. 17 (Zonenschema): Erhöhung der Fassadenhöhe der Gewerbe- und Wohnzone von 9.0 m auf 10.50 m, dies gemäss Änderungsantrag im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 18. 11. 2022.
- Art. 24 Abs. 1 (Dorfzone): Ergänzung der Nutzungsart mit «Gastgewerbebetriebe», dies gemäss Änderungsantrag im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 18. 11. 2022.
- Art. 24 Abs. 3 (Dorfzone): Ergänzung hinsichtlich der Realisierung und fortdauernden Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen in der neuen Dorfzone Chanvers in Tschlin. Dies in Übereinstimmung mit den vom Gemeindevorstand mit den betroffenen Grundeigentümer:innen abgeschlossenen Kaufrechtsverträgen.
- Art. 25 Abs. 3 (Wohnzone): Ergänzung hinsichtlich der Realisierung und fortdauernden Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen in der neuen Wohnzone Favgia in Vnà (Parzelle Nr. 10997). Dies in Übereinstimmung mit dem vom

Gemeindevorstand mit dem betroffenen Grundeigentümer abgeschlossenen Kaufrechtsvertrag.

- Art. 48 Abs. 2 (Quartierplanpflicht): Anpassung der besonderen Bestimmungen für die Quartierplanung Chanvers in Tschlin bezüglich der Bauweise, der Einordnung und Gestaltung von Gebäuden sowie des Ausschlusses von freistehenden Einfamilienhäusern.
- Art. 67 Abs. 1 (Einfriedungen und Pflanzen): Streichung des Verbots für Einfriedungen. Dies gemäss Änderungsantrag im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 18. 11. 2022.

2.8 Beschliessende Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2022 wurde die revidierte Nutzungsplanung umfassend Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Gestaltungspläne und Baugesetz mit kleinen Änderungen an den Baugesetzesartikeln 17, 24 und 67 (vgl. Kap. 2.7.2) aufgrund von Einzelanträgen beschlossen.

3 Eidg. Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan

3.1 Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

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

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst (Beschluss der Regierung vom März 2018). Der KRIP-S konkretisiert die übergeordneten Zielsetzungen des RPG und weist die Gemeinden an, ihre Planungen innerhalb von 5 Jahren an die neuen Anforderungen anzupassen. Wie die Vorgaben des KRIP-S berücksichtigt werden, wird im vorliegenden Planungsbericht in gegebenem Zusammenhang dargelegt.

3.2.1 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

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

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Festlegung von Mindestdichten;
- Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen;
- Kommunale Vorschriften zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Vermeidung der Baulandhortung.

Das von der Gemeinde Valsot erarbeitete KRL liegt der vorliegenden Gesamtrevision bei.

3.2.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Im Kanton Graubünden sind 90% der Einwohner und ca. 60% der Beschäftigten innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) lokalisiert. Diese Zonenarten umfassen ca. 70% der gesamtkantonalen Bauzonenfläche. Die WMZ ist daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung von grösster Bedeutung. Auch der Bund berechnet die Bauzonenauslastung der Kantone auf Basis der WMZ. Gemäss Berechnung des Bundes sind die WMZ des Kantons Graubünden insgesamt überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der Kanton den Umfang der WMZ nicht vergrössern darf. Aufgrund der Bedeutung der WMZ sind diese auch für die Bauzonendimensionierung der Gemeinden massgebend. Ausschlaggebend ist dabei nicht ausschliesslich die Bauzonenfläche, sondern auch die Kapazitätsreserve, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unüberbauten WMZ sowie innerhalb unternutzter Grundstücke realistisch betrachtet Platz finden.

3.2.3 Kapazitätsreserve Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Das Amt für Raumentwicklung stellte den Gemeinden bereits Ende 2016 ein „Datenblatt“ mit der Berechnung der Kapazitätsreserven innerhalb der bestehenden WMZ sowie eine Bevölkerungsprognose bis 2030 zur Verfügung. Auf Basis dieser Angaben wurden die Gemeinden im Sinne einer Vermutung hinsichtlich ihrer WMZ-Grösse kategorisiert (A Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ, B mit richtig dimensionierter WMZ, C mit überdimensionierter WMZ). Die Gemeinden wurden beauftragt, die Datenblätter innert 2 Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans zu überprüfen. Die Gemeinde hat das überprüfte Datenblatt dem Kanton rechtzeitig geliefert.

Gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose (Stand 2016) nimmt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Valsot bis 2030 um rund 80 Einwohner ab. Dem steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von ca. 170 Einwohnern gegenüber. Der Bedarf liegt somit tiefer als die Kapazitätsreserven. Aufgrund dieser Ausgangslage verfügt die Gemeinde Valsot gemäss KRIP-S somit über mutmasslich überdimensionierte Bauzonen. Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen haben im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung gemäss Kap. 5.2.2 KRIP-S folgende Massnahmen zu treffen:

- Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven
- Überprüfung der Grösse der WMZ und Vornahme von Reduktionen der WMZ im erforderlichen Mass

Die Überprüfung und das Konzept zur Dimensionierung der Bauzonen sind in Kap. 4 dargelegt.

3.2.4 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan in der Gemeinde Valsot ist im Koordinationsstand Zwischenergebnis festgelegt. Es entspricht der Aussengrenze der heutigen Bauzone. Die Festsetzung des Siedlungsgebietes erfolgt im Rahmen der noch anstehenden Anpassung des regionalen Richtplans Siedlung. Als Siedlungsgebiet regionaler Richtplan festgesetzt wird die Aussengrenze der Bauzone gemäss dannzumal rechtskräftiger Bauzone.

3.2.5 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen im Bereich Siedlung sind für die Gemeinde Valsot folgende weitere Richtplaninhalte zu berücksichtigen:

Siedlung

- Historische Ortskerne Ramosch, Tschlin, Seraplana, Vnà, Strada-Chaflur und Raschvella
- Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Landschaft

- BLN-Objekt 1909 Piz Arinas
- Landschaftsschutzgebiete Piz Arina, Val Sinestra / Val Laver, Piz Mundin-Mutter-Piz Roz
- Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung (Terrassenlandschaften Ramosch und Tschlin)
- Moorlandschaft von nationaler Bedeutung (Val Fenga)
- Diverse Objekte Naturschutz (Moore, Auen, Trockenwiesen etc.)

Materialabbau und Materialverwertung / Abfallbewirtschaftung

- Standort Ischla Rov (Abbau Kies und Sand), Ausgangslage
- Standort Prà Dadora (Inertstoffdeponie), Festsetzung

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

3.3 Regionale Richtplanung

Der Regionale Richtplan umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans bzw. präzisiert diese. Der 1999 genehmigte Teil Siedlung umfasst generelle Aussagen und Grundsätze. Ein eigentliches Siedlungskonzept besteht nicht. Infolge der neuen Vorgaben des kantonalen Richtplans erarbeitet die Region derzeit das Regionale Raumkonzept. Darauf basierend wird die Richtplanung im Bereich Siedlung überarbeitet.

Der Regionale Richtplan Unterengadin «Arbeitsplatzgebiete/Gewerbe» wurde mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 359 vom 22. April 2014 mit Vorbehalten genehmigt. In der Gemeinde Valsot ist das Gebiet Plan da Muglin (Erweiterung best. Gewerbezone als subregionaler Standort) als Objekt (Nr. Ge-03) festgesetzt.

Der Teil Natur und Landschaft sowie der Teil Tourismus wurde im Jahr 2017 überarbeitet. Soweit erforderlich wird die Ortsplanung auf den Richtplan abgestimmt (z.B. betreffend Terrassenlandschaften).

Das vom kantonalen Richtplan Siedlung geforderte Regionale Raumkonzept wurde durch die Präsidentenkonferenz im Juni 2021 beschlossen. In Valsot wird insbesondere das Gewerbegebiet Plan da Muglin als Gewerbebestandort festgelegt. Gestützt auf das Raumkonzept wird die Region anschliessend den Regionale Richtplan Siedlung überarbeiten.

4 Dimensionierung der WMZ

4.1 Kapazitätsreserven WMZ gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse stellte der Kanton den Gemeinden die neuste Bevölkerungsperspektive 2020 – 2050 (Abb. 2), die Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven» sowie das entsprechende Datenmodell zur Erfassung der Kapazitätsreserven zur Verfügung.

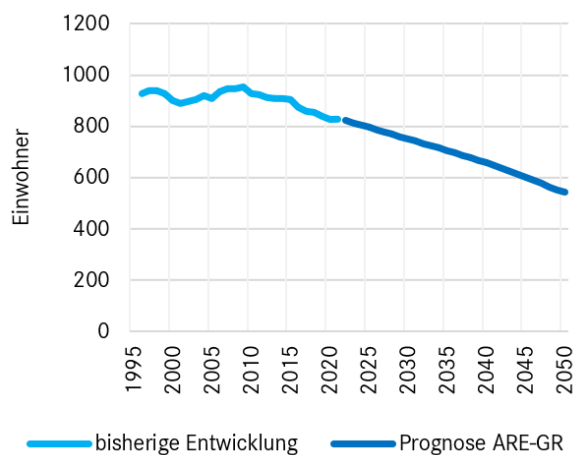


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 1995 – 2022 / Prognose bis 2050

Die Gemeinde Valsot hat die Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung und Bau-reife sowie der Nutzungsreserven (UEB-NR) gemäss den kantonalen Vorgaben für die rechtskräftige Ortsplanung erfasst (Abb. 3). Demnach umfassen die Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) **7.97 ha**. Diese WMZ fasst eine mobilisierbare **Kapazitätsreserve** von **167 Einwohnern** (160 innerhalb der nicht überbauten Bauzone und 7 in der bereits überbauten Bauzone bzw. auf unternutzten Grundstücken). Dem steht die kantonale Bevölkerungsprognose gegenüber, welche von einer Abnahme der Bevölkerungszahl um 132 Einwohnern bis ins Jahr 2036 und um 239 bis ins Jahr 2046 ausgeht (Abb. 3).

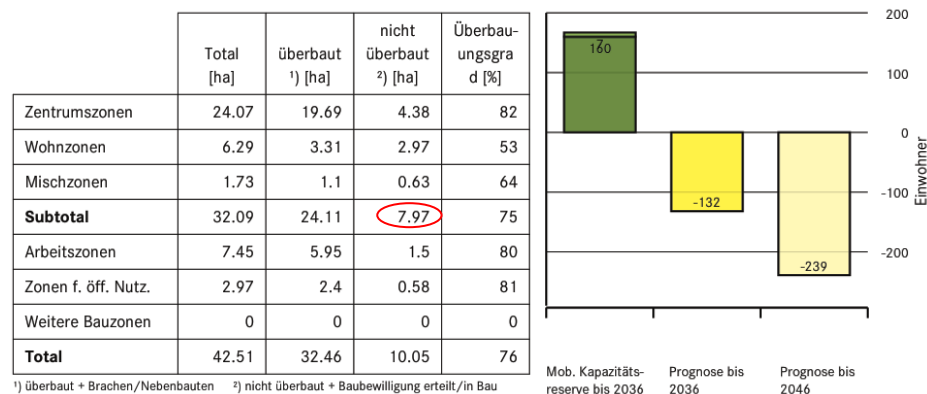


Abb. 3: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven gemäss rechtskräftiger Ortsplanung / mobilisierbare Kapazitätsreserve / Bevölkerungsprognose 2036 und 2046

Gemäss Übersicht UEB-NR hat die Gemeinde Valsot effektiv überdimensionierte WMZ-Reserven. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes sind die WMZ daher zu reduzieren. Für die nach der Reduktion verbleibenden Bauzonenreserven ist sicherzustellen, dass sie mobilisiert werden bzw. für die Überbauung zur Verfügung stehen und effizient genutzt werden.

