

Kanton Graubünden

Stadt Fürstenuau



Revision Ortsplanung 2009-2012

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Genehmigung

Datum: 14. Dezember 2012

Objekt: 19038

z:\gemeinde\ fuerstenuau\op_tr_bauzonen_19038\05_dokumente\berichte\pmb_op_fuerstenuau_121214.docx

Impressum

Ortsplanungsrevision Stadt Fürstenu

Planungs- und Mitwirkungsbericht

14. Dezember 2012

Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Stadt Fürstenu

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur ([REDACTED])

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	6
1.1	Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung	6
1.2	Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision	6
2.	Stadtgemeinde Fürstenu	7
2.1	Lage und politische Zugehörigkeit	7
2.2	Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung	7
2.2.1	Bevölkerung und Arbeitsplätze	8
3.	Allgemeines	9
3.1	Ablauf der Planung	9
3.2	Vorprüfungsverfahren Kanton	9
3.3	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	10
3.4	Zweite öffentliche Auflage	10
3.5	Beschluss an der Gemeindeversammlung	10
4.	Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	11
4.1	Kantonale und regionale Richtplanung	11
4.2	Inventare	13
4.2.1	Landschaft	13
4.2.2	Siedlung	13
4.3	Leitbild	14
4.4	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	14
4.5	Naturgefahren	15
4.6	Wald	16
5.	Bauzonengrösse	17
5.1	Übersicht über den Stand der Überbauung 1991	17
5.2	Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf	17
5.3	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2012	19
6.	Baugesetz	20
6.1	Allgemeines	20
6.2	Wesentliche Änderungen	20
6.2.1	Boden- und Baulandpolitik	20

6.2.2	Ausnützung	21
6.2.3	Neue Zonenbestimmungen	21
7.	Zonenplan	22
7.1	Wohnzonen	22
7.1.1	Bedarf	22
7.1.2	Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 120	22
7.1.3	Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 360	23
7.1.4	Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 336	24
7.1.5	Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 9	27
7.2	Gewerbezone	28
7.3	Erholungszone	28
7.4	Zone für öffentliche Anlagen	30
7.5	Spielplatzzone	30
7.6	Landwirtschaftszonen und Fruchtfolgeflächen	31
7.7	Schutzzonen	31
7.7.1	Naturschutzzonen	31
7.7.2	Landschaftsschutzzone	32
7.7.3	Freihaltezone	32
7.7.4	Grundwasser- und Quellschutzzonen	32
7.8	Weitere Zonen	33
7.8.1	Festplatzzone	33
7.8.2	Kompostierzone	33
7.8.3	Trockenstandortzone	34
7.8.4	Archäologiezone	34
7.8.5	Zone für künftige bauliche Nutzung	34
7.8.6	Zone übriges Gemeindegebiet	34
7.8.7	Folgeplanungen	34
8.	Genereller Gestaltungsplan	35
8.1	Allgemeines	35
8.2	Gestaltungsbereiche	35
8.3	Gestaltungsobjekte	36
8.3.1	Wertvolle Gebäude und Anlagen	36
8.3.2	Bauinventar	39
8.3.3	Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	39

8.3.4	Baulinien für die bauliche Gestaltung	43
9.	Genereller Erschliessungsplan	43
9.1	Bereich Verkehr	43
9.2	Bereich Ver- und Entsorgung	44
10.	Anhang I; Reglement Mehrwertausgleich	45
11.	Anhang II; Auswertungstabelle Vorprüfung	46
12.	Anhang III; Auswertungstabelle 1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	47
13.	Anhang IV; Auswertungstabelle 2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	48

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Stadtgemeinde Fürstenau wurde am 31. Mai 1991 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 10. Juni 1992 von der Regierung genehmigt (Protokoll Nr. 1496). Im Jahre 1999 wurde die Ortsplanung in Bezug auf das Baugesetz, den Zonenplan 1:2'000 (Siedlungsgebiet) und den Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 teilrevidiert (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Juli 1999; Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 1962 vom 9. November 1999).

Im Auftrag der Stadt wurden im Jahr 2003 Untersuchungen für eine Bauzonenerweiterung durchgeführt. Zudem wurde im Jahr 2007 das Baugesetz mit entsprechenden Kennzeichnungen und Hinweisen gestützt auf die zwischenzeitlich revidierte kantonale Raumplanungsgesetzgebung versehen. Ein privates Umzonungsgesuch löste im Herbst 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung aus (Änderung Zonenplan und Baugesetz). Diese Umzonung wurde am 4. Dezember 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von der Regierung mit Regierungsbeschluss Nr. 503 vom 1. Juni 2010 genehmigt.

1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision

Die rechtskräftige Ortsplanung wird in ihren Grundzügen nach wie vor als zweckmässig beurteilt. Trotzdem ist es notwendig und sinnvoll, die raumplanerischen Festlegungen und Bestimmungen periodisch gesamthaft zu überprüfen. Insbesondere ist es nötig, die bereits ca. 18 Jahre alte Nutzungsplanung in Bezug auf die in dieser Zeitperiode geänderten rechtlichen Grundlagen (kantonales Raumplanungsgesetz, Umweltschutzgesetzgebung, Waldgesetz usw.), raumplanerischen Vorgaben (kantonale und regionale Richtpläne) sowie entwicklungspolitischen Zielsetzungen und Bedürfnisse der Stadt hin anzupassen. Nach der Überprüfung der Nutzungsplanung wird die Stadt wieder eine zeitgemässe und dem übergeordneten Recht entsprechende Ortsplanung besitzen.

2. Stadtgemeinde Fürstenau

2.1 Lage und politische Zugehörigkeit

Fürstenau liegt im Domleschg auf einer Höhe von 656 m ü.M., nordwestlich von Scharans, zwischen Sils i.D. und Pratval im Kanton Graubünden. Das in der Ebene lediglich zwischen 600 und 700 m ü. M. liegende Tal zeichnet sich durch seine liebliche Landschaft aus. Der Talboden ist breit, gegen Osten erheben sich von urbanisierten Schuttkegeln durchzogene Terrassen, gegen den Heinzenberg hin steigen die Hänge sanft an. Im Domleschg herrscht ein mildes Klima, das sich für den Obstanbau als optimal erweist. In den Dörranlagen, die in Fürstenau noch zahlreich erhalten sind, manifestiert sich die ehemalige Bedeutung des Obstanbaus auch architektonisch. Die eindrücklichste Fülle von Burgen und mittelalterlichen Kapellen schliesslich liefert den Beweis dafür, dass das Tal schon früh kultiviert wurde.

2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung

Die politische Gemeinde Fürstenau setzt sich aus zwei Teilen zusammen, aus dem nach Süden ausgerichteten Burgstädtchen und aus dem etwa einen Kilometer südlich davon gelegenen Strassendorf Fürstenaubruck. Wie ein Vergleich mit der Siegfriedkarte von 1875 zeigt, weist das Burgstädtchen seit dem späten 19. Jahrhundert keine wesentlichen Veränderungen im Baubestand auf. In der näheren Umgebung, nordöstlich des Ortes, sind die mit Bruchsteinmauern eingefassten Baumgärten und der flache Hügel, wo im Mittelalter der Galgen stand, zu erwähnen. Als ehemaliger Brückenkopf am Rand eines Plateaus über dem Zusammenfluss von Hinterrhein und Albula gelegen, besitzt das kompakte Strassendorf Fürstenaubruck, auf der Siegfriedkarte als «Zollbrücke» bezeichnet, ein durchaus qualitätsvolles Ortsbild. Im Süden des Dorfes, gegen den Fluss hin, hat sich an der Gasse, die einst zur Brücke führte, das ehemalige Zollhaus erhalten, bestehend aus zwei zusammengebauten Häusern aus dem Spätmittelalter und aus der Barockzeit. (Textauszüge: „Fürstenau - Stadt im Kleinstformat“ von Markus Rischgasser).

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst rund 130 ha, wovon 42 ha bewaldet und 8 ha unproduktiv sind. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst gesamthaft 68 ha. Die Siedlungsflächen umfassen 12 ha. (Zahlen: Arealstatistik 1992/97)

2.2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Fürstenau konnte im Jahre 1880 eine Einwohnerzahl von 290 verzeichnen. 1950 betrug die Einwohnerzahl 252 und 1980 wurden nur noch 198 Einwohner gezählt. Seither konnte wieder ein Zuwachs festgestellt werden. Die Einwohnerzahl an der Volkszählung 2000 betrug 311 und zurzeit beträgt die Zahl mit Stand vom 31. Dezember 2009 353 Einwohner.

Anlässlich der Betriebszählung von 2008 wurden in Fürstenau total 18 Betriebe gezählt. Gesamthaft gab es in der Stadt 113 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente). Die Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftssektoren sieht folgendermassen aus:

- 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) 10%
- 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) 0%
- 3. Sektor (Dienstleistungen) 90%

Der Tourismus spielt in der Stadt Fürstenau, abgesehen von Gästen des schweizweit bekannten Hotel/Restaurant Schauenstein und architekturinteressierten Besuchern des historisch bedeutenden Burgstädtchens, eine untergeordnete Rolle.

3. Allgemeines

3.1 Ablauf der Planung

Anlässlich einer Besprechung vom 4. Juni 2009 wurde die STW AG für Raumplanung von der Stadt im Wesentlichen beauftragt, gestützt auf die vorhandenen Bauzonenreserven, die Möglichkeiten in Bezug auf Neueinzonungen von Wohnbauzonen zu ermitteln und mit einer Ortsplanungs-Teilrevision die Flächen für die Überbauung vorzubereiten.

Am 12. Juni 2009 hat dann der Stadtrat beschlossen eine Totalrevision der Ortsplanung in die Wege zu leiten.

In der Zwischenzeit wurde bekannt, dass die Baukommission Fürstenuau mit einer Überarbeitung und Anpassung des kommunalen Baugesetzes begonnen hat. Der erste Entwurf dieser Überarbeitung wurde der STW AG im Juli 2009 zur Überprüfung gesandt.

Mit der Grundlagenaufbereitung (UEB, rechtliche und raumplanerische Grundlagen) wurde parallel zur Erarbeitung des Baugesetzes begonnen.

Nach verschiedenen Besprechungen mit der Stadt wurde mit Schreiben vom 6. November 2009 der STW AG für Raumplanung das von der Stadt überarbeitete Baugesetz zur Prüfung und Überarbeitung zugestellt.

Die Gesamtvorlage bestehend aus Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan wurde anschliessend erarbeitet, in verschiedenen Sitzungen mit der Planungskommission der Stadt Fürstenuau bereinigt und Anfang November 2010 vom Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

3.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim [REDACTED] welche am 17. November 2010 eingeleitet und mit Bericht vom 15. Februar 2011 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert, welche in der Überarbeitung berücksichtigt wurden.

3.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Schon im Vorfeld der OP-Revision und während der Bearbeitung sind diverse Mitwirkungseingaben aus der Bevölkerung eingegangen, welche gesammelt und im Rahmen der Kommissionssitzungen laufend berücksichtigt und behandelt wurden. Die einzelnen Eingaben werden bei den entsprechenden Planungsmassnahmen erläutert.

Die Bevölkerung wurde im Rahmen des offiziellen Mitwirkungsverfahrens in den Planungsprozess einbezogen. Die öffentliche Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 5. März 2012 bis am 3. April 2012.

