

Kanton Graubünden
Gemeinde Fläsch GR



Revision Ortsplanung „Fläsch“

Planungs- und Mitwirkungsbericht (Mitwirkungsauflage)

Fläsch, 13. Januar 2009

**Impressum:**

Auftraggeber: Gemeinde Fläsch

Zeitspanne der Planung: 2005 - 2009

Verfasser des Berichts: Gemeindevorstand Fläsch

Prof. Christian Wagner, HTW Chur

Christian von Ballmoos, LUTZ SCHMID INGENIEURE AG,
Chur

Büro Donatsch, Landquart

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Anlass	5
1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)	5
1.3 Revisionsziele	6
2 Allgemeines	7
2.1 Organisation des Planungsträgers	7
2.2 Ablauf der Planung	8
2.3 Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.4 Vorprüfung	10
2.5 Öffentliche Auflage	11
2.6 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	11
3 Grundlagen	11
3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes	11
3.2 Richtplanung	12
3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung	13
3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	13
3.5 UEB Stand 2006	15
3.6 Inventare	17
3.7 Landwirtschaft	18
3.8 Wald	19
3.9 Gefahrenzonen	19
3.10 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen und Grundwasser	20
3.11 Gesetzliche Grundlagen	20
3.12 Weitere Grundlagen	20

15.01.2009

4	Bestimmungen	21
4.1	Erläuterungen zum Baugesetz	21
5	Bodennutzung	22
5.1	Erläuterungen zum Zonenplan	22
5.2	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	22
5.3	Zonenplan [1:10'000]	23
5.4	Zonenplan [1:2'000]	23
6	Gestaltung	23
6.1	Allgemein	23
6.2	Genereller Gestaltungsplan [1:10'000]	23
6.3	Genereller Gestaltungsplan [1:2'000]	23
7	Erschliessung	24
7.1	Allgemein	24
7.2	Genereller Erschliessungsplan [1:10'000]	24
7.3	Genereller Erschliessungsplan [1:2'000] [Fraktion I.]	24
8	Auswirkungen auf die Umwelt	24
8.1	Allgemein	24
9	Schlussfolgerung	25

Anhang

Anhang 1:	Gemeindedatenblatt
Anhang 2:	Checkliste Richtplan
Anhang 3:	Umfragen
Anhang 4:	Räumliches Leitbild
Anhang 5:	Fachbericht „Siedlungsinventar Fläsch“, 2005
	Masterstudiengang „Heritage Conservation“, Otto - Friedrich Universität, D - Bamberg
	Stefan Mönch, Dipl. Ing., Architekt / Astrid Offergelt, Dipl. Ing., Architektin

15.01.2009

Zusammenfassung

Seit in den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gesamtschweizerisch die ersten Grundlagen für die heutigen Baugesetze geschaffen wurden, hat sich das Landschaftsbild zahlreicher ländlicher Regionen grundlegend verändert.

Dabei konnten vielerorts die Hoffnungen und Erwartungen, die in die damaligen - und bis heute fast unverändert gebliebenen Bauvorschriften gesetzt wurden, nicht erfüllt werden.

Viele bislang landschaftlich intakt gebliebene Gebiete, oft noch landwirtschaftlich, kleingewerblich und von lebendigen Dorfgemeinschaften geprägt, sind durch gute verkehrstechnische Erschliessung in das Einzugsgebiet der Städteneetze geraten. Durch eine globalisierte Einfamilienhausarchitektur von Planern und Generalunternehmern, gefördert von der Nachfrage der Pendler und unterstützt durch die Wirtschaftskraft der Zentren, droht diesen Dörfern immer mehr die schleichende, ortsbildfremde Verstädterung. Dies trifft auch auf die Gemeinde Fläsch zu.

Nach der Rückweisung der Ortsplanungsrevision am 25. Juni 2007 wurde die Ortsplanungskommission neu zusammengesetzt. Diese hat die Ziele und das Grundkonzept der ersten Vorlage als Basis für die weitere Arbeit bestätigt. Die nun vorliegende Revisionsvorlage der Ortsplanung stützt sich weiterhin auf die Ziele des Leitbildes Fläsch von 2004, das Ortsbildinventar von 2005 und das Forschungs- und Entwicklungsprojekt der Hochschule HTW Chur, welches in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden und dem Bündner Heimatschutz entstanden ist.

Grundgedanke bei der Neukonzipierung war die Erkenntnis, dass architektonische Qualität, Sensibilität im Umgang mit historischer Bausubstanz und ortsbildgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen – Werte, die die Identität eines Ortes bestimmen und sich in einem zunehmend globalisierten Umfeld immer mehr als Marktvorteil herauskristallisieren – mit Mass- und Bauvorschriften alleine nicht zu erreichen sind.

Eine wesentlich höhere Bedeutung zur Erreichung dieser Ziele kommt dem Projektentstehungs- und Bewilligungsprozess zu. Dieser ist in Fläsch neu zweiteilig: Eine institutionalisierte Bauberatung ist dem formellen Bewilligungsverfahren vorgeschaltet. Zusammen mit dem neuen Zonenplan hat sie zum Ziel, vertrauten Lebensraum zu wahren und zu entwickeln, sowie die Siedlungsqualität als Ganzes im öffentlichen Interesse zu pflegen und zu fördern.

Bauen in Fläsch setzt zukünftig eine vertieftere Auseinandersetzung mit den Werten und Qualitäten des „Weinbaudorfes“ voraus.

15.01.2009

1 Anlass

1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Gestützt auf das Leitbild, das am 10. November 2004 von der Gemeindeversammlung genehmigt worden ist, hat der Gemeindevorstand Fläsch vorgeschlagen, eine Überprüfung der Ortsplanung an die Hand zu nehmen.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die nachfolgenden Voraussetzungen waren Auslöser für die Revision:

- Im Weinbaudorf Fläsch, dem „Schmuckstück der Bündner-Herrschaft“, hat in jüngster Zeit eine erhebliche Bautätigkeit eingesetzt. Zahlreiche weitere, punkto Ortsbild teilweise umstrittene Bauvorhaben, sind geplant. Im *Leitbild 2004* der Gemeinde wurden dem attraktiven Dorfbild, der Erhaltung des Grüngürtels im und um den Dorfkern sowie einem kontinuierlichen und qualitativem Wachstum erste Prioritäten zugesprochen. Der Gemeinderat als beauftragtes Controlling-Organ sah die im Leitbild festgelegten Ziele als gefährdet an und hat mit deutlicher Zustimmung der Gemeindeversammlung eine Planungszone (Bausperre) erlassen. Damit wurde eine generelle Überprüfung des Zonenplans und des Baugesetzes ermöglicht.
- Zur Bewältigung der gewachsenen architektonischen Anforderungen im Bau-bewilligungsprozess hat die Baukommission Fläsch einen externen Bauberater zugezogen. Es kristallisierte sich in wenigen Monaten heraus, dass allein mit dem vorhandenen Instrumentarium der Verlust des Dorfcharakters und des Bildes „Weinbaudorf“ nicht aufzuhalten ist.
- Zwei Studierende des Masterstudiums „Heritage Conservation“ der Otto-Friedrich-Universität Bamberg haben für ihre Diplomarbeit von August bis November 2005 ein umfassendes *Siedlungsinventar*, bzw. eine Siedlungsanalyse von Fläsch erstellt. Die Siedlungsanalyse befasst sich mit der Erkennung von bebauten Formen und Nutzungen eines bestimmten Ortes. Die Interpretation der ortsbildlichen Entstehungsgeschichte erklärt bestehende Siedlungsformen und gestalterische Gesetzmässigkeiten. Die in der Siedlungsanalyse erfassten Bauten stimmen in einigen Teilen nicht mit dem bisherigen Gestaltungsplan überein. Die Revision trägt diesem Umstand Rechnung.
- Per 1. November 2005 trat das neue KRG (inkl. KRVO) in Kraft. Die Gemeinden wurden aufgefordert, in den nächsten Jahren ihre kommunalen Erlasse den neuen Vorschriften anzupassen. In der Empfehlung heisst es: *„In diesem Sinn bleibt daher sehr zu hoffen, dass alle Gemeinden von den Spielräumen der neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung Gebrauch machen und die*