4.2 Konzept Bauzonendimensionierung

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalen Bevölkerungsprognose nimmt die Bevölkerung der Gemeinde Valsot in den nächsten Jahren kontinuierlich ab. Zwischen 1995 und 2015 bewegte sich die Bevölkerungszahl im Rahmen von ca. 900 Einwohnern. Seit 2015 ist jedoch eine Abnahme der Bevölkerung zu verzeichnen (Abb. 2).

Die Entwicklung der letzten 30 Jahre zeigt, dass die Gemeinde Valsot auf eine Bevölkerungszahl von ca. 900 Einwohnern ausgerichtet ist. Aus den nachfolgenden Gründen will die Gemeinde mit geeigneten planerischen und politischen Massnahmen die **Einwohnerzahl** künftig in der Grössenordnung von **900 Einwohnern** mindestens **halten** und moderat **erhöhen**. Dieses Ziel ist wie folgt begründet:

- Nähe zum Regionalzentrum Scuol mit kurzer Pendlerdistanz macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort.
- Die im Vergleich zu den Nachbargemeinden günstigen Baulandpreise bilden einen wichtigen Wettbewerbsvorteil.
- Mit der vorliegenden Revision wird das Bauland konsequent mobilisiert, dadurch wird ein Angebot an attraktiven und verfügbaren Bauplätzen in allen Fraktionen gezielt gefördert.
- Mit dem im Vergleich zu Nachbargemeinden hohen Angebot an gut erschlossenen Arbeitszonen werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen durch die

Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere in der neu erschlossenen Gewerbezone Plan da Muglin, in der erschlossenen Gewerbezone Quadra Secha und in der noch zu entwickelnden Gewerbe- und Wohnzone Pulvetta.

- Durch eine aktive Boden- und Baulandpolitik und Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken für Wohnen (z. B. Chanvers in Tschlin und Favgia in Vnà) sowie Arbeitszonen (z. B. in Plan da Muglin und Quadra Secha) wird eine konsequente und effektive Ansiedlungspolitik betrieben.
- Die gute Finanzlage und der attraktive Steuerfuss beeinflussen die Anziehungskraft der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort.

Bedarf an WMZ

Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) gesteht den Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose eine angemessene Bauzonenreserve als Grundbedarf zu. Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» wird die «angemessene Reserve» wie folgt konkretisiert:

- Der Grundbedarf beträgt 1 Bauplatz 100 pro Einwohner. Für Valsot mit ca. 900 Einwohnern wären es 9 Bauplätze.
- Bei plausibler Begründung kann dieser Grundbedarf erhöht werden.

Folgende besondere Verhältnisse in der Gemeinde Valsot rechtfertigen einen wesentlich erhöhten Grundbedarf:

- Angestrebte Einwohnerzahl: Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Einwohnerzahl in der Grössenordnung von 900 zu halten und moderat zu erhöhen. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der letzten Jahre belegen, dass ein Halten der Bevölkerungszahl als Minimalziel realistisch ist. Das Halten der Bevölkerung bedingt insbesondere, dass auch Neubauten realisiert werden können, wofür genügend Bauland zur Verfügung stehen muss.
- Nähe zum Regionalzentrum Scuol: Die Gemeinde Valsot liegt zu einem grossen Teil in kurzer Pendlerdistanz zum Regionalzentrum Scuol. Das macht Valsot zu einem attraktiven Wohnort für Pendler.
- Starke Fraktionierung: Die Gemeinde Valsot besteht aus 11 Fraktionen. Es ist ein wichtiges politisches Ziel der Gemeinde, dass jede grössere Fraktion über angemessene Neubaumöglichkeiten verfügen muss. Nur so können die Fraktionen «am Leben» gehalten werden.
- Präferenzen der einheimischen Bevölkerung: Valsot ist eine klassische ländliche Gemeinde. Seit Jahrhunderten bildet der Einzelhof mit Wohnhaus und Stall die bestimmende Wohn- und Arbeitsform. Der Bau von Mehrfamilienhäusern, wie in Städten und Agglomerationen üblich, findet in Valsot kaum statt, weil dies nicht der Präferenz der Bevölkerung entspricht. Junge Leute oder Zuzüger bevorzugen nach wie vor das Einfamilienhaus oder ähnliche Wohnformen. Diesem Umstand ist bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs angemessen Beachtung zu schenken.

- Teure Umbauten von alten Häusern: Der Umbau von alten Engadinerhäusern ist sehr teuer und für Einheimische in der Regel nicht bezahlbar. Neubauten auf der grünen Wiese sind hingegen aufgrund der vergleichsweise tiefen Baulandpreise attraktiver.
- Verdrängungseffekt durch Zweitwohnungen: Altrechtliche Wohnungen werden verstärkt als Zweitwohnsitze nachgefragt. Oft werden sie auch durch ausgewanderte Einheimische nach Erbteilungen als Zweitwohnsitze genutzt. Entsprechend sind solche Wohnungen kaum verfügbar oder deren Preise sind vergleichsweise sehr hoch und für Einheimische oft nicht bezahlbar. Gleichwohl muss erwähnt werden, dass diese Nachfrage Steuersubstrat (Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Liegenschaftsteuern) wie auch willkommene Bauaufträge für das ansässige Gewerbe generieren. Andererseits verdrängt diese Entwicklung teilweise Bewohner oder Mieter aus altrechtlichen Wohnungen und führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Ersatzwohnungen für Ortsansässige. Dadurch entsteht ein induzierter Bedarf nach Wohnbauland für Ersatzneubauten auch ohne Zuwachs der Bevölkerung.
- Konkurrenzfähige Baulandpreise: Valsot ist vorwiegend eine ländliche Gemeinde. Der touristische Druck wie in anderen Gemeinden des Engadins ist geringer. Entsprechend sind die Baulandpreise vergleichsweise günstig und daher attraktiv, was den Bau von neuen Wohnungen wie auch die Ansiedlung von neuen Einwohnern begünstigt.
- Neue Arbeitsformen: Die Corona-Pandemie hat der Digitalisierung Schub verliehen, der Trend zu ortsunabhängigem Arbeiten (Homeoffice, remote work) wurde verstärkt. Die Erfahrungen zeigen, dass Leute zunehmend bereit sind, ihren Wohnsitz in eine alpine, gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) und leistungsstarkem Internet (Glasfasernetz miaEngiadina) erschlossene Umgebung mit breitem Freizeitangebot zu verlegen. Dies erhöht den Bedarf an Erstwohnungen.
- Gute Erschliessung: Die erwähnten Entwicklungen werden durch die attraktive Lage und gute Erschliessung mit öV und motorisierter Individualverkehr (Ver-einatunnel) begünstigt.
- Überbauungs- und Erschliessungsstand: Das Siedlungsgebiet ist zu sehr grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut. Auszonungen von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers werden von der Bevölkerung nicht verstanden und leisten zudem weder einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen noch zur Begrenzung der Siedlungsfläche.

Aus oben genannten Gründen ist es notwendig, den Grundbedarf deutlich zu erhöhen.

Reduktion der WMZ nach verschiedenen Kriterien

Die Reduktion der WMZ erfolgte mit Augenmass und in Anwendung der nachfolgenden raumplanerischen Kriterien (Abb. 4):

- Reduktion an ungeeigneten Lagen: Die bestehenden Bauzonenreserven wurden in Bezug auf ihre Eignung untersucht. Verschiedene Bauzonen sind aufgrund der Topografie, der Erschliessungssituation oder der Lage für eine Überbauung nicht oder wenig geeignet. Es handelt sich hauptsächlich um nicht oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Rand der Siedlungen oder Steillagen. Solche Gebiete wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen bzw. ausgezont. Von weitergehenden WMZ-Reduktionen innerhalb des Siedlungskörpers wird abgesehen da sie aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch eine zersiedelungshemmende Wirkung hätten.
- Reduktion durch Umzonung in Zone «Hofraum und Garten»: Die Gemeinde Valsot verfügt innerhalb der dicht bebauten historischen Ortskerne über wertvolle Freiräume wie Gärten und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie für die Siedlungs- und Wohnqualität von grosser Bedeutung sind. Sie tragen wesentlich zur Gliederung des Siedlungsgebietes bei und sind daher im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnqualität vor Überbauung freizuhalten. Diese Flächen wurden der «Zone Hofraum und Garten» (ZHG) zugewiesen. Innerhalb dieser Zone sind nur unterirdische Bauten, einzelne eingeschossige Kleinbauten sowie Anlagen der Gartenraumgestaltung und unter bestimmten Voraussetzungen einfache Parkplätze zulässig. Durch die Festlegung von ZHG wird die Fläche der WMZ bzw. die Kapazitätsreserve reduziert.
- Reduktion durch Umzonungen: Ramosch verfügt, nebst Martina und Sclamischot, über bedeutende Arbeitsgebiete in Plan da Muglin, Quadra Secha und Pulvetta. Plan da Muglin ist gemäss KRIP-S ein Arbeitsstandort von kantonaler Bedeutung. Das Gebiet Pulvetta war bisher der Gewerbe- und Wohnzone ohne Anteilsregelung zugeteilt und wird gemäss den kantonalen Vorgaben als WMZ eingestuft.

Die Gewerbe- und Wohnzone Pulvetta liegt am Dorfrand an sehr gut erschlossener Lage und ist bereits teilweise mit Gewerbebauten und Wohnbauten überbaut. Mit dieser besonderen Lage (Erschliessung und Dorfnähe) eignet sich diese Zone sehr gut für Gewerbenutzungen in Kombination mit Wohnraum. Mit vorliegender Revision wird die Gewerbe- und Wohnzone dahingehend geändert, dass ein Mindestanteil von 60% an Gewerbe eingehalten werden muss. Dadurch wird die Gewerbe- und Wohnzone im UEB-NR nicht mehr der WMZ angerechnet