Die eingegangenen Vorschläge und Einwendungen wurden ausgewertet und sind in der Tabelle im Anhang III ersichtlich. Aufgrund dieser Eingaben wurden die vorliegenden Planungsinstrumente in verschiedenen Bereichen angepasst.

3.4 Zweite öffentliche Auflage

Aufgrund dieser Anpassungen hat sich die Gemeinde entschlossen, gemäss Art. 13 Abs. 3 KRVO eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen. Jedermann ist berechtigt bezüglich der Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage Vorschläge und Einwendungen einzureichen. Die Auflagefrist dauerte vom 16. August 2012 bis am 14. September 2012.

Die eingegangenen Vorschläge und Einwendungen wurden ausgewertet und sind in der Tabelle im Anhang IV ersichtlich. Aufgrund dieser Eingaben wurden die vorliegenden Planungsinstrumente in verschiedenen Bereichen angepasst.

3.5 Beschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Fürstenuu der Ortsplanungsrevision zu. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung werden das Beschwerdeaufgeverfahren gemäss Art. 48 Abs. 5 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.

4. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Kantonale und regionale Richtplanung

Gemäss geltendem Kantonalem Richtplan sind bei der Ortsplanungsrevision Fürstenau keine besonderen Sachaspekte zu beachten. Die relevanten Inhalte wurden in der rechtsgültigen Grundordnung bereits umgesetzt.

Konkret beinhaltet der RIP2000 bezgl. Fürstenau folgende Eintragungen:

Nr.	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
-----	------	-----------	------------------------

Landschaft			
Auen			
A-28	Cumparduns	national	Festsetzung
Flachmoore			
FM-815	Auareda	regional	Ausgangslage
Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung			
03.LK.03R	Mulegns – Pardieni – Klein Rietberg – Sagliolas – Planezzas – Puleras	regional	Festsetzung
03.LK.04R	Padreins - Maros	regional	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete			
03.LS.04R	Zusammenfluss Albula / Hinterrhein	regional	Festsetzung
Weitere Naturschutzflächen			
W-217	Padreins	regional	-
W-246	Sand	regional	-
W-2041	Sand Nord	regional	-

Siedlung und Ausstattung			
Schützenswerte Orte mit Freihaltebereich			
03.SO.04	Städtchen und Vorstadt von Fürstenau	national	-

Verkehr			
Angebote des öffentlichen Verkehrs			
03.TO.01	Heinzenberg / Domleschg / Thusis: Umbau	-	Festsetzung

Nr.	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
01.TV.01	Bündner Rheintal und angrenzende Regionen	-	Zwischenergebnis
Fussgänger- und Veloverkehr			
XX.TF.01	Kantonales Fuss- und Wanderwegnetz	-	Festsetzung

Übrige Raumnutzung			
Elektrische Übertragungsleitungen			
00.HS.01	Trassee Hochspannungsleitung 50-400kV	-	-

Tab.: Objektliste Kantonalen Richtplan (KRIP2000)

Der Kantonale Richtplan (KRIP2000) verlangt für Neueinzonungen in städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen die Abstimmung mit einem regionalen Siedlungskonzept. Laut thematischer Karte im KRIP2000 ist Fürstenau einem städtischen Raum/einer Agglomeration zugeordnet.

Der Regionale Richtplan regioViamala (Gesamtrichtplan), welcher am 24. November 2009 von der Regionalversammlung beschlossen wurde und sich zurzeit in Genehmigung (September 2010) befindet, bezeichnet den Raum Thusis-Sils-Fürstenau-Cazis als Siedlungsschwerpunkt, ansonsten sind im Rahmen dieses Siedlungskonzepts keine konkreten Festlegungen zu Fürstenau enthalten. Es ist also davon auszugehen, dass im Rahmen der Ortsplanung eine Entwicklung der Wohnbauzonen der Stadt im Rahmen des Trends der letzten Jahre erwünscht ist.

Die weiteren wesentlichen Inhalte des Regionalen Richtplans regioViamala sind ebenfalls schon mit der rechtsgültigen Planung umgesetzt worden. Zu erwähnen gilt es allenfalls die auch heute noch aktuelle, bereits bei der Richtplanerarbeitung 1993/94 behandelte Idee (Vision), den Raum Lenzerheide direkt an die A13 anzuschliessen. Dies insbesondere deshalb, weil die Verkehrsachse Chur-Lenzerheide in Spitzenzeiten häufig überlastet ist. Bei der Idee geht es um eine ober- oder unterirdische Verbindung aus dem Raum Thusis-Nord auf die Lenzerheide. Die Prüfung

der technischen, wirtschaftlichen und raumplanerischen sowie umweltrechtlichen Machbarkeit steht noch aus.

Konkret beinhaltet der Regionale Richtplan regioViamala bezüglich Fürstenu genau folgende Eintragungen (ohne KRIP):

Nr. Region, Kanton	Name	Bedeutung	Stand der Koordination
Tourismus und Freizeit			
Objekte Intensiverholungsgebiete			
3.318	Verbindung Domleschg - Lenzerheide		Vororientierung
Objekte Freizeitanlagen und Projekte im Landschaftsraum			
3.347	Burgen- und Obstland Domleschg		Festsetzung

Tab.: Objektliste Regionaler Richtplan regioViamala (ohne Objekte KRIP)

4.2 Inventare

4.2.1 Landschaft

Insbesondere die Inventargrundlagen des Natur- und Landschaftsinventars des [REDACTED] sind für die Umsetzung in der Ortsplanung relevant. In der rechtsgültigen Planung sind die meisten Inhalte des [REDACTED] Inventars bereits umgesetzt und es geht in der OP-Revision um eine Überprüfung der festgelegten Abgrenzungen und eine Ergänzung mit noch fehlenden Inhalten.

4.2.2 Siedlung

Es ist kein eigentliches Siedlungsinventar der Stadt Fürstenu vorhanden. Es wurde allerdings mit dem Schweizerischen Kunstführer „Fürstenu – Stadt im Kleinstformat“ von Markus Rischgasser, 2001 eine Publikation der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (GSK) herausgegeben, welche in Zusammenarbeit mit dem Bündner Heimatschutz und mit der Kantonalen Denkmalpflege Graubünden entstanden ist.

Bauinventar Denkmalpflege

Im Rahmen eines Schwerpunktprogrammes der Regierung in den Jahren 2009 bis 2012 wurde von der Kantonalen Denkmalpflege unter anderem in der Gemeinde Fürstenuau ein Bauinventar erhoben. Diese Inventare sollten als Grundlage in die jeweiligen Ortsplanungen resp. die Generellen Gestaltungspläne der Gemeinden einfließen.

Das Bauinventar von Fürstenuau wurde Anfang 2012 fertiggestellt. Die Umsetzung in der Ortsplanung hat zu einem grossen Widerstand in der Bevölkerung von Fürstenuau geführt.

Daraufhin hat am 8. November 2012 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, der kant. Denkmalpflege, des kant. Amtes für Raumentwicklung und den zuständigen Planern stattgefunden. An dieser Besprechung wurde von der Seite der Denkmalpflege erläutert, dass das vorliegende Inventar aufgrund eines Verfahrensfehlers nicht gesetzeskonform sei, da es nicht gemäss dem im Art. 5 des KNHG verlangten Verfahrens öffentlich aufgelegt und bereinigt worden sei. Es wurde in der Folge beschlossen, dass das Inventar von der Denkmalpflege überarbeitet wird und dass in der vorliegenden Ortsplanungsrevision die bisherigen Einstufungen der wertvollen Bauten gemäss rechtsgültigen Generellen Gestaltungsplan übernommen werden sollen.

4.3 Leitbild

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungs-Revision wurde kein raumplanerisches Leitbild erarbeitet.

4.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Gegenüber den Höchstspannungsfreileitungen müssen gemäss der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Abstände eingehalten werden, sofern sich im Gebäude Menschen mehr als 4 Stunden am Tag oder mehr als 800 Stunden im Jahr aufhalten. Da die Abstände von mehreren Faktoren (Spannung, Höhe der Leitung etc.) abhängen, wurden die Daten bei den Leitungsinhabern eingeholt. Die Leitungsinhaber sind das [REDACTED]

und die [REDACTED]. Für die Leitung des [REDACTED] gelten Abstände von 51 Metern auf der linken und 83 Metern auf der rechten Seite (Blick Richtung Chur). Für die Leitung der [REDACTED] gelten 60 Meter auf beiden Seiten. Diese Abstände wurden als Information in den Zonenplan aufgenommen. Die Einhaltung dieser Abstände ist nötig bei Neueinzonungen oder bei Umzonungen, nicht aber bei Bauvorhaben innerhalb von bestehenden Bauzonen.

Da mit der OP-Revision keine neuen Einzonungen oder Umzonungen innerhalb der massgebenden Abstandsbereiche der beiden Hochspannungsleitungen vorgenommen werden, sind keine planerischen Auswirkungen diesbezüglich zu beachten.

Für die Trafostationen sind gemäss Auskunft der Betreiberin [REDACTED] keine Stationsdatenblätter vorhanden. Es sind aber Richtwerte und Dienstbarkeitsverträge vorhanden. Diese sehen einen minimalen Abstand von 6 m von der Trafostation vor. Das heisst, dass im Umkreis von sechs Metern, gemessen von der Raumbegrenzung der Transformatorenstation die belastete Grundeigentümerin alle Nutzungen des Grundstücks bzw. des Gebäudes unterlassen muss, die als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss NISV (Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23.12.1999) gelten.

4.5 Naturgefahren

Die rechtsgültigen Gefahrenzonen der aktuellen Ortsplanung entsprechen nicht mehr der heutigen Situation der beiden verbauten Bachläufe des Val Clusa und Val la Pisch. Das [REDACTED] hat im Jahr 2009 eine Überarbeitung der Gefahrenkarte in Auftrag geben und hat in der Folge die Lieferung der Gefahrenzonen im Frühjahr/Sommer 2010 in Aussicht gestellt. Die Entwürfe der Gefahrenzonenpläne inkl. der angepassten Erfassungsbereiche haben Mitte Juli 2010 vorgelegen. Diese wurden nach einer Bereinigungsbesprechung zusammen mit der Stadt vom 9. September 2010 in den Zonenplan aufgenommen und somit in der Ortsplanung umgesetzt, sodass die gesamte Vorlage zusammen mit der Beurteilung betreffend der Gefahrensituation zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden konnten.

4.6 Wald

Der Wald wird gemäss KRG nicht mehr als Forstwirtschaftszone festgesetzt sondern neu als Wald mit hinweisendem Charakter in den Plänen bezeichnet.

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane wurden in den Plänen übernommen. Am 8. April 2010 fand eine Besprechung mit dem [REDACTED] statt, an welcher die gegenseitigen planerischen Anliegen der Stadt und des [REDACTED] besprochen wurden. Die Waldfeststellung wurde daraufhin durchgeführt und vom [REDACTED] digital umgesetzt. Die statischen und die dynamischen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übertragen und wo nötig Zonenanpassungen vorgenommen. Folgende konkrete Waldfeststellungen wurden durchgeführt:

- Um die Stadtmauer von Fürstenau wurde eine Waldfeststellung durchgeführt und im Zonenplan eine statische Waldgrenze festgesetzt.
- Um den bestehenden Kompostierplatz planerisch zu sichern, wird eine Kompostierzone ausgeschieden, eine Waldfeststellung durchgeführt und im Zonenplan eine statische Waldgrenze festgesetzt. (vgl. 7.8.2)
- Um den bestehenden öffentlichen Spiel- und Sportplatz planerisch zu sichern, wird eine Spezialzone (Spielplatzzone) ausgeschieden eine Waldfeststellung durchgeführt und im Zonenplan eine statische Waldgrenze festgesetzt. Zudem wurde nach Absprache mit dem [REDACTED] eine reduzierte Waldabstandslinie von 5 m festgesetzt (vgl. 7.5).
- Um den bestehenden Mehrzweckplatz planerisch zu sichern, wird eine Waldfeststellung durchgeführt und im Zonenplan eine statische Waldgrenze festgesetzt. Die geplante Einführung einer Festplatzzone entfällt mit der Beurteilung im Vorprüfungsbericht. Die bereits rechtsgültigen Waldabstandslinien in diesem Gebiet wurden übernommen und wo nötig nach Absprache mit dem [REDACTED] angepasst. (vgl. 7.8.1)

5. Bauzonengrösse

5.1 Übersicht über den Stand der Überbauung 1991

Eine erstmalige detaillierte Flächenübersicht ergab die im Auftrag des Kantons ermittelte UEB 1991, die folgendes Bild zeigt:

Zonenbezeichnung	Total (m ²)	überbaut (m ²)		nicht überbaut (m ²)	
Kernzone Fürstenu	9'740	9'740	100%	0	0%
Dorfkernzone	20'270	18'380	91%	1'890	9%
Wohnzone 2	34'710	22'920	66%	11'790	34%
Wohnzone 3	2'160	2'160	100%	0	0%
Total Wohnbauzonen	66'880	53'200	80%	13'680	20%
Gewerbezone	3'470	810	23%	2'660	77%
Zone für öff. Bauten und Anlagen	10'000	9'090	91%	910	9%
Total	80'350	63'100	79%	17'250	21%

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung 1991

Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse massgeblichen Wohnbauzonen umfassten 1991 somit rund 6.7 ha; davon waren 5.3 ha oder 80% überbaut und 1.4 ha (20%) nicht überbaut.

5.2 Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf

Aus der gemeindeeigenen Baustatistik für den Zeitraum 1994-2010 (16 Jahre) ergibt sich folgendes Bild:

	Wohnbauzonen ohne innere Bauzonenreserven	Wohnbauzonen mit inneren Bauzonenreserven
erstellte Wohnbauten	10	13 (inkl. 3 Umnutzungen)
gesamter Bauzonenverbrauch	13'000 m ²	14'700 m ²
Anzahl Bauten pro Jahr im Zeitraum	0.63	0.81
durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Baute	1'300 m ²	1'100 m ²

Tab.: Bautätigkeit und Baulandverbrauch 1994-2010

Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Wohnbaute ist relativ hoch und lässt sich nur durch den Einbezug von Mehrfamilienhäusern, welche bei einem höheren Baulandbedarf mit nur einer Baute in der Statistik erscheinen, erklären. Die stichprobenweise Überprüfung einzelner Grundstücke in der W2 zeigt, dass der durchschnittliche Flächenanteil ungefähr 700-800 m² pro Wohnbaute beträgt.

Die voraussichtlich innert 15 Jahre benötigte und erschlossene Wohnbauzone gemäss Art. 15 RPG wird im Kanton Graubünden nach der sogenannten Trendmethode ermittelt. Dabei wird rückblickend die vergangene Bautätigkeit in der Stadt während der letzten 15-25 Jahre betrachtet und auf die nächsten 15 Jahre hochgerechnet.

Für Fürstenaun ergibt dies bezogen auf die bisherige Bautätigkeit und der Annahme, dass das Wachstum konstant bleibt, folgende ungefähre Werte:

	Wohnbauzonen ohne innere Bauzonenreserven	Wohnbauzonen mit inneren Bauzonenreserven
Bauzonenanteil pro Baute	800 m ²	800 m ²
Anzahl Wohnbauten in 15 Jahren	9.5	12.1
notwendige Bauzonenreserven	7'600 m ²	9'700 m ²

Tab.: Landverbrauch und Wohnbauzonenbedarf mit und ohne innere Bauzonenreserven

5.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2012

Die für die Beurteilung massgeblichen Wohnbauzonen umfassen neu rund 7.5 ha. Davon sind 6.6 ha oder 89% überbaut. Die Baulandreserven können auf 0.8 ha beziffert werden und machen neu 11% aus. Für den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) im November 2012 ergibt sich folgendes Bild:

Stadt Fürstenu - Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife (UEB); November 2012 (Stand: Genehmigung)

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif			innert 5 Jahren		
	m²	ha	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%	m²	ha	%
Kernzone	8'485	0.8	8'485	0.8	100	0	0.0	-	0	0.0	-	0	0.0	-
Dorfzone	24'440	2.4	21'124	2.1	86	3'316	0.3	14	1'083	0.1	33	2'233	0.2	67
Wohnzone 2	38'921	3.9	33'765	3.4	87	5'156	0.5	13	2'356	0.2	46	2'800	0.3	54
Wohnzone 3	2'163	0.2	2'163	0.2	100	0	0.0	0	0	0.0	-	0	0.0	-
Wohnmischzone 3	893	0.1	893	0.1	100	0	0.0	-	0	0.0	-	0	0.0	-
Wohnbauzonen	74'902	7.5	66'430	6.6	89	8'472	0.8	11	3'439	0.3	41	5'033	0.5	59
Erholungszone	2'683	0.3	2'050	0.2	76	633	0.1	24	633	0.1	-	0	0.0	-
Spezialzonen	2'683	0.3	2'050	0.2	76	633	0.1	24	633	0.1	-	0	0.0	-
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11'442	1.1	11'442	1.1	100	0	0.0	-	0	0.0	-	0	0.0	-
Zone für öffentliche Anlagen	4'272	0.4	4'272	0.4	100	0	0.0	-	0	0.0	-	0	0.0	-
Öffentliche Zonen	15'714	1.6	15'714	1.6	100	0	0.0	-	0	0.0	-	0	0.0	-
Total Bauzonen	93'299	9.3	84'194	8.4	90	9'105	0.9	10	4'072	0.4	45	5'033	0.5	55
Spielplatzzone	4'402	0.4												
Kompostierzone	2'412	0.2												
Landwirtschaftszone	746'548	74.7												
Wald	340'470	34.0												
Freihaltezone	4'953	0.5												
Naturschutzzone	16'357	1.6												
Übriges Gemeindegebiet	108'877	10.9												

STW AG für Raumplanung, 21.11.2012, Ge

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife November 2012 (UEB 2012)

Die mit der Revision vorgenommenen Neueinzonungen in Zusammenhang mit den vorhandenen Reserven und dem Bedarf für die nächste Planungsperiode werden im Kap. 7.1.1 erläutert.

6. Baugesetz

6.1 Allgemeines

Das rechtsgültige Baugesetz (BauG) der Stadt Fürstenua ist am 10. Juni 1992 genehmigt worden und seither wurden zwei Teilrevisionen (RB Nr. 1962 vom 9. November 1999 und RB Nr. 503 vom 1. Juni 2010) durchgeführt.

Das revidierte Baugesetz baut auf die Struktur des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 07) auf und berücksichtigt die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zusammen mit der Übernahme von ergänzenden Regelungen aus dem alten Baugesetz, die sich bewährt haben und für die Bewahrung der Eigenheiten der Stadt Fürstenua wichtig sind, entsteht mit dieser integralen Überarbeitung ein zeitgemässes, modernes und möglichst einfach zu handhabendes Baugesetz, mit welchem die baurechtlichen Bedürfnisse der Stadt für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgedeckt werden.

6.2 Wesentliche Änderungen

6.2.1 Boden- und Baulandpolitik

Mit dem Art. 3 BauG „Boden- und Baulandpolitik“ wird die Grundlage für die Verfügbarkeit der Bauzonen geschaffen und mit der Einführung des Mehrwertausgleichs bei Neueinzonungen wird eine nachhaltige Boden- und Baulandpolitik verfolgt. Ausschliesslich Neueinzonungen führen zu Mehrwertausgleichen und vor dem Zeitpunkt der Einzonung soll mit dem betroffenen Eigentümer ein kombinierter Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag abgeschlossen werden. Die Fälligkeit der Ausgleichszahlung wird allerdings auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gelegt, was den finanziellen Druck vom Grundeigentümer nehmen soll. Von einem Mehrwertausgleich ausgenommen sind Grundeigentümer inkl. direkter Nachkommen für den Eigenbedarf. Die Einzelheiten werden in einem Reglement über den Mehrwertausgleich geregelt (vgl. Anhang I).

6.2.2 Ausnützung

Im Rahmen der Baubewilligungspraxis der Stadt in den letzten Jahren wurde festgestellt, dass die mögliche Ausnützung gemäss rechtsgültigem Baugesetz bei verschiedenen aktuellen Baugesuchen bei Weitem nicht erreicht wurde. Um eine haushälterische Nutzung des Bodens zu gewährleisten, soll eine minimale und eine maximale Ausnützungsziffer festgelegt werden.

Folgende Änderungen an den Ausnützungsziffern wurden vorgenommen:

Zone	Auspützungsziffer AZ BauG 1992/99		Auspützungsziffer AZ BauG 2010		
	ohne QP	mit QP	min.	max.	mit AP/QP
Wohnzone 2	0.45	0.50	0.30	0.45	0.55
Wohnzone 3	0.60	0.70	0.45	0.60	0.70
Wohnmischzone 3	0.70		0.55	0.70	0.80

Tab.: Übersicht über die rechtsgültigen und die neuen Ausnützungsziffern AZ in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohnmischzone WM3

6.2.3 Neue Zonenbestimmungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden die folgenden neuen Zonen mit den dazugehörigen Zonenbestimmungen geschaffen, welche im Kap. 5 „Zonenplan“ näher umschrieben werden.

- Erholungszone (Art. 24 BauG)
- Spielplatzzone (Art. 25 BauG)
- Kompostierzone (Art. 26 BauG)
- Trockenstandortzone (Art. 27 BauG)

7. Zonenplan

7.1 Wohnzonen

7.1.1 Bedarf

Gemäss der Trendrechnung im Kap. 5.2 ist für die Stadt Fürstenau für die nächsten 15 Jahre mit einem Bedarf an Wohnbauzonen von 7'600 bis 9'700 m² zu rechnen. Die insgesamt ausgewiesenen Wohnbauzonenreserven 2012 (vgl. Kap. 0) im Umfang von 8'472 m² liegen also im Bereich des trendmässig ermittelten Bedarfs und entsprechen somit den Festsetzungen des Kantonalen Richtplans (KRIP2000).

Die folgenden Flächen sollen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision in eine Wohnbauzone eingezont werden:

Grundstück	Planungs- massnahme	Fläche	überbaut	erschlossen
Teilbereich der Parz. Nr. 120	LW in W2	620 m ²	nein	ja
Teilbereich der Parz. Nr. 360	LW in D	1'682 m ²	nein	ja
Parz. Nr. 336	LW in W2	2'777 m ²	nein	ja
Teilbereich der Parz. Nr. 9	LW in W2	534 m ²	ja	ja

Tab.: Übersicht über die einzuzonenden Flächen der Wohnbauzone

7.1.2 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 120

Das Einzonungsbegehren (Anfrage um Einzonung von Bauland und konkrete Bauabsichten) auf der Parz. Nr. 120 wird als zweckmässig beurteilt und die Fläche von ca. 620 m² wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont. Die Parzelle befindet sich im Besitz der Stadt, ist anschliessend an die bestehende Bauzone W2 gelegen, voll erschlossen und kann als eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsgebiets bezeichnet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Parzelle im Besitz der Stadt ist, wird kein Kaufrechtsvertrag ausgearbeitet, da die Verfügbarkeit mit dem Verkauf an einen konkreten Bauinteressenten gegeben ist. Der

Mehrwertausgleich entfällt ebenfalls. Der bestehende Landwirtschaftsweg wird um die neue Abgrenzung der Bauzone gelegt werden müssen. Ansonsten stehen dem Vorhaben keine Festlegungen entgegen.



Abb. Standort Einzonung Teilparzelle 120

7.1.3 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 360

Das Einzonungsbegehren der Parz. Nr. 360 wird grundsätzlich als zweckmässig beurteilt. Die betreffende Parzelle befindet sich an attraktiver Aussichtslage und unmittelbar angrenzend an den Dorfkern von Fürstenaubruck.



Abb. Standort Einzonung Teilparzelle Nr. 360 von Nordosten

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche von 1'682 m² umfasst nur denjenigen Teil der Parzelle Nr. 360, welcher von den Grundeigentümern aufgrund des Eigenbedarfs überbaut werden soll. Die verkehrsmässige

Erschliessung der Parz. Nr. 360 soll voraussichtlich wie schon bestehend über die Parzelle Nr. 4 erfolgen, welche ebenfalls im Besitz der gleichen Grundeigentümer steht. Es wurde zudem die Möglichkeit für eine Erschliessung vom Rhein her über eine Tiefgarage geschaffen.

Die Zuweisung zur Dorfzone erfolgt aufgrund der geplanten Nutzung, welche neben dem Wohnen untergeordnet auch gewerbliche Teile und eine Hobbytierhaltung umfasst. In Anbetracht, dass keine andere geeignete Nutzungszone vorhanden ist und die Fläche nur klein ist, wurde auf die Ausscheidung einer neuen Bauzonenart verzichtet. Um die baupolizeilichen Masse entsprechend der Ortsbaulichen Situation zu reduzieren, wurde ein Teil des Quartierplangebiets mit einem „Bereich mit Nutzungsbeschränkung“ überlagert, indem die Masse entsprechend der Wohnzone W2 gelten.

Der gesamte Böschungsbereich von rund 700 m² entlang der westlichen Parzellengrenze soll vor baulichen Massnahmen geschützt und die bestehenden Rebpflanzen sollen erhalten werden, daher wird diese Teilfläche in die Freihaltezone umgezont. Der verbleibende Teil des Grundstücks im Umfang von ca. 730 m² soll in der Landwirtschaftszone belassen werden. Diese Fläche kann bei Bedarf später eingezont werden.

Aus dem Vorprüfungsbericht des ■■■■ geht hervor, dass für eine zweckmässige Entwicklung des Gebiets weitergehende planungsrechtliche Massnahmen erforderlich sind. Diese Forderung wird von der Gemeinde umgesetzt, indem eine Quartierplanpflicht über die einzubeziehenden Parzellen des Gebiets festgelegt wird.

Um die Zielsetzung einer aktiven, haushälterischen Bodenpolitik der Gemeinde umzusetzen sowie der Forderung eines Verfügbarkeitsnachweises des Kantons nachzukommen, wird mit den betroffenen Grundeigentümern ein kombinierter Mehrwertausgleichs- und Kaufrechtsvertrag ausgehandelt.

7.1.4 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 336

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Fürstenua sind insbesondere durch die grossflächig ausgeschiedenen Landschaftsschutz-

zonen sowie die Abstandsbereiche der Starkstromleitungen stark eingeschränkt. Aus diesem Grund will die Stadt die Parzelle Nr. 336 im Gebiet „Marktwis“ in Fürstenaubruck an der Grenze zur [REDACTED] einzonen, um eine massvolle Entwicklung zu ermöglichen. Die Parzelle ist direkt an den Ortskern von Fürstenaubruck angebunden und als Erweiterung des Dorfes attraktiv gelegen. Mit der Einzonung der gemeindeeigenen Parzelle möchte die Stadt eine aktive Boden- und Baupolitik betreiben, sowie eine, der ortsbaulichen Eingangssituation von Fürstenaubruck angepasste, qualitativ gute Wohnüberbauung sicherstellen.



Abb. „Marktwis“ Fürstenaubruck mit Obstbaumkultur; eine der letzten grösseren Entwicklungsmöglichkeiten von Fürstenu

Der Teilbereich der Parz. Nr. 336 im Umfang von 2'777 m² auf Gemeindegebiet von Fürstenu soll von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont werden. Der Erhaltungsbereich wird auf die gesamte Einzonungsfläche ausgedehnt. Somit gilt eine Bauberatungspflicht für Bauvorhaben auf der neu eingezonten Fläche. Die teilweise geschützte Mauer soll auf der ganzen Länge bis an die Gemeindegrenze geschützt werden. Für die Erschliessung des Gebiets, resp. einen punktuellen Durchstich der Mauer, wird im Generellen Erschliessungsplan ein Anschlusspunkt für eine Quartiererschliessung festgelegt. Ansonsten ist die Parzelle als voll erschlossen zu bezeichnen. Aus dem Vorprüfungsbericht des [REDACTED] geht hervor, dass für eine zweckmässige Entwicklung des Gebiets weitergehende planungsrechtliche Massnahmen erforderlich sind und dass eine gemeindeübergreifende Koordination notwendig sei. Es haben zwi-

schen April und September 2011 diverse Gespräche mit dem Planer der [REDACTED] stattgefunden, wobei verschiedene Lösungsmöglichkeiten diskutiert wurden. Es wurden von der Seite Fürstenau konkrete Bebauungs- und Erschliessungsvarianten vorgeschlagen, welche Vorteile für beide Seiten gebracht hätten. Mit Telefonat vom 28. September 2011 teilte der Planer von [REDACTED] mit, dass die [REDACTED] mit den Lösungsvarianten nicht einverstanden sei.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe der Ortsplanung [REDACTED] hat die Gemeinde Fürstenau mit Schreiben vom 8. Mai 2012 eine Mitwirkungseingabe diesbezüglich formuliert und der [REDACTED] zur Stellungnahme unterbreitet, worin insbesondere um eine Zusammenarbeit in der baulichen Entwicklung des Gebietes „Marktwis“ ersucht wurde. Die [REDACTED] äusserte sich in ihrer Antwort nochmals dahingehend, dass weitere planerische Festlegungen aus ihrer Sicht nicht notwendig seien und auch eine Zusammenarbeit somit nicht nötig sei.

Daraufhin hat sich die Gemeinde Fürstenau entschlossen, die geforderten, weiterführenden Planungsmassnahmen auf ihrem Gemeindegebiet umzusetzen und auf eine gemeindeübergreifende Koordination zu verzichten ohne dabei eine spätere mögliche Zusammenarbeit mit der [REDACTED] auszuschliessen und die Möglichkeiten raumplanerisch einzuschränken.

Die Forderung betreffend weitergehenden Planungsmassnahmen wird von der Gemeinde umgesetzt, indem eine Arealplanpflicht über die einzubeziehenden Parzellen des Gebiets festgelegt wird. Der Arealplan „Marktwis“ bezweckt die Sicherstellung der folgenden Zielsetzungen:

- Schaffung einer qualitativ hochstehenden, gestalterisch und ortsbaulich erhöhten Anforderungen genügenden Wohnüberbauung an attraktiver Lage
- Erhaltung der wesentlichen Eigenschaften der angrenzenden Ortsteile unter Berücksichtigung von Struktur und Materialisierung des Bestehenden
- Miteinbezug der vorhandenen hochstämmigen Obstbäume in die Quartiergestaltung sowie Sicherstellung von angemessenen Freiflächen

- Gestaltung des Ortsübergangs Fürstenaubruck - St. Agatha und Erhaltung der räumlichen Einheit „Marktwis“

Mit diesen Zielsetzungen für den Arealplan, der Ausdehnung des Erhaltungsbereichs auf die gesamte Marktwis und dem Schutz der gesamten Mauer (abgesehen von einem punktuellen Durchstich für die Erschliessung) sind die gemäss Vorprüfungsbericht des ■ geforderten Anforderungen an die Nutzungszuführung aus Sicht der Gemeinde gegeben.

7.1.5 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 9

Die Parz. Nr. 9 ist im rechtsgültigen Zonenplan teilweise dem Wald, einer Freihaltezone und dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Der überbaute Teilbereich der Parzelle im Umfang von 534 m², welcher dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet ist, soll der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Die Parzelle ist als voll erschlossen zu bezeichnen.

Die Freihaltezonen bezeichnen gemäss rechtsgültiger Ortsplanung Garten- und Vorplatzbereiche innerhalb und am Rande des Siedlungsgebietes, die als Teil der Siedlungsstruktur von Bedeutung sind. Die Freihaltung bis an die Geländekante auf der Parzelle Nr. 9 wird nach wie vor als landschaftlich wichtig beurteilt. Die Freihaltezone wird somit beibehalten.



Abb. Einzonung Teilparzelle Nr. 9 von ÜG in W2

7.2 Gewerbebezonen

Im Rahmen der letzten OP-Revision 1992 wurde auf einem Teil der Parzelle Nr. 152 in Fürstenaubruck eine Gewerbezone von 2'465 m² ausgeschieden. Die letzten 18 Jahre haben allerdings gezeigt, dass auf Gemeindegebiet von Fürstenu kein Bedarf nach reinen Gewerbegebieten gegeben ist. In der neuen Wohnmischzone sowie in der bestehenden Dorfzone besteht nach wie vor die Möglichkeit, eine Gewerbenutzung im Rahmen der ES III zu realisieren und auch in den Kern- und Wohnzonen sind unter gewissen Voraussetzungen Gewerbenutzungen möglich. Die Stadt ist der Meinung, dass diese bestehenden Möglichkeiten innerhalb der Wohngebiete den Bedarf an Kleingewerbe abdecken. Aus diesem Grund soll die bestehende Gewerbezone, an landschaftlich exponierter Lage ausgezont und wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die damit zusammenhängende statische Waldgrenze (und die Waldabstandslinie in diesem Bereich) werden aufgehoben, womit wieder der dynamische Waldbegriff gilt.



Abb. Standort Auszonung Gewerbezone „Sand“

7.3 Erholungszone

In Fürstenu wird zwecks einer massvollen Erweiterung des Schlossgartens Schauenstein in Zusammenhang mit einer Wellnessanlage eine Erholungszone ausgeschieden. Es ist seit längerem geplant, die Schlossanlage, das Hotel und Restaurant Schauenstein mit einer kleinen Wellnessanlage zu erweitern. Mit der OP-Revision sollen nun die nut-

zungsplanerischen Voraussetzungen für eine der heiklen ortsbaulich-historischen und exponierten topografischen Situation angemessenen Erweiterung geschaffen werden.

Mit den vorliegenden Vorprojektplänen von [REDACTED] wird ein möglicher Bebauungsvorschlag aufgezeigt. Mit gezielten Baugesetzbestimmungen soll eine gute Gestaltung gesichert werden. So dürfen die eingeschossigen Neubauten eine Fläche von 100 m², eine Länge von 12 m und eine Höhe von 3.0 m nicht überschreiten und es wird explizit ein starker Bezug zu bestehenden Situation gefordert. Zudem wird eine Bauberatungspflicht festgelegt. Die bestehende Kegelbahn wird als erhaltenswerte Baute bezeichnet und der Erhaltungsbe- reich auf den betroffenen Teilbereich der Parz. Nr. 344 ausgedehnt.



Abb.: Ausschnitt Vorprojektplan [REDACTED] für die Erweiterung des Schlossgartens

Der bestehende Schlossgarten auf der Parz. Nr. 99 ist heute der Kernzone zugewiesen und mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Diese Fläche von 1'257 m² soll neu der Erholungszone zugeordnet und mit einer Freihaltezone (weiterhin keine Bauten möglich) überlagert werden. Von den Parz. Nrn. 342, 341, 344 und 345 wird insgesamt eine Fläche von 1'426 m² von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone eingezont. Die Landschaftsschutzzone wird entsprechend verkleinert.



Abb.: Standort der Erweiterung des Schlossgartens

7.4 Zone für öffentliche Anlagen

Der bestehende Parkplatz anschliessend an den Schlossgarten stösst heute schon an seine Kapazitätsgrenzen. Insbesondere bei Anlässen ist die Parkierungsanlage voll besetzt. Im „Städtli“ sind verschiedene Ausbauten von bestehenden, bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäuden, zu Beherbergungs- und Wohnzwecken geplant. Zudem ist die bestehende Parkierungssituation für die Bewohner von Fürstenau ungenügend. Dadurch ergibt sich der öffentliche Bedarf für eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes. Die bestehende Zone für öffentliche Anlagen wird auf Teilbereichen der Parz. Nrn. 346 und 347 erweitert. Es werden ca. 2160 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen eingezont. Die bestehende Zufahrt von der Kantonsstrasse wird auch für die Erweiterungsfläche genutzt werden und der Siedlungsrand wird, ähnlich dem bestehenden, mit einer entsprechenden Bepflanzung versehen, um einen zweckmässigen und gestalterisch stimmigen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Die Einzonung wird auf einem Teilbereich von der Gefahrenzone 2 tangiert. Allfällig erforderliche Schutzmassnahmen werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft und falls erforderlich umgesetzt.

7.5 Spielplatzzone

Auf einem Teilbereich der Parz. Nr. 156 im Wald befindet sich heute eine Lichtung mit einem öffentlichen Spiel- und Sportplatz sowie einer dazu-

gehörenden Hütte. Die Anlage wird hauptsächlich von einheimischen Familien als Naherholungsgebiet genutzt. Die Zufahrt über die Wegparzelle Nr. 153 ist mit einem Fahrverbot für Motorfahrzeuge belegt und auch weiterhin nicht erwünscht. Eine Möglichkeit zur Parkierung soll somit auch nicht geschaffen werden.

Um die bestehenden Nutzungen zu sichern und massvoll zu erweitern, sollen die Flächen einer Spezialzone (Nichtbauzone) zugewiesen werden. Die bestehende Lichtung im Umfang von ca. 3800 m² soll von der Landwirtschaftszone in eine Spielplatzzone überführt werden.

Die Waldfeststellung wurde durchgeführt und die Waldlinie mit einer statischen Waldgrenze im Zonenplan gesichert. Zudem wurde nach Absprache mit dem Amt für Wald eine reduzierte Waldabstandslinie von 5 m festgesetzt.

7.6 Landwirtschaftszonen und Fruchtfolgeflächen

Die in der rechtsgültigen Ortsplanung festgelegten Landwirtschaftszonen bleiben unverändert. Die Fruchtfolgeflächen wurden aufgrund der aktuellen Begebenheiten (z.B. Strassen sowie Hecken und Waldflächen wurden ausgenommen) geringfügig angepasst.

7.7 Schutzzonen

7.7.1 Naturschutzzonen

Die rechtsgültige Ortsplanung kann in Bezug auf die Festlegungen für den Natur- und Landschaftsschutz als vorbildlich bezeichnet werden. Die wichtigen Inhalte des [REDACTED] Inventars wurden bereits umgesetzt und nutzungsplanerisch gesichert. Im Wesentlichen geht es in diesem Bereich nun darum, die bestehenden Festlegungen und Abgrenzungen zu überprüfen und allenfalls punktuelle Anpassungen vorzunehmen.

Folgende Anpassungen an den bestehenden Naturschutzzonen werden vorgenommen:

- Im Norden der Stadt im Gebiet „Usser Cresta“ befindet sich ein Trockenstandort von nationaler Bedeutung (TWW-8339). Die als beste-

hende Naturschutzzone ausgeschiedene Fläche wird einerseits den aktuellen Abgrenzungen angepasst und andererseits in eine Trockenstandortzone umgezont.

- Im Gebiet „Aureda“ ist ein Flachmoor von regionaler Bedeutung (FM-815) und im Gebiet „Prada“ ein Flachmoor von lokaler Bedeutung (FM-814) verzeichnet. Beide Flachmoore sind in der rechtsgültigen Ortsplanung mit einer Naturschutzzone (Grundnutzung) sowie einem umliegenden Puffer, einer überlagerten Naturschutzzone gesichert. Diese Konzeption soll gemäss Stadt und nach Absprache mit [REDACTED] im Grundsatz beibehalten werden. Es sollen allerdings die aktuellen Abgrenzungen der Flachmoore (Naturschutzzone als Grundnutzung) übernommen werden und ein Puffer (Landwirtschaftszone als Grundnutzung mit überlagerter Naturschutzzone) von 10 m um diese Abgrenzung gelegt werden.
- Weitere Anpassungen sind aufgrund der Vorprüfung vorgenommen worden und in der Auswertungstabelle des Vorprüfungsberichts im Anhang II ersichtlich.

7.7.2 Landschaftsschutzzone

Die in der rechtsgültigen Ortsplanung 1992 grossflächig ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen werden, ausser der im Kap. 7.3 beschriebenen Anpassung, in der vorliegenden Revision nicht verändert. Mit der grosszügigen Ausscheidung dieser Landschaftsschutzzonen wurden die Festlegungen des kantonalen und des regionalen Richtplans umgesetzt.

7.7.3 Freihaltezone

Die in der rechtsgültigen Ortsplanung festgelegten Freihaltezonen bleiben, abgesehen von geringfügigen Anpassungen, weitestgehend unverändert.

7.7.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die bestehende „Grundwasserschutzzone Sand“ im Norden der Stadt um die Grundwasserfassung auf Gemeindegebiet von Pratval wird als „Grundwasser- und Quellschutzzone“ übernommen.

Das bestehende Schutzzonenareal im Gebiet „Hoffnungsau“ zwischen Fürstenu und Fürstenubruck wird nicht mehr wie bis anhin unter den Hinweisen im Zonenplan aufgeführt, sondern als Grundwasser- und Quellschutzzone festgesetzt.

7.8 Weitere Zonen

7.8.1 Festplatzzone

In Fürstenubruck auf der Parz. Nr. 1 wird periodisch das traditionelle Waldfest der [REDACTED] durchgeführt. Das Festgelände ist im rechtsgültigen Zonenplan hauptsächlich dem Wald zugeordnet, ein Teil befindet sich im Übrigen Gemeindegebiet und der von der Stadt genutzte Stall befindet sich in der Gewerbezone. Diese Gewerbezone macht aus Sicht der Stadt keinen Sinn mehr und wird aufgehoben, da der Stall von der öffentlichen Hand genutzt wird und kein Bedarf nach Gewerbenutzung vorhanden ist. Um die traditionellen Festaktivitäten innerhalb des Waldareals auch in der Nutzungsplanung zu ermöglichen, wurde die vorliegende Lösung [REDACTED] vorgestellt und im Grundsatz für zweckmässig beurteilt. In der Folge wurde die Waldfeststellung durchgeführt und die statischen Waldgrenzen im Zonenplan übernommen. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wird die vorgesehene Regelung allerdings nun fallengelassen.

7.8.2 Kompostierzone

Der bereits bestehende Kompostierplatz auf einer Waldlichtung auf der Parz. Nr. 156 wird mit der Einführung der Kompostierzone auf einer Fläche von 2'412 m² nutzungsplanerisch gesichert (vgl. Art. 26 BauG). Die entsprechende Waldfeststellung wurde durchgeführt und die statische Waldgrenze in den Zonenplan übertragen. Die in der Vorprüfung vorgeschlagenen Anpassungen an den Bestimmungen, sodass keine permanenten Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, wurden umgesetzt.

7.8.3 Trockenstandortzone

Der Trockenstandort, welcher in der rechtsgültigen Ortsplanung als Naturschutzzone gesichert wurde, wird in die Trockenstandortzone gemäss Empfehlung des [REDACTED] umgezont (vgl. Kap. 7.7.1, Art. 27 BauG).

7.8.4 Archäologiezone

In Fürstenu-Padreins, auf der Parzelle Nr. 247 befinden sich Gruben (sog. Hanfrosen), die Zeugnis einer Hanfverarbeitung sind. Diese Gruben wurden durch einen Kanal, der noch teilweise im Gelände auszumachen ist, mit Wasser gespiesen. Sie dienten der Aufweichung von Hanf, dessen Verarbeitung zu Seilen und Stoffen in Graubünden weit verbreitet war. Der [REDACTED] führt im Sommer 2010 Bohrungen durch, um die vermuteten, archäologisch wertvollen Begebenheiten zu verifizieren. Mit Datum vom 21. Juni 2010 wurde vom [REDACTED] ein Antrag gestellt, die betreffende Fläche nutzungsplanerisch zu sichern. Die Stadt nimmt in der Folge die vorgeschlagene Fläche im Zonenplan als „Archäologiezone“ auf.

7.8.5 Zone für künftige bauliche Nutzung

Es wird keine Zone für künftige bauliche Nutzung ausgeschieden.

7.8.6 Zone übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet bezeichnet gemäss Art. 41 KRG Flächen wie unproduktives Land, Gewässer, sowie Restflächen für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

7.8.7 Folgeplanungen

Es werden zwei Perimeter für Folgeplanungen in Fürstenubruck ausgeschieden.

8. Genereller Gestaltungsplan

8.1 Allgemeines

Die rechtsgültigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) aus dem Jahr 1992 haben sich in den letzten 18 Jahren im Grundsatz bewährt und es soll auch weiterhin an diesen festgehalten werden. Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen Änderungen aufgrund der Einführung der Struktur des neuen Musterbaugesetzes und deren konsequente Umsetzung.

8.2 Gestaltungsbereiche

Behandlung vor Besprechung [REDACTED], Gemeinde vom 8.11.12

Die Abgrenzung des Schutzbereichs in Fürstenuw wird, abgesehen von kleinsten, untergeordneten Anpassungen, nicht verändert.

Die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs wird in Fürstenuw auf die gesamte, neu in die Wohnzone W2 eingezonte Fläche der „Marktwis“ ausgedehnt um eine qualitativ gute Bebauung sicherzustellen. (vgl. Kap. 7.1.4). Zudem wird aufgrund der Vorprüfung der Erhaltungsbereich in Fürstenuw erweitert (vgl. Ausführungen betr. Erholungszone). Die übrigen Abgrenzungen der Erhaltungsbereiche werden nicht angepasst.

Die bis anhin als geschützte private und öffentliche Aussenräume bezeichneten Gassen und Plätze werden gemäss der Systematik des Musterbaugesetzes neu als Freihaltebereiche bezeichnet. Die Abgrenzungen dieser Freihaltebereiche werden nicht oder nur geringfügig angepasst. Allerdings wird die Unterscheidung in privat und öffentlich als unnötig erachtet und aufgehoben.

Behandlung nach Besprechung [REDACTED] Gemeinde vom 8.11.12

Die Abgrenzungen Schutz-, Erhaltung- und Freihaltebereiche werden wie vor der Besprechung unverändert übernommen. Die Bestimmungen des Schutz- und des Erhaltungsbereichs entsprechen im Wesentlichen dem rechtsgültigen Baugesetz 1991. Innerhalb des Schutzbereichs wird eine Beratungspflicht durch die [REDACTED] eingeführt (ent-

spricht der bisherigen Praxis) und im Erhaltungsbereich wird die Bestimmung zu den im rechtsgültigen GGP verlangten Detailabklärungen gestrichen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme der Gemeinde auf die Gestaltung von Bauvorhaben im Erhaltungsbereich schon als genügend beurteilt wird.

8.3 Gestaltungsobjekte

8.3.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Behandlung vor Besprechung [REDACTED], Gemeinde vom 8.11.12

Geschützte Gebäude

Aufgrund einer Begehung ist zusammen mit der Baukommission beschlossen worden, dass das Gebäude „Stoffelhaus“ der [REDACTED] in seiner ortsbaulichen Bedeutung und der historischen Bausubstanz für das Erscheinungsbild des Ortskerns von grosser Bedeutung ist und es wurde entschieden, dass das Gebäude Nr. 65 auf der Parz. Nr. 94 auch weiterhin als geschütztes Gebäude (Art. 34 Abs. 2 BauG) im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet werden soll.



Abb. Das Stoffelhaus wird nach wie vor als geschütztes Gebäude bezeichnet



Abb. Ansicht des geschützten Zollhauses mit historischem Verlauf eines Verkehrswegs von nationaler Bedeutung (IVS)

In Fürstenaubruck ist das alte Zollhaus als einziges Gebäude (Geb. Nr. 1, Parz. Nr. 6) als geschützte Baute bezeichnet. Im Sommer 2009 ist ein Antrag der Grundeigentümer eingegangen, diesen Schutzstatus aufzuheben. Aus Sicht der Stadt und auch der kantonalen Denkmalpflege ist die historische Bedeutung der ortsbaulichen Stellung und der Bausubstanz des Zollhauses unbestritten als sehr wertvoll zu bezeichnen. Diese Prägnanz wird zudem durch den historischen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung unterstrichen, dessen nutzungsplanerische Umsetzung unter dem Kap. 8.3.2 „Wertvolle Natur- und Kulturobjekte“ erläutert wird. Aus diesen Gründen soll der Schutzstatus des alten Zollhauses eines „geschützten Gebäudes“ aufrechterhalten werden.

Erhaltenswerte Gebäude

Die im rechtgültigen GGP als „wichtige Bauvolumen“ bezeichneten Bauten werden neu als „erhaltenswerte Gebäude“ gemäss Vorgabe Musterbaugesetz bezeichnet. Die Unterteilung in Wohn- und Ökonomiegebäude wird nicht beibehalten. Unter den Hinweisen werden allerdings zwei neue Symbole eingeführt, welche diejenigen Gebäude, welche ergänzt werden dürfen (Art. 34 Abs. 3 BauG) sowie die verbliebenen Ställe auf dem Gemeindegebiet bezeichnen.

Als neues „erhaltenswertes Gebäude“ in den GGP aufgenommen wird das Gebäude Nr. 46-A auf der Parz. Nr. 401 in Fürstenaubruck, da es von der Stadt als wertvolles Bauvolumen am Ortseingang als bedeutend beurteilt wird.

Geschützte/erhaltenswerte Mauern, Zäune

Die im rechtsgültigen GGP eingetragenen „geschützten Anlagen, Abbruchverbot“ werden neu als „geschützte Mauern, Zäune“ bezeichnet und es gilt wie für die geschützten Bauten der Art. 34 Abs. 2 BauG. Die „wichtigen Anlagen“ werden neu als „erhaltenswerte Mauern, Zäune“ bezeichnet und es gilt der Art. 34 Abs. 3 BauG. Beide Kategorien wurden im Rahmen einer Begehung mit der Baukommission sowie nach der ersten öffentlichen Auflage überprüft und wo nötig wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen. Geschützte/erhaltenswerte Freiräume, Gärten

Die „geschützten Freiräume, Gärten“ werden gegenüber dem rechtsgültigen GGP nicht oder nur geringfügig verändert. Die im rechtsgültigen GGP eingetragenen „wichtigen Freiräume, Gärten“ werden neu als „erhaltenswerte Freiräume, Gärten“ bezeichnet und es gilt der Art. 34 Abs. 3 BauG.

Behandlung nach Besprechung [REDACTED], Gemeinde vom 8.11.12

Geschützte Gebäude

Die geschützten Bauten werden gemäss ihrer bisherigen Einstufung im rechtsgültigen GGP beibehalten (ausser des Hauses Iseppi, welches auf Wunsch des Eigentümers und nach Absprache mit der [REDACTED] als geschützte Baute bezeichnet wird) und die Bestimmungen dazu werden ebenfalls gemäss dem rechtsgültigen Baugesetz unverändert beibehalten.

Erhaltenswerte Gebäude

Die erhaltenswerten Bauten werden, abgesehen von notwendigen Korrekturen (Gebäude die abgebrochen und neugebaut wurden), gemäss ihrer bisherigen Einstufung im rechtsgültigen GGP beibehalten und die Bestimmungen dazu werden ebenfalls gemäss dem rechtsgültigen Baugesetz unverändert beibehalten. Das heisst, dass weiterhin der Begriff der wichtigen Bauvolumen verwendet wird. Bauten, welche ergänzt werden dürfen, sind analog der 2. Öffentlichen Auflage übernommen worden, die Symbole dafür wurden gestrichen.

Geschützte/erhaltenswerte Mauern, Zäune

Keine Veränderung gegenüber vor der Besprechung, ausser, dass der Begriff „wichtige“ Mauern und Zäune analog dem rechtsgültigen Baugesetz bestehen bleibt.

Geschützte/erhaltenswerte Freiräume, Gärten

Keine Veränderung gegenüber vor der Besprechung, ausser, dass der Begriff „wichtige“ Freiräume, Gärten analog dem rechtsgültigen Baugesetz bestehen bleibt.

8.3.2 Bauinventar

Wie in Kap. 4.2.2 erläutert wurde das von der [REDACTED] erarbeitete Bauinventar nicht umgesetzt. Es besteht jedoch die Absicht der Gemeinde, das Inventar nach seiner Überarbeitung und verfahrensrechtlich korrekten Abwicklung in den Generellen Gestaltungsplan zu überführen. Bis dahin sollen die vorliegenden Festlegungen angewendet werden.

8.3.3 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Die bestehenden Hecken der rechtsgültigen Planung werden in der neuen Ortsplanung in ihrer Lage übernommen, die individuellen Abgrenzungen wurden anhand von Luftbildvergleichen angepasst und als „erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze“ im GGP bezeichnet.

Die Bestockung auf den Parz. Nrn. 123, 293, 272 und 364, welche im rechtsgültigen Zonenplan noch als Wald ausgeschieden ist, ist gemäss Waldumrissplan des [REDACTED] nicht mehr als Wald zu betrachten. Diese Fläche wird neu als „erhaltenswerte Hecke, Feldgehölz“ im GGP bezeichnet.

Ausserdem werden die Bestockungen, welche in der rechtsgültigen Ortsplanung noch als Forstwirtschaftszone festgesetzt worden sind und aufgrund ihrer aktuellen Grösse nicht mehr zum Wald gemäss Waldumrissplan des [REDACTED] gehören, neu als „erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze“ im GGP bezeichnet. Die individuellen Abgrenzungen wurden

anhand einer Begehung vom 26. Juli 2010 und anhand von Luftbildvergleichen von der STW AG angepasst.

Die „geschützte Allee“ in der rechtsgültigen Ortsplanung ist nicht mehr vorhanden und wird in der neuen Ortsplanung aufgehoben.

Erhaltenswerte Baumkulturen

In der rechtsgültigen Planung wurden die „Hochstamm Obstbaumkulturen“ als Information im Zonenplan dargestellt. Neu werden die diesbezüglichen Einträge des [REDACTED] Inventars (sechs Hochstammobstgärten von lokaler Bedeutung und ein Hochstammobstgarten von regionaler Bedeutung) als „erhaltenswerte Baumkulturen“ in den GGP aufgenommen, wobei Art. 35 Abs. 2 BauG gilt. Der Obstgarten von lokaler Bedeutung auf der „Marktwis“, wird nicht in die Nutzungsplanung übernommen. Die Begründung dazu befindet sich im Kap. 7.1.4.

Erhaltenswerte Einzelbäume

Die im rechtsgültigen GGP bezeichnete „geschützte Bepflanzung, erhalten, pflegen“ wurde im Rahmen einer Begehung mit der Planungskommission überprüft und es wurden einige zusätzliche in den neuen GGP aufgenommen. Die Bäume werden neu als „erhaltenswerte Einzelbäume“ eingestuft, da die Stadt der Meinung ist, dass die ortsbauliche Stellung dieser Einzelbäume entscheidend ist und ein gleichwertiger Ersatz eines Baumes möglich sein soll.

Geschützte historische Verkehrswege

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) wurde ergänzt mit einer „Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz“, welche am 1. Juli 2010 in Kraft getreten ist. Die im Bundesinventar bezeichneten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind in der Ortsplanung umzusetzen.

In Fürstenu sind im Grundsatz zwei Objekte von nationaler Bedeutung im Inventar aufgeführt:

- GR 25.2.3: „Thusis-Fürstenaubruck-Tiefencastel; Schin“, „Schinweg“, „Fürstenaubruck-Duven; Zollumgehung“

- GR 9.2.2: „Chur-Domat/Ems-Thusis-Sils i.D.“, „Untere Domleschger Landstrass“, „Fürstenau-Fürstenaubruck“

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung werden in zwei Kategorien unterteilt (vgl. Abb. unten):

- Historischer Verlauf mit viel Substanz (rot fett ausgezogen)
- Historischer Verlauf mit Substanz (rot dünn ausgezogen)

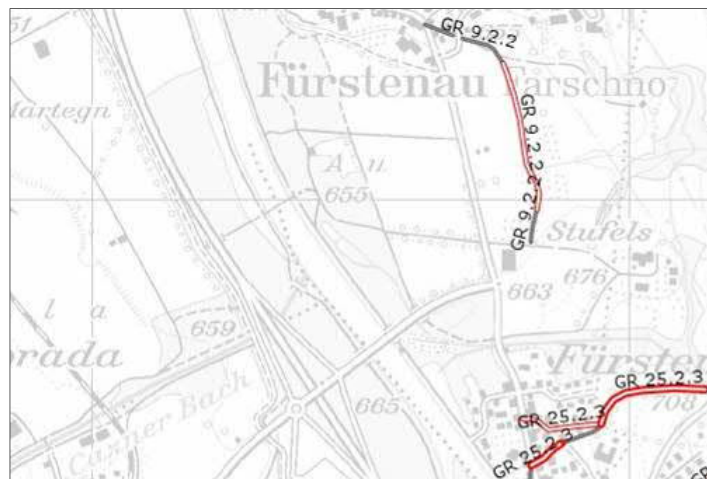


Abb.: Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (IVS) auf Gemeindegebiet von Fürstenau, nicht massstäblich

Der historische Verlauf mit keiner oder nur geringer Substanz wird in den Inventarplänen ebenfalls bezeichnet.

Diese Systematik wird in der Ortsplanung analog umgesetzt. Die Wege mit viel Substanz und mit Substanz des Bundesinventars werden als „geschützter historischer Verkehrsweg“ im GGP bezeichnet, wobei Art. 35 Abs. 1 BauG/Art. 44 KRG Anwendung findet. Ein Teilbereich des historischen Verkehrswegs auf der Parz. Nr. 59 wurde nach der ersten öffentlichen Auflage als Hinweis (Verlauf ohne Substanz) in den Plan aufgenommen, da vor Ort keine Substanz mehr erkennbar ist.

Der historische Verlauf mit keiner oder nur geringer Substanz wird als Hinweis in den Nutzungsplänen aufgenommen.

Auch wenn der historische Wegabschnitt beim Zollhaus in Fürstenaubruck mangels Substanz nicht als von nationaler Bedeutung im IVS eingestuft wurde, wird er, vom Verkehrsnetz aus gesehen, als von min-

destens regionaler oder kommunaler Bedeutung eingestuft. Die Freihaltung des Wegabschnittes als Zugang zur ehemaligen Brücke über den Hinterrhein vor Bauten und Anlagen und die Erhaltung der wenigen auf den Verlauf des Weges hindeutenden Substanz ist erforderlich. Als Planungsmassnahme wird die wegbegleitende Mauer im GGP als geschützte Mauer aufgenommen.



Abb. Abschnitt des Objekts GR 25.2.3 in Richtung Scharans

Erhaltenswerter historischer Bewässerungsdamm/Aufschüttung

Zwischen den beiden Ortsteilen Fürstenau und Fürstenaubruck befindet sich im landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Gebiet eine Aufschüttung im rechten Winkel zum heutigen Verlauf der Kantonsstrasse sowie zur Linienführung des historischen Verkehrswegs GR 9.2.2. Dieser Damm diente früher zur Bewässerung der landwirtschaftlich genutzten Fläche und er ist prägend für das Landschaftsbild von Fürstenau. Aus diesem Grund wurde er erfasst und als „erhaltenswerter historischer Damm/Aufschüttung“ im GGP bezeichnet.

Erhaltenswerte Brunnen

Die im rechtsgültigen GGP enthaltenen „wichtigen Brunnen“ werden neu als „erhaltenswerte Brunnen“ bezeichnet.

8.3.4 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Gemäss Systematik nach Musterbaugesetz werden die im rechtsgültigen GGP festgelegten Baulinien neu als „Baulinien des Typs A“ und die Baugestaltungslinien als „Baulinie des Typs C“ bezeichnet.

Baulinien des Typs A (Freihaltung)

Aufgrund einer Begehung mit der Planungskommission wurde entschieden, dass die Baulinien dieses Typs nicht mehr benötigt werden, da mit den restlichen Festlegungen sowie mit den Strassenabstandsvorschriften die Zielsetzung auch ohne Baulinien erreicht werden kann.

Baulinien des Typs C (Gestaltung)

Die Baulinie dieses Typs in Fürstenu (Geb. Nr. 61-A) wird aufgehoben und diejenige in Fürstenaubruck (Geb. Nr. 7) wird beibehalten.

9. Genereller Erschliessungsplan

Die beiden Bereiche Verkehr sowie Ver- und Entsorgung des Generellen Erschliessungsplan (GEP) werden in zwei separaten Plänen dargestellt.

9.1 Bereich Verkehr

Der GEP der Stadt Fürstenu unterscheidet zwischen folgenden Strassenkategorien:

- Nationalstrasse (Hinweis)
- Kantonsstrasse (Hinweis)
- Erschliessungsstrasse
- Private Erschliessungsstrasse
- Land- und Forstwirtschaftsweg

Weitere Elemente des GEP (Bereich Verkehr) sind die Fusswege und die Wanderwege, Anschlusspunkte für eine Quartiererschliessung, die bestehenden öffentlichen Parkplätze sowie die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Es gibt keine Radwege und keine Reitwege in Fürstenau. Die Kategorie Sammelstrasse kommt auf Gemeindegebiet von Fürstenau nicht vor.

9.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Grundlage für den GEP bezüglich Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung bilden die von [REDACTED] erhaltenen Leitungsdaten vom Juli 2009.

Inhalt des GEP im Bereich Ver- und Entsorgung sind folgende Elemente:

- Hydrantenleitung (Wasserhauptversorgungsleitung)
- Hydranten
- Regenwasserableitung, öffentl./privat
- Abwasser-Sammelleitung, öffentl./privat
- Abwasserpumpwerk
- Molokstandorte (geplant)
- Hochspannungsleitungen (Hinweis)
- Mittelspannungsleitungen (Hinweis)
- Trafostationen (Hinweis)
- Verteilkkabinen (Hinweis)

10. Anhang I; Reglement Mehrwertausgleich



Reglement Mehrwertausgleich Stadt Fürstenuau

Datum: 14. Dezember 2012

Objekt: 19038

Status: Beschlussfassung

z:\gemeinde\fürstenuau\op_tr_bauzonen_19038\02_baug\mehrwertausgleich_reglement\reglement_mwas_121214.doc

Zweck

Art. 1

Grundeigentümern, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, haben sich gestützt auf Art. 19 Abs. 3 KRG vertraglich zu verpflichten, der Gemeinde eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten.

Vertrag

Art. 2

Im Rahmen eines Mehrwertausgleichsvertrages werden die konkrete Höhe der Ausgleichszahlung sowie die hierfür zu leistende Sicherheit vereinbart. Der Vertrag wird in der Regel vor Durchführung der Mitwirkungsaufgabe, spätestens aber vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme abgeschlossen.

Planungsmassnahmen

Art. 3

Ausschliesslich Neueinzonungen führen zu Mehrwertausgleichen.

Ermittlung der Mehrwerte

Art. 4

Der Mehrwert ergibt sich aufgrund der Differenz des Verkehrswertes des Grundstücks unmittelbar vor und unmittelbar nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwertes erfolgt mittels Gutachten durch die kantonale Schätzungskommission oder durch eine andere Fachperson.

Höhe des Ausgleichs

Art. 5

Der Ausgleichssatz beträgt 30% des Mehrwerts und wird im Einzelfall insbesondere in Abhängigkeit von den konkreten Verhältnissen (Lage, Standortattraktivität, Erschliessungsgrad, Ausnützung, bestehende Bausubstanz, etc.) festgelegt.

Fälligkeit

Art. 6

Die Ausgleichszahlung wird fällig

- a) auf den Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung des Grundstücks oder eines Teils davon;
- b) auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens einer allfälligen Quartierplanung;
- c) in jedem Fall bei Veräusserung des Grundstücks oder eines Teils davon;
- d) spätestens nach 10 Jahren nach Inkrafttreten der Einzonung.

- 1 Wo es die öffentlichen Interessen verlangen, kann die Planungsbehörde abweichende Regelungen treffen oder auf einen Mehrwertausgleich ganz verzichten.
- 2 Ausnahmen sind:
 - a) Öffentliches Grundeigentum der Stadt Fürstenau ist vom Mehrwertausgleich ausgenommen.
 - b) Grundeigentümer inkl. direkte Nachkommen mit ausgewiesenem Eigenbedarf von mindestens 10 Jahren sind vom Mehrwertausgleich ausgenommen.

- 1 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds für den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen gemäss Art. 3 Baugesetz.
- 2 Die Mittel des Ausgleichsfonds müssen einem öffentlichen Zweck zugeführt werden und sollen wenn möglich in einem sachlichen Zusammenhang mit der entsprechenden Planungsmassnahme stehen. Insbesondere verwendet die Gemeinde die Fondsmittel für
 - a) Massnahmen zur gestalterischen Aufwertung im Schutz resp. Erhaltungsbereich;
 - b) Ausgleich planungsbedingter Nachteile (materielle Enteignungen).

Dieses Reglement tritt mit dem Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2012 in Kraft

Der Stadtpräsident:

Die Kanzlistin:

11. Anhang II; Auswertungstabelle Vorprüfung

Revision Ortsplanung Fürstentum

Vorprüfung

Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 15. Februar 2011

Themen mit Besprechungsbedarf innerhalb Ortsplanungskommission

Kapitel und Seiten Vorprüfungsbericht	Thema	Beurteilung/Antrag Fachstellen (zwingend zu überprüfen)	Weitere Hinweise (Anregungen und Empfehlungen)	Vorschlag STW AG	Besprechungsbedarf mit ARE	Entscheidung Gemeinde
Kap. 4.2/S.5,6,7	Baugesetz Art. 3: Boden- und Bauplanungs- und Baurecht Mehrwertausgleich	-	Grundsätzlich kann die Regelung so genehmigt werden. Folgendes wird vom ARE empfohlen: - Sämtliche wesentliche Regelungen im Baugesetz festsetzen (Höhe der Abgabe, Zeitpunkt, Fälligkeit, etc.) - Keine Ausnahmeregelungen - Rechtssicherheit - Konkretisierung zweckgebundene Verwendung	Beibehalten der vorgeschlagenen Regelung, allenfalls die Formulierungen "in der Regel" und "kann" anpassen.	Kein Besprechungsbedarf	Regelung mit einem Reglement ist aus Sicht der Gemeinde zählend. Das bestehende Reglement soll stringenter mit den Inhalten des VP-Berichts ergänzt werden, die "kann"-Formulierungen werden angepasst und die "direkten Nachkommen" sollen bei einem Eigenbedarf auch befreit werden.
Kap. 4.2/S.7	Baugesetz Bauamt	-	Empfehlung: - Einführung eines kommunalen oder überkommunalen Bauamtes	Beibehalten der bestehenden Regelung.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung wie vorgeschlagen beibehalten.
Kap. 4.2/S.7, 8	Baugesetz Art. 8: Bauberatung Art. 36: Kantonstar	-	Empfehlungen: - Bauberatung für alle eins- und landwirtschaftlichen Bauten (einschl. BAW) - Einberufung durch Bauberatung - Kostenübernahme der Gemeinde (im Schutz- und Erhaltungsbereich)	Beibehalten der bestehenden Regelung.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung wie vorgeschlagen beibehalten.
Kap. 4.2/S.8	Baugesetz Art. 13: Zonenschema	-	Empfehlung: - Einführung eines Absatzes zur min. AZ analog Art. 16 Abs 5 MuBauG.	Präzise, Vorschlag sinnvoll	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll und übernimmt eine entsprechende Bestimmung.
Kap. 4.2/S.9	Baugesetz Art. 14: Ausübungsziffer	-	Hinweis auf IVHB - keine AZ vorgesehen	Beibehalten der bestehenden Regelung.	Kein Besprechungsbedarf	Die Zonen in der Regel der ES II zugeordnet sein, der Parkplatz wird in der ES III belassen.
Kap. 4.2/S.9	Baugesetz Art. 17: Gebäudelänge	-	Querverweis auf Regelung "anrechenbare Geschosshöhe"	Wird gestrichen	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung wie vorgeschlagen beibehalten.
Kap. 4.2/S.9	Baugesetz Art. 24 Abs. 2: Erhaltungzone	-	Empfehlung: Querverweis auf Regelung "anrechenbare Geschosshöhe"	Wird gestrichen	Kein Besprechungsbedarf	Wird gestrichen
Kap. 4.2/S.9 und Kap. 5.7/S.21	Baugesetz Art. 26: Kompostzone	-	Empfehlung: - Einführung von Kompost-Material und auf Dauer angelegte Hochbauten sind nicht zulässig. Vorschlag eines BauG liegt zu dem sei die Kompostzone in diesem Standort nicht "ohne Weiteres" genehmigungsfähig. Sie sei an einem Standort ausserhalb des Gemarkungsraums und ausserhalb der besonderen Waldgesellschaft zu realisieren.	Empfehlung: - Bauberatung entsprechend dem Vorschlag zu ergänzen. - Die Frage stellt sich, was denn die Gründe für die Kompostzone sein könnten? Und wo die best. Stellen einen Ersatzstandort sehen?	Kein Besprechungsbedarf	Es sind keine Bauten nötig. Der Baugesetzartikel ist gemäss dem Formulierungsvorschlag im VP-Bericht anzupassen.
Kap. 4.2/S.9,10	Baugesetz Art. 30: Schutzbereich und Art. 31: Erhaltungsbereich	-	Empfehlung: Denkmalpflege bei sämtlichen Bauten innerhalb des Schutz- und des Erhaltungsbereichs der komm. Bauberatung vorziehen.	Die best. Formulierung schliesst die nicht aus. Alternativ: Bestimmung der komm. Bauberatung in Abstimmung mit der [REDACTED] angepasst.	Kein Besprechungsbedarf	Dort, wo eine Bauberatung durch die DPG zwingend ist, soll diese vorgezeichnet werden, ansonsten möchte sich die Gemeinde die Option offen halten, einen anderen Bauberater beizuziehen.
Kap. 4.2/S.11	Baugesetz Art. 35: Wendehäuser und Kulturbauwerke	-	Empfehlung: Ergänzung des Art.35 Abs. 2: Insofern, dass abgehende hochstimmige Obeliskne zu ersetzen seien.	Die vorgeschlagene Ergänzung entspricht der gängigen Auslegung von "erhaltenswert" und könnte so übernommen werden.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung wie vorgeschlagen beibehalten.
Kap. 4.2/S.11	Baugesetz Art. 50: Einführung Erbschaft und Vererben	-	Empfehlung: Sinnvoll ist es, die Regelung im Baugesetz zu verankern. Zudem wird auf die Zweckmäßigkeit eines Zusatzanhangs KRG/KRVO verwiesen gemäss Bsp. Cods.	Die bestehende Regelung soll beibehalten werden. Der Zusatzanhang Mainbauplatz des Kantons und des KRG sieht ergänzende Bestimmungen in Art. 82 Abs.4 auch explizit vor.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung beibehalten, allerdings wird Art. 50 Abs. 3 Zielm wird die Gemeinde einen Zusatzanhang mit den direkt anwendbaren Bestimmungen von KRG/KRVO ausarbeiten.
Kap. 4.2/S.11	Baugesetz Art. 51: Baugesucht	-	Empfehlung: Ziffer 12 ergänzen mit „im Bereich von Kantonsstrassen und Waldareal“	Die vorgeschlagene Ergänzung kann so übernommen werden.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll und übernimmt eine entsprechende Bestimmung.
Kap. 4.2/S.12	Baugesetz Art. 53: Wohnungslage/ Behindertengerechtes Bauen	-	Empfehlung: Es soll ein zusätzlicher Artikel/ Absatz eingefügt werden, welcher die geltenden Mindestmass für behindertengerechtes Bauen festlegt. (Richtlinie für Behinderten- und allersgerichte Wohnbauten der schw. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen vom 1. Feb. 2009 und SIA Norm 500)	Es wird als nicht zweckmässig erachtet, im Baugesetz diese Mass festzulegen. Art. 80 KRG regelt das behindertengerechte Bauen. Art.53 Abs.3 könnte wie folgt lauten: "Wohnbauten und Mehrfamilienhäuser sind möglichst hindernisfrei und anpassbar im Sinne der geltenden und anerkannten Fachnormen zu gestalten."	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde möchte die Regelung wie vorgeschlagen beibehalten und keine zusätzlichen Bestimmungen einführen.
Kap. 4.2/S.12	Baugesetz Art. 59: Dachter	-	Empfehlung: Ziffer 12 ergänzen mit "im Bereich von Kantonsstrassen und Waldareal"	Kann ergänzt werden.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll und übernimmt eine entsprechende Bestimmung.
Kap. 4.2/S.12, 13	Baugesetz Art. 66: Verkehrserschliessung / Art. 67: Zufahrt	-	Empfehlung: Ergänzung mit Regelung entsprechend Art. 52 StG (Bewertung [REDACTED])	Kann ergänzt werden.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll und übernimmt eine entsprechende Bestimmung.
Kap. 4.2/S.13	Anhang IVHB	-	Empfehlung: Auf die Ausführungen betr. Geschosshöhe, auf die Ausführungen betr. Geschosshöhe, auf die Ausführungen betr. Geschosshöhe (inkl. dazugehörige Skizzen) soll verzichtet werden.	Soll bereinigt werden.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll.
Kap. 5.2/S.15	Parallels Nr. 360, Dorfzone	-	Eigentliche Reglementen werden empfohlen: - Anhang IVHB (Quartierplan oder Anhang IVHB) - AP-Pflicht wird von [REDACTED] vorzuzug	Quartierplanung macht Sinn, da eine Anpassung nötig ist, ist möglich.	Kein Besprechungsbedarf	Die Gemeinde findet den Vorschlag auch sinnvoll und führt eine Quartierplanung ein.
Kap. 5.2/S.15, 16	Parallels Nr. 120, Wohnzone	-	Im Grunde ist es möglich, die Reglemente auf Kaufrechtswertung mittels Einordnung auf Zeit.	Kein Besprechungsbedarf	Kein Besprechungsbedarf	Die bündelnde Parzelle befindet sich im Besitz der Gemeinde und darum ist kein Verfügbarkeitsbeweis zu erbringen.

12. Anhang III; Auswertungstabelle 1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Nr.	Name	Adresse	PLZ/Ort	Themen	Betrifft	Eingabe	Behandlung durch Ortsplanungskommission/Stadtrat
1				1. Hydrantenleitung öffentlich/privat 2. Hochspannungsleitungen	Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung	1. Die gesamte Ringleitung (Hydrantenleitung) im Gebiet Ober Prada soll als öffentliche Leitung im GEP dargestellt werden. 2. Die Hochspannungsleitungen sobald als möglich in den Boden zu verlegen. Bis dahin soll bei den Netzbetreibern eine Phasenoptimierung gefordert werden.	1. Die im Gebiet Ober Prada im aufgelegten Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 (GEP) als öffentliche Hydrantenleitung bezeichnete Leitung wurde mit Vereinbarung vom 16.08.2004 von der Gemeinde unentgeltlich von den Eigentümern im Quartierplangebiet übernommen. Die private Hydrantenleitung (Schliessung Ringleitung) wurde von der Gemeinde noch nicht übernommen. Die am Schluss von Art. 11 der Quartierplanbestimmungen vom 27. März 1990 erwähnte Kollaudation (Schlussabnahme des Bauwerkes) ist noch nicht erfolgt. Die Gemeinde ist jedoch bereit das betroffene Teilstück der Hydrantenleitung im GEP im Rahmen der laufenden Ortsplanungs-Revision als öffentliche Hydrantenleitung zu bezeichnen. Der Stadtrat hält fest, dass damit der Eigentumsübergang der Leitung auf die Gemeinde noch ausstehend ist und sich die Leitung daher weiterhin in privatem Eigentum befindet. Der Eigentumsübergang ist in einem separaten Verfahren durchzuführen, welches der Stadtrat in Übersprache mit ihnen in die Wege leiten wird. 2. Das Verlegen der Hochspannungsleitungen in den Boden wird der Stadtrat weiterverfolgen. Diese Abklärungen stehen nicht in einem direkten Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.
2				1. Teilrevision GEP vom 09.11.1999 2. Anbaumöglichkeit Stadtmauer	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan	1. Die Teilrevision GEP vom 09.11.1999 sei in der laufenden Ortsplanung umzusetzen. 2. Die Bebauungsmöglichkeit bis an resp. auf die Grenzmauer soll mit der vorliegenden Planung gesichert werden.	1. Bei der Nichtberücksichtigung der Teilrevision des Generellen Gestaltungsplanes (GEP) vom 09.11.1999 handelt es sich um ein Versehen. Die Teilrevision hat nach wie vor Gültigkeit und wird in der laufenden Planung übernommen bzw. umgesetzt. 2. In Übersprache mit dem zuständigen Mittelbünden des [redacted] wird entlang der Stadtmauer eine Waldabstimmung festgelegt, damit die Bebauungsmöglichkeit bis an resp. auf die Grenzmauer gesichert ist.
3				Parkierung auf Parz. Nr. 102	Genereller Gestaltungsplan	Es wird um Entlassung aus der Freihaltezone ersucht, um den Parzellen als Parkplatz nutzen zu können.	Der betreffende Teilbereich der Parzelle Nr. 102 ist nicht, wie von Ihnen erwähnt, einer Freihaltezone zugeordnet, sondern wird als erhaltenswerter Freiraum/Garten bezeichnet. Die Ortsplanungskommission ist der Meinung, dass die Erhaltenswürdigkeit des entsprechenden Freiraums nicht gegeben ist. Ihrem Vorschlag wird entsprochen, indem auf die Festlegung eines erhaltenswerten Freiraums/Garten auf der Parzelle Nr. 102 verzichtet wird.
4				Parkierung auf Parz. Nr. 19	Genereller Erschliessungsplan Verkehr	Auf der Parzelle Nr. 19 (gemäss aktueller AV Parz. Nr. 47) soll in dem in einem Beilageplan gekennzeichneten Bereich eine Überdachung von 4 PP's realisiert werden können.	Das Parkierungskonzept behandelt vorwiegend öffentliche Parkplätze und solche mit Konfliktpunkten. Die geplante Realisierung der 4 überdachten Parkplätze ist gemäss Zonenplan und Baugesetz auf dem Bereich der Parzelle Nr. 47 in Fürstenaubruck, welcher nicht als Freihaltebereich gekennzeichnet ist, grundsätzlich möglich. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des kantonalen Tiefbauamtes betreffend dem Strassenabstand.
5				Arealplan Marktwies	Zonenplan	Es wird um eine teilweise Entlