

Kanton Graubünden

Gemeinde Molinis

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

September 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Ziel	2
3	Vorgehen	2
3.1	Organisation des Planungsträgers	2
3.2	Vorprüfung	2
3.3	Öffentliche Auflage	3
3.4	Gemeindeversammlung	3
3.5	Beschwerdeaufgabe	3
4	Nutzungsplanung	4
4.1	Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/1:5'000	4
4.2	Genereller Erschliessungsplan 1:1'000/10'0000	5
4.3	Baugesetz	5
5	Projekt „Badesee“ / Information	6

1 Ausgangslage

Mit Beschluss vom 29. Februar 2000 genehmigte die Regierung die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Molinis. Die Regierung stellte Anweisungen und Empfehlungen zur Überarbeitung der Ortsplanung. Insbesondere forderte die Regierung die Gemeinde auf, die Gefahrenzonen raschmöglichst zu aktualisieren.

2 Ziel

Ziel der Teilrevision ist die Überarbeitung der Ortsplanung im Sinne der regierungsrätlichen Anweisungen vom 29. Februar 2000. Bei der Revision der Ortsplanung steht die Aktualisierung der Gefahrenzonen sowie der Naturschutzzonen resp. Trockenstandorte im Vordergrund. Im Weiteren sind die gemäss Regierung notwendigen Anpassungen der Forstwirtschaftszone und der Bereiche für Variantenabfahrt vorzunehmen. Im Zuge der Revision sind kleinere, notwendige Anpassungen im Zonen- und im Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen. Das Baugesetz hat den neuen Anforderungen, welche aus den Anpassungen resultieren, Rechnung zu tragen und ist entsprechend anzupassen.

3 Vorgehen

3.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der fachlichen Begleitung wurden [REDACTED] und [REDACTED] vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur beauftragt.

3.2 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRV) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 10. August 2007 des [REDACTED] wird die Teilrevision der Ortsplanung positiv beurteilt. Die vom [REDACTED] gewünschten inhaltlichen und formellen Änderungen wurden weitgehend übernommen. Folgende Anliegen und Anträge wurden nicht übernommen:

- Die beiden Linden (NO-5417 und NO-5418) werden mit Blick auf die Wahrung der privaten Interessen nicht in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.
- Die gemäss Inventar bezeichnete Aue A-1605r wird nicht vollständig übernommen. Im Gebiet Innersand sind auch der Holzlagerplatz und die Materialablagerung dem Inventarobjekt zugewiesen. Diese Gebiete werden von der Naturschutzzone ausgenommen. Im Gebiet Ussersand plant der Verein „Aktives Molinis“ einen Badesee. Anlässlich eines Augenscheins vom 11. Oktober 2007 mit Herr Josef Hartmann, [REDACTED], wurde die Abgrenzung des Inventarobjektes (A-1605r) angepasst. Die für das Projekt beanspruchte Fläche tangiert westlich des projektierten Badesees die neue In-

ventarabgrenzung. Für die Gemeinde Molinis überwiegen die Interessen des projektierten Badesees die naturkundlichen Interessen, folglich wird in diesem Bereich auf die Zuweisung der Naturschutzzone verzichtet (Ausführungen siehe Kap. 5. Projekt „Badensee“).

3.3 Öffentliche Auflage

1. Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage waren insbesondere Einwendungen in Bezug auf die zahlreichen Festlegung der Trockenwiesenstandorte, weitere in Bezug auf die im RB vom 29. Februar 2000 geforderte Anpassung des Waldes sowie Einwendungen resp. Vorschläge zu weiteren Naturobjekten und zu dem im Planungsbericht erwähnten Badensee eingegangen. Die Einwendungen wurden vom Gemeindevorstand behandelt und die jeweiligen Beschlüsse den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

2. Öffentliche Auflage

Aufgrund der bei der öffentlichen Auflage eingegangenen Vorschläge und Einwendungen wurde die Ortsplanungsrevision insbesondere hinsichtlich der Festlegungen der Zonen für Trockenwiesen und Trockenweide und der Naturschutzzonen, gestützt auf das regionale Vernetzungskonzept Schanfigg, nochmals überarbeitet. Der Gemeindevorstand Molinis hatte sich deswegen entschlossen, die Bevölkerung über die Änderungen zu informieren und die geänderten Revisionspläne nochmals öffentlich aufzulegen.

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage ging bei der Gemeinde nochmals eine Einwendung in Bezug auf festgelegte Trockenstandorte ein. Auch diese Einwendung wurde vom Gemeindevorstand geprüft und mit dem Betroffenen bereinigt.