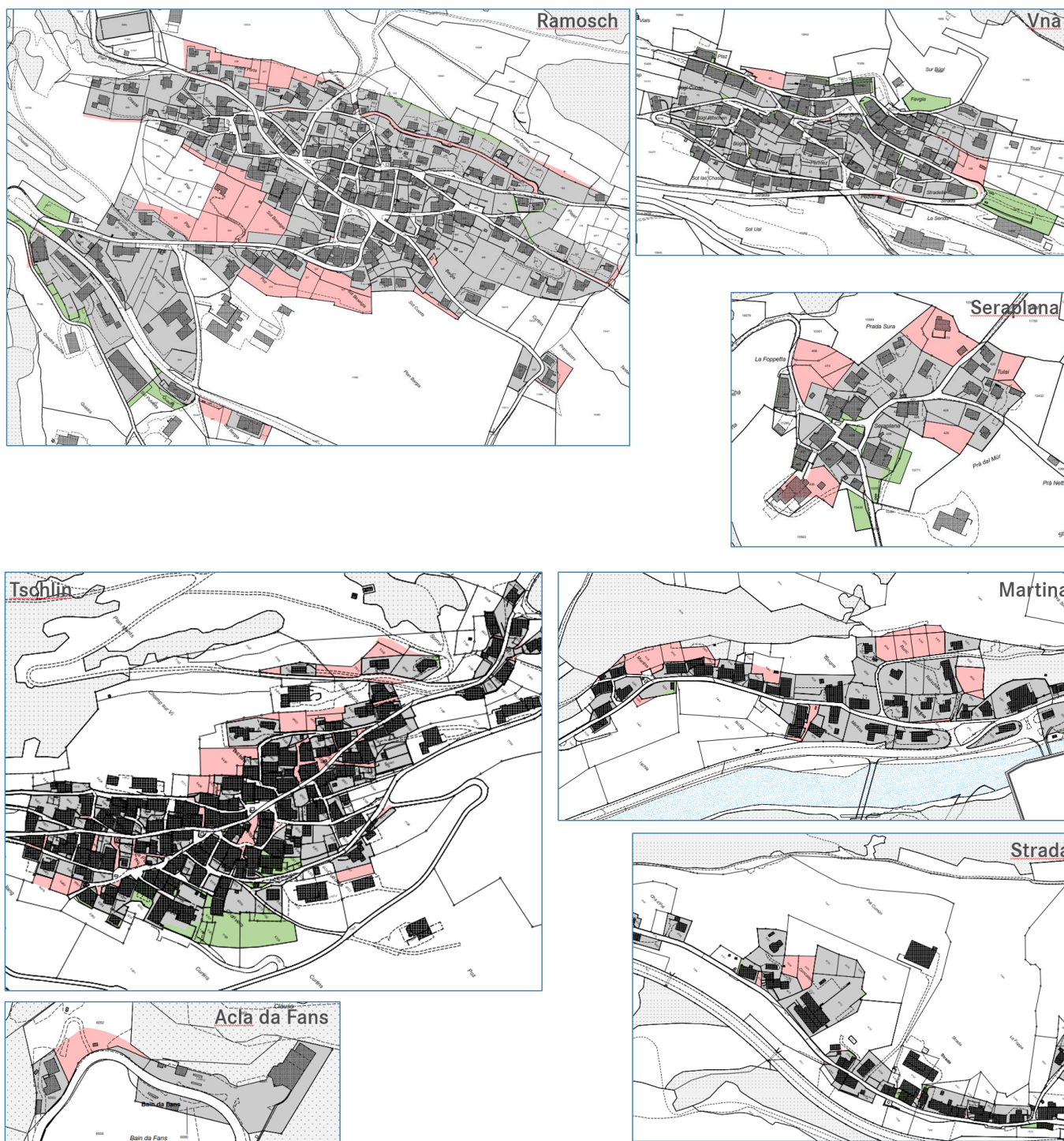


Abb. 4: Übersicht Auszonungen (grün) und Einzonungen (rot)

4.1 Kapazitätsreserven WMZ gemäss revidierter Ortsplanung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde die **WMZ** durch Auszonungen und Umzonungen wie auch kleineren Einzonungen in Vnà (Favgia) und Tschlin (Chanvers) um rund **4.79 ha** oder **60% reduziert**. In der Bilanz umfasst die verbleibende **WMZ-Reserve** noch ca. **3.18 ha** (Abb. 5). Zurzeit (Stand November 2022) bestehen erteilte und rechtskräftige Baubewilligungen für die Überbauung von 3'062 m² WMZ,

welche voraussichtlich im nächsten Frühling ausgeführt werden. In diesem Fall wird die WMZ-Reserve nur noch ca. **2.87 ha** betragen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurden nicht nur Aus- und Umzonungen, sondern auch Aufzonungen beschlossen. Den Vorgaben des KRIP-S folgend wurde der Wohnzone (Ramosch, Vnà, Seraplana) neu eine Ausnutzungsziffer von 0.5 anstelle von 0.4 zugewiesen. Diese Massnahmen führen zu einer Erhöhung der Kapazitätsreserven bzw. zu einer Verdichtung der WMZ. Gleichwohl wurde die mobilisierbare **Kapazitätsreserve** von 167 auf 79 Einwohner bzw. **um 88 Einwohner** oder **52.6%** reduziert. Nach der Gesamtrevision verbleibt noch eine **mobilisierbare Kapazitätsreserve** für **79 Einwohner** (Abb. 5).

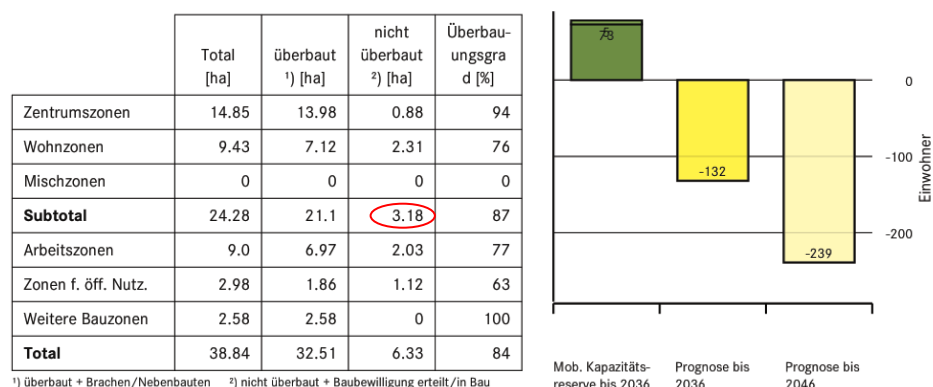


Abb. 5: Überbauungsstand und Kapazitätsreserven nach Gesamtrevision der Ortsplanung.

4.2 Weitere Bauzonenreduktion raumplanerisch nicht sinnvoll

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die gesetzlich geforderte Reduktion der WMZ soweit möglich und sachlich wie auch politisch vertretbar umgesetzt. Die verbleibenden Bauzonen erachtet die Gemeinde als «angemessene Reserve» im Sinne des kantonalen Richtplanes. Die Auszonung weiterer Flächen ist weder raumplanerisch sinnvoll noch sachlich weder politisch vertretbar, insbesondere aus folgenden Gründen:

- Mit Ausnahme des Baugebiets Chanvers in Tschlin handelt es sich bei den verbliebenen Reserven in der Regel um erschlossene und baureife Grundstücke innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Teils bestehen rechtskräftige Quartierpläne und ausgeführte Quartiererschliessungen (z.B. Salina und Curtins in Ramosch). Für solche Grundstücke werden planerische Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit getroffen (vgl. Kap. 6).
- Die Wohnzone Chaflur wurde erst kürzlich im Rahmen einer Teilrevision erlassen (genehmigte Arealplanung) und kommt daher trotz der Lage am Siedlungsrand nicht für eine Auszonung in Frage.
- Die WMZ-Erweiterungen in Vnà (Favgia) und Tschlin (Chanvers) sind strategischer Natur. Beide dienen der Gewährleistung der angestrebten, angemessenen Entwicklungsmöglichkeit dieser beiden Fraktionen (vgl. Kap. 5).

4.3 Fazit

Die Gemeinde stellt fest, dass die WMZ-Fläche bzw. deren Kapazität durch gezielte Aus- und Einzonungen sowie durch Bezeichnung von Freiräumen in den historischen Siedlungen (ZHG) im Sinne des kantonalen Richtplans (KRIP-S, Kap. 5.2.2) konsequent und in angemessenem Mass reduziert und dimensioniert worden ist. Gleichzeitig wurde die Bauliche Dichte in den Wohnzonen massvoll erhöht.

Mit den verbleibenden WMZ-Reserven und deren konsequente Mobilisierung kann die Zielsetzung einer vernünftigen Entwicklung der einzelnen Fraktionen gewahrt werden. Mit der Verlagerung von WMZ bzw. den bescheidenen Neueinzonungen in Vnà (Favgia) und Tschlin (Chanvers) werden die Voraussetzungen für massgeschneiderte Neubaumöglichkeiten in diesen Fraktionen geschaffen, was den Leitüberlegungen der Gemeinde hinsichtlich der angestrebten Entwicklung in allen Fraktionen entspricht.

5 Konzepte zu einzelnen Gebieten

5.1 Ziel, Baulandangebot in allen Fraktionen

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, in jeder grösseren Fraktion eine angemessene Mindestfläche an Wohnbauland für die Errichtung von Neubauten für Ortsansässige anbieten zu können. In den Fraktionen von Tschlin und Vnà kann dieses Ziel nur mit gezielten Verlagerungen der WMZ erreicht werden, d. h. mit Auszonungen an ungeeigneten und gezielten Einzonungen an geeigneten Standorten (Kap. 5.2 und 5.3).

5.2 Entwicklungsgebiet Chanvers in Tschlin

Die bestehende WMZ in der Fraktion Tschlin ist einerseits in der Fläche beschränkt und andererseits an ungünstigen und verstreuten Lagen situiert, insbesondere bezüglich Erschliessung, Topografie (Steillagen) und Ortsbild. Mit vorliegender Revision werden ungeeignete Lagen ausgezont und wichtige innere Freiräume vor Überbauungen freigehalten (Abb. 4, Tschlin).

Standortevaluation

Das Dorf Tschlin verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das historische Dorf ist sehr dicht bebaut und liegt weitgehend an relativ steiler Lage. Die Verkehrserschliessung im historischen Ortskern, insbesondere an den oberen Hanglagen, ist aufgrund der sehr engen und steilen Verhältnisse äusserts eingeschränkt. Demgegenüber ist der untere Teil des Dorfkerns dank der bestehenden «Umfahrungsstrasse» für den Verkehr gut erreichbar. Drei gut erreichbare Standorte wurden untersucht:

Der Standort A befindet sich an gut erschlossener Lage an der Ortsumfahrung. Er ist bezüglich Fernansicht wenig exponiert (Abb. 7). Eine ortsbildverträgliche

Einordnung von Neubauten wäre grundsätzlich möglich. Unmittelbar angrenzend an diesen Standort bestehen jedoch mehrere Landwirtschaftsbetriebe (Aussiedlungsstandorte). Dies führt zu Konflikten bezüglich Emissionen (Geruch und Lärm) und würde wichtiges Landwirtschaftsland in unmittelbarer Umgebung der bestehenden Betriebe beanspruchen (Auslauf). Zudem liegt das Gebiet zu weiten Teilen innerhalb der Fruchtfolgefläche (FFF). Aufgrund dieser Ausgangslage erweist sich der Standort A als kaum geeignet.

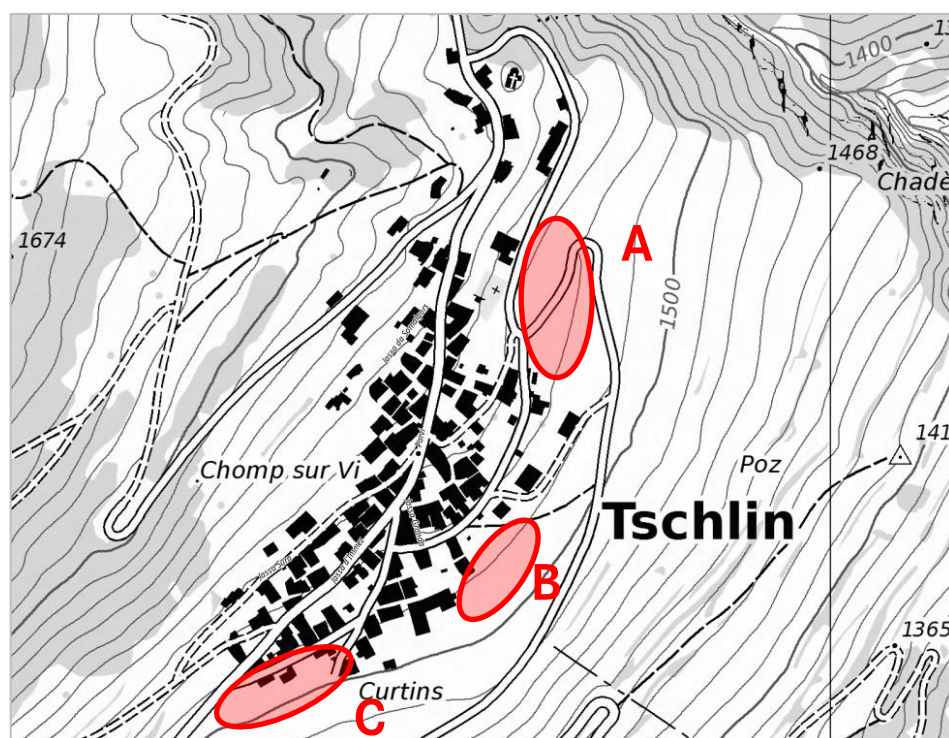


Abb. 6: Untersuchte Standorte für eine Siedlungserweiterung in Tschlin

Der Standort B befindet sich unmittelbar angrenzend an das neuzeitliche Schulhausareal (ehem. Schulhausgebäude und Turnhalle). Die Lage mit sanfter Topografie, guter Erreichbarkeit des Ortszentrums und guter Erschliessbarkeit für Fahrzeuge über die Ortsumfahrung eignet sich gut für eine Überbauung mit Wohngebäuden. Das Gebiet ist bereits mit einem alten Landwirtschaftsweg ab der Ortsumfahrung erschlossen. Dieser Weg lässt sich zu einer ortsüblichen Erschliessungsstrasse ausbauen. Eine Überbauung kann gut in die bestehende Topografie und Siedlungsstruktur eingeordnet werden (Abb. 9-11). Mit der neuen Quartierstrasse kann gleichzeitig auch das für die Entwicklung und Belebung von Tschlin sehr wichtige Schulhausareal erschlossen werden, welches heute nur über eine sehr enge und ungenügende Verkehrserschliessung durch den Ortskern verfügt. Im Hinblick auf eine intensivere Nutzung des Schulhausareals, für welches die Gemeinde bei der ZHAW eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben hat, ist eine geeignete Zufahrt von grösster Bedeutung. Die Quartierstrasse lässt sich zudem mit einem