15.01.2009

Zielsetzungen der darin enthaltenen Raumentwicklungsvorstellungen für ihr Territorium umsetzen“. Die Gemeinde Fläsch sah hier die Chance, das Nützliche mit dem Notwendigen zu verknüpfen und durch einen engagierten Schritt nach vorne vielleicht sogar wegweisende Pionierarbeit leisten zu können.

- Im eidgenössischen Fachhochschulgesetz von 1995 ist der Auftrag an die Hochschulen definiert, nebst der Lehre eine teilweise Selbstfinanzierung mittels angewandter Forschung und Entwicklung anzustreben. Lehre und Forschung haben sich zu ergänzen. Im Institut Bau und Gestaltung der HTW Chur gehören Projekte zur Werterhaltung und Wertsteigerung von Baukultur zur Kernkompetenz. Zusammen mit dem Potential von einigen Dutzend Studierenden, die sich im Rahmen ihrer Ausbildung mit städte- bzw. siedlungsbaulichen Fragestellungen beschäftigen, bestand auch von Seiten der HTW Chur ein reges Interesse, mit dem grossen vorhandenen Know-how einen Beitrag zu wichtigen baulichen Entwicklungsfragen innerhalb des Kantons leisten zu können.
- Die Revision gab den Auslöser, verschiedene Pendenzen aus der letzten Ortsplanrevision aufzuarbeiten und zu erledigen.

1.3 Revisionsziele

Die Revision hat zum Ziel, Wahrung und Weiterentfaltung von Dorfcharakter und Identität unter Einbezug der Bevölkerung und mit Hilfe eines überarbeiteten Zonenplans und eines prozessorientierten Baugesetzes sicher zu stellen. Dabei wurde versucht, mit dem Baugesetz neue Wege zu beschreiten.

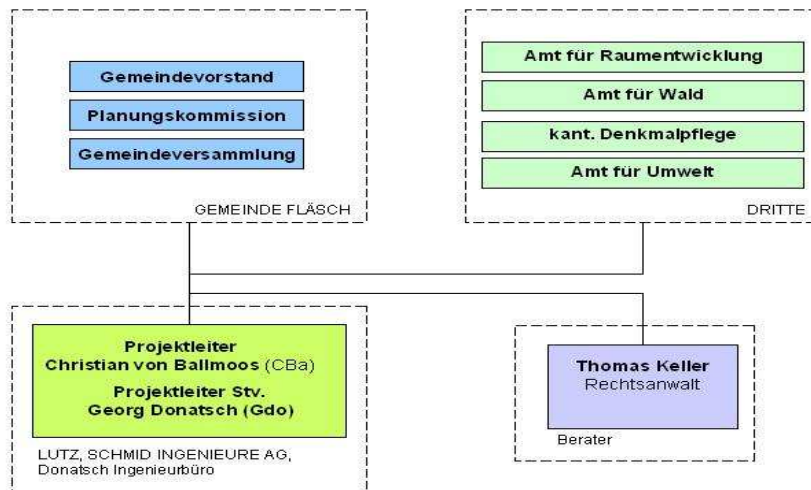
Während der ersten Revisionsrunde wurde versucht, die Bevölkerung stärker in den zweistufigen Baubewilligungsprozess einzubeziehen. Die Baukommission bzw. das Bauberatungsgremium bestand aus drei externen Fachleuten und dem Baufachchef. Bei der Überarbeitung der Revisionsvorlage stellte sich rasch heraus, dass eine fachliche Unterstützung und Beratung der Baukommission zwar unbestritten ist, die Entscheidungen aber schlussendlich von der einheimischen Bevölkerung getragen werden müssen. Deshalb wird die Baukommission nicht mehr hauptsächlich mit externen Fachleuten bestückt, sondern besteht aus dem Baufachchef und zwei weiteren Mitgliedern, welche durch die Gemeindeversammlung gewählt werden. Der Einbezug von externen Fachleuten soll neu von der Baukommission und der Baubehörde selbst organisiert und geregelt werden.

15.01.2009

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Projektorganisation



Planungskommission:

Hr. Lieni Kunz, Gemeindepräsident
 Hr. Heinz Urs Kunz, Statthalter
 Hr. Hansueli Frick, Baufachchef
 Hr. Andres Hermann
 Hr. Hans Ruedi Adank
 Hr. Christian Stocker
 Hr. Heini Joos

rechtliche Bearbeitung:

Hr. Thomas Keller, Rechtsanwalt LL.M.

planerische Bearbeitung, Landumlegung und Amtliche Vermessung:

Hr. Christian v. Ballmoos, Dipl. Siedlungsplaner HTL, Lutz, Schmid, Ingenieure AG, Chur
 Hr. Georg Donatsch, Dipl. Verm. Ing. HTL, Donatsch Ing.u.Verm. büro, Landquart

15.01.2009

Arbeitsgruppe Forschungsprojekt (bis 2007):

Gemeinde Fläsch	Hr. Lieni Kunz, Gemeindepräsident
	Hr. Heinz Urs Kunz, Statthalter
(Forts.)	Hr. Hansueli Frick, Baufachchef
	Hr. Kurt Hauenstein, Dipl. Arch. ETH/SIA, Fläsch
HTW Chur (bis 6. 2007)	Hr. Christian Wagner, Prof. Dipl. Arch. ETH/SIA
	Hr. Andrea Hagmann, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA
	Hr. Maurus Frei, Dipl. Arch. ETH/SIA
	Hr. Roger Boltshauser, Dipl. Arch. ETH/SIA
	Hr. Norbert Mathis, dipl. Arch. HTL
	Hr. Hendrik Tieben, Dr. sc. ETH, Dipl. Ing. Arch.
	Fr. Aita Flury, Dipl. Arch. ETH/SIA