3.4 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 25. September 2008 wurden die geänderten Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen.

3.5 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 16. Oktober 2008 bis 14. November 2008 (30 Tage).

4 Nutzungsplanung

4.1 Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/1:5'000

Dorfzone

Im Gebiet Rein wird bei Parzelle Nr. 45 die Dorfzone geringfügig erweitert. Dies im Sinne einer Bereinigung. Die Freihaltezone wird an die neue Bauzonengrenze angepasst.

Landwirtschaftszone/Forstwirtschaftszone

Im Gebiet Zaläs wird die Forstwirtschaftszone sowie die Landwirtschaftszone bereinigt. Im Gebiet Zaraserachera wird der Gebüschstreifen auf Parz. Nr. 141 neu als erhaltenswerte Hecke klassiert. Beide Bereinigungen erfolgen auf Anweisung der Regierung.

Forstwirtschaftszone

Der untere Bereich der Parz. Nr. 175 im Gebiet „Spinäggi“ wurde gemäss Anweisung der Regierung (RB Nr. 325 vom 29. Febr. 2000) der Forstwirtschaftszone zugewiesen.

Naturschutzzone/Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Die Naturschutzzone wurde gestützt auf die aktuellen Inventarobjekte sowie das regionale Vernetzungskonzept Schanfigg vollständig überarbeitet.

Die Trockenwiesen und Trockenweiden wurden nach dem neuen Umsetzungskonzept des Kantons sowie in Absprache mit dem [REDACTED] neu, gestützt auf das regionale Vernetzungskonzept Schanfigg, ausgeschieden. Rechtskräftige Naturschutzzone, welche den Erhalt der Trockenwiesen als Schutzziel haben, wurden ebenfalls in Absprache mit dem [REDACTED] neu der Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden zugewiesen.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wird im Gebiet Gruoba bei Parz. Nr. 181 bereinigt.

Wildruhezone

Die Wildruhezone wird im Gebiet Ardpeeriböden geringfügig an die Wintersportzone angepasst.

Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden.

Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

4.2 Genereller Erschliessungsplan 1:1'000/10'0000

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte der Generellen Erschliessungspläne nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digitalisiert.

Erschliessungsstrasse

Für das Gebiet Pardiell wurde das Quartierplanverfahren durchgeführt und nachfolgend ein erster Teil der Erschliessungsstrasse erstellt. Die neue und die geplante Erschliessungsstrasse werden nachgeführt.

Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege wurden vollständig überarbeitet und an den Inventarplan des BAW (Bündner Wanderwege) angepasst. Die Linienführung des Fuss- und Wanderweges im Gebiet „Quadera“ wurde leicht angepasst.

Bereich für Variantenabfahrt

Der Bereich für Variantenabfahrt wurde gemäss Vorschlag der Regierung (RB Nr. 325 vom 29. Febr. 2000) überarbeitet.

4.3 Baugesetz

Art. 13 / Genereller Erschliessungsplan

In Absatz 5 wurde den neuen Bereichen für Varianten Abfahrt Rechnung getragen und den Satz mit dem Wort **Bereiche für** ergänzt.

Art. 56 a / Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden

Die Trockenstandorte wurden anstelle der bisherigen Naturschutzzone der Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden zugewiesen, was einen neuen Artikel im Baugesetz erforderte.

Art. 57 / Wildruhezone

In Absatz 2 wurde der Zeitraum für das verbotene Begehen und Befahren der Wildruhezone abseits der markierten Wege neu festgelegt. Im Weiteren wurde auch in diesem Absatz der Wortlaut auf die neuen Bereiche Variantenabfahrt angepasst.

5 Projekt „Badesee“ / Information

Der Verein „Aktives Molinis“ plant Aktivitäten und Projekte zur Belebung und Entwicklung des Dorfes. Mehrere kleinere und mittelgrosse Projekte konnten bereits realisiert werden; beispielsweise wurde letzten Winter eine Eislaufbahn initiiert.