bescheidenen Angebot an öffentlichen Parkplätzen kombinieren. Auch dieses Gebiet tangiert randlich FFF.

Der Standort C befindet sich im Bereich des westlichen Ortseingangs. Das Gelände ist steil und stark exponiert. Die Erschliessung wäre schwierig zu bewerkstelligen. Neubauten liessen sich nur schwer in das Ortsgefüge integrieren. Auch dieses Gebiet tangiert randlich FFF. Der Standort wird daher nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der Standortevaluation wurde der Standort B, Chanvers, weiterverfolgt und konkretisiert.

Baustandort Chanvers, Ausgangslage



Abb. 7: Dorfansichten (Quelle: ISOS)

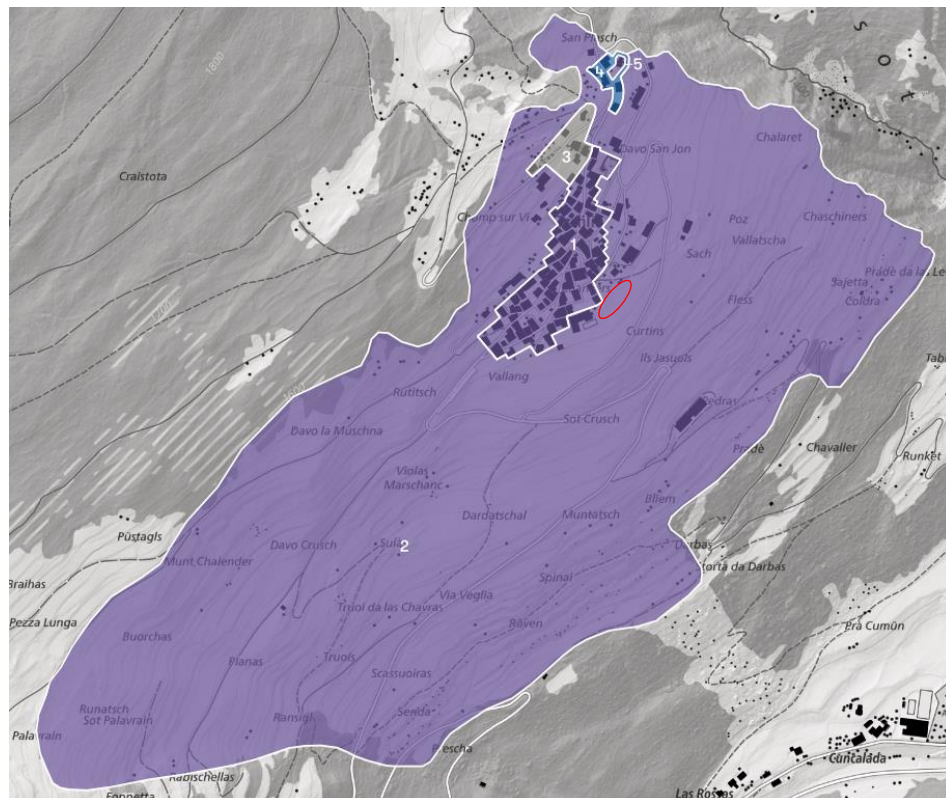


Abb. 8: ISOS, Ortsbildteile 1 und 2, (rot=Standort Chanvers)

Tschlin ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der geplante Neubaustandort Chanvers liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 2 «Wieshang mit Terrassen» mit Erhaltungsziel A «erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» (Abb. 8). Der geplante Baustandort «Chanvers» liegt am Übergang zwischen Ortsbildteil 1 (Ortskern) und Ortsbildteil 2. Die Einzoning und Entwicklung des Baustandorts «Chanvers» erfordert eine Auseinandersetzung und Interessenabwägung mit den Zielsetzungen des ISOS.

Als Grundlage für die Beurteilung und Interessenabwägung wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept im Sinne einer Machbarkeitsstudie erarbeitet (Abb. 9-11). Dabei ging es um die Klärung von Fragen der Einordnung in die Topografie und Ortsstruktur sowie der kompakten und effizienten Erschliessung und Bauweise. Das Konzept hat folgende Merkmale:

- Die geplante Überbauung Chanvers liegt zwischen dem historischen Ortskern im Norden, dem neuzeitlichen Schulhauskomplex mit Schulhaus, Turnhalle und Aussensportplatz im Westen sowie einem landwirtschaftlichen Neubauquartier im Osten. Sowohl der Schulhauskomplex wie auch das landwirtschaftliche Neubauquartier sind dem historischen Dorfkern vorgelagert und liegen innerhalb des Ortsbildteils 2. In diesem Bereich ist der alte Dorfrand weitgehend «verbaut» und nur noch teilweise sicht- und wahrnehmbar. Die geplante

Wohnüberbauung Chanvers knüpft an den Schulhauskomplex an, entwickelt die Bebauung in Richtung Osten und schliesst die «Lücke» zwischen den zwei bestehenden neuzeitlichen Quartieren.

- Die geplante Wohnüberbauung nimmt - leicht zurückversetzt- die Bauflucht der Turnhalle auf und folgt den Höhenlinien. Drei kompakte Baukuben in der «Körnung» und Dimension des Engadinerhauses schliessen an das Schulhausareal an, spannen eine Reihe mit drei Baukuben auf und ergänzen die bestehende neuzeitliche Dorfrandbebauung.
- Die neue Bebauung folgt der Topografie und bildet, zusammen mit dem Schulhauskomplex, einen kompakten Siedlungsrand. Die bestehende Dorfsilhouette wird in der Logik des Ortes ergänzt.
- Im Schnitt weisen die drei Wohnbauten, in Anlehnung an die Struktur und Dimensionen des Engadinerhauses, zwei Vollgeschosse, ein talseitiges Sockelgeschoss und ein Halbgeschoss im Giebel dreieck auf. Pro Baukörper können entweder 5-6 kleine bis mittelgrosse Geschosswohnungen oder vier grosse Maissonette-Wohnungen für Familien oder einen Mix davon realisiert werden.

Erschliessung:

- Der bestehende, historische Ausfallweg, welcher das Dorf ursprünglich mit den Feldern verband, wird als Erschliessungsstrasse moderat ausgebaut und als Zufahrt zum neuen Quartier genutzt. Bergseitig der geplanten Wohnüberbauung führt eine Wohn- / Quartierstrasse bis zum Schulhausareal und erschliesst dieses mit.
- Die Wohnstrasse erschliesst drei kleine Mehrfamilienhäuser sowie eine bergseitige Parkierung und das Schulareal.
- Im Gegenzug wird die bisher geplante Meliorationsstrasse mit Parkplatz (Parzelle 7190) nicht realisiert.

Nutzung/Gestaltung:

- Das neue Areal ist ausschliesslich für Wohnbauten für Ortsansässige bestimmt. In Anlehnung an das Richtkonzept sind drei kompakte, kleine Mehrfamilienhäuser mit je ca. 500 - 600 m² Geschossfläche sowie einige öffentliche Parkplätze anzustreben.
- Massgebend für die Gestaltung sind die Vorschriften der Dorfzone. Anzustreben ist eine Einordnung und Einheitlichkeit in Bezug auf Form, Materialisierung, Architektur und Umgebungsgestaltung.



Abb. 9: Gesamtsituation mit Neubauten in Chanvers (rot)



Abb. 10: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Chanvers, Situation

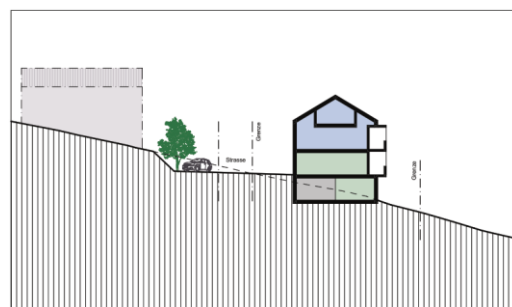


Abb. 11: Bebauungs- und Erschliessungskonzept Chanvers, Schnitt A-A

Fazit aus ortsbaulicher Sicht

Mit der Strategie der Bauzonenverlagerung werden wesentliche Teile der historischen Siedlung, welche gemäss ISOS ebenfalls dem Ortsbildteil 2 zugeteilt sind, freigehalten und damit Bebauungen an ungeeigneten Standorten vermieden (Abb. 4). Stattdessen wird der sehr gut geeignete Standort Chanvers bei Nutzung verschiedener Synergien der Überbauung zugeführt.

Das dem historischen Ortskern vorgelagerte Gebiet im Raum Schulhausareal bis San Jon ist bereits mit neuzeitlichen Bebauungen besetzt. Der historische Ortsrand und die Ortsansicht sind dadurch bereits wesentlich verändert und deren Schutzwert ist nicht mehr hoch. Das Gebiet Chanvers bildet eine Art «Lücke» innerhalb dieses Bereichs. Mit der geplanten, kompakten Siedlungserweiterung wird der Siedlungsrand mit Neubauten sorgfältig ergänzt. Dabei werden verschiedene Synergien genutzt (Verwendung einer bestehenden Strasse, Miterschliessung des Schulhauskomplexes, Vermeidung einer dadurch entfallenden neuen Strasse mit Parkplatz auf Parz. Nr. 7190).

