

Kanton Graubünden
Gemeinde Seewis GR



Revision Ortsplanung Seewis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Seewis, 12. Februar 2009

Impressum:

Auftraggeber: Gemeinde Seewis

Zeitspanne der Planung: 2006 - 2008

Verfasser des Berichts: Gemeindevorstand Seewis

Christian von Ballmoos, LUTZ, SCHMID INGENIEURE AG,
Chur

Ingenieur- und Vermessungsbüro Donatsch, Landquart

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	4
1.1	Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)	4
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	4
2	Allgemeines	5
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf der Planung	6
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.4	Vorprüfung	7
2.5	Öffentliche Auflage	7
2.6	Gemeindeversammlung	7
3	Grundlagen	8
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	8
3.2	Richtplanung	8
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	10
3.4	Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung	11
3.5	UEB Stand 2006	12
3.6	Inventare	17
3.7	Landwirtschaft	17
3.8	Wald	17
3.9	Gefahrenzonen	18
3.10	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen und Grundwasser	18
3.11	Gesetzliche Grundlagen	18
3.12	Weitere Grundlagen	19
4	Bestimmungen	19
4.1	Erläuterungen zum Baugesetz	19
5	Bodennutzung	20
5.1	Erläuterungen zum Zonenplan	20
5.2	Nachweis der haushälterischen Bodennutzung	29

5.3	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzonen	29
6	Gestaltung	30
6.1	Genereller Gestaltungsplan innerhalb des Siedlungsgebietes	30
7	Erschliessung	31
7.1	Allgemein	31
8	Auswirkungen auf die Umwelt	31
8.1	Allgemein	31
9	Schlussfolgerung	33

Anhang

Anhang 1: Leitbild

Anhang 2: Fachbericht „Siedlungsanalyse Seewis“, 2006

1 Anlass

1.1 Ausgangslage (Ist-Zustand vor der Revision)

Die Ortsplanung der Gemeinde Seewis i.P. wurde Anfangs der 90-iger Jahre erarbeitet und mit Regierungsratsbeschluss vom 1. März 1993 genehmigt. Gemäss Revisionskatalog des Amtes für Raumentwicklung vom 1. Oktober 2004 genügt die existierende Planung den Anforderungen des übergeordneten Rechts in verschiedenen Punkten nicht mehr. Zudem ist die Gemeinde seit der letzten Revision ständig gewachsen und die verfügbaren Baulandreserven sind geschrumpft. Die Gemeinde hat die Ortsplanung als wesentliches Steuerungsmittel für die künftige Entwicklung erkannt und sich deshalb entschieden eine Ortsplanungsrevision durchzuführen.

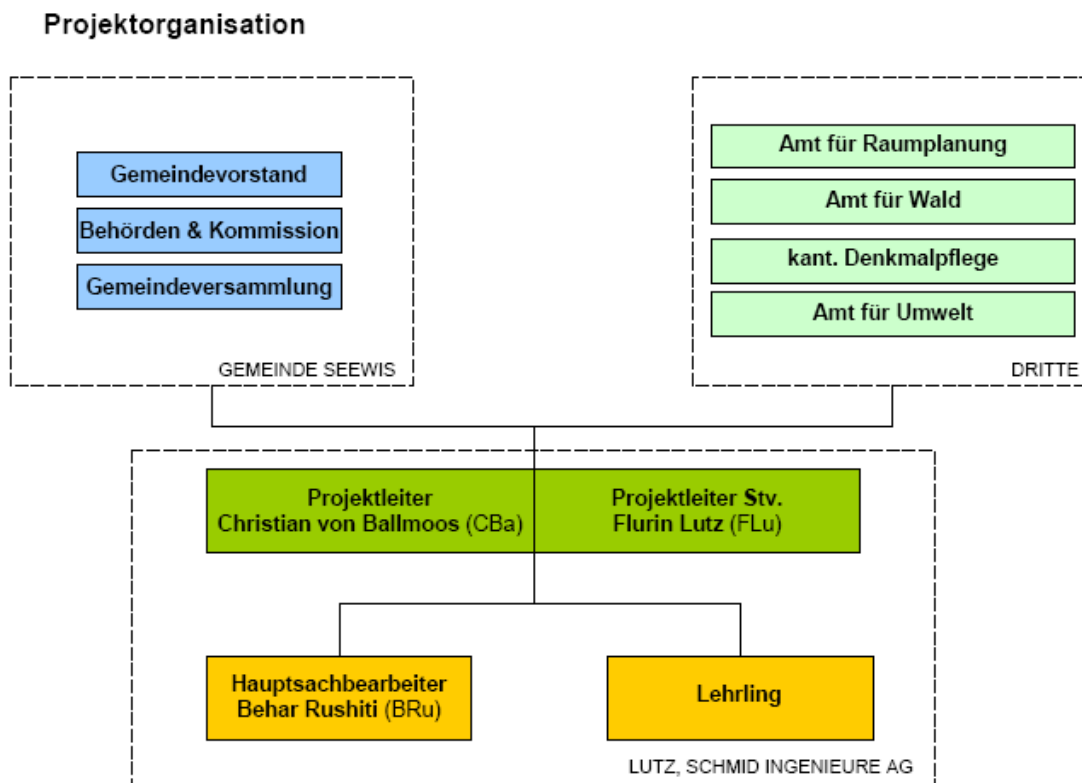
1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die folgenden Ziele bzw. Revisionsgründe sind gemäss Auftragsbeschreibung bei der Ortsplanungsrevision umzusetzen:

- ☐ Überprüfung der Bauzonen bezüglich Grösse, Lage, Art, Zonenkonformität und Strukturierung mit den entsprechenden Anpassungen
- ☐ Überprüfung und wo nötig Anpassung der Landwirtschaftszonen
- ☐ Anpassung respektive Ergänzung der Schutzzonen
- ☐ Durchführung des Waldfeststellungsverfahrens im Bereich der Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen
- ☐ Überprüfung und Ausscheidung der Gefahrenzonen innerhalb der festgelegten Erfassungsbereiche
- ☐ Sicherstellung der Erhaltung des Ortsbildes Seewis Dorf von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mittels geeigneter raumplanerischer Massnahmen
- ☐ Erarbeitung von Generellen Erschliessungsplänen
- ☐ Revision des kommunalen Baugesetzes unter Berücksichtigung des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers



Planungskommission:

Däscher Stefan, Gemeindepräsident
 Hardegger Urs, Kommissionsmitglied
 Aebli-Hew Hans, Kommissionsmitglied
 Aebli Hans, Vizepräsident (bis 2007)
 Bieri Michel, Kommissionsmitglied (bis 2008)
 Lietha Anton Peter, Baukommissionspräsident (bis 2007)
 Schlegel Jürg, Baukommissionspräsident (ab 2008)
 Aebli Johann Peter, Gemeinderat
 Signer Pascal, Gemeinderat
 Hartmann Robert, Gemeinderat
 Wilhelm Hans, Gemeinderat
 Hunger Barbara, Gemeindeschreiberin
 Von Ballmoos Christian, Ortsplaner

2.2 Ablauf der Planung

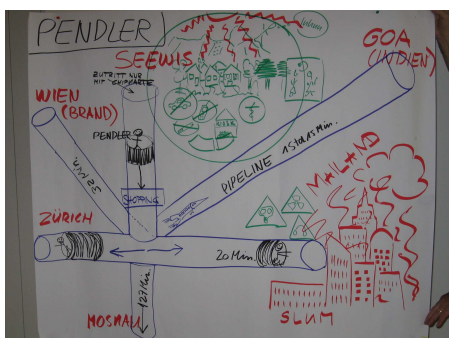
März 2006	Kreditgenehmigung durch Gemeindeversammlung
Frühling 2006	Erarbeiten Leitbild für die Gemeinde Seewis
Sommer 2006	Grundlagen erarbeiten, inkl. Siedlungsanalyse
bis September 2007	Planungsarbeiten, Baugesetz, Zonenpläne, Gefahrenzonen, Waldfeststellung, etc.
bis Juni 2008	Vorprüfung
Herbst 2008	Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkung
17.12.08 und 30.1.09	Beschluss Gemeindeversammlung

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Mit der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung wurde die vom Gemeindevorstand vorgesehene Ortsplanungsrevision bestätigt. Damit die Ziele der Revision auch auf eine breitere Basis gestellt werden konnte, wurde im Mai 2006 eine Zukunftswerkstatt durchgeführt. Die 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erarbeiteten in zwei Workshops ein Leitbild, welches als Basis für die vorliegende Ortsplanungsrevision dient. Dabei wurde darauf geachtet, dass TeilnehmerInnen aus allen Bevölkerungs- und Interessengruppen vertreten waren.



In kleinen Gruppen wurden Zukunftsvisionen für Seewis erarbeitet.



Die Zukunftsrevisionen wurden visualisiert und den übrigen Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgestellt.

Im Weiteren sind die vorgesehenen Auszonungen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern besprochen worden.

Die Ortsplanungsrevision wurde am 27. Juni 2007 der Bevölkerung vorgestellt. Danach wird das ganze Paket zur Vorprüfung an den Kanton weitergeleitet. Anschliessend findet die Mitwirkungsaufgabe gemäss Art. 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) statt.

2.4 Vorprüfung

Die erarbeiteten Unterlagen wurden Mitte September 2007 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung vorgelegt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom Juni 2008 hat das Amt für Raumentwicklung zur Ortsplanungsrevision Seewis Stellung genommen. In der Folge wurden die Mängel und Änderungsvorschläge mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen und die Ortsplanungsrevision wo nötig angepasst.

2.5 Öffentliche Auflage

Zwischen Freitag 10. Oktober 2008 und Montag, 11. November 2008 wurde die Ortsplanungsrevision im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe der Bevölkerung vorgelegt. In der Mitwirkungsaufgabe sind 15 Einwendungen bzw. Anregungen eingegangen. Diese wurden in der Planungskommission diskutiert und teilweise bei der Weiterbearbeitung der Ortsplanung berücksichtigt. Sämtlichen Personen, welche sich an der Mitwirkung beteiligt haben, wurde eine Stellungnahme der Planungskommission zugestellt.

2.6 Gemeindeversammlung

Am 17. Dezember 2008 wurden anlässlich einer 1. Gemeindeversammlung sämtliche Pläne durch die Bevölkerung beschlossen. Am 30. Januar 2009 wurde das Baugesetz und die Ortsplanung als Gesamtes durch die Stimmberechtigten beschlossen.

3 Grundlagen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Gemeinde Seewis wird vom Sachplan Fruchtfolgeflächen tangiert. 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 Seewis eine Fläche von rund 0.09 ha, welche als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist, neu der Industriezone zugeteilt. Dabei handelt es sich um die einzige Fruchtfolgefläche in Seewis. Die Gemeinde verfügt jedoch über eine grosse landwirtschaftlich genutzte Fläche. Da es sich jedoch überall um Hanglagen handelt ist das Land für Fruchtfolgeflächen wenig geeignet. Die von der Umzonung betroffenen Fläche grenzt direkt an das Fabrikareal der Georg Fischer AG (GF) und wird vom Taschinasbach und der Bahnlinie begrenzt.

Die Gemeinde Seewis will weiterhin Arbeitsplätze schaffen und sich als Wirtschaftsstandort im unteren Prättigau positionieren. Das Areal ist optimal erschlossen und kann sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem motorisierten Verkehr gut erreicht werden. Zudem befindet sich mit der GF bereits ein etabliertes Unternehmen an diesem Standort. Auf der gegenüberliegenden Seite des Taschinasbach auf Grüscher Gemeindegebiet, befindet sich ein Arbeitsplatzgebiet, welches im regionalen Richtplan als von regionaler Bedeutung eingestuft worden ist. Damit im Raum Talboden Seewis/Grüsch ein eigentlicher Cluster entstehen kann, will die Gemeinde Seewis entsprechendes Industrieland bereitstellen. Zum jetzigen Zeitpunkt steht potentiellen Investoren einzig das Reservegebiet der GF zur Verfügung. Diese Areal ist jedoch durch die Gefahrenzone sowie den angrenzenden Wald zur Zeit kaum sinnvoll nutzbar. Für die Gemeinde Seewis als wirtschaftlich eher schwache Gemeinde ist es künftig unabdingbar gute Rahmenbedingungen für mögliche Investoren zu schaffen. Aus diesem Grund sollte die Fruchtfolgefläche in diesem Gebiet aufgehoben werden.

3.2 Richtplanung

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

Nr. Kanton	Bedeutung	Bezeichnung	Stand der Koordination	Bemerkungen
07.LS.04R		Rätikon – Falknis – Vilan – Chlus Vilan Prättigauer Chlus	Festsetzung	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).
A-1700	regional	Landquartae Sand bei Grüsch	Zwischenergebnis	Als Naturschutzzone ausgeschieden

FM-453 FM-456 FM-461 FM-462 FM-463 FM-472 FM-474 FM-949	national	Flachmoore Canì Palus, Fasons Hintersäss Vorder Cavell Hinter Cavell Alpnova Sadrein Riet, Fadära	Festsetzung	Als Naturschutzzonen ausgeschieden
FM-457 FM-460 FM-478 FM-479 FM-480 FM-481 FM-482 FM-948 FM-15001 FM-15004 FM-15005 FM-15023	regional	Flachmoore Ronnenbühel Litzì, Vordersäss Pricawalli Galflarieng Terlana Truvaschina Vadursch Motschna/Isla Nordwestlich Alpnova Nördlich Alpnova Cholplatz Calandas, Fasons	Zwischener- gebnis	Als Naturschutzzonen ausgeschieden
W-454 W-459 W-464 W-475 W-483 W-484 W-486 W-490 W-492 W-494 W-495 W-498 W-502 W-503 W-504 W-505 W-506 W-507 W-509 W-510 W-512 W-521	regional	Narzissenwiesen Oberstein-Ober Fadära Calischa Fulli Südwest Ober Fulli-Ganschiersch- Larnoz Valcaus Süd Pricawalli-Plinezza unterhalb Flügeri Matär Galflarieng Ost Fallider Valcaus Wurzaneina-Terlana Truvaschina Terlana West Fafatscha Sadreinegg Sadrein Süd Sadrein West Zuzischana/Sadrein Stutz Gadenstettli Hinter Tersana	?	Als Naturschutzzonen ausgeschieden
W-525	regional	Gätziloch	Ausgangslage	Als Naturschutzzone ausgeschieden
07.SO.10	national	Historischer Ortskern	Zwischener- gebnis	In Ortsplanung umgesetzt
07.VE.06		Taschinasbach	Festsetzung	Im GEP berücksichtigt

Die Landschaftsschutzzone wurde von der bisherigen Zonenplanung übernommen, welche gemäss kantonalem Richtplaneintrag der Situation genügend Rechnung trägt.

Die Flachmoore von nationaler und regionaler Bedeutung wurden einer Naturschutzzone zugewiesen (vgl. Kapitel Inventare).

In der laufende Ortsplanungsrevision hat man sich intensiv mit dem historischen Ortskern von Seewis auseinandergesetzt. Der bereits bestehende detaillierte Generelle Gestaltungsplan für den Ortskern von Seewis wurde geprüft und teilweise angepasst. Einzelbauten werden bewusst nicht geschützt. Dafür wird eine Gestaltungsberatungspflicht eingeführt, welche auch die Übergangsbereiche (Kernzone – Wohnzone) umfasst. Zudem wurde bei der Siedlungsanalyse festgestellt, dass es auch in Seewis Schmitten Ortsteile gibt, welche von besonderem Wert sind. Deshalb wird auch hier mit Erhaltungsbereichen und Bereichen mit Gestaltungsberatungspflicht ein entsprechender Schutz geschaffen. Mit den vorgesehenen Massnahmen kann das historische Gesicht von Seewis erhalten werden, ohne dass eine Erneuerung zu stark eingeschränkt wird. Dies ist für Seewis von besonderer Bedeutung, da sich viele Bauten in den historischen Siedlungsteilen in sanierungsbedürftigem Zustand befinden. Mit der Siedlungsanalyse, welche auch als Hilfsmittel für die Gestaltungsberatung beigezogen wird, verfügt die Gemeinde über ein ausbaubares Instrument, in welchem spezielle Details und Sanierungslösungen festgehalten oder aufgezeigt werden können. Den gemäss Richtplan gestellten Forderungen hinsichtlich Schutz und Wahrung des Ortsbildes wird somit genüge getan.

Mit dem Ausbau des Kraftwerkes Taschinasbach wird nächstes Jahr begonnen. Die Vorbereitungsarbeiten sind teilweise schon in Arbeit (Erschliessung). Die sich daraus ergebenden Änderungen in der Zonenplanung wurden übernommen.

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

Regionaler Richtplan

Im Rahmen des regionalen Richtplans „Arbeitsplatzgebiete, Prättigau“ sind 12 Arbeitsplatzgebiete zwischen Chlus und Küblis untersucht worden. Darunter auch der Standort Seewis Schmitten. Dieser wurde auf Grund der zu geringen Grösse nicht als von regionaler Bedeutung eingestuft. Er wurde jedoch als sinnvolle Erweiterung der bestehenden Industriezone (GF) angesehen. Insbesondere wurde die Erschliessungssituation positiv beurteilt. Die vorgesehene Industriezonenerweiterung entspricht dem regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete.

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Wie bereits festgestellt, genügt die gültige Ortsplanung der übergeordneten Gesetzgebung nicht mehr in allen Punkten. Zudem werden die Ziele und künftigen Entwicklungsbestrebungen von Seewis durch die heute gültige Planung zuwenig unterstützt. Insbesondere gibt es in Seewis zuwenig verfügbares Bauland. Die Bauzonenreserven befinden sich teilweise an schlecht erschlossenen oder anderweitig ungeeigneten Lagen (Gefahrenzone).

3.4 Nachhaltigkeit / Leitbild: Räumliche Entwicklung

Auf Grund der Resultate der Zukunftswerkstatt konnten zu verschiedenen Themenbereichen wie Natur / Umwelt, Wohnen und Bauen, Verkehr, Tourismus, Wirtschaft, etc. Zielsetzungen und Vorgaben formuliert werden. Diese Ziele und Leitideen sind von den WorkshopteilnehmerInnen geprüft und an einer weiteren Sitzung bestätigt worden. Die detaillierten Resultate des Workshops befinden sich im Anhang des Planungsberichtes. Bei der Ortsplanungsrevision direkt anwendbar sind folgende Ziele:

Natur / Umwelt

Wir wollen...

- ☐ die intakte Natur von Seewis pflegen und erhalten.
- ☐ das schöne Landschaftsbild erhalten.
- ☐ die Landschaft nicht weiter zersiedeln.
- ☐ den Wald nachhaltig nutzen und pflegen.
- ☐ die Nutzung erneuerbarer Energie fördern.

Wohnen und Bauen

Wir wollen...

- ☐ kompakte Siedlungsgebiete.
- ☐ Wohnmöglichkeiten für Ältere schaffen.
- ☐ ein massvolles Wachstum.
- ☐ genügend Baulandreserven bereitstellen und innere Reserven besser nutzen.
- ☐ das Dorfbild erhalten aber nicht konservieren.
- ☐ ein attraktives Dorfbild.

Verkehr

Wir wollen...

- ☐ die Parkplatzsituation im Dorf verbessern.
- ☐ die Erschliessung Schmittner Sand verbessern (Bahnübergang).
- ☐ verkehrsberuhigte Bereiche schaffen.

Tourismus

Wir wollen...

- ☐ die Landwirtschaft stärker in die Tourismuswirtschaft einbeziehen.

Wirtschaft

Wir wollen...

- ☐ gute Rahmenbedingungen für Gewerbe und Industrie hinsichtlich Steuern und Infrastruktur schaffen.
- ☐ das Arbeitsplatzgebiet im Tal besser erschliessen und fördern.
- ☐ den Gesundheitsplatz Seewis erhalten und fördern.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wie auch in den Planungskommissionsitzungen sind zudem folgende Themen diskutiert bzw. zusätzliche Ziele definiert worden:

- ☐ massvolles Wachstum anstreben (bauliche Entwicklung etwa auf dem bisherigen Niveau halten)
- ☐ Niedrig genutzte Ökonomiebauten in der Kern- und Dorfzone nach Möglichkeit mit niedriger Nutzung beibehalten
- ☐ Bauten im historischen Kern nach Möglichkeit erneuern und sanieren

3.5 UEB Stand 2006

Für die Ermittlung des Überbauungs- und Erschliessungsstandes der Gemeinde Seewis diente die Zusammenstellung des Ingenieurbüros Donatsch in Landquart, welche als Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision erstellt worden ist.

Innere Reserven

In der Kern- und Dorfzone befinden sich noch einige Stall- und Nebenbauten, welche in der ursprünglichen Form erhalten geblieben sind. Die Gebäude werden jedoch meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Diese könnten an sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken umgenutzt werden. Teilweise hat eine solche Nutzungsintensivierung auch schon stattgefunden. Im landwirtschaftlich geprägten Ortsbild von Seewis sind die Ökonomiegebäude jedoch ein wichtiger Bestandteil des Erscheinungsbildes. Eine vollständige Umnutzung dieser Gebäude zu Wohnzwecken würde das Ortsbild stark beeinträchtigen. Seitens der Gemeinde wird deshalb eine stärkere Nutzung bei den Stallbauten nicht angestrebt. Vielmehr wird versucht diese Bauten weiterhin als Lager oder ähnliches zu nutzen, damit das Erscheinungsbild dieser Gebäude möglichst erhalten werden kann.

Wie aus den untenstehenden Planausschnitten hervorgeht, eignen sich nur wenige Bauten für eine Umnutzung zu Wohnzwecken (rot markierte Gebäude). Dies kommt daher, dass beim Wiederaufbau nach dem Dorfbrand die Wohnbauten im vorderen bzw. südlichen Teil der Baufenster erstellt worden sind. Im rückwärtigen Teil wurden die Ökonomiebauten angeordnet. Diese Bauten sind somit auf Grund der Besonnung und Aussicht für Wohnnutzung nicht attraktiv.



Im Talgebiet befindet sich noch ein Ökonomiegebäude, welches umgenutzt werden könnte. Die 6 Bauten zusammen weisen eine überbaute Fläche von rund 800 m² auf. Wobei sich realistischweise nur drei Bauten auf Grund der Lage für eine Umnutzung eignen. Somit ist das Potential der Inneren Reserve in Seewis sehr klein und wird in den weiteren Betrachtungen nicht mehr berücksichtigt.

In den gewöhnlichen Wohnzonen könnte auf den meisten Parzellen gemäss Baugesetz noch mehr Bauvolumen erstellt werden. Die Vorschriften betreffend Nutzungsdichte (Überbauungsziffer von 0.35-0.45) sind jedoch sehr grosszügig und stellen für die Bauherrschaften kaum eine Einschränkung dar. Zudem handelt es sich zumeist um Einfamilienhausbauten. Das Verdichtungspotential auf den bereits überbauten Parzellen ist deshalb als sehr gering einzuschätzen und kann bei den weiteren Betrachtungen vernachlässigt werden.

Überbauungsstand

In der untenstehenden Tabelle sind die Baulandreserven auf Grund des heutigen Planungsstandes ausgewiesen. Die grössten Flächenreserven befinden sich in der Dorfzone und der Wohnzone A. Insgesamt ist bei den Wohnbauzonen eine Fläche von 8.5 ha nicht überbaut, was 22% der gesamten Wohnbaufläche von 38.4 ha entspricht.

Bei den übrigen Zonen wird eine Reserve von 1.5 ha ausgewiesen. Diese stammt vor allem von der unüberbauten Erweiterungsfläche der GF.

Gesamthaft betrachtet weist Seewis bei einer Bauzonenfläche von total 48.1 ha eine unüberbaute Fläche von 10.0 ha auf.

Überbauungsstand ganze Gemeinde				Stand 31.07.08		
Zonen	BZ total		überbaut		nicht überbaut	
	m²	%	m²	%	m²	%
Kernzone	25430	100	25430	100	0	0
Dorfzone	130045	100	104389	80	25656	20
Wohnzone A	183094	100	130927	72	52167	28
Wohnzone B	9339	100	7957	85	1382	15
Gewerbe.- und Wohnzone A	6107	100	1465	24	4642	76
Gewerbe.- und Wohnzone B	29521	100	28248	96	1273	4
Subtotal Wohnzonen	383536	100	298416	78	85120	22
Industrie.- u. Gewerbezone	44909	100	31976	71	12933	29
Jugendhauszone	11352	100	10259	90	1093	10
ZöBA	41517	100	40370	97	1147	3
Total	481314	100	381021	79	100293	21

Wie aus der untenstehenden Tabelle ersichtlich ist, soll in der laufenden Ortsplanungsrevision die Baulandreserve auf dem gleichen Stand wie heute gehalten werden. Einzig bei der Industriezone soll eine zusätzliche Reserve von rund 2000 m² geschaffen werden.

Überbauungsstand ganze Gemeinde			Stand nach OP Rev.			
Zonen	BZ total m ²	%	überbaut m ²	%	nicht überbaut m ²	%
Kernzone	25203	100	25203	100	0	0
Dorfzone	120110	100	101902	85	18208	15
Wohnzone	200225	100	135387	68	64838	32
Gewerbemischzone urspr. GW A / B	30854	100	28250	92	2604	8
Subtotal Wohnzonen	376392	100	290742	77	85650	23
Industrie.- u. Gewerbezone	48382	100	31664	65	16718	35
Hotelzone urspr. Jugendhauszone	9634	100	9634	100	0	0
ZöBA	40827	100	40411	99	416	1
Total	475235	100	372451	78	102784	22

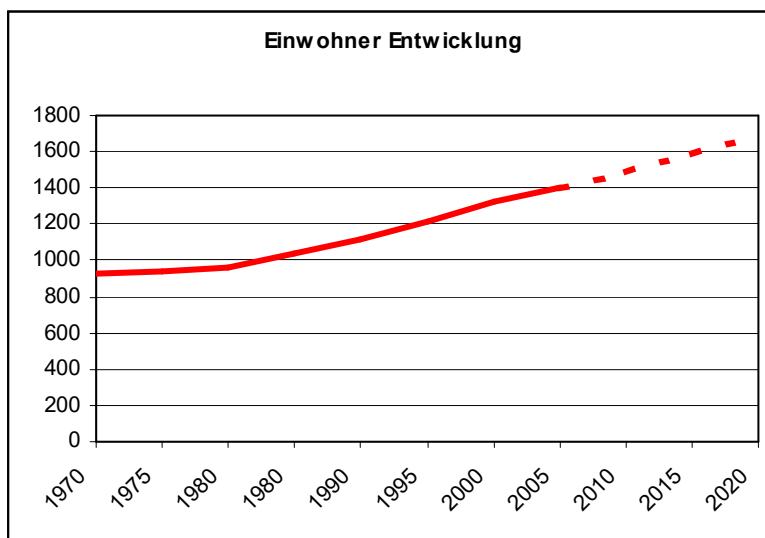
Die Reserve beträgt bei den Wohnbauzonen weiterhin 8.6 ha. Wie aus der untenstehenden Tabelle hervorgeht, stehen bei den Wohnbauzonen den Einzonungen von 17'505 m² Auszonungen von 16'975 m² gegenüber. Die Bauzonenreserven werden somit um minimale 530 m² erhöht, was bezogen auf die gesamte Wohnbaufläche einem Anteil von 0.1 % entspricht.

Objekt Nr.	Änderung	Zone		Überbauungs- stand	Fläche in m ²
		neu	bisher		
1	Einzonung	Wohnzone	Landwirtschaftszone	nicht überbaut	4401
2	Einzonung	Wohnzone	Landwirtschaftszone	nicht überbaut	13104
Total Einzonungen					17505
3	Umzonung	Freihaltezone	Wohnzone	nicht überbaut	764
4	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohnzone	nicht überbaut	2199
5	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohnzone	nicht überbaut	727
6	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohnzone	nicht überbaut	199
7	Umzonung	Zone für künftige bauliche Nutzung	Dorfzone	nicht überbaut	4594
8	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohn- und Gewerbezone A	nicht überbaut	224
9	Auszonung	Landwirtschaftszone	Dorfzone	nicht überbaut	795
10	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohnzone	nicht überbaut	4041
11	Auszonung	Landwirtschaftszone	Wohnzone	nicht überbaut	1374
12	Umzonung	Hofraum- und Gartenzone	Dorfzone	nicht überbaut	1592
13	Umzonung	Hofraum- und Gartenzone	Dorfzone	nicht überbaut	467
Total Aus- und Umzonungen					16975
Differenz Einzonungen minus Aus- und Umzonungen					530

Wohnbauzonenbedarf

Gemäss der Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Seewis, hat die Zahl der Einwohner seit 1970 stetig zugenommen. In den letzten 15 Jahren konnte eine Zunahme von 287 Personen registriert werden, was für 2005 zu einer Einwohnerzahl von 1400 Personen führt. Seewis profitiert dabei von seiner Lage am Ein-

gang des Prättigaus. Die Nähe zum Arbeitsplatzgebiet Churer Rheintal sowie zur Stadt Chur und den regionalen Zentren Landquart, Sargans dürfte auch in Zukunft für Neuzuzüger attraktiv sein (Erreichbarkeit Auto: Chur 20 min, Landquart 10 min., Sargans: 20 min.). Dazu bietet Seewis eine sonnige, ruhige und landschaftlich intakte Wohnlage. Aus diesen Gründen kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in Seewis auch weiterhin zunehmen wird. Bei der Trendberechnung im untenstehendem Diagramm wurde das Wachstum der letzten 15 Jahre linear weitergezogen. Dies ergibt für 2020 eine prognostizierte Bevölkerungszahl von 1687 Personen.



In den letzten 15 Jahren wurde in Seewis eine Wohnbauzonenfläche von rund 6.9 ha konsumiert. Dies ergibt pro Neuzuzüger eine Fläche von 239 m². Bei anhaltendem Wachstum und einem künftigen Flächenbedarf von 260 m² pro Person ergibt sich ein Wohnbauzonenbedarf von rund 7.5 ha für die nächsten 15 Jahre. Die geplanten Ein-, Aus- und Umzonungen sind, wie oben beschrieben, praktisch flächenneutral. Die Reserve an unüberbautem Bauland liegt weiterhin bei 8.7 ha. Wobei nach der Revision das Bauland auch tatsächlich überbaut werden kann und sich an geeigneten Lagen befindet.

Erschliessungsstand / Baureife

Wie aus der Karte Erschliessungsstand hervorgeht, ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Seewis zum grössten Teil voll erschlossen. Die Erschliessungsstrassen sind auf Grund der topografischen Situation teilweise sehr eng und steil. Sie genügen jedoch den Bedürfnissen der Anwohner. Einige Teilgebiete am Rand der Siedlung insbesondere im Bereich Tamära sind auf Grund der steilen Hanglage jedoch nur sehr schwer erschliessbar. Im Weiteren fehlt beim Gewerbegebiet in Seewis Pardisla nördlich der Einfahrt in die Prättigauerstrasse sowie der Erweiterungsfläche der GF die Abwasserleitung. Für das überbaute Gewerbegebiet ist die Leitung geplant und wird in den nächsten Jahren realisiert. Im weiteren ist die Wohnzone in Seewis Schmiten westlich der reformierten Kirche verkehrstechnisch wegen der engen und steilen Platzverhältnisse nicht er-

schliessbar. Dasselbe gilt für die in der Dorfzone liegenden Gärten östlich derselben Kirche.

Die Erschliessung der Neubaugebiete Prada und Cresta ist unproblematisch und in kurzer Zeit realisierbar. Im Detail wird dies über Quartierplanverfahren geregelt. Die Flächen können so innerhalb der nächsten 5 Jahre baureif gemacht werden.

3.6 Inventare

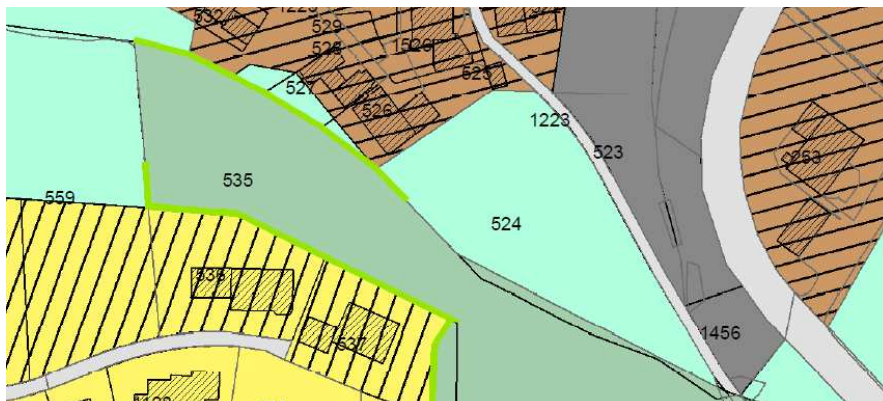
Bei der Umsetzung der Naturschutzinventare wurden sämtliche Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung entweder mittels einer Naturschutz- oder einer Trockenstandortszone geschützt. Bei der Sichtung der Daten wurde festgestellt, dass die Abgrenzungen zwischen Inventar und Richtplan teilweise starke Abweichungen aufweisen. Insbesondere bei den Flachmooren und den Narzissenwiesen bestehen grosse Differenzen.

3.7 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone wurde gegenüber der bestehenden Ortsplanung erweitert. Die Flächen unterhalb Saldos und Saljannas waren bis jetzt Zone Übriges Gemeindegebiet. Auf Grund der heutigen Nutzung können diese Flächen neu der Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Im weiteren wurde die Waldabgrenzung auf Grund der neuesten Daten des Amtes für Wald aktualisiert. Die Landwirtschaftszone ist entsprechend angepasst worden.

3.8 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. Wo der Wald an die Bauzonen grenzt wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision das Waldfeststellungsverfahren eingeleitet. Die dabei festgelegten Waldränder (statische Waldgrenzen) sind im Zonenplan eingetragen worden.



Kennzeichnung der statischen Waldgrenze

3.9 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission ist zur Zeit dabei die Gefahrenzonen zu überarbeiten. In den vorliegenden Plänen sind die aktuellen Gefahrenzonen, von der Gefahrenkommission übernommen worden. Auf Grund der Neubeurteilung der Gefahrenpotentiale müssen Änderungen vorgenommen werden.

3.10 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen und Grundwasser

Die Quell- und Grundwasserschutzbestimmungen sind aus dem detaillierten Schutzzonenplan der Gemeinde Seewis aus dem Jahr 2005 übernommen worden. Dabei sind nur Quellen berücksichtigt worden, welche einer öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen. In den Alpgebieten wurden die Schutzzonen aufgehoben. Hier ist es Sache der Eigentümer und Nutzer für einen genügenden Schutz der Trinkwasserquellen zu sorgen.

3.11 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)

3.12 Weitere Grundlagen

- ☐ Sachplan Militär
- ☐ Sachplan Fruchtfolgeflächen
- ☐ Kantonaler Richtplan 2000
- ☐ Pflegekonzept Amphibienteiche Seewis; 2005; Peter Weidmann
- ☐ Entwurf Vernetzungsprojekt Seewis Fanas
- ☐ Flur- und Dorfverordnung der Gemeinde Seewis (FDV)

4 Bestimmungen

4.1 Erläuterungen zum Baugesetz

Das Baugesetz ist auf der Basis des alten Baugesetzes, des Musterbaugesetzes MBauG 07 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) und den Begriffsdefinitionen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entstanden. Dabei wurde darauf geachtet, dass ein möglichst schlankes Baugesetz geschaffen wird.

Die Baubegriffe und Messweisen werden künftig gemäss Anhang Baugesetz erfolgen. Dieser Anhang besteht aus den Definitionen der Baubegriffe der IVHB. Bei der Festlegung der Masse wurde versucht die bis anhin geltenden Bestimmungen möglichst zu übernehmen. Mit dem Bewusstsein, dass durch die neuen Definitionen allenfalls andere Bauweisen begünstigt werden können.

Durch die Einführung einer Gestaltungsberatung soll die bauliche Qualität in Seewis gesteigert werden. Insbesondere innerhalb der Ortskerne ist eine professionelle Beratung hinsichtlich Gestaltung der Bauten nötig, damit das Ortsbild von Seewis erhalten und weiterentwickelt werden kann. Damit eine einheitliche Bewilligungspraxis entstehen kann, ist auf der Basis der Siedlungsanalyse ein Beurteilungshandbuch zu schaffen, in welchem auch die erteilten Bewilligungen dokumentiert und beschrieben werden. Ziel ist es, dass die Bauberatung möglichst früh in den Entwurfsprozess einbezogen wird. Damit können aufwendige und mühsame Verhandlungen im Baubewilligungsverfahren vermieden werden.

Auf Grund der Diskussionen an der Gemeindeversammlung wurde Gestaltungsberatungspflicht in eine fakultative Bestimmung umgewandelt. Somit steht es der Baubehörde offen, ob sie die Gestaltungsberatung beiziehen will oder nicht.

5 Bodennutzung

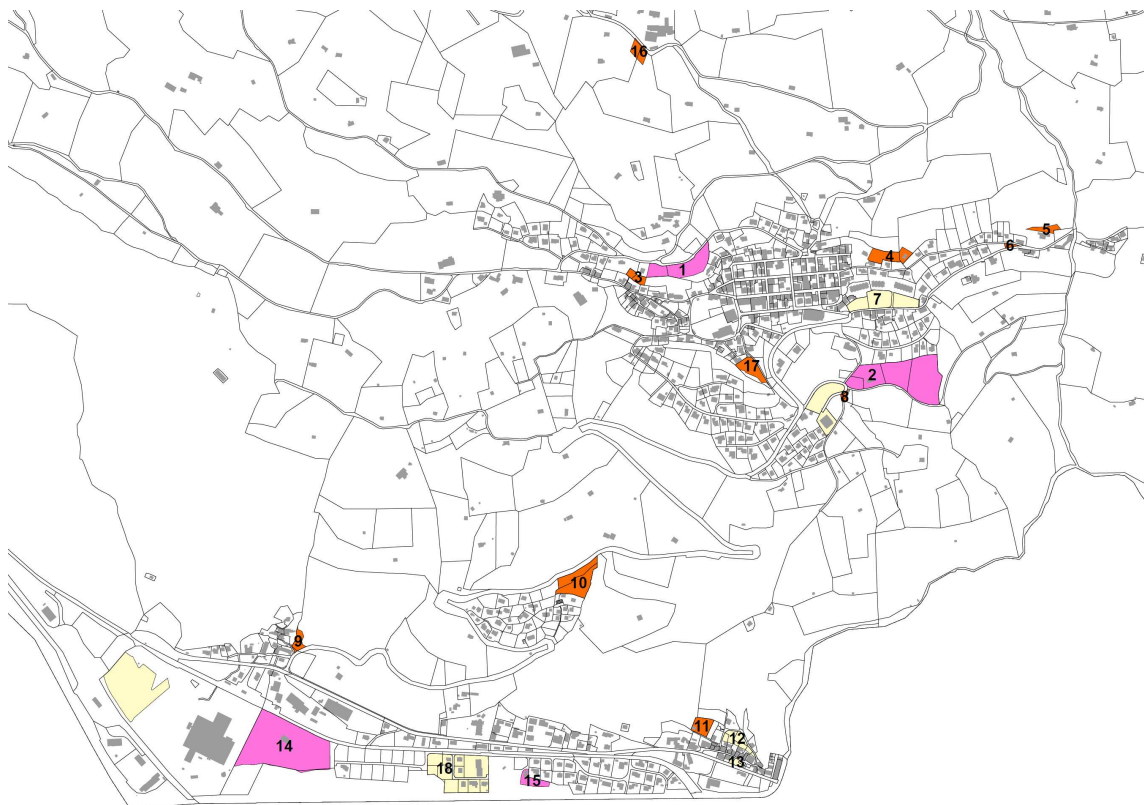
5.1 Erläuterungen zum Zonenplan

Bauzonen

Der haushälterische Umgang mit dem Boden, die Schonung der Landschaft und Siedlung, sowie die Schaffung verfügbarer Baulandreserven waren Grundbedingungen für die Ortsplanungsrevision. Damit diese zum Teil gegensätzlichen Ziele auf einen Nenner gebracht werden konnten, wurde die bisherige Situation genau untersucht. Insbesondere wurden die bestehenden Bauzonenreserven auf ihre Eignung untersucht. Auf dieser Basis wurden Flächen bestimmt, welche auf Grund der rechtlichen und praktischen Situation für eine Überbauung nicht geeignet sind. In Absprache mit den hauptsächlich betroffenen Eigentümern wurde dann nach Lösungen für die betroffenen Gebiete gesucht.

Bei den Neueinzonungsgebieten wurde darauf geachtet, dass sich das Land von der Topografie und der Erschliessung her für eine Überbauung eignet. Zudem sollte das Siedlungsgebiet kompakt gehalten und eine Ausfransung der Siedlungsränder vermieden werden.

Daraus haben sich gegenüber der bisherigen Zonenplanung folgende Änderungen ergeben:



1 und 3 Umzonung und Einzonung Cresta

Die Parzelle Nr. 697 befindet sich vollständig in der Wohnzone A. Vom Grundstück Nr. 699 liegt nur eine Teilfläche von 474 m² in der Wohnzone A. Die beiden Parzellen Nr. 697 und 699 befinden sich an einer steilen Hanglage und können nur über die nordwestlich davon gelegenen Grundstücke erschlossen werden. Es handelt sich um gefangene Grundstücke, welche für sich nicht erschlossen sind. Sie eignen sich auch aus topografischen Gründen nicht für eine Überbauung. Im weiteren soll der steile Hang zwischen der Dorfzone und der neuen Wohnzone auf den Parzellen Nr. 698 und 711 einer Freihaltezone zugeordnet werden. Die beiden fraglichen Flächen befinden sich in der Verlängerung dieses Streifens. Damit kann auch eine Zäsur zwischen historischem Dorfkerngebiet und Neubaubereich geschaffen werden. Die Überbauung dieses Streifens würde auch zu gestalterisch problematischen Situationen führen, da eine architektonisch gute Einfügung von Bauten in dieses Gelände äusserst schwierig ist.

Das Gebiet, welches neu in die Wohnzone eingezont wird, wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Dabei ist insbesondere betreffend Erschliessung eine gemeinschaftliche Lösung zu finden. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten ist dabei möglichst tief zu halten. Bei der Gestaltung ist auf die exponierte und erhöhte Lage oberhalb des historischen Dorfkerns Rücksicht zunehmen. Insbesondere ist auf eine gute Einbettung in das bestehende Gelände zu achten.

2 Prada

Im Gebiet Prada soll ein neues Wohnquartier entstehen. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Dorfnähe und ist verkehrstechnisch problemlos zu erschliessen. Das Quartier kann direkt aus der Kurve Saljannas erschlossen werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Durchgangsverkehr im Dorfzentrum. Das Gebiet ist auch von der Topologie her für eine Überbauung geeignet, da es sich um eine wenig geneigte Hanglage handelt. Der Hang fällt in Richtung Südost ab, was auch eine sinnvolle Orientierung der Gebäude ermöglicht.



3D-Modell einer möglichen Überbauung des Gebietes Prada; Blick vom Standort Saljannes

Die Überbauung stört das Dorfbild von Seewis nicht, da sich das Quartier unterhalb des Dorfes befindet. Der Blick aus der Kurve bei Saljannes wird wie aus dem obenstehenden Bild hervorgeht nicht beeinträchtigt. Das neue Quartier ist zudem an das bereits realisierte Quartier hinter der Kirche angegliedert.

Das Gebiet wird mit einer Quartierplanpflicht belegt. Einerseits soll mit dem Quartierplan die Erschliessung und die Parzellierung geregelt werden, andererseits sollen aber auch gestalterische Richtlinien festgelegt werden. Damit soll dem Quartier ein einheitlicher Charakter gegeben werden. Zudem ist ein Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur zu nehmen. Insbesondere soll die Dachform (Firstrichtung) und die Gebäudeabmessung festgelegt werden.



Überbauungsnachweis Prada: Wie aus der obigen Skizze hervorgeht, ist das Gebiet Prada problemlos erschliess- und überbaubar (grün Waldabstand 10m; rot Grenzabstände gemäss Baugesetz).

4 Auszonung Falada

Dieses Gebiet ist auf Grund des bestehenden Gebäudes Vers. Nr. 86A auf der Parzelle Nr. 756 teilweise nicht erschliessbar. Aus diesem Grund wird ein Teil des Grundstücks und das Teilstück auf der Parzelle Nr. 772 neu der Landwirtschaftszone zugeordnet.

5 und 6 Auszonung Parzelle Nr. 795 und Nr. 1129

Die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 795 wird auf Wunsch des Eigentümers um rund 727 m² reduziert. Das bestehende Gebäude bleibt weiterhin in der Wohnzone. Die Zonengrenze wird so geführt, dass genügend Spielraum für Erweiterungen besteht.

Die Parzelle 1129 wird auf Wunsch des Eigentümers von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone umgezont. Die Parzelle ist auf Grund der Form und der topographischen Situation nicht überbaubar.

7 Umzonung Bühelbündte

Die Gemeinde beabsichtigt die Parzellen 764 bis 766 zu kaufen. Damit kann sich die Gemeinde in unmittelbarer Zentrumsnähe Raum für eine aktive Bodenpolitik schaffen. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Nutzung des Gebietes noch unklar. Deshalb wird das Gebiet von der Dorfzone in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont. Durch diese Umzonung wird dafür gesorgt, dass keine übermässige Baulandreserve geschaffen wird.

8 Umzonung Saljannas

Die Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Saljannas soll teilweise einer reinen Wohnzone zugeordnet werden. Für eine Gewerbezone im bisherigen Umfang besteht in Seewis Dorf kein Bedarf. Zudem ist ein Ziel der Gemeinde, Wohnbau auf die sonnige und schöne Lage rund um das Dorf zu ermöglichen und Industrie und Gewerbegebiet auf die gut erschlossenen Lagen im Talgebiet zu konzentrieren. Die Teilfläche von 224 m² östlich der Quartierstrasse, welche sich auf den beiden Grundstücken Nrn. 270 und 1409 befindet, wird ausgezont und neu der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Die Fläche befindet sich auf einem Flurweg und ist von der Fläche her für eine Überbauung nicht geeignet. Die Parzelle 255 mit einer Fläche von 1331 m² wird der Gewerbemischzone zugeordnet, da sich in der Zwischenzeit ein Interessent für Gewerbeland gefunden hat.

9 Pardisla

Im Gebiet Pardisla wird das Teilstück des Grundstück Nr. 472, welches sich in der Dorfzone befindet neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Das Teilstück eignet sich auf Grund der problematischen Erschliessungssituation, der Topografie (steile Hanglage) und der Grundstücksform nicht für eine Überbauung.

10 Auszonung Saldos

Bei der Neubeurteilung der Gefahrenzonen hat sich gezeigt, dass sich das Gebiet Saldos in einem Rutschgebiet befindet, welches ein grosses Gefährdungspotential aufweist. Eine Zone mit hoher Gefährdung konnte jedoch nicht exakt

festgelegt werden, da dazu die entsprechenden Messungen fehlen. Aus diesem Grund wurde auf die Festlegung einer roten Zone verzichtet und das Gebiet wurde wie bis anhin in der blauen Zone belassen. Auf eine Auszonung auf Grund der Gefahrenbeurteilung kann verzichtet werden.