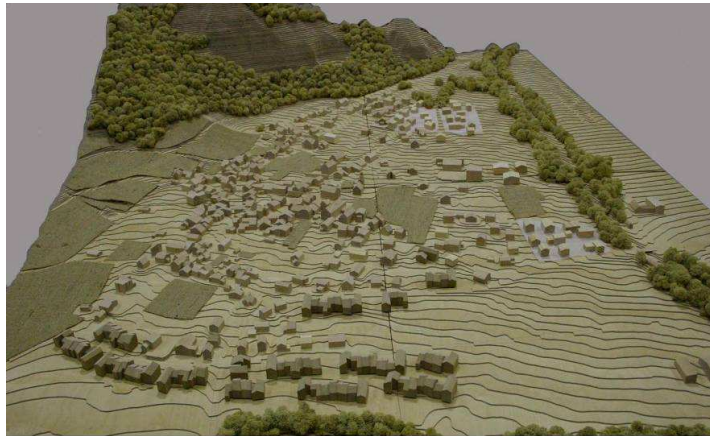
mit Unterstützung von:

Amt für Raumentwicklung GR	Fr. Tanja Bischofberger, Dipl. Ing. Agr. ETH Raumplanerin NDS ETH/FSU
	Hr. Alberto Ruggia, Dipl. Arch. ETH/SIA
Bündner Heimatschutz	Hr. Jürg Ragettli, Dipl. Arch. ETH/SIA
Kant. Denkmalpflege	Hr. Marcus Casutt, lic. phil.

2.2 Ablauf der Planung

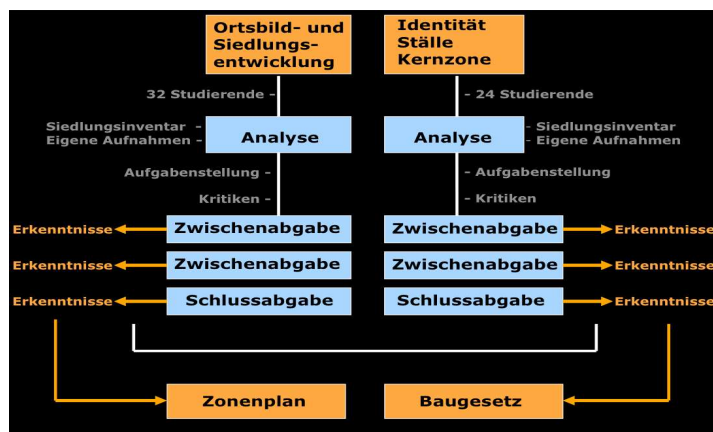
November 2004	Leitbild Fläsch wird verabschiedet
April 2005	Gemeindeversammlung beschliesst Überprüfung der Ortsplanung
Mai 2005	Zielsetzungen, Problemkreise, beteiligte Institutionen und mögliche Finanzierungen werden erarbeitet.
November 2005	Siedlungsanalyse wird abgeschlossen und der Gemeinde vorgestellt.
März 2006	Kreditgenehmigung durch Gemeindeversammlung
April bis Juni 2006	Studierende der HTW messen alle Häuser von Fläsch und erstellen ein Gesamtmodell 1:500 des Ortes.

15.01.2009



2

4 Projektarbeiten im Dorfkern zur Problematik der Ställe und 32 Projektarbeiten zum städtebaulichen Konzept des zukünftigen Fläsch wurden erstellt. Aus den Resultaten wurden Erkenntnisse abgeleitet und in Zusammenarbeit mit der Baubehörde ein Raumentwicklungskonzept festgelegt.



Juni 2006

Präsentation des Raumentwicklungskonzeptes an der Gemeindeversammlung. Vernehmlassung zur notwendigen Landumlegung gestartet.

August 2006 bis
März 2007

Das Raumentwicklungskonzept wird auf den Zonenplan übertragen. Das Baugesetz wird entsprechend den Erkenntnissen aus den Studienarbeiten überarbeitet und an die Anforderungen des KRG und der IVHB angepasst.

15.01.2009

25. Juni 2007	Rückweisung der Ortsplanungsrevision an den Gemeindevorstand
September 2007	Neubesetzung der Planungskommission
Ab September 2007	Überarbeiten der Revisionsvorlage, Anpassung Baugesetz, Zonenplan, Landumlegung
Sommer 2008	Ausarbeiten Verträge für Landumlegung und Ortsplanung
September 2008	Mitwirkungsaufgabe Ortsplanung Auflage alter und neuer Bestand Landumlegung
3. November 2008	Gemeindeversammlung beschliesst die revidierte Ortsplanung

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Schon der Grundsatzentscheid, der eigentlich vom Gemeindevorstand hätte beschlossen werden können, wurde der Gemeindeversammlung als Traktandum unterbreitet. Am 25. April 2005 hat die Versammlung einer Überprüfung der Ortsplanung zugestimmt. An verschiedenen Informationsveranstaltungen (Juni 2006, September 2006, Frühjahr 2007, Mai 2008) ist die Bevölkerung laufend über den Stand der Arbeiten orientiert worden. Überdies wurden die Grundeigentümer bereits im Oktober 2006 um ihre Stellungnahme zum laufenden Projekt ersucht.



2.4 Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde Anfangs Mai 2007 abgeschlossen. Die entsprechenden Resultate sind der Gemeinde mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 3. Mai 2007 des Amtes für Raumentwicklung mitgeteilt worden. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wurde über die Resultate der Überarbeitung ab September 2007 laufend informiert. Deshalb kann gemäss Aussage von Herr Alberto Ruggia vom ARE auf eine 2. Vorprüfung der Vorlage verzichtet werden.

15.01.2009

2.5 Öffentliche Auflage

Die Mitwirkungsaufgabe der ersten Ortsplanungsvorlage fand zwischen 20. April und 16. Juni 2007 statt (2. Auflage auf Grund von Änderungen). Für die Landumlegung, welche in Verbindung mit dem Nutzungsplanverfahren durchgeführt wird, wurde im Frühling 2007 das Bezugsgebiet und der alte Bestand aufgelegt. Da in der Zwischenzeit in beiden Verfahren wichtige Änderungen vorgenommen worden sind, wurden sämtliche Auflagen wiederholt. So ist das Bezugsgebiet der Landumlegung zwischen 8. Februar und 8. März 2008 aufgelegt worden. Die Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung und die Auflage des alten und neuen Bestandes hat zwischen 29. August und 29. September 2008 stattgefunden.

2.6 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die Ortsplanrevision und die zugehörige Landumlegung wurde an der Gemeindeversammlung vom 3. November 2008 angenommen. Nach der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung wurde die Beschwerdeaufgabe (28. November 2008 bis Montag, 12. Januar 2009) durchgeführt.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Gemeinde Fläsch wird von den Sachplänen Fruchtfolgeflächen und Militär tangiert. Der Sachplan Militär (SPM) vom 28.02.01 baut auf dem Sachplan Waffen und Schiessplätze (SWS) vom 19. August 1998 und dessen Anpassungen vom 15. September 1999 und vom 31. Mai 2000 auf.

Gemäss der eidgenössischen Raumplanungsverordnung haben die Kantone dafür zu sorgen, dass mittels der Fruchtfolgeflächen für die Landwirtschaft geeignetes Land langfristig gesichert wird. Durch die vorgesehenen Umzonungen wird in Fläsch eine Fläche von rund 0.09 ha, welche als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist, neu der Zone für künftige bauliche Entwicklung (Dorfzone) zugeteilt. Dieser unbedeutende Flächenverlust kann in Anbetracht der neu geschaffenen Freihalteflächen rings um den historischen Kern toleriert werden.