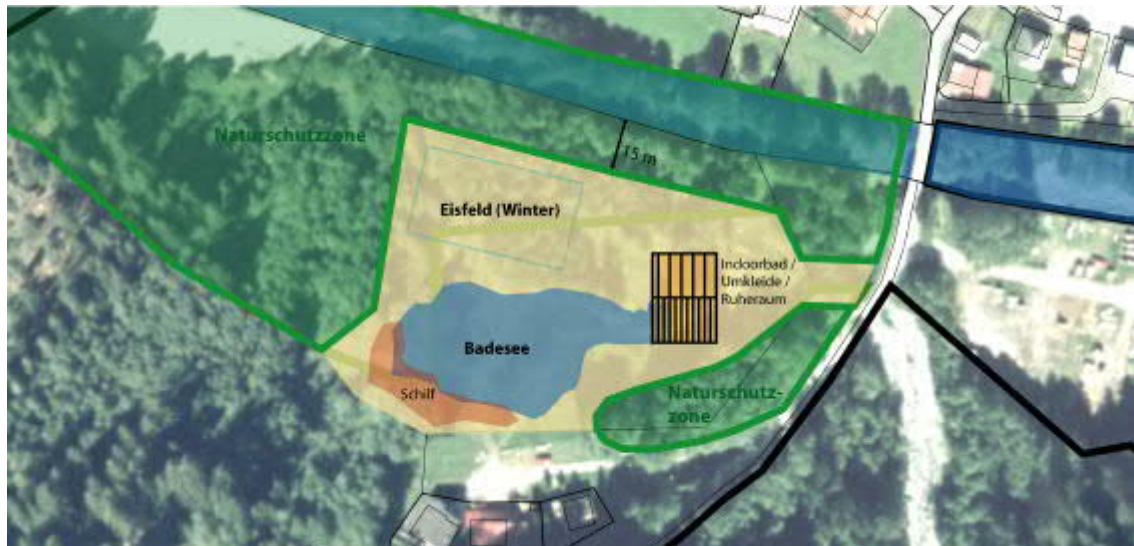
Als Ergänzung zu den Erholungsmöglichkeiten lancierte der Verein die Vision eines Natur-Badesees. In Zusammenarbeit mit Schanfigg Tourismus wurde eine Evaluation für den Standort des Badesees vorgenommen. Für die Evaluation waren die Kriterien Verkehr, Boden, Infrastruktur, Wasser und Besonnung massgebend. Der Standort Molinis Ussersand wurde dabei als bester Standort gewählt. In der Folge wurde das [REDACTED] mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Gemäss Gesamtbeurteilung der Studie ist die Anlage technisch machbar. Die Studie zeigt im Weiteren die noch abzuklärenden Punkte auf.

Das für den Badesee beanspruchte Areal ist vollständig der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss Inventar über den Natur- und Landschaftsschutz ist das Gebiet als Auenwald von regionaler Bedeutung bezeichnet. Gemäss Antrag des Kantons ist die inventarisierte Fläche der Naturschutzzone zuzuweisen. Eine Naturschutzzone steht im Widerspruch mit dem projektierten Badesee. Mit dem Ziel, die Projektierenden frühzeitig über die Interessen und Vorbehalte der involvierten kantonalen Amtsstellen zu informieren und die Abgrenzung der Naturschutzzone im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung festzulegen zu können, wurde am 11. Oktober 2007 ein Augenschein durchgeführt. Die Vertreter des [REDACTED] nahmen zum Projekt Stellung. Anlässlich des Augenscheins wurde die Abgrenzung des Naturobjektes A-1605r durch Herr [REDACTED] angepasst. Die neue Abgrenzung kann östlich des projektierten Badesees als Naturschutzzone übernommen werden. Westlich des Badesees tangiert das für das Projekt beanspruchte Areal die neu inventarisierte Fläche. Dieser Bereich wird nicht der Naturschutzzone zugewiesen.

Die Abmessungen des durch das Projekt beanspruchten Areals ergeben sich aus folgenden Rahmenbedingungen:

- Der geplante Badesee soll ca. 30 m breit und 55 m lang sein. Östlich des Badesees ist ein Gebäude mit Indoorbad/Wellness, Umkleide und Ruheraum geplant. Die Proportionen und Ausrichtung des Gebäudes sind nach den Grundsätzen des „Feng Shui“ geplant.
- Das Eisfeld ist nördlich des Badesees geplant. Das Eisfeld soll in der Nähe des Gebäudes angeordnet werden, damit Synergien genutzt werden können (z.B. Umkleide). Das Eisfeldes ist 45 m lang und 25 m breit.

Provisorisch kann das Eisfeld auf dem Holzlagerplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrstrasse (Innersand) erstellt werden. Wie lange diese Fremdnutzung seitens des Forstdienstes geduldet wird, ist unklar, da der Holzlagerplatz zunehmend an Bedeutung gewinnt.



Grobkonzept Badesee / Eisfeld Ussersand (Projekt Aktives Molinis) 1:2'000

Das Projekt Badesee selbst oder eine dafür notwendige Zone sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Das gezeigte Grobkonzept dient lediglich der Information.

Chur, Juni / September 2008, Stauffer & Studach Raumentwicklung, [REDACTED]