Mit der vorliegenden Planung werden einerseits wichtige historische Siedlungsränder durch Auszonungen freigespielt. Andererseits wird ein bereits veränderter Siedlungsrand durch eine gezielte und sorgfältig geplante Einzonung ergänzt. Dabei werden wichtige Synergien genutzt und ein konkreter Mehrwert für eine bescheidene, aber notwendige bauliche Entwicklung der Fraktion Tschlin geschaffen. Mit der Folgeplanungspflicht mit besonderen Zielsetzungen und Gestaltungsberatungspflicht wird für eine hochstehende Gesamtgestaltung gesorgt. In der Gesamtbetrachtung ist die Einzonung in den Augen der Gemeinde zielführend, massvoll, effizient sowie ortsbild- und Landschaftsverträglich.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Für die beabsichtigte **Quartierentwicklung** wird eine Landfläche von ca. **3'043 m²** neu in die Dorfzone eingezont. Demgegenüber werden in Tschlin 11'793 m² WMZ der Überbauung entzogen (7'654 m² Auszonung, 4'139 m² Umzonung in Zone Hofraum und Garten). In der **Summe** wird die **WMZ um 8'750 m² reduziert**. Zwecks Sicherstellung einer qualitativen baulichen Entwicklung wird eine Quartierplanungspflicht mit besonderen Zielsetzungen festgelegt. Das Konzept der Überbauung und Erschliessung ist dabei als Richtprojekt zu betrachten. Für die Quartierplanung Chanvers gelten folgende besondere Ziele und Rahmenbedingungen (vgl. Art. 24 Abs. 3 und 48 Baugesetz):

- Die Grundstücke in der Dorfzone Chanvers mit Quartierplanungspflicht werden von der Gemeinde gestützt auf entsprechende Kaufsrechte zu einem limitierten Preis von Fr. 50.-/m² zu Eigentum erworben und anschliessend für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen verwendet. Der Gemeindevorstand sorgt mittels privatrechtlicher Vereinbarungen (z.B. limitierte Vorkaufsrechte) für eine fortdauernde Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen.

- Es ist eine kompakte, dörfliche Überbauung mit grösseren Baukuben (z. B. Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenhäuser) in Anlehnung an die Struktur, Dichte, Proportionen und Architektur der angrenzenden historischen Siedlung anzustreben. Die Überbauung hat einen klaren, neuen Siedlungsrand zu bilden. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Soweit möglich sind auch gut integrierte öffentliche Parkplätze anzuordnen.
- Die Quartierplanung hat unter Beizug der Gestaltungsberatung zu erfolgen.

Im Generellen Erschliessungsplan ist die vorgesehene Erschliessung als geplante Erschliessungsstrasse festgelegt.

Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die Gemeinde hat mit den von der Einzonung betroffenen Grundeigentümer:innen Kaufrechtsverträge abgeschlossen, wonach die Gemeinde das eingezonte Bauland nach Inkrafttreten zu einem limitierten Preis von Fr. 50.-/m² erwerben kann.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit untersteht das Quartierplangebiet zudem der gesetzlichen Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss Baugesetz und kantonalem Raumplanungsgesetz.

Fruchtfolgefläche

Die vorgesehene Erweiterung der Dorfzone beansprucht randlich Fruchtfolgefläche (FFF) im Umfang von rund 615 m² (Abb. 12). FFF dürfen gemäss Art. 30 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) nur eingezont werden, wenn:

- a. Ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und
- b. Sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen auch nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden



Abb. 12: Dorfzone Chanvers (braun), FFF (blau)

Mit vorliegendem Projekt werden einerseits 615 m² FFF beansprucht. Andererseits entfällt die im Rahmen der Melioration geplante neue Strasse ab der Umfahrung bis zum Schulhausareal inkl. Parkplatz (Parzelle Nr. 7190) (Abb. 13). Diese Erschliessungsanlage würde eine Landwirtschaftsfläche von 834 m² beanspruchen und zerstückeln. Würden die dafür erforderlichen Stützmauern, Böschungen und Geländeanpassungen eingerechnet, dürften über 1000 m² Landwirtschaftsboden beansprucht werden. Mehr als Hälfte davon bzw. ca. 500 m² wären FFF.



Abb. 13: Geplante Meliorationsstrasse, Parz. 7190

Mit der geplanten Quartiererschliessung über den bestehenden alten Fahrweg kann auf die geplante Meliorationsstrasse mit Parkplatz vollständig verzichtet werden. Verlust und Gewinn an FFF halten sich nahezu die Waage. In der Bilanz beträgt die Mehrbeanspruchung von FFF lediglich ca. 100 m².

Die geplante Quartiererschliessung über den bestehenden Fahrweg erweist sich somit in Bezug auf den Verbrauch von FFF und Zerstückelung von Landwirtschaftsboden zumindest nicht als nachteilig. Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

- Durch den Verzicht auf die Meliorationsstrasse mit Parkplatz findet in der Summe höchstens eine minime Verminderung der FFF statt. Ebenso kann eine Zerstückelung der Fruchtfolgefläche vermieden werden.
- Landschaftlich passt sich die vorgesehene Quartiererschliessung deutlich besser ein in das Orts- und Landschaftsbild als die geplante Meliorationsstrasse mit Parkplatz.

- Die durch die Einzonung beanspruchte Fruchtfolgefläche von insgesamt 600 m² wird weitgehend durch den Verzicht auf die Meliorationsstrasse kompensiert. Zudem wird eine unnötige Zerstückelung von Landwirtschaftsland und FFF vermieden.

Durch die richtungsweisende Machbarkeitsstudie sowie die Vorgaben im Baugesetz und die durchzuführende Quartierplanung mit Gestaltungsberatungspflicht ist eine gute ortsbauliche Einordnung, Gestaltung sowie haushälterische und effiziente Bodennutzung gewährleistet. Freistehende Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.

Der kantonale Richtplan gesteht auch Gemeinden mit stagnierender und abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zu. Für das Dorf Tschlin kann dieser Mindestanspruch nur durch eine gezielte und zweckmässige Verlagerung der WMZ gewährleistet werden. Die Gemeinde ist überzeugt, dass die Gewährleistung der hier beschriebenen, minimalen Entwicklungsmöglichkeit von Tschlin auch einem kantonalen Interesse i. S. der Grundsätze des kantonalen Richtplans entspricht.

5.3 Entwicklungsgebiet Favgia in Vnà

In der Fraktion Vnà besteht im Gebiet «Truoi» ein zusammenhängendes Baugebiet zweiter Erschliessungsetappe mit Quartierplanpflicht. Weder die Quartierplanung noch die Erschliessung wurden bisher durchgeführt. Das Gebiet befindet sich an steiler bis sehr steiler Hanglage. Die Platzverhältnisse für eine Überbauung wären weitgehend sehr eng. Die Verkehrerschliessung müsste von Westen her über einen sehr schmalen Weg zwischen alten Gebäuden geführt werden.

Eine Überbauung des Gebiets «Truoi» wäre zwar theoretisch möglich, jedoch nur mit sehr grossem Erschliessungs- und Bauaufwand verbunden. In der Gesamtabwägung hat die Gemeinde daher entschieden, den Standort «Truoi» nicht mehr als Baugebiet weiter zu verfolgen, sondern auszuzonen bzw. der Zone Hofraum und Garten und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Stattdessen wurde im Gebiet «Favgia» eine kleine Fläche der Bauzone zugewiesen.

Die «Via Favgia» erschliesst das überbaute Baugebiet «Favgia». Die Erschliessungsstrasse inkl. Versorgungsleitungen im Strassenkörper müssen zwingend komplett erneuert und normgerecht ausgebaut werden. Oberhalb der «Via Favgia» – zwischen zwei überbauten Parzellen – liegt die Parzelle Nr. 10997, welche bisher der Landwirtschaftszone zugeteilt war. Mit der Erneuerung der «Via Favgia» wird diese Parzelle vollständig neu miterschlossen. Aufgrund dieser Sachlage hat die Gemeinde beschlossen, die sich bietenden Synergien zu nutzen und die erste Bautiefe dieser Parzelle der Bauzone zuzuweisen. Die neu eingezonte Fläche umfasst ca. 808 m² (Abb. 16). Das betroffene Gelände ist weniger steil und weit weniger exponiert als der Standort «Truoi».

Ortsbild

Vnà ist gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der geplante Neubaustandort «Favgia» (Abb. 14) liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 2 «Wieshang mit Ackerterrassen – Äusserst steiles, weitgehend unüberbautes Wies- und Weideland mit ausgeprägten Ackerterrassen» mit Erhaltungsziel A «erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» (Abb. 15).

Der geplante Baustandort «Favgia» liegt am Übergang zwischen Ortsbildteil 1 «Bäuerliche Bebauung – Haufenartige, im Hang gestaffelte bäuerliche Bebauung, v. a. 16.– 20. Jh.» und Ortsbildteil 2. Die Einzonung des Baustandorts «Favgia» erfordert daher eine Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen des ISOS und eine Interessenabwägung.



Abb. 14: Ansicht Vnà (Quelle: ISOS), gelb = Baustandort Truoi, rot = Baustandort Favgia



Abb. 15: ISOS, Ortsbildteile 1 und 2, rot=Standort Favgia

Die Via «Favgia ist im betroffenen Teilabschnitt bergseitig nicht bebaut, was für ein Engadinerdorf eher unüblich ist (Abb. 16). Mit der geplanten Bebauung der bergseitigen Flanke der Via «Favgia» wird die Dorfstruktur in selbstverständlicher Weise ergänzt. Aufgrund des sehr engen Baufelds wird die Bebauung in der traditionellen Bauweise als strassenbegleitende Bebauung erfolgen müssen. Bei sorgfältiger Gestaltung wird die Bebauung nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden. Wie aus der Ansicht entnommen werden kann (Abb. 14) wird eine Bebauung dieses Standorts die gestaffelte Struktur des Haufendorfes ergänzen und in der Dorfansicht kaum in Erscheinung treten.

In der Gesamtbetrachtung kann festgestellt werden, dass die Vorteile für das Gesamtbild mit den weitreichenden Auszonungen und Freihaltungen die höchstens geringfügigen Nachteile der geplanten Einzonung bei weitem überwiegen. Mit der geplanten Einzonung können wichtige Synergien bei der Erschliessungsinfrastruktur genutzt werden. Die Gemeinde hat sich mit einem Kaufsrecht den Erwerb des Lands gesichert und kann dadurch gezielt preisgünstigen Wohnraum bereitstellen und somit angestrebte Ansiedlungspolitik in Vnà effizient umsetzen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

In «Favgia» wird eine Fläche der Parzelle Nr. 10997 im Umfang von ca. **808 m²** neu in die Wohnzone **eingezont**. Demgegenüber werden in Vnà 8'687 m² WMZ der Überbauung entzogen (1'771 m² Auszonung, 6'916 m² Zone Hofraum und Garten). In der Summe wird die **WMZ um 7'879 m² reduziert**. Zwecks Freihaltung des Korridors der bestehenden Wasserleitung wird eine Baulinie festgelegt. Das bisherige Baugebiet «Truoi» wird der Landwirtschaftszone und der Zone Hofraum und Garten zugewiesen.

Die Wohnzone «Favgia» ist für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen bestimmt. Die neu eingezonte Fläche wird von der Gemeinde gestützt auf ein entsprechendes Kaufsrecht zu einem limitierten Preis von Fr. 50.-/m² zu Eigentum erworben und anschliessend für die Realisierung von preisgünstigen Erstwohnungen verwendet. Der Gemeindevorstand sorgt mittels privatrechtlicher Vereinbarungen (z.B. limitierte Vorkaufsrechte) für eine fortdauernde Sicherung von preisgünstigen Erstwohnungen (vgl. Art. 25 Abs. 3 Baugesetz).

Sicherstellung Verfügbarkeit

Mittels Kaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde ist die Verfügbarkeit des neu eingezonten Baulands in «Favgia» vertraglich gesichert. Zudem unterliegt die betroffene Fläche der Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit (Bauverpflichtung).

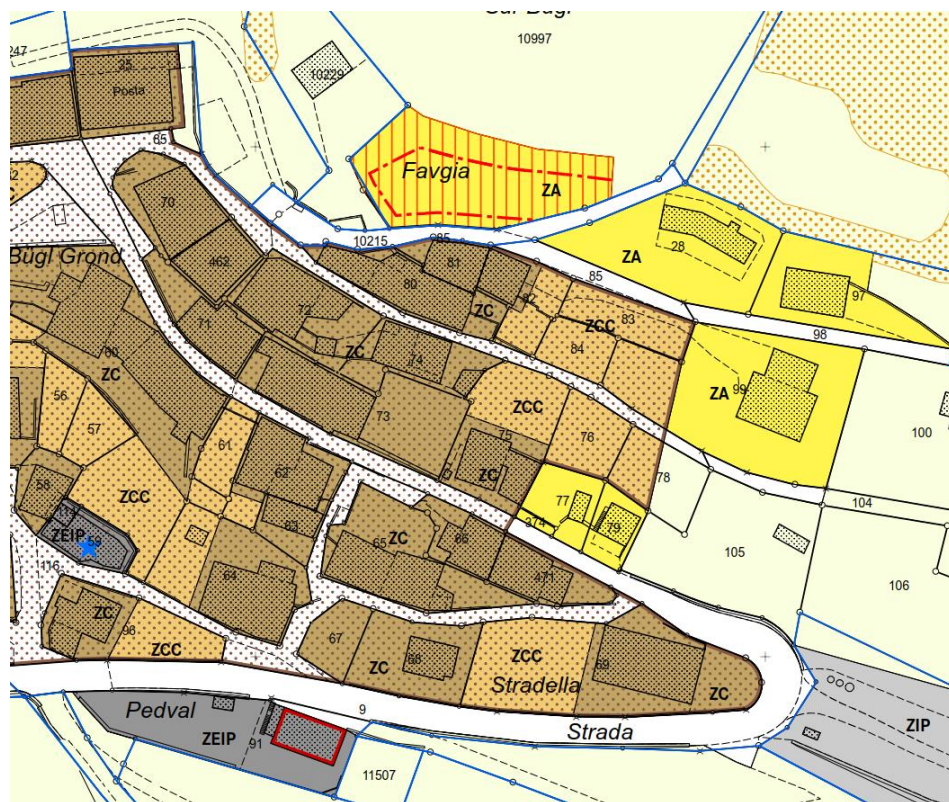


Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Vnà, Wohnzone Favgia (rot schraffiert)

5.4 Entwicklungsgebiete mit Quartierplanpflicht

In Ramosch (Pulvetta, Quadra Secha) und Tschlin (Chanvers) wurden Gebiete mit der Quartierplanpflicht belegt. Mit Folgeplanungen soll eine haushälterische und effiziente Bodennutzung sowie eine gute Einordnung der Bauten in die Siedlung und Landschaft zu gewährleistet werden. Im Baugesetz wurden verbindliche Zielsetzungen für die Quartierplanungen festgelegt.

6 Mobilisierung der Nutzungsreserven und Mindestdichten

6.1 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.

Die konsequente Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen ist nicht nur ein gesetzlicher Auftrag, sondern liegt auch im ureigenen Interesse der Gemeinde. Bauzonen sind eine unerlässliche Grundlage für die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden die Bauzonen massiv redimensioniert. Würde das verbleibende Bauland gehortet, könnte sich die Gemeinde baulich nicht mehr entwickeln. Die Mobilisierung des knappen Baulands ist daher in hohem Masse ein öffentliches Interesse, welches es zu verfolgen gilt.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird daher die gesetzliche Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) konsequent implementiert. Dabei wird die Bauverpflichtung gemäss Art. 19c und 19g KRG umgesetzt. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von sechs Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) – nach einer zweijährigen Nachfrist – die entsprechenden Flächen gestützt auf Art. 19d zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen. Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten und öffentlichen Interessen an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Zudem kann die Gemeinde solche Flächen nach Ablauf der Überbauungsfrist aus der Bauzone entlassen, soweit dies planerisch gerechtfertigt ist (Art. 19e KRG). Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Die Bestimmung der Flächen erfolgte in sämtlichen Fraktionen nach denselben Kriterien (eigenständig überbaubare Parzelle oder Teilparzelle). Die spätere Auswahl der allenfalls durch die Gemeinde zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den anerkannten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

6.2 Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des RPG. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang zumindest bei Ein-, Auf- und Umzonungen Mindestdichten (im Sinne einer minimalen Ausnutzungsziffer) vor. Im Baugesetz wurde die Regelung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnutzung nicht erreicht werden, hat die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnutzung konkret realisiert werden kann. Für Gebiete mit Quartierpanpflicht gelten im Baugesetz entsprechende, spezifische Zielsetzungen. Gemäss diesen ist im Rahmen der Quartierplanung nachzuweisen, wie eine optimale Ausnutzung der zulässigen baulichen Nutzung gewährleistet wird. Die Gemeinde verfügt damit über zwei wichtige Instrumente, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese einfordern zu können.

6.3 Mehrwertabgabe

Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Einzonung (Zuweisung von Nichtbauzone zu einer Bauzone) einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 19i KRG). Die Höhe der Abgabe bei Einzonungen beträgt gemäss Baugesetz 30% des Mehrwertes. Mehrwerte von weniger als Fr. 20'000.– pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Die Mehrwertabgaben werden unmittelbar nach Inkrafttreten der revidierten

Ortsplanung von der Gemeinde veranlagt, wobei die Betroffenen vorgängig anzuhören sind (Art. 19m KRG). Die Mehrwertabgabe ist gestützt auf Art. 19n KRG bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

7 Gesamtkonzept Ortsbild und Zweitwohnungen

7.1 Konzept Ortsbildschutz

Die Ortskerne sämtlicher Fraktionen der Gemeinde Valsot sind im kantonalen Richtplan als historische Ortskerne festgelegt. Die Ortsbilder von Vnà und Tschlin sind zudem von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

In den bisherigen Ortsplanungen der Gemeinden Ramosch und Tschlin bestanden hinsichtlich Schutz- und Erhaltungsanordnungen sehr unterschiedliche Festlegungen. In der Ortsplanung Ramosch sind nur einzelne Objekte einer Schutzkategorie zugewiesen. Tschlin verfügt über detailliertere Schutzfestlegungen mit Objekten und Schutzbereichen. In beiden Ortsplanungen stimmen die Abgrenzungen der Kernzone teilweise nicht mit der tatsächlichen historischen Bebauung überein.

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Fraktionen, wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Schutzkonzept umgesetzt:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs über die historischen Siedlungsteile von nationaler Bedeutung in Tschlin und Vnà (Kap. 7.1.1)
- Erlass von Erhaltungsbestimmungen innerhalb der Dorfzonen, welche sämtliche historischen Siedlungsteile umfassen (Kap. 7.1.2)
- Freihaltung von wichtigen, siedlungsgliedernden Grün- und Freiflächen (Kap. 7.1.3)

7.1.1 Ortsbildschutzbereich

Bauten und Anlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereiches sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Im Ortsbildschutzbereich gelegene Anlagen wie Mauern oder Einfriedungen sind ebenfalls zu erhalten. Vom Schutz ausgenommen sind einzelne, nicht schutzwürdige Bauten und Anlagen gemäss Entscheidung der Baubehörde gestützt auf eine Beurteilung der Bauberatung oder der Denkmalpflege. Die Regelung mit der Ortsbildschutzzone hat dabei folgende Vorteile:

- Die Erhaltungsanordnungen werden erst bei konkreten Bauvorhaben bei Vorliegen der Bestandesaufnahme und der Bauabsichten festgelegt und nicht „auf Vorrat“ bereits in der Nutzungsplanung.

- Auf eine Einstufung von Einzelobjekten (schützenswert, erhaltenswert etc.) kann verzichtet werden. Stattdessen werden nicht schutzwürdige Objekte im Einzelfall entlassen.
- Der Ortsbildschutzbereich umfasst auch weitere wichtige Elemente der Siedlungsgestalt wie Freiräume, Mauern, Einfriedungen, Pflasterungen etc.

Der Ortsbildschutzbereich wird für die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) von Tschinin und Vnà festgelegt.

7.1.2 Verzicht auf ortsbildprägende Bauten

Vgl. Ausführungen unter Kap. 2.6.2.

7.1.3 Erhaltungsanordnungen in der Dorfzone

Sämtliche engeren, historischen Siedlungsgebiete werden mit der vorliegenden Gesamtrevision der Dorfzone zugewiesen. Die entsprechenden Zonenbestimmungen im Baugesetz gewährleisten, dass die prägende historische Siedlungsstruktur (Anordnung der Bauten, Freiräume, Gassen u. dgl.) sowie die kulturhistorisch wertvollen Gebäude innerhalb der Dorfzone in ihrer wesentlichen Substanz erhalten werden.

7.1.4 Freiräume und Grünflächen

Innerhalb der dicht bebauten Ortskerne gibt es zahlreiche Freiräume wie Gärten und Aussenräume, welche für das Ortsbild sowie für die Siedlungs- und Wohnqualität von hoher Bedeutung sind und zur Gliederung des Siedlungsgebietes beitragen.



Abb. 12 Beispiel zweier wichtiger Freiräume (links Ramosch, rechts Vnà)

Die wichtigen Freiräume wurden im Rahmen der Siedlungsanalyse durch Begehung erfasst. Sie wurden in den Zonenplänen als Zone Hofraum und Garten ausgeschieden. Innerhalb dieser Zone gilt ein Hochbauverbot. Zulässig sind einzig eingeschossige Kleinbauten, unterirdische Bauten, Anlagen der Gartenraumgestaltung sowie unter bestimmten Voraussetzungen offene Parkplätze.

7.2 Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen

Die Gemeinden können Bestimmungen erlassen, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Der Erlass von kommunalen Vorschriften erfolgt im Rahmen der Ortsplanung. Die Gemeinde Valsot macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Ziele der Gemeinde

Mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% unterliegt die Gemeinde Valsot der Zweitwohnungsgesetzgebung. Aufgrund der Bundesgesetzgebung sowie der kantonalen Ausführungsbestimmungen will die Gemeinde klare Verhältnisse bezüglich des Umgangs mit Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen, touristisch bewirtschaftete Wohnungen) schaffen.

Bisherige Regelungen

Im Baugesetz Tschlin war bisher ein Hauptwohnungsanteil von 1/3 bei Neubauten und wesentlichen Umbauten und Erweiterungen vorgeschrieben. Im Baugesetz Ramosch sind keine Regelungen betreffend Erst- und Zweitwohnungen enthalten. Infolge des Zweitwohnungsgesetzes wird die bisherige Anteilsregelung gemäss Baugesetz Tschlin obsolet. Bestehende Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen werden weiterhin als „kommunale Erstwohnungen“ beibehalten.

Kommunale Zweitwohnungsbestimmungen

In Ergänzung zu den Bestimmungen im Zweitwohnungsgesetz sieht die Gemeinde im Baugesetz folgende ergänzende kommunale Regelungen vor:

- Wohnungen, welche auf Grundlage des Baugesetzes Tschlin als Erstwohnung bewilligt wurden, sind weiterhin entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen (kommunale Erstwohnung).
- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von neuen strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 Abs. 1-3 ZWG) werden nur im Rahmen einer projektbezogenen Nutzungsplanung bewilligt.

Die übrigen kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen ergeben sich selbsterklärend aus dem Baugesetz.

8 Arbeitsgebiete und weitere Raumnutzungen

8.1 Arbeitsgebiete

Die Gemeinde Valsot verfügt im Wesentlichen über folgende, bestehende Arbeitsgebiete:

- Ramosch: Plan da Muglin, Quadra Secha, Pulvetta
- Sclamischot: Gewerbezone (für Kleinbetriebe)
- Martina: Gewerbezone (Sägereiareal)

Die strategisch wichtigsten Gebiete für die Ansiedlung neuer Betriebe befinden sich in der Fraktion Ramosch, insbesondere in Plan da Muglin und Quadra Secha. Erhebliches Potenzial weist auch das Gebiet Pulvetta oberhalb der Kantonsstrasse auf, welches bereits heute gewerbliche Nutzungen umfasst. Das Areal Pulvetta ist auf Basis von Überbauungs- und Erschliessungsstudien im Rahmen einer Quartierplanung (Quartierplanpflicht) zu entwickeln. Für die zweckmässige Nutzung des Gewerbegebietes Quadra Secha ist eine Bereinigung der Parzellarstruktur erforderlich, dies im Rahmen einer Quartierplanung (Quartierplanpflicht).

8.2 Kieswerk Ischla Rov

Das Kieswerk Ischla Rov befindet sich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Abbauzone. Der Abbaubetrieb besteht seit den 60er Jahren. In den letzten Jahren hat u.a. aufgrund der geänderten gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen eine Anpassung des Abbaubetriebs stattgefunden. Insbesondere wurde die Materialentnahme auf den nördlichen Bereich des Areals beschränkt. Der Auenperimeter wurde in Rücksprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) teilweise angepasst.

Am Standort des Kieswerks wurde zwischenzeitlich ein Sammel- und Sortierplatz für Bauabfälle erstellt. Dies in Ergänzung zur bereits bestehenden Materialaufbereitung. Aufgrund dieser neuen Sachlage wird mit der vorliegenden Ortsplanung die Zonenordnung wie folgt angepasst:

- Die Abbauzone wird neu als Materialaufbereitungs- und Materialabbauzone definiert.
- Der Bereich für die Kiesentnahme wird im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Die übrigen Flächen dienen der Erstellung von Hochbauten, Kieszwischenlager und Erschliessung.
- Der angepasste Auenperimeter wird als Naturschutzzone festgelegt.
- Die Gefahrenzone wird gemäss den Vorgaben der Gefahrenkommission bzw. gemäss dem kürzlich überarbeiteten Gefahrenzonenplan festgelegt.
- Der Sammel- und Sortierplatz liegt innerhalb des Bereiches für Hochbauten / Kieszwischenlager / Erschliessung.

8.3 Standorte für öffentliche Parkieranlagen

Parallel zur vorliegenden Gesamtrevision erarbeitete die Gemeinde ein Parkieran-konzept (Hartmann & Sauter, Chur). Anlass zum Parkieran-konzept bildet die in einzelnen Fraktionen unbefriedigende Parkplatzsituation. Während beispielsweise in Vnà oder Tschlin bereits grössere öffentliche Parkierananlagen bestehen, fehlen solche in Ramosch oder Strada in genügendem Ausmass. Das Parkieran-konzept sieht mehrere neue Standorte von Parkierananlagen vor. Soweit diese nicht bereits innerhalb einer Verkehrsfläche oder einer geeigneten Bauzone liegen, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Revision eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dies betrifft insbesondere die Parzellen Nr. 211 (Bargia) sowie Nr. 250/251 (Plaz Sura) in Ramosch.

Parkierananlagen in Ramosch

Im dicht bebauten historischen Ortskern von Ramosch ist der Bedarf für zusätzliche öffentliche Parkierananlagen gross. Es fehlen Parkplätze für Anwohner, für Besucher, für Kunden des neuen Ladens und für die Nutzer der im Schulhaus geplanten Erstwohnungen.

Aufgrund einer Untersuchung der Gemeinde besteht im Dorfkern von Ramosch ein ausgewiesener Bedarf für mindestens ca. 50-60 Parkplätze. Der Schwerpunkt der potenziellen Nutzer liegt im erweiterten Bereich um den zentralen Kirchplatz (Abb. 13). Der wichtigste Faktor für die Zweckerfüllung solcher gemeinschaftlichen Parkplätze ist die gute Erreichbarkeit. Es ist erfahrungsgemäss bekannt, dass solche Parkplätze nur dann von den Nutzer:innen akzeptiert und somit in Anspruch genommen werden, wenn sie über kurze Distanzen und möglichst bequem zu Fuss erreichbar sind.

Im Rahmen der Studie «Parkieran-konzept Gemeinde Valsot» (separate Beilage) wurden verschiedene Standorte geprüft. Dabei hat sich der Standort «Bargia» auf der Parzelle Nr. 211 (östlich des Kirchplatzes) als die beste Variante herausgestellt. Dies aufgrund der Nähe zum Kirchplatz (Laufdistanz ca. 120 m), der relativ bequemen Zugänglichkeit (zu überwindender Höhenunterschied von ca. 13 m) und der Möglichkeit der Zu- und Wegfahrt von Westen her über die «Via Bargia» ohne Durchquerung des Ortskerns. Zudem liegt der Standort Bargia bereits in der Bauzone und es bedarf dazu keiner Neueinzonung. Die Parzelle Nr. 211 wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Geplant ist die Erstellung einer offenen oder gedeckten Parkierananlage.

Ein weitere, kleinere Parkierananlage ist im Bereich der Parzellen Nr. 250/251 in «Plaz Sura» (westlich des Kirchplatzes) vorgesehen. Der Standort liegt relativ zentral, ist mit einer Erschliessungsstrasse erschlossen und das Gelände ist nahezu flach. Die geplante Parkieran lässt sich sehr einfach entlang der Erschliessungsstrasse anordnen. Eine Teilfläche der Parzellen Nr. 250/251 wurde der Zone für

öffentliche Bauten und Anlagen mit Baulinie zugewiesen. Geplant ist die Erstellung von offen überdeckten Parkplätzen.

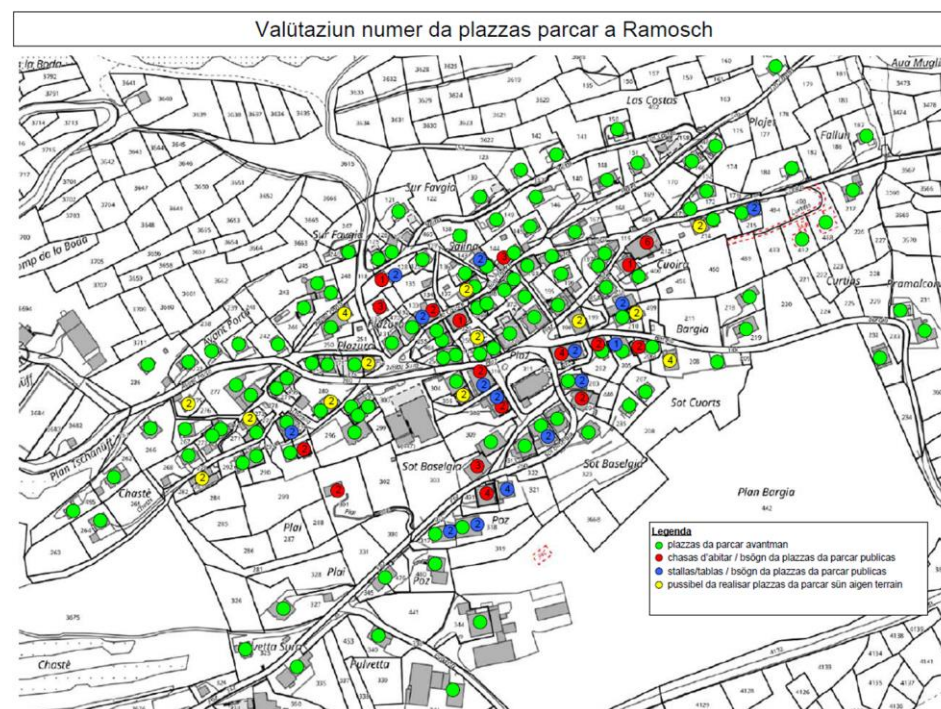


Abb. 13, Erhebung Parkplatzbedarf

9 Natur – und Landschaftsschutz sowie Gewässerraum

9.1 Natur- und Landschaftsschutz

9.1.1 Moore und Trockenwiesen

Die Hoch- und Flachmoore sowie Trockenwiesen und –weiden wurden entsprechend dem kantonalen Biotopinventar (Stand gemäss Vernehmlassung von 2018) als Naturschutzzonen festgelegt.

Die Moorlandschaft von nationaler Bedeutung ML-226 „Val Fenga“ wurde im Zonenplan als «Landschaftsschutzzone Moorlandschaft» festgelegt. Gestützt auf die neue Praxis von Bund und Kanton sind die spezifischen Schutzziele der Moorlandschaften in der Ortsplanung festzulegen. Die Konkretisierung der Schutzziele erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit einem separaten Reglement.

9.1.2 Auenperimeter

Entlang des Inns bestehen mehrere Auengebiete von nationaler Bedeutung. Diese wurden auf Grundlage des kantonalen Biotopinventars als Naturschutzzonen in der Ortsplanung umgesetzt. Die Abgrenzungen wurden, wo möglich, an die amtliche Vermessung oder an angrenzende Zonen angepasst. Im Bereich des Kieswerkareals Ischla Rov erfolgte eine Anpassung der Auenperimeter in Rücksprache mit dem ANU. Diese Anpassung ist in die laufende Überarbeitung der Bundesinventare

eingeflossen. Mit der Anpassung wird insbesondere der Bereich der Kiesentnahme aus dem Auenperimeter (Aue Panas-ch – Resgia) entlassen. Als Kompensation wird die nördlich angrenzende Aue (Plan Sot) vergrössert.

9.1.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Ausscheidung der detaillierten Grundwasser- und Quellschutzzonen nach Gewässerschutzgesetz liegt im Entwurf vor. Eine erste Vorprüfung des Entwurfs seitens des ANU erfolgte am 16. Dezember 2021. Demnach ist die Vorlage noch zu überarbeiten und einer zweiten Vorprüfung zu unterstellen. Die Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Die Übernahme der Grundwasser- und Quellschutzzonen in die Nutzungsplanung kann daher erst nach Vorliegen der definitiven Ausscheidung mit Beschluss der Gemeinde und Genehmigung der Regierung erfolgen. Demzufolge wurden die Grundwasser- und Quellschutzzonen in der vorliegenden Nutzungsplanung nicht erfasst.

9.1.4 Landschaftsschutzzonen und Kulturlandschaftsschutzzonen

Die im kantonalen bzw. Regionalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in der Ortsplanung umgesetzt. Die Abgrenzungen wurden, wo zweckmässig, an die amtliche Vermessung und an die topografischen Gegebenheiten angepasst.

In der Gemeinde Valsot bestehen mehrere traditionelle Terrassenlandschaften. Diese Landschaften umfassen die charakteristischen Terrassen mit Hecken, Mauern und Wege, welche zu erhalten sind. Die Landschaften wurden im Zonenplan als Kulturlandschaftsschutzzone (Terrassenlandschaft) festgelegt. Die Abgrenzung der Landschaften erfolgte gestützt auf den Regionalen Richtplan sowie in Abstimmung mit dem aktuellen Waldumriss.

9.1.5 Wald

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

9.1.6 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden 2013 durch die zuständige Gefahrenkommission beurteilt und über das gesamte Gemeindegebiet neu festgelegt. Im Bereich der Gewerbezone Plan da Muglin wurden die Gefahrenzonen im September 2021 nach der Erstellung eines Schutzdamms angepasst. Die von der Gefahrenkommission beschlossenen Gefahrenzonenpläne wurden in die Zonenpläne übernommen. Praxisgemäss wurden die Gefahrenzonen lediglich innerhalb der Erfassungsbereiche

festgelegt. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle.

9.1.7 Wildruhegebiete

Auf dem Gemeindegebiet Valsot bestehen verschiedene Wildruhezonen samt Reglement, welche von der Gemeindeversammlung im September 2013 erlassen worden sind. Sie wurden in die Zonenpläne übernommen. In folgenden Gebieten werden Wildruhezonen festgelegt:

- Jürada (Vnà)
- Sinestra (Ramosch, Vnà)
- Bos-cha Grischa (Ramosch)
- Tschern (Ramosch)
- Panas-ch (Ramosch)
- Brancla (Ramosch)
- Val Gronda (Martina)
- Pazza (Ramosch, Seraplana)
- Puzzins (Tschlin)
- Craistota (Tschlin)
- Urezzas/Cuntscheras/Staffas (Tschlin, Martina)
- Ravitschals/Piz Lad/Piz Nair (San Niclà, Martina)
- Sampuoir (Tschlin)

9.1.8 Archäologische Objekte

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

Lokalität / Gebiet	Bezeichnung
Plan Degnaidas	Prähistorische Siedlungsreste
Mot da Caschlins	Funde der Bronzezeit, Trockenmauern
Cha Noschas	Mittelalterliche Wüstung
San Niclà	Wüstung
Mottata	Prähist. Siedlungsreste und Brandopferplatz
Motta	Brandopferplatz
Flur Tschern	Prähistorische Siedlungsreste
	Burgruine Serviezel
Pensa	Mittelalterliche Mauerreste
Fortezza	Bauliche Reste Bündner Wirren
Chant Sura	Maiensäss
oberhalb Buorcha Sot	Maiensäss
Chant Dadaint	Maiensäss
Chilcheras	Maiensäss

Lokalität / Gebiet	Bezeichnung
nördl. der Mottata	Brandopferplatz
Palü Lunga	Einzelfund/Funderwartungsgebiet
Alp Chöglias	Neuzeitliche Alpwüstung
Val Fenga	Eisenzeitliche Hütte
Val Fenga	Viehpferch
Kuppe Blaisch	Hochalpiner Lagerplatz
Las Gondas	Pferchanlage

9.2 Gewässerraum

9.2.1 Zweck des Gewässerraumes

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

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

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

9.2.2 Gewässerraumfestlegung in der Ortsplanung

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung. Die Gemeinde Valsot nimmt die Gewässerraumausscheidung für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor.

9.2.3 Gewässerraumausscheidung – betroffene Gewässer

Auf dem Gemeindegebiet von Valsot ist im Wesentlichen für den Inn sowie die Branca in Ramosch eine Gewässerraumausscheidung vorzusehen. Daneben bestehen weitere kleinere Gewässer, für welche ebenfalls ein Gewässerraum festzulegen

ist, soweit sie sich innerhalb des Siedlungsgebietes oder der landwirtschaftlichen Nutzfläche befinden. Für Gewässer und Gewässerabschnitte im Waldareal und im Sömmerungsgebiet wird hingegen auf eine Ausscheidung verzichtet.

9.2.4 Gewässerraumausscheidung Inn

Abweichung von der kantonalen Grundlagenkarte

Die Grundlagenkarte des ANU sieht für den Inn auf dem Gemeindegebiet Valsot je nach Abschnitt minimale Gewässerraumbreiten zwischen 68 und 116 m vor. Im Rahmen der vorliegenden, definitiven Ausscheidung sind die Abschnitte neu definiert worden. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Abschnitte:

- Panas-ch – Kieswerk Ramosch
- Kieswerk Ramosch – Martina
- Martina – Gemeindegrenze

Die Abschnitte leiten sich aus der ökomorphologischen Beurteilung ab. Ausgehend von der bestehenden Breite und der Ökomorphologie (Grundlage ANU) ergeben sich minimale Gewässerraumbreiten von 80 m (Panas-ch – Kieswerk Ramosch) bzw. 97.5 m (Kieswerk Ramosch – Martina). Nördlich von Martina verläuft der Inn grösstenteils durch Waldareal. Auf eine Gewässerraumausscheidung wird daher für diesen Abschnitt verzichtet.

Erhöhungen infolge Auenperimeter

Entlang des Inn bestehen mehrere inventarisierte Auen von nationaler und regionaler Bedeutung. Diese wurden vollständig in den Gewässerraum miteinbezogen bzw. der Gewässerraum wurde im Bereich der Auen entsprechend erhöht. Generell kann festgestellt werden, dass die Abgrenzung des Gewässerraumes infolge der grossflächigen Auengebiete oft dem Auenperimeter entspricht. Sollten sich an den Auenabgrenzungen Änderungen ergeben, behält sich die Gemeinde vor, entsprechend auch den Gewässerraum anzupassen.

Anpassung im Bereich Kieswerk Ramosch

Beim Kieswerk Ischla Rov wurde in Rücksprache mit dem ANU eine Anpassung des Auenperimeters vorgenommen. Es ist daher zweckmässig, die Ausscheidung des Gewässerraumes mit dem angepassten Auenperimeter abzugleichen. Gegenüber dem Kieswerkareal wird der Gewässerraum daher verschoben. Die minimale Breite ist nach wie vor gewährleistet, da auf der gegenüberliegenden Flussseite infolge des Auenperimeters ohnehin eine Erweiterung des Gewässerraumes vorgenommen wurde. Wo erforderlich, wurde der Gewässerraum infolge der Hochwassergefährdung an die Gefahrenzone 1 angepasst bzw. erhöht.

9.2.5 Gewässerraumausscheidung Branca

Der Gewässerraum der Branca wurde im Bereich der Gewerbezone Plan da Muglin bereits im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision 2013 festgelegt. Die

Abgrenzung erfolgte entlang des Auenperimeters bzw. der Gefahrenzone 1. In Anlehnung an die bereits rechtskräftige Gewässerraumfestlegung wurde diese bis zur Einmündung in den Inn bzw. bis zur Kantonsstrasse ergänzt. Nördlich der Kantonsstrasse verläuft die Branca innerhalb des Waldareals, wo auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet wird.

9.2.6 Gewässerraumausscheidung Val Puntsot

Das Gewässer verläuft bei Chaflur nahe der Bauzone. Für die Gewässerraumfestlegung massgebend ist die Gefahrenzone 1. Der Gewässerraum wird auf dem gesamten Abschnitt entsprechend erhöht.

9.2.7 Gewässerraumausscheidung übrige Gewässer

Für Kleingewässer unter 2 m natürlicher Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Dies trifft auf die meisten Gewässer innerhalb der Landwirtschaftszone zu. Wo Gewässer innerhalb des Sömmerungsgebietes liegen oder bei sehr kleinen Gewässern im weitgehend extensiv genutzten Gebiet wird auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet.

9.2.8 Ausnahmen von der extensiven Bewirtschaftung

Gestützt auf Artikel 41c Absatz 4^{bis} der Gewässerschutzverordnung können die Behörden Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligen, wenn der Gewässerraum durch Strassen und Wege getrennt wird und landseitig lediglich wenige Meter über die Verkehrsanlage hinausreicht. Wo diese Regelung zur Anwendung kommt, wird zwischen der Gemeinde, dem Bewirtschafter sowie den Amtsstellen im Einzelfall beurteilt und bildet nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Es wird jedoch festgestellt, dass solche Fälle in der Gemeinde Valsot bestehen und zu gegebenem Zeitpunkt zu regeln sind. Dies beispielsweise in Martina bezüglich des über die Kantonsstrasse hinausragenden Teils des Gewässerraumes des Inn.

10 Umsetzung in den Planungsmitteln

10.1 Zonenplan

Zusammenführung und Vereinheitlichung der Bauzonen

Gestützt auf die Siedlungsanalyse und das räumliche Leitbild wurden die Wohnbauzonen im Grundsatz wie folgt eingeteilt:

- Historische Ortskerne: Dorfzone
- Neubaugebiete: Wohnzone

Die Zonenabgrenzungen zwischen Dorf- und Wohnzone wurden dabei gegenüber den rechtskräftigen Ortsplanungen präzisiert. Weitere Bauzonen sind:

- Wohnzone Chaflur (rechtskräftige Spezialzone)
- Gewerbe-/Wohnzone
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf eine weitere Unterscheidung (z.B. Unterscheidung Dorfzone Ramosch / Dorfzone Tschlin) wurde im Interesse der Vereinheitlichung und Gleichbehandlung verzichtet. Einzige fraktionsspezifische Zone bleibt die Wohnzone Chaflur mit Arealplanpflicht.

Neue Dorf- bzw. Wohnzonen in Tschlin und Vnà

Vgl. dazu Ausführungen unter Kap. 5.2 und 5.3.

Aufhebung Zone für landwirtschaftliche Hochbauten

In der bisherigen Ortsplanung Tschlin waren Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten festgelegt. Diese Zonen befanden sich angrenzend an die Dorfzone und dienten als Aussiedlungsstandorte. Die bisherige Ortsplanung Ramosch kannte keine entsprechenden Zonen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es nicht erforderlich, für das gesamte Gemeindegebiet, im Sinne einer Positivplanung, Standorte für Landwirtschaftsbetriebe auszuscheiden, weil der Prozess der Aussiedlungen der Betriebe weitgehend abgeschlossen ist. Auf eine Zone für landwirtschaftliche Hochbauten wird daher verzichtet. Die bisherigen Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten in Tschlin wurden neu der ordentlichen Landwirtschaftszone zugewiesen.

10.2 Genereller Gestaltungsplan

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

- Ortsbildschutzbereich in Tschlin und Vnà
- Zonen für Hofraum und Garten (Zonenplan)
- Durch Kanton und Bund geschützte Gebäude (Informativ)

Im Weiteren bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Kulturobjekte sowie spezifische Gestaltungsanordnungen in einzelnen Gebieten (z.B. Kieswerk). Der bestehende Generelle Gestaltungsplan zur Deponie Prà Dadora bleibt unverändert bestehen.

10.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Bestands und von Projekten neu erstellt. Die aktuellen Inventare des Langsamverkehrs (Wanderwege, Rad- und Mountainbikerouten) sind in die Planung

eingeflossen. Die geplanten Meliorationswege wurden als Land- und Forstwirtschaftswege in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen, soweit diesen Netzcharakter zukommt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen wurden gemäss den aktuellen Daten des Leitungskatasters in die Ortsplanung bezeichnet.

10.4 Baugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut. Es ersetzt die bisherigen Baugesetze Ramosch und Tschlin.

Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO)

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

Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist 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 für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Valsot berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

Ausnützungsziffer (AZ)

Die bisherige Ortsplanung Ramosch kennt das Instrument der Ausnützungsziffer, die Ortsplanung Tschlin hingegen nicht. Die AZ ist ein wichtiges Instrument zur Definition des Nutzungsmasses. Sie gewährleistet unter anderem eine Gleichbehandlung bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung, unabhängig der Grundstücksform. Das Instrument der AZ wird daher in die neue Planung übernommen. Für die Dorfzone, welche den engeren historischen Ortsteil umfasst, wird praxisgemäss auf eine maximale AZ verzichtet, da hier das Einordnungsprinzip für die bauliche Nutzung massgebend ist.

Im Baugesetz sind neu Bestimmungen zur Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung enthalten. Ziel der Bestimmung ist eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen. Zu diesem Zweck wird eine Mindestausnützung verlangt, welche 80% der zulässigen Ausnützung beträgt. Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen hat der Baugesuchsteller nachzuweisen, wie die minimale Ausnützung erreicht wird oder nachträglich konkret erreicht werden kann.

Zonenschema

Nebst der Ausnützungsziffer wird das Nutzungsmass durch die Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe), die Gebäudelänge sowie den Grenzabstand im Zonenschema definiert. Anstelle einer Gesamthöhe wird die Höhe der Firstlinie als Fixmass über

der Fassadenhöhe festgelegt. Hinsichtlich der Grenzabstände wird die Systematik des Baugesetzes Tschlin übernommen, welches nur einen Grenzabstand vorsieht. Somit entfällt die Unterscheidung von grossem und kleinem Grenzabstand gemäss bisherigem Baugesetz Ramosch.

Chur, September 2021/Dezember 2022, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr/om