Gemäss Sachplan Waffen und Schiessplätze vom 19.8.1998 Objekt 18.12 Eidgenössischer Waffenplatz St. Luzisteig hat die Anhörung und Mitwirkung keine Unvereinbarkeit der Festsetzung mit den geltenden Plänen und Vorschriften über die Nutzung des Bodens ergeben. Die Umzonungen der Waffenplatzbereiche, von bisher übriges Gemeindegebiet in neu Landwirtschaftszone ändern an dieser Feststellung nichts. Ansonsten bestehen weiterhin keine Widersprüche zwischen dem Sachplan Militär und der kommunalen Ortsplanung. Die militärische Nutzung des Waffenplatzes St. Luzisteig soll gemäss Sachplan im bisherigen Rahmen weitergeführt werden. Im weiteren soll die 3. Etappe der Sanierung der Kasernenanlage in Angriff genommen werden.

15.01.2009

3.2 Richtplanung

Im kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Fläsch folgende Objekte von Bedeutung:

Nr. Kanton	Bedeutung	Bezeichnung	Stand der Koordination	Bemerkungen
01.LS.01R	1.201.01	Fläscherberg	Festsetzung	In OP Landschaftsschutzzone zu 100%
(07.LS.04R)		Rätikon – Falknis – Vilan – Chlus		Festsetzung Teil Bündner Rheintal aufgrund gesamtkantonalem Vergleich sowie als Fortsetzung von 07.LS.04K und 07.LS.05K ergänzt (s. auch Vorbehalt in RB zu OPs).
AM-392	national	Ellwald	Festsetzung	Enthält Aue A-1107 bzw. A-375 von voraussichtlich nationaler Bedeutung. Handgranatenübungsplatz, Waffenplatz Mels. Zufahrt erhalten
AM-570	national	Tolaweiher	Festsetzung	Periodische Schwemmmaterial-Entfernung gewährleistet
01.SO.04	national	Historischer Ortskern Fläsch	Zwischenergebnis	Südansicht
01.VB.14.1 01.VB.14.2		Neuländer	Vororientierung	Kies / Sand Lehm

Die Landschaftsschutzzone wurde von der bisherigen Zonenplanung übernommen, welche gemäss kantonalem Richtplaneintrag der Situation genügend Rechnung trägt. Um die für Fläsch typische Kulturlandschaft (Weinbau) in der Ortsplanung besser zu verankern, ist die Rebbauzone eingeführt worden. Damit kann einerseits die Bewirtschaftung aber auch die damit verbundene Landschaftsstruktur geschützt werden. Die Rebbauzone wird zudem bis in den Ortskern geführt. Damit wird einerseits der historischen Siedlungsstruktur, andererseits der traditionellen Bewirtschaftung Rechnung getragen.

Die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung wurden einer Naturschutzzone zugewiesen (vgl. Kapitel Inventare).

In der laufende Ortplanungsrevision hat man sich intensiv mit dem historischen Ortskern von Fläsch auseinandergesetzt. Diesbezüglich wird dem Richtplaneintrag Genüge getan.

Hinsichtlich Materialabbau bestehen momentan keine Bestrebungen, dies im Gebiet Neuländer voran zu treiben. Es hat somit auch keinen Niederschlag im vorliegenden Nutzungsplan gefunden.

15.01.2009

Die übrigen richtplanerischen Randbedingungen wie Verkehr, Energie, Umwelt werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Diesbezüglich bestehen keine Widersprüche zum kantonalen Richtplan.

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

In der aktuellen Nutzungsplanung sind vier Aspekte hervorzuheben, die sich in Bezug auf die im Leitbild abgesteckten Ziele stark kontraproduktiv auswirken:

Falls die weit ausgedehnten Bauzonen zwischen den dicht bebauten Siedlungsachsen überbaut werden, würde der historische Ortskern stark beeinträchtigt.

Im Baugesetz stehen einige Artikel, die ein ortstypisches Bauen eher verhindern als fördern (z.B. vorgeschriebener Dachvorsprung, Dachneigung, u.a.). Diese sollen aufgehoben bzw. präzisiert werden.

Damit das spannende Wechselspiel zwischen den bebauten Dorfbereichen und den dazwischen liegenden Freiräumen auch in Zukunft zum Tragen kommt, muss im Baubereich tendenziell verdichtet werden. Dagegen müssen die Flächen zwischen den Siedlungsarmen freigehalten werden. Dies verlangt eine andere Nutzungsdefinition.

Für das Weinbaudorf Fläsch ist eine separat ausgewiesene Gewerbezone atypisch und der angestrebten Identität nicht förderlich. Sie soll aufgehoben werden.

Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind neu in den beiden neuen Zonen, Kernzone und Dorfzone möglich.

3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

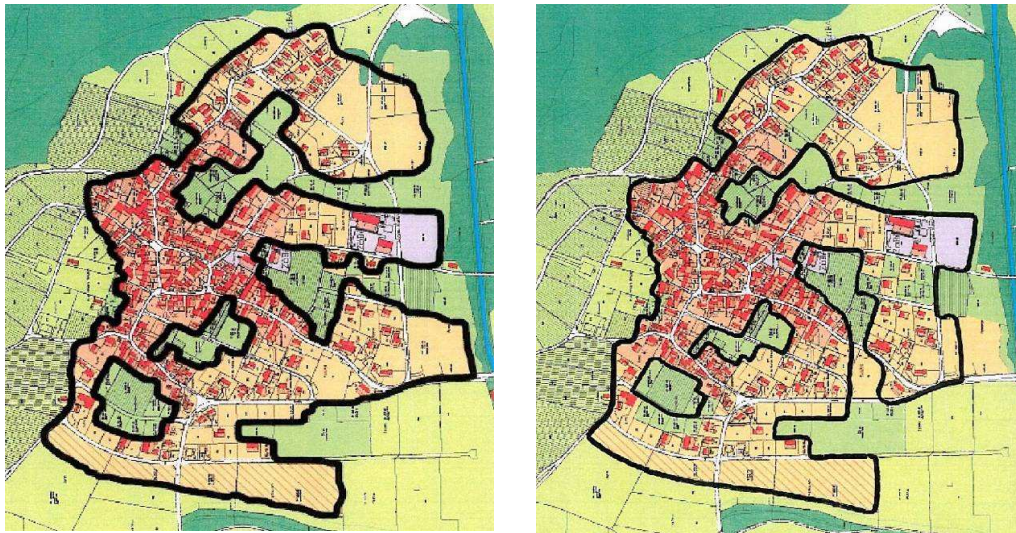
Im Leitbild 2004 von Fläsch wurden im Bereich „Planung und Bau“ folgende Massnahmen festgehalten (Original-Auszug):

11. Planung und Bau

Wir fördern mit einer vorausschauenden Entwicklungsplanung attraktive und qualitativ gute Raumstrukturen in der Gemeinde. Dabei erhalten wir den Dorfcharakter und die Identität von Fläsch. Mit einer gezielten Boden und Baupolitik unterstützen wir das angestrebte qualitative Wachstum.

Priorität	Massnahmen und Aktivitäten	Wer	Wann
1.	Überprüfen Baugesetz	Gemeinderat	laufend
2.	Gewährleisten von Handlungsspielraum in der Kernzone → Baugesetz	Bauverwaltung Gemeinderat	laufend
3.	Erhalten des Grüngürtels um den Dorfkern	Gemeinderat	immer
4.	Sicherstellen einer kundenorientierten → Kontakt mit Bauwilligen möglichst früh suchen	Bauberatung Bauverwaltung	laufend
5.	Projektieren grosser unüberbauter Flächen → Akzente setzen	Gemeinderat	laufend
6.	Motivation zur Belegung der leerstehenden Bauten in der Kernzone	Gemeinderat Eigentümer	bei Bedarf
7.	Suche nach Möglichkeiten zur Bereitstellung von baureifem Land in der Dorfzone	Gemeinderat	laufend
8.	Verstärken der Öffentlichkeitsarbeit in Baufragen	Gemeinderat	laufend

15.01.2009



Aufgrund der Vernehmlassung bei den Grundeigentümern wurde das aus den Studienarbeiten heraus entwickelte räumliche Leitbild angepasst. Links das erste Konzept, rechts das nach dem Mitwirkungsverfahren revidierte Konzept, das als Grundlage für den Zonenplan diene.

3.5 UEB Stand 2006

Für die Ermittlung des Überbauungs- und Erschliessungsstandes der Gemeinde Fläsch diene die Zusammenstellung aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht der Revision 1992/95. Die zugehörigen Pläne befinden sich im Anhang.

Überbauungsstand

Wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, hat sich in der Kernzone gegenüber

Zone	Etappe	Fläche Bauzone Stand 1991						Fläche Bauzone Stand 1996						Fläche Bauzone Stand 2006					
		Total		überbaut		nicht überbaut		Total		überbaut		nicht überbaut		Total		überbaut		nicht überbaut	
		ha	ha	%	ha	%	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	ha	%	ha	%	
Kernzone	1.						5.62	5.54	99%	0.08	1%	5.61	5.53	99%	0.08	1%			
Kernzone	2.											0.25	0.20	79%	0.05	21%			
Kernzone	total	5.51	5.28	96%	0.23	4%	5.62	5.54	99%	0.08	1%	5.86	5.73	98%	0.14	2%			
Dorfzone	1.						7.69	4.99	65%	2.70	35%	7.83	5.76	73%	2.08	27%			
Dorfzone	2.											4.44	0.03	1%	4.41	99%			
Dorfzone total		14.18	4.63	33%	9.55	67%	7.69	4.99	65%	2.70	35%	12.27	5.78	47%	6.49	53%			
Gewerbe- Wohnzone	1.						0.93	0.26	28%	0.67	72%	0.93	0.12	13%	0.80	87%			
Gewerbe- Wohnzone	2.											0.51	0.00	0%	0.51	100%			
Gewerbe- Wohnzone	total						0.93	0.26	28%	0.67	72%	1.44	0.12	8%	1.31	92%			
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	1.											1.53	1.53	100%	0.00	0%			
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	1.						1.12	0.72	64%	0.40	36%	1.12	0.64	57%	0.49	43%			
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	total	0.62	0.62	100%	0.00	0%	1.12	0.72	64%	0.40	36%	2.65	2.17	82%	0.49	18%			
		20.31	10.53	52%	9.78	48%	15.36	11.51	75%	3.85	25%	22.22	13.80	62%	8.43	38%			

dem Stand 1996 nichts verändert. In der Dorfzone reduzierte sich der Anteil nicht

15.01.2009

überbauter Fläche 1. Etappe um 0.62 ha. Somit ergibt sich eine Bauzonenreserve von weiterhin über 2 ha für die Kern- und Dorfzone.

Bauliche Entwicklung

Zone	Etappe	realisierte Bauten zwischen		
		1991-1996	1996-2006	1991-2006
		ha	ha	ha
Kernzone	1.		-0.01	
Kernzone	2.			
Kernzone	total	0.26	0.19	0.45
Dorfzone	1.		0.77	
Dorfzone	2.			
Dorfzone total	total	0.36	0.79	1.15
Gewerbe- Wohnzone	1.		-0.14	
Gewerbe- Wohnzone	2.			
Gewerbe- Wohnzone total		0.26	-0.14	0.12
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	1.		1.53	1.53
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	1.		-0.08	0.64
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen total	total	0.10	1.45	1.55
		0.98	2.29	3.27

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Fläsch verlief in den letzten 15 Jahren ziemlich gleichmässig. Die Entwicklung zwischen 1991 und 1996 sowie zwischen 1996 und 2006 ist praktisch identisch. In den letzten 15 Jahren wurde in der Kern- und Dorfzone zusammen eine Fläche von 1.6 ha verbraucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Fläsch in Zukunft gleich weiterentwickelt, wie dies in den letzten 15 Jahren geschehen ist. Somit kann mit den beim Überbauungsstand ausgewiesenen Reserven von etwas über 2 ha der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden. Die vorgesehenen Einzonungen entsprechen flächenmässig in etwa den Auszonungen im Ortskernbereich. Es werden also keine zusätzlichen Baulandreserven geschaffen.

Erschliessungsstand / Baureife

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Fläsch ist zum grössten Teil voll erschlossen. Einzig die geplanten Neubaugebiete am Siedlungsrand sowie die Reb- und Obstgärten im Kernbereich sind nur grob erschlossen. Die Reb- und Obstgärten sollen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision jedoch ausgezont werden. Die Neubaugebiete, welche in einer 1. Etappe bebaut werden sollen, befinden sich zwischen der Steigstrasse und der Rüfe. Die Erschliessung dieser Flächen ist unproblematisch und in kurzer Zeit realisierbar. Die Gebiete können somit innert 5 Jahren baureif gemacht werden.

Nutzungsreserven

Im Zusammenhang mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde für die Gemeinde Fläsch die Nutzungsreserve innerhalb der 1. Nutzungsetappe ermittelt. Dabei wurde eine mögliche Bruttogeschosfläche (BGF) von 2160 m² ausgewiesen. Dabei fallen nur 350 m² BGF auf leerstehende Bauten. Der Rest bezieht sich auf Gebäude, welche

15.01.2009

langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Dies zeigt, dass die inneren Reserven für Fläsch eine untergeordnete Rolle spielen und bei den Baulandreserven vernachlässigbar sind. Zudem kann die Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnbauten negative Auswirkungen auf das Ortsbild mit sich bringen. Gemäss Leitbild soll die Nutzung dieser Bauten auch in Zukunft nicht verstärkt werden.

3.6 Inventare

In der Tabelle auf der nachfolgenden Seite sind alle Objekte aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar des Amtes für Natur und Umwelt aufgeführt. In der Spalte Massnahmen OP ist ein Kurzbeschreibung zur vorgesehenen Umsetzung in der laufenden Revision eingetragen.

Die Umsetzung des Inventars wurde mit der Planungskommission der Gemeinde Fläsch abgesprochen. Ausser bei der Landschaftsschutzzone und beim Obstgarten Ruhaberg wurden die Anliegen aus dem Inventar umgesetzt.

Der Landschaftsschutzbereich im Inventar erstreckt sich beinahe über das gesamte Gemeindegebiet von Fläsch. Eine Übernahme dieser Ausdehnung hätte starke Einschränkungen für Fläsch zur Folge. Insbesondere würde eine bauliche Entwicklung von Fläsch verunmöglicht. Aus diesem Grund ist man auf die Ausdehnung gemäss bestehender Planung zurückgegangen. Diese genügt gemäss kantonalem Richtplan auch den übergeordneten Schutzanforderungen. Die für Fläsch und das Bündner Rheintal typische Kulturlandschaft, welche vom Weinbau und den quer zum Tal verlaufenden Hecken geprägt wird, wird durch die Rebbauzone und die Gestaltungsplan-einträge sowie den Massnahmen aus dem Waldentwicklungsplan genügend geschützt.

Im Bereich des Obstbaumgarten Ruhaberg soll für die ausgezonten Flächen im Kernbereich real Ersatz geschaffen werden. Der bestehende Obstbaumgarten kann somit nicht erhalten werden. Durch die Auszonungen im Kernbereich kann jedoch dafür direkt Ersatz geschaffen werden, zumal diese Flächen neu einer „Zone für Reben und Obstbäume“ zugeordnet werden. Als weitere Ersatzmassnahme werden rings um das Dorf geeignete Flächen mit einer Obstbaumzone überlagert. Diese dient der Erhaltung und Schaffung von Obstbaumgärten.

OBJ. NR.	BEDEUTUNG	NAME	KURZBESCHREIBUNG	ZUSTAND	MASSNAHMEN IN OP
AM-392	national	Ellwald	Amphibienlaichgebiet mit Altwasser-Weiher, Tümpeln und Bach in Auenwald, gutes Libellengewässer	i.O., Militär und extensive Erholung (vor 2005)	NSZ
AM-570	national	Tolaweier	Amphibienvorranggebiet; grosser Weiher aus Rückstau des Mülbachs; zusätzlich Laichgräben im Kiesfang der Feldrute	i.O. (vor 2005)	NSZ
NO-1'053	regional	Badgut, Fläsch	Amphibienlaichgebiet mit Altwasser-Weiher, Tümpeln und Bach in Auenwald, gutes Libellengewässer	i.O. (vor 2005)	NSZ
NO-12	lokal	Ansrufe - Anstein	Auwald mit Rufe-Schuttfang und Amphibienlaichplatz, extensive Landwirtschaft und Föhrenwald	i.O. (vor 2005)	NSZ
NO-12	lokal	Ansrufe - Anstein	Auwald mit Rufe-Schuttfang und Amphibienlaichplatz, extensive Landwirtschaft und Föhrenwald	i.O. (vor 2005)	WEP
A-1'106	lokal	Schiffahrt	Weich- und Hartholzaue entlang zum Teil mäandrierendem Bachlauf des Mülbaches.	Autobahn, angrenzendes Kulturland (vor 2005)	NSZ
A-1'107	regional	Ellwald (Badgut)	Ursprünglicher, artenreicher Auenwald entlang des Fläscher Baches mit Bachlauf, Schilfgebiet und Föhren-Trockenwald. Wichtiges Amphibienlaichgebiet	i.O., Militär und extensive Erholung (vor 2005)	NSZ
FM-11'013	lokal	Walenbach, Fläscher Tal	Kleinseggenried im Überschwemmungsbereich des Walenbachs	i.O., beweidet (vor 2005)	NSZ
FM-11'014	lokal	Talegg, Fläscher Tal	kleiner Tümpel mit Braunseggenried in Verlandungszone in Moränenlandschaft	?	NSZ
FM-11'020	regional	Kaltbad, Fläscheralp	Mosaik von Davallseggenried, Braunseggenried, Haarbinsenried, Weiderasen und Bachlauf	beweidet, starke Trittschäden (vor 2005)	NSZ
Geo-1	regional	Holz	Grösste Murkegel-Fläche im Rheintal ausserhalb des Walds mit gut erhaltenen Murläufen, -kegeln und -blöcken	wenig gestört, Blöcke vermutl. Ausgelichtet	LSZ
Geo-5	lokal	Rheinbord Fläsch	Morphologisch, siedlungsgeschichtlich und ökologisch bedeutendes Erosionsbord des Rheins an der Grenze zwischen Rheinebene und den Murkegeln	allg. gut erhalten, abschnittsweise anthropogen überprägt	NO in OP
L-120	regional	Fläscherberg	Markant in den Talböden hinausragende Felsbasion mit Hochplateau; mit vielfältigen, trockenen Buchenwäldern	i.O., Hochspannungsleitung (vor 2005)	LSZ wie bis anhin
L-1'917	regional	Bündner Herrschaft und Prättigauer Chlus	Alte, vielfältige Kulturlandschaft (Rebgeleände), Eichen und Eichen-Mischwaldbestände, Erika- und Seggen-Föhrenwald, Trespen-Trockenrasen		Rebbauzone und GCP einträge, sowie NSZ und LSZ
L-713	regional	Rätikon: Falknis bis Madrisa	Das Prättigau im Norden flankierende Gebirgskette aus hellen Kalksteinen, hier sanft geschichtet, dort steil in den Himmel ragende Türme	i.O., zwei Malensässsiedlungen (vor 2005)	LSZ
L-131	lokal	Steigwiesen	ausgedehnte Heckenlandschaft mit extensiver Bewirtschaftung	?	GGP, Hecken
M-14	lokal	Untere Wingert	Trockenstandorte mit alten Wingertmauern und Hecken	?	Rebbauzone
M-15	lokal	Wingert, Fläsch	Trockenstandorte mit alten Wingertmauern und Hecken	?	Rebbauzone
M-16	lokal	Holz, Fläsch	ausgedehnte Weideflächen auf dem Schuttkegel der Lochrufe, Halbtrockenrasen, Baum- u. Strauchhecken	?	LSZ
NO-1'027	regional	Ruchenberg, Fläsch	Obstgarten mit über 70 meist ungepflegten Hochstammbäumen. Unterwuchs fett (unten) bis mager (oben).	schlecht (ungepflegt) (vor 2005)	Ersatz durch Zone für Reben und Obstbäume im Kernbereich
NO-5	regional	Altländer - Neuländer	Obstbaumallee und Hecken	i.O. (vor 2005)	GGP etwas erweitert
NO-3'091	lokal	Padrus, Fläsch	Baum- und Strauchhecken im Landwirtschaftsgebiet		GGP
NO-3'092	lokal	Steigwiesen, Fläsch	Eschenallee mit Trockenmäuern		GGP
NO-3'093	lokal	St. Luzisteig, Fläsch	Eschenalleen mit Trockenmäuern		GGP
NO-5'097	lokal	Feuchtbiotop Holz, Fläsch	anfangs der neunziger Jahre angelegtes Amphibienbiotop mit Folie; Amphibienlaichplatz mit grosser Artenzahl und guter Libellengewässer.	i.O. (vor 2005)	GGP
NO-8'696	lokal	Weiher im Kiesfang der Ansrufe	Wasseransammlung mit Strömung, wegen der Geschiebeführung unbewachsen	i.O. (vor 2005)	WEP
NO-8'718	regional	Tümpel im Übungsplatz Answiesen	Amphibienlaichplatz in einem Tümpel auf dem Handgranatenübungsplatz	i.O. (vor 2005)	GGP
NO-8'722	lokal	Tümpel im unteren Wingert	Tümpel im Kiesfang; Amphibienlaichplatz mit Gelbbauchunke und ev. Bergmolch	i.O. (vor 2005)	GGP
NO-8'725	lokal	Kiesfang im unteren Wingert	Tümpel im Kiesfang; Amphibienlaichplatz mit kleinem Bestand der Gelbbauchunke	i.O. (vor 2005)	GGP
NO-8'775	lokal	Answiesen, Fläsch	Neu erstelltes kleines Gewässer beim OKA Lutzisteig	gut (vor 2005)	keine
P-1'000	lokal	Fläschloch	Historische Bedeutung unbekannt. Keine speleologische Bearbeitung, da unauffindbar (evtl. nicht mehr existent bzw. zerstört?)	?	keine
TWW-11'172	mutmasslich national	Holz	Trockenstandort		TSZ
TWW-8'692	mutmasslich national	Hölzli	Trockenstandort		TSZ
TWW-8'693	mutmasslich national	Hinter-Ochsenberg	Trockenstandort	Verbuschung 3 - 20 %, (Fichte)	TSZ
TWW-8'694	mutmasslich national	Vorder-Ochsenberg	Trockenstandort	Verbuschung 3 - 20 %, (Waldfohre)	TSZ
TWW-8'817	mutmasslich national	Heiltal	Trockenstandort		TSZ
TWW-8'818	mutmasslich national	Heiltal	Trockenstandort		TSZ
TWW-8'819	mutmasslich national	Lida	Trockenstandort		TSZ
Wa-121	regional	Im freien Berg, Ellhorn	südexponierte Steilhänge mit Trockenwäldern, Erika-Gratföhrenwäldern und schöne Pfeifengras-Föhrenwälder.	i.O. (vor 2005)	LSZ
Wa-135	regional	Schlupf	Gut ausgebildeter und naturnaher Pfeifengras-Föhrenwald im Übergang zu Erika-Föhrenwald in Felskantenlagen und Blaugras-Buchenwald auf tiefergründigeren Standorten.	gut, unten etwas schattig (vor 2005)	LSZ
Wa-136	regional	Guschatobel	Sehr gut ausgebildeter und naturnaher Pfeifengras-Föhrenwald. Die Hanglage und offene Mergelanrisse sorgen für einen langfristigen Erhalt dieses Pionierwaldstadiums.	gut (vor 2005)	WEP

15.01.2009

Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone wurde gegenüber der bestehenden Ortsplanung erweitert. Die Flächen im Bereich Waffenplatz sowie die Gebiete, welche der Gemeinde Balzers gehören, waren bis jetzt Zone Übriges Gemeindegebiet. Auf Grund der heutigen Nutzung können diese Flächen neu der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Im weiteren wurde die Rebbauzone eingeführt, welche sich als überlagernde Zone sowohl über die Landwirtschaftszone wie auch über die Zone für Reben und Obstbäume im Siedlungsbereich erstreckt. Von der Ausdehnung her entspricht sie weitestgehend dem Rebbaukataster der Gemeinde Fläsch. In dieser Zone können kleine Bauten, welche der Bewirtschaftung dienen erstellt werden. Zudem sind die Wingertmauern, welche für die Bündner Herrschaft so typisch sind, speziell geschützt. Damit dient diese Zone auch dem Landschaftsschutz.

3.7 Wald

Der Wald wurde als informativer Planinhalt in den Zonenplan übertragen. Bei der Abgrenzung handelt es sich um den aktuellen Waldrand, wie ihn das Amt für Wald zur Verfügung stellt. Einzig im Bereich der Alt Länder / Neu Länder wurde der Waldrand auf Grund der neu gepflanzten Hecken entlang der Strasse nach Bad Ragaz angepasst.

Die Bauzonen grenzen nirgends direkt an den Wald, so dass auf ein Waldfeststellungsverfahren im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision verzichtet werden konnte.

3.9 Deponie Bündt

Gemäss Departementsverfügung des BVFD vom 18. Februar 2004 ist die temporäre Rodungsfläche, welche 1993 zwecks Erstellung der Aushubmaterialdeponie „Bündt“ bewilligt wurde, bis spätestens Ende 2008 wieder aufzuforsten. Die Gemeinde sieht vor die Fläche neu für die Lagerung und Kompostierung von Grüngut zu nutzen. Dafür wird die bisherigen Deponiefläche einer Kompostierzone zugeordnet. Da das Gebiet aufgeforstet werden sollte, muss beim Amt für Wald eine Rodung beantragt werden. Die für die Rodungsbewilligung erforderlichen Ersatzmassnahmen sind mit dem Amt für Wald abzusprechen.

3.10 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission ist zur Zeit an der Überarbeitung der Gefahrenzonen. Die Arbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen. In den vorliegenden Plänen sind deshalb die Gefahrenzonen, vom letzten Entwurf der Gefahrenkommission übernommen worden. Gemäss der Gefahrenzonen sind diesbezüglich keine grossen Änderungen mehr zu erwarten. Im Bereich Ruhaberg sind die Gefahrenzonen eingetragen, welche nach Realisierung der Schutzbauten (Verlängerung Leitdamm, Umlegung Steigstras-

15.01.2009

se) massgebend sind. Diese Schutzbauten sind zur Zeit im Bau oder bereits realisiert, somit können die Gefahrenzonen wie vorgesehen übernommen werden.

Die Neubaugebiete Ruhaberg befinden sich teilweise in der Gefahrenzone 2. Mit entsprechenden baulichen Massnahmen kann in diesen Gebieten jedoch problemlos gebaut werden. Allenfalls können Schutzmassnahmen bereits in die Folgeplanung integriert werden.

3.11 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen und Grundwasser

Die einzige Quell- und Grundwasserschutzzone befindet sich, wie bis anhin, im Bereich des Grundwasserpumpwerkes bei der Mühle.

3.12 Gesetzliche Grundlagen

In der untenstehenden Liste sind die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen aufgeführt.