An der Auszonung der beiden Grundstücke Kat. 444 und 445 wird festgehalten, da sich diese bereits bei der 1. Neubeurteilung in der blauen Zone befunden haben. Die Situation hat sich für diese beiden Grundstücke somit nicht geändert. Die Auszonung erfolgt hier auf Grund der ungünstigen Wohnlage, der teilweise fehlenden Erschliessung sowie der Rutschgefahr.

11 - 13 Aus- und Umzonungen Seewis Schmitten

Im historischen Dorfkern von Schmitten befinden sich mehrere Flächen in der Dorfzone, welche sich für eine Überbauung nicht eignen. Dies betrifft einerseits das Gebiet nordwestlich der Häuserzeile entlang der alten Prättigauerstrasse und andererseits das Gebiet zwischen alter und neuer Prättigauerstrasse. Auf diesen Flächen befinden sich Hausgärten mit den entsprechenden Nebenbauten. Das bergseitige Gebiet ist sehr steil und ungenügend erschlossen. Zudem würde durch eine Bautätigkeit in diesem Areal die erhaltenswerte Häuserzeile gefährdet. Aus den genannten Gründen wird das Gebiet von der Dorfzone neu der Hofraum- und Gartenzone zugeordnet, was auch der bestehenden Nutzung entspricht.

Die Fläche zwischen den beiden Strassen weist eine Breite von rund 14 m auf. Unter Berücksichtigung der gültigen Strassenabstandsvorschriften (5 bzw. 3 m) verbliebe ein überbaubarer Streifen von 6 m. Die Fläche ist somit unter Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen nicht überbaubar. Zudem würde dadurch auch das intakte Ortsbild und die dahinterliegende Häuserzeile gefährdet. Aus diesen Gründen wird dieser Streifen neu ebenfalls der Hofraum- und Gartenzone zugeordnet.



Erschliessungssituation des Grundstücks Nr 301 hinter der reformierten Kirche

Das Grundstück Nr. 301 mit einer Fläche von 1374 m² westlich der reformierten Kirche ist nicht erschlossen. Eine Erschliessung des Gebietes ist auf Grund der engen Platzverhältnisse im bestehenden Dorfkern nicht realisier- und wünsch-

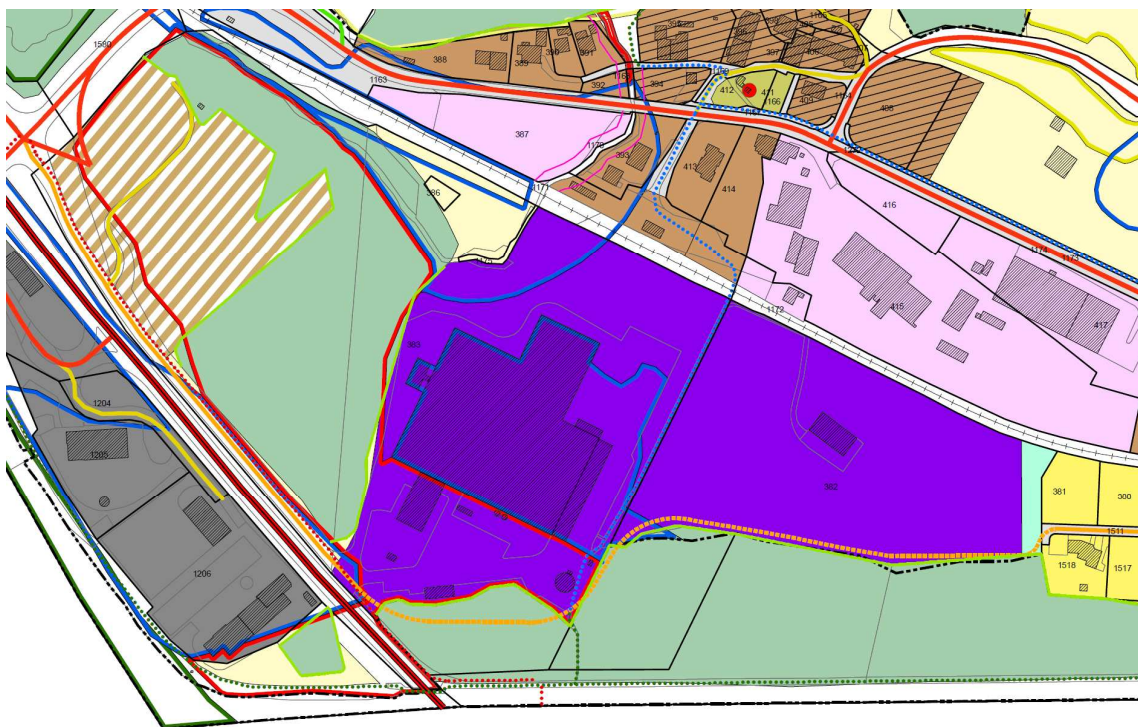
bar. Das Gebiet wird von der Wohnzone neu in die Landwirtschaftszone ausgezont.

14 Industriegebiet Georg Fischer AG

Durch die Neubeurteilung der Gefahrensituation befindet sich das Erweiterungsgebiet der GF, welches sich zwischen der Nationalstrasse und der Bahnlinie befindet, neu in der Gefahrenzone mit hoher Gefährdung. Gemäss der Studie Wassergefahren Taschinasbach vom Juli 2007 des Ingenieurbüros Hunizker, Zarn und Partner kann das Gefährdungsrisiko in diesem Gebiet durch verschiedene Schutzmassnahmen (Leitdamm, Erschliessungsstrasse mit Erhöhung, Auffüllung) so reduziert werden, dass es aus der Zone mit hoher Gefährdung entlassen werden kann. Momentan besteht jedoch kein Bedarf zur Realisierung all dieser Massnahmen.

Das Areal eignet sich zudem auf Grund der Zonenabgrenzung nicht für die Ansiedlung eines Industriebetriebes. Die überbaubare Fläche wird durch die Waldabgrenzung stark eingeschränkt. Damit das Gebiet überhaupt nutzbar gemacht werden kann, muss der Waldrand bereinigt werden, was eine Rodung nötig macht.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann auf Grund der offenen Problemstellungen noch keine definitive Planung für das Gebiet festgelegt werden. Deshalb wird das Areal in die Zone für künftige bauliche Nutzung gemäss Art. 40 KRG umgezont und bei Bedarf wieder der Industriezone zugeordnet.



Zonenplanausschnitt GF nach der OPRevision, mit Gefahrenzone und neuer Industriezone, die westlich der GF gelegene Industriezone liegt in der Gefahrenzone mit hoher Gefährdung

Durch die Eingangs erwähnte Neubeurteilung der Gefahrenzonen, kommen auch grosse Teile des heutigen Fabrikareals der GF in die Zone mit hoher Gefährdung zu liegen. Im Zuge der Erneuerungsarbeiten an der Nationalstrasse wird jedoch am Taschinasbach ein Geschiebefang erstellt. Dadurch kann das Gefährdungsrisiko in diesem Bereich stark verringert werden, so dass das Gebiet nach Abschluss dieser Arbeiten, neu der Zone mit geringer Gefährdung zugeteilt werden kann.

Als neues Industriegebiet soll eine Teilfläche von rund 17'700 m² des Grundstücks Nr. 382 nördlich der GF in die Industriezone umgezont werden. Die Gemeinde hat im Leitbild festgehalten, dass sie Seewis als Arbeitsplatzgebiet stärken will. Die Ebene zwischen Bahngleise und Taschinasbach bietet sich für eine Erweiterung des Industriegebietes an. Es handelt sich um ein gut erschlossenes Gebiet und genügt auch von der Grösse her den Anforderungen. Das Areal wurde auch im Rahmen des regionalen Richtplanes untersucht. Es wurde zwar nicht als von regionaler Bedeutung eingestuft, die Eignung wurde aber bei der Bewertung des Gebietes ausgewiesen. Durch die Nähe zum Industriegebiet Grösch kann zudem ein eigentlicher Cluster gebildet werden. Zudem ist anzufügen, dass durch die neue Gefahrenbeurteilung das Erweiterungsgebiet der GF der Zone für künftige bauliche Nutzung zugeordnet werden muss und somit nicht direkt verfügbar ist. Das neue Gebiet kann jedoch nach Abschluss der Ortsplanungsrevision ohne weitere planerische Massnahmen überbaut werden.

Zwischen der Wohnzone und der Industriezone soll eine Freihaltezone geschaffen werden, damit die Auswirkungen allfälliger Emissionen eines Industriebetriebes auf die Wohnzone reduziert werden kann. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse zum GF Areal. Diese soll zudem bis an das Wohngebiet weitergeführt werden, damit auch jenes über diese Strasse mit der Nationalstrasse verbunden werden kann. Damit kann dieses Wohngebiet neu direkt an die Nationalstrasse angeschlossen werden, ohne dass die Bahnlinie gequert werden muss.

15 Einzonung Kindergarten

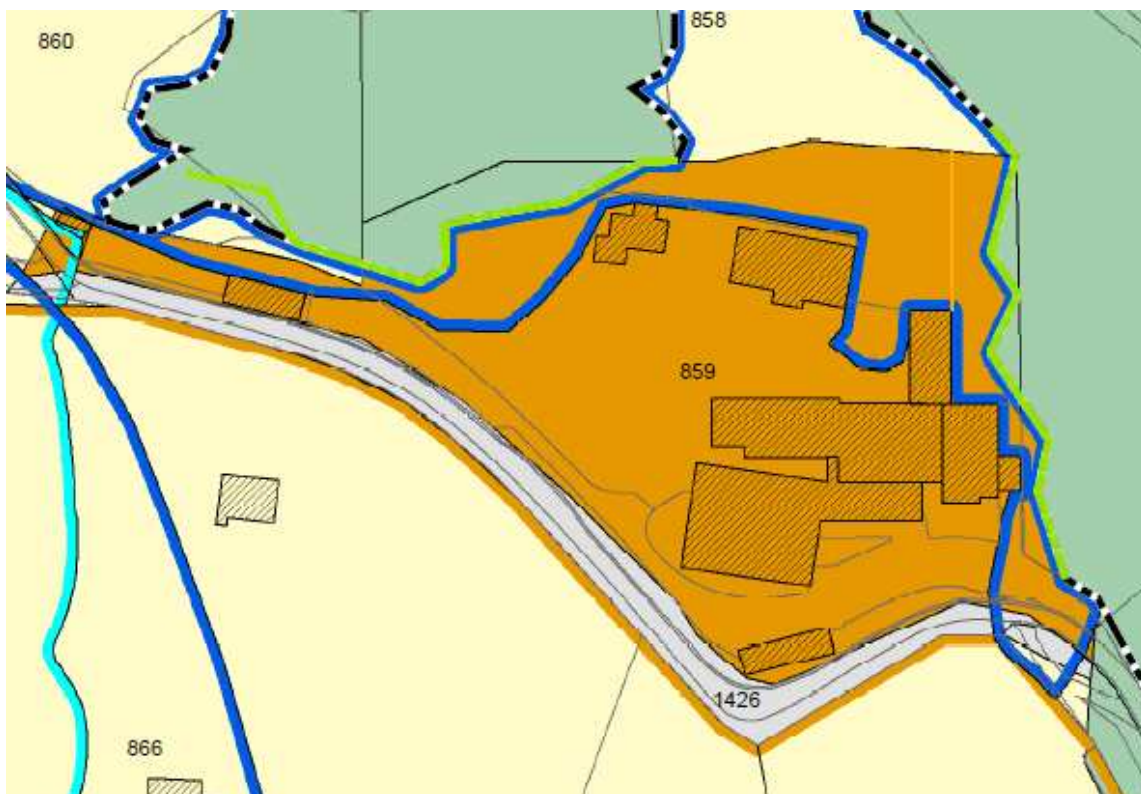
Das Gebiet, welches neu in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden soll, wird bereits heute als Spielplatz für den Kindergarten genutzt. Es befindet sich nach bisheriger Planung in der Zone Übriges Gemeindegebiet. Durch die Umzonung können die Bauten und Anlagen künftig ohne BAB-Verfahren von der Gemeindebehörde behandelt werden. Zudem entspricht die neu Zonenzuteilung der heutigen Nutzung.

16 Jugendhaus

Das Jugendhaus wird neu anstatt der bisherigen Jugendhauszone der Hotelzone zugeordnet. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Areal erweitert und nicht nur einseitig auf die heutige Nutzung als Ferienhaus beschränkt. Gemäss Art. 25 des neuen Baugesetzes ist die Hotelzone für Gastgewerbebetriebe und Ferienheime bestimmt. Die Umwandlung bestehender hotelmässig

genutzter Flächen in Wohnraum ist nicht gestattet. Somit wird eine reine Wohnnutzung auch in Zukunft nicht möglich sein.

Die Auszonung beim Jugendhaus betrifft eine Fläche, welche mit Teilrevision vom 11. Juli 1997 eingezont worden ist. Deren Ziel war es Ersatz für die Spielfläche zu schaffen, welche durch den geplanten und mittlerweile realisierten Turnhallenbau, verloren ging. Beim Bau der Turnhalle wurde jedoch eine Spielfläche direkt bei bzw. auf dem Dach der Turnhalle realisiert. Somit konnte auf die Nutzung der damals eingezonten zusätzlichen Fläche verzichtet werden. Diese wurde gemäss Regierungsratsbeschluss vom 21. April 1998 unter der Auflage bewilligt, dass keine Hochbauten auf dieser Fläche realisiert werden dürfen. Aus heutiger Sicht besteht somit kein Bedarf mehr für diese Flächen, weshalb sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet wird.



Zonenplanausschnitt Jugendhaus nach der OP Revision, mit Waldabstandslinie

Während der laufenden Ortsplanungsrevision ist ein Baugesuch betreffend eines Erweiterungsbaus für das Jugendhaus bei der Gemeinde eingegangen. Da das Bauvorhaben den heute geltenden Bauvorschriften widerspricht und eine Planungszone über das ganze Gemeindegebiet erlassen worden ist, konnte das Baugesuch jedoch nicht bewilligt werden. Auf Grund dieses Bauvorhabens hat sich jedoch gezeigt, dass die bisherigen Bauvorschriften innerhalb der Jugendhauszone zu eng gefasst waren. Erweiterungen unter Einhaltung sämtlicher baurechtlicher Bestimmungen sind kaum realisierbar. Deshalb sind die Grundmassbestimmungen für die Hotelzone gelockert worden. Neu beträgt die Gebäudelänge 80 m. Zudem werden die Überbaumöglichkeiten durch den minimalen Waldabstand von 10 m gemäss Art. 26 der Ausführungsbestimmun-

gen zum kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG) eingeschränkt. Eine Erweiterung des Gebäudetraktes Vers. Nr. 310 F in nordwestlicher Richtung kann unter Einhaltung des Waldabstandes nicht realisiert werden. Wie mit dem Bauprojekt aufgezeigt worden ist, handelt es sich dabei um einen Ausbau, welcher sich sehr gut in den bestehenden Gebäudekomplex und das Landschaftsbild einfügt. Aus diesem Grund wurde in der Verlängerung der heutigen Fassadenlinie des Gebäudes Vers. Nr. 310F eine Waldabstandslinie eingeführt. Dadurch wird der Waldabstand um maximal 2.5 m reduziert. Das heisst, dass der Waldabstand an der kleinsten Stelle immer noch rund 7.5 m misst. Im Weiteren werden die Bewirtschaftung und die übrigen Funktionen des Waldes durch diese Abstandsreduktion nicht gefährdet.

17 Auszonung beim Parkplatz

Die Zone für öffentliche Anlagen und Bauten auf der Parzelle Nr. 524 wird neu in die Freihaltezone überführt. Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 522, 523, 1454 und 1456 genügt dem Bedarf für Parkierungsflächen von Seewis voll auf. Zumal die besagte Fläche bis heute noch nicht vollständig genutzt wird. Für eine Erweiterung der Parkierungsanlage ist auch auf dem verbleibenden Areal noch genügend Fläche und Potential vorhanden.

18 Umzonung Mehrfamilienhausüberbauung

Das Gebiet mit den GF Wohnhäusern wird neu der Wohnzone zugeteilt. Bisher war das Gebiet der Wohnzone B zugeteilt. Zwischenzeitlich sind auf diesem Gebiet nur noch Einfamilienhäuser realisiert worden. Somit ergibt das Weiterführen von zwei verschiedenen Wohnzonen keinen Sinn mehr. Die bestehenden Bauten können zudem im Rahmen von Art. 81 KRG und Art. 12 Baugesetz erneuert, erweitert, umgebaut und neu erstellt werden.

19 Allgemein

Die in der bisherigen Planung als Übriges Gemeindegebiet bezeichneten Flächen bei Saldos und unterhalb Saljannas werden entsprechend der heutigen Nutzung der Landwirtschaftszone zugeführt. Diese Gebiete sollen aus heutiger Sicht auch künftig nicht einer Bauzone zugewiesen werden. Mit den vorgesehenen Neueinzonungen kann der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden, so dass zur Zeit kein Bedarf für weitere Reserven besteht. Im Weiteren wird das Gebiet zwischen den Mehrfamilienhäuser der GF und dem Kindergarten einer Freihaltezone zugewiesen. Damit kann dieses Gebiet auch künftig freigehalten werden.

5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung

In der laufenden Ortsplanungsrevision wird die Baulandreserve nicht vergrössert. Die Neueinzonungen werden durch die Auszonungen kompensiert. Zudem sind alle Neubaugebiete 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. Im Rahmen eines Quartierplanes können auch neue Siedlungsformen geschaffen werden, welche ein zeitgemässes Wohnen auf dem Land ermöglichen.

Damit das Bauland künftig auch tatsächlich zur Verfügung steht, wird mit den Eigentümern der neu einzuzonenden Grundstücken, Kaufverträge zu Gunsten der Gemeinde abgeschlossen. Darin wird festgelegt innerhalb welcher Zeitspanne die Grundstücke überbaut werden müssen. Für den Fall, dass diese Frist nicht eingehalten wird, erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück. Damit steigt einerseits der Druck auf die Eigentümer, andererseits kann die Gemeinde allenfalls eine aktive Baulandpolitik betreiben.

5.3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzonen

Ausserhalb der Bauzonen ist der Zonenplan den übergeordneten Anforderungen und Bestimmungen angepasst worden. Insbesondere sind sämtliche Anliegen betreffend Natur- und Landschaftsschutz aus dem kantonalen Richtplan umgesetzt worden. Im weiteren sind auch die wichtigsten Objekte aus dem Naturschutzinventar übernommen und als Naturschutzzonen ausgeschieden worden. Bei der Umsetzung der Inventare wurde darauf verzichtet alle kleinräumigen Objekte in den Zonenplan- resp. den Generellen Gestaltungsplan zu übernehmen. Der Schutz der Diversität in der Gemeinde Seewis erfolgt über das Vernetzungskonzept und die damit verbundenen finanziellen Anreize. Zudem sind landwirtschaftlichen Flächen in Seewis ertragsmässig nicht sehr interessant. Im weiteren sind die Naturobjekte über das Natur- und Heimatschutzgesetz sowie das Waldgesetz, etc. bereits geschützt. Die Quell- und Grundwasserschutzbestimmungen sind aus dem detaillierten Schutzzonenplan der Gemeinde Seewis übernommen worden. Die Waldabgrenzung erfolgte auf Grund der aktuellsten Daten des Amtes für Wald. Die Landwirtschaftszonen wurden entsprechend der Waldabgrenzung angepasst.

Im Generellen Gestaltungsplan sind verschiedene schützenswerte Einzelobjekte aufgenommen worden. Dies sind insbesondere landschaftsprägenden Baumgruppen (Ahorn), das Alpmuseum Fasons, die Säga Valar und der Findling oberhalb des Dorfes.

6 Gestaltung

6.1 Genereller Gestaltungsplan innerhalb des Siedlungsgebietes

Der Generelle Gestaltungsplan innerhalb der Bauzonen wurde auf Grund der Siedlungsanalyse angepasst. Innerhalb des Dorfkerns wurden die bisherigen Zonenabgrenzungen und Baulinien soweit möglich übernommen. Die Zonenabgrenzung zwischen Hofraum- /Gartenzone und der Kernzone sind wo nötig dem heutigen baulichen Zustand entsprechend angepasst worden. Dasselbe wurde mit den Baulinien gemacht. Zudem sind die Baulinien so ergänzt worden, dass das ursprüngliche Bebauungsmuster mit den sehr kleinen Strassenabständen weitergeführt werden kann. Wo die Baulinien denselben rechtlichen Effekt haben wie die Zonenabgrenzungen, wurden sie weggelassen.

Als wichtigste Änderung zu den bisherigen gestalterischen Vorgaben sind der Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung sowie der Erhaltungsbereich zu erwähnen. Bauvorhaben in diesen Bereichen sind gemäss Art. 32 BG frühzeitig anzumelden und sind durch die Gestaltungsberatung zu begleiten. Ziel ist es, dass Bauvorhaben in diesem Bereich gut in das bestehende Siedlungsgefüge eingepasst werden, damit der Charakter und das Ortsbild von Seewis erhalten und weiterentwickelt werden kann. Die Bereiche sind so festgelegt worden, dass nicht nur Gebiete der Kern- und Dorfzone beachtet werden, sondern auch der Wohnzone, welche direkt an den Ortskern angrenzen. Damit kann auch in diesen Übergangsbereichen ein grösserer Einfluss auf die Architektur und Gestaltung der Bauten genommen werden.

In Seewis Schmiten ist zudem ein Erhaltungsbereich ausgeschieden worden. Dies betrifft die Häuserzeile entlang der alten Prättigauerstrasse. Dieses Ensemble ist trotz diverser Umbauten und Renovationen weitgehend im ursprünglichen Zustand erhalten geblieben. Die bestehenden Gebäude dürfen deshalb nicht abgebrochen und ersetzt werden. Bei Umbauten und Renovationen ist der Gestaltung besondere Beachtung zu schenken; dabei ist die Gestaltungsberatung frühzeitig beizuziehen.

Für die Beurteilung der Bauvorhaben im Erhaltungsbereich und dem Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung stützt sich die Beratung und die Baubehörde auf das Siedlungsinventar. Dieses soll künftig zu einem Beurteilungshandbuch ausgebaut werden. Zudem werden die Bauvorhaben in diesen Gebieten speziell dokumentiert, so dass künftig eine einheitliche Beurteilungspraxis entwickelt werden kann.

Die Firsthöhenbeschränkungen wurden aus der bisherigen Planung übernommen und betreffen das Gebiet Parstolia und Saljannas.

Als generell geschützte Einzelbauten gemäss Art. 43 KRG wurde das Gemeindehaus, die Kirche im Dorf und die reformierte Kirche in Seewis Schmiten bezeichnet. Als wertvolles Gebäude wurde das Waschhäuschen im Dorfkern ausgeschieden.

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Der Generelle Erschliessungsplan wurde von Grund auf überarbeitet. Insbesondere wurde er mit den Fuss- und Wanderwegen, den Land- und Forstwirtschaftswegen, sowie den neu erstellten Erschliessungsstrassen ergänzt. Zudem wurden Mountainbikewege und der Radweg im Tal eingetragen. Im Weiteren sind die Ver- und Entsorgungswerke (Wasser, Abwasser, Elektrizität) in den Plan aufgenommen.

Wichtig ist die geplante Erschliessungsstrasse, welche entlang dem Fabrikareal der GF bis ans Wohngebiet Sand geführt wird. Die Strasse soll etwas erhöht werden, damit das Gefahrenpotential im Bereich GF weiter vermindert werden kann. Die Strasse dient einerseits der Erschliessung der neuen Industriezone andererseits der Verbesserung der Erschliessung des bestehenden Wohngebiets. Durch die geplante Strasse kann nämlich der Bahnübergang umfahren werden“.

Die Langlaufloipe Richtung Fadära wurde bis anhin über eine Wintersportzone gesichert. Diese steht aber im Widerspruch mit der Naturschutzzone, mit welcher das Flachmoor „Fadära, Riet“ von nationaler Bedeutung geschützt wird. Anlässlich einer Begehung mit Frau Jakob vom Amt für Natur und Umwelt und Herr JP. Aebli vom Kur- und Verkehrsverein Seewis wurde die genaue Linienführung der Loipe festgelegt und in den generellen Erschliessungsplan übertragen. Damit kann die Langlaufloipe wie bis anhin betrieben werden. In diesem Zusammenhang wurde die Wintersportzone im Bereich Marguold so angepasst, dass der Schlittelhang neu in der Wintersportzone liegt.

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 (Flachmoore, Landschaftsschutz, Gewässerschutz, etc.) kann gegenüber dem heutigen Zustand eine Verbesserung erreicht werden. Zudem wird das Dorf durch die logischen Ergänzungen des bestehenden Siedlungsgebietes weiterhin kompakt gehalten. Dadurch kann eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Einzig die Siedlungsgebiete im Bereich der Bahnlinie werden von Lärmimmissionen beeinträchtigt. In diesen Gebieten werden jedoch keine Neueinzonung, abgesehen von der Industriezone vorgenommen. Bei der Industriezone wird der Planungswert von 65 bzw. 55 dB gemäss Angaben der RhB am Tag leicht überschritten (Emissionswert Tag 68.0 dB(A) Emissionswert Nacht 49.6 dB(A)). Bei

einer industriellen Überbauung kann das Problem jedoch durch geschickte Raumanordnung ohne weiteres gelöst werden.

In den bereits früher ausgeschiedenen Bauzonen entlang der Bahnlinie ist im Baubewilligungsverfahren darauf zu achten, dass die Lärmschutzbestimmungen eingehalten werden. Dies kann durch eine geschickte Grundrissanordnung oder durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden. Da sich die Bahnlinie im Nordwesten der Bauparzellen befindet, sollte dies ohne Probleme realisierbar sein.

Ansonsten weist die Gemeinde Seewis keine störenden Lärmquellen auf, welche eine Auswirkung auf das Siedlungsgebiet hätten. Somit sind keine planerischen Massnahmen betreffend Lärm notwendig.

Die Bahnlinie ist auch hinsichtlich nichtionisierender Strahlung eine Emissionsquelle. Von der Rhätischen Bahn wurde ein entsprechendes Standortdatenblatt ausgearbeitet. Aufgrund dieser Angaben wurde beidseitig der Bahnlinie eine informative Begrenzungslinie eingetragen. In diesem Bereich wird der Anlagegrenzwert von $1\mu\text{T}$ gemäss NISV überschritten. Im Baubewilligungsprozess muss dafür gesorgt werden, dass in diesem Bereich keine Räume mit empfindlicher Nutzung erstellt werden.

Betreffend nichtionisierender Strahlung ist die Hochspannungsleitung als Emissionsquelle massgebend. Die Kläranlage liegt direkt unter der Hochspannungsleitung. Ansonsten befinden sich keine Gebäude im Bereich, wo die Anlagegrenzwerte überschritten werden. Bei Änderungen an der Kläranlage insbesondere, wenn Räume mit empfindlicher Nutzung betroffen sind, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) eingehalten werden.

9 Schlussfolgerung

Die vorliegende Ortsplanrevision konzentriert sich in erster Linie auf den Dorfbereich. Wichtig war dabei die Ortsplanung über die Zukunftswerkstatt auf ein breites Fundament zu stellen. Dabei hat sich gezeigt, dass in Seewis ein Wachstum erwünscht ist. Dieses soll jedoch unter weitgehender Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ablaufen. Mit den gezielten Aus- und Einzonungen können Flächen frei gemacht werden, welche Bauwilligen in Zukunft tatsächlich zur Verfügung stehen werden. Durch dieses Vorgehen kann die überbaute bzw. potentiell überbaubare Fläche im Vergleich zur bisherigen Planung praktisch gleich gehalten werden. Mit dem Unterschied, dass nach Abschluss der Planung die Baulandreserven nicht nur auf dem Papier, sondern auch real vorhanden sind.

Ausserhalb des Siedlungsbereichs sind die Anliegen der Gemeinde hinsichtlich natur- und Landschaftsschutz, Deponieplatz, etc. erfüllt worden. Zudem sind die übergeordneten Anforderungen bei der Planung berücksichtigt worden.

Chur, 12.2.2009

Planungsleiter:

Christian von Ballmoos, dipl. Siedlungsplaner HTL, NDS ENBau

Für die Gemeinde

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Däscher

Barbara Hunger