Eidgenössische Gesetzgebung:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung, SR 451.33)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV, SR 704.1)
- Energiegesetz (EnG, SR 730.0)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01)
- Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG, SR 910.1)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG, SR 921.0)
- Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV, SR 921.01)

Kantonale Gesetzgebung:

- Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100)
- Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO, BR 801.110)
- Gesetz über die Förderung des Natur- und Heimatschutzes im Kanton Graubünden (BR 496.00)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BR 496.100)
- Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BR 496.110)
- Strassengesetz des Kantons Graubünden (BR 807.100)
- Verordnung zum Strassengesetz des Kantons Graubünden (BR 807.110)
- Kantonales Waldgesetz (KWaG, BR 920.100)
- Vollziehungsverordnung zum kantonalen Waldgesetz (KWaV, BR 920.110)

3.13 Weitere Grundlagen

- Sachplan Militär
- Sachplan Fruchtfolgeflächen
- Kantonaler Richtplan 2000
- Pflegekonzept Amphibienteiche Fläsch; 2005; Peter Weidmann

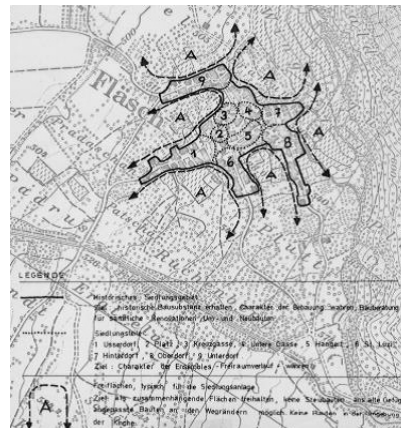
15.01.2009

Die Baukommission zieht für das Baubewilligungsverfahren geeignete Fachleute bei. Insbesondere wird bei Bedarf bereits im Rahmen der Vorprüfung die Gestaltungsberatung beigezogen.

5 Bodennutzung

5.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Ein haushälterischer Umgang mit den Landreserven war gesetzte Ausgangslage für alle Projektstudien, die dem Zonenplan vorangingen. Ambitiöses Ziel war der Wunsch, bei einer theoretischen Verdoppelung bis Verdreifachung der Bevölkerung (mittels den Zonen für künftige bauliche Nutzung) die genau gleichen ortstypischen Siedlungsstrukturen und Dorfcharakteristiken des heutigen Weinbaudorfes zu gewährleisten. Von Aussen in das Dorf hinein fließende Freiräume (Zone für Reben und Obstbäume) strukturieren die Siedlung.



Diese für Fläsch markanten, von Aussen in das Dorf hineinreichende Freiräume (A) wurden bereits 1976 in einer Studie von von Peter Zumthor als wesentliches Siedlungsmerkmal festgehalten (Bild rechts).

5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

In der laufenden Ortsplanungsrevision wird die Baulandreserve nicht vergrössert. Die neu eingezonten Flächen werden allesamt mit einer hohen Dichteziffer und geringen Grenzabständen versehen. Zudem sind alle mit einer Folgeplanpflicht versehen. In den Folgeplanungen soll vor allem die gestalterische Qualität gesteigert werden. Ziel ist es jedoch auch, eine hohe bauliche Dichte zu erreichen. Es sollen keine herkömmlichen Einfamilienhausquartiere entstehen, sondern neue Siedlungsformen geschaffen werden, welche ein zeitgemässes Wohnen auf dem Land ermöglichen.

15.01.2009

5.3 Zonenplan [1:10'000]

Befindet sich im Anhang

5.4 Zonenplan [1:2'000]

Befindet sich im Anhang

6 Gestaltung

6.1 Allgemein

Für die Kern- und Dorfzone von Fläsch sind für Neu- und Umbauprojekte die nachfolgenden Gestaltungskriterien als von besonderer Bedeutung festgelegt worden:

- die räumliche Stellung (Firstrichtung und Volumina) in Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur
- die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft
- das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein / Holz; massiv / leicht; weiss-grau / braun-schwarz)
- Schlanke Baukörper
- Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Kies- und Strassenbeläge
- Reben und Obstbäume

Im Generellen Gestaltungsplan ist der generell geschützte Siedlungsbereich bezeichnet worden. Bauliche Änderungen erfolgen nach KRG Art 43/73. Gemäss dem neuen kommunalen Baugesetz Art. 32 haben alle Bauvorhaben die vier Stufen der Gestaltungsberatung zu durchlaufen.

6.2 Genereller Gestaltungsplan [1:10'000]

Befindet sich im Anhang

6.3 Genereller Gestaltungsplan [1:2'000]

Befindet sich im Anhang

15.01.2009

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Der Generelle Erschliessungsplan wurde mit den Fuss- und Wanderwegen ergänzt. Zudem wurde ein weiterer Radweg, welcher durch das Dorf und die Rebberge führt, eingetragen. Ansonsten wurden im Vergleich zum bisherigen Plan keine Änderungen vorgenommen.

7.2 Genereller Erschliessungsplan [1:10'000]

Befindet sich im Anhang

7.3 Genereller Erschliessungsplan [1:2'000]

Befindet sich im Anhang

8 Auswirkungen auf die Umwelt

8.1 Allgemein

Durch die vorgesehene Ortsplanungsrevision sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Durch den stärkeren Einbezug der Natur- und Landschaftsschutzanliegen (Amphibien, Hecken, etc.) kann gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung erreicht werden. Zudem wird durch das Siedlungskonzept eine starke Verzahnung zwischen Siedlung und Freiflächen erreicht. Dies ist ein wichtiger Teil der heutigen Kulturlandschaft der Bündner Herrschaft.

Die Gemeinde Fläsch weist keine störenden Lärmquellen auf, welche eine Auswirkung auf das Siedlungsgebiet hätten. Somit sind keine planerischen Massnahmen hinsichtlich Lärm nötig.

Betreffend nicht ionisierender Strahlung ist die Hochspannungsleitung als Emmissionsquelle massgebend. Diese befindet sich jedoch in einem Abstand von über 600 m zum eigentlichen Siedlungsgebiet. Einzig die Raststätte befindet sich im Nahbereich einer Hochspannungsleitung. Gemäss Standortdatenblatt der NOK wird der Anlagegrenzwert gemäss NISV von 1 μ T in einem Abstand von 44 m westlich und 66 m östlich der Leitungsachse überschritten. Auf eine Nutzungsbeschränkung in diesem Bereich wird verzichtet, da der Immissionsgrenzwert von 100 μ T überall eingehalten wird und es sich nicht um eine Neueinzonung handelt. Bei Bauvorhaben im belasteten Gebiet ist die NISV zu beachten. Diesbezüglich ist ein informativer Hinweis im Zonenplan Raststätte eingetragen worden. Ansonsten erübrigt sich eine detaillierte Untersuchung hinsichtlich nicht ionisierender Strahlung.

15.01.2009

9 Schlussfolgerung

Die vorliegende Ortsplanrevision konzentriert sich in erster Linie auf den Dorfbereich. Im Zusammenhang mit der daraus resultierenden Gesamtrevision wurden Pendenzen aus der letzten Revision aufgearbeitet und zwingende Anpassungen im Landschaftsbereich vorgenommen. Mit einigen Neuerungen in der Vorgehensweise bezüglich Zonenplanerarbeitung sowie in der Ausgestaltung des Baugesetzes erhofft sich die Gemeinde, durchaus als Modellfall für zukünftige Ortsplanrevisionen stehen zu können.

Chur, 13. Januar 2009

Planungsleiter:

HTW Chur, Prof. Christian Wagner, Dipl. Architekt ETH/SIA (bis Juni 2007)

Christian von Ballmoos, dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Für die Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Lieni Kunz

15.01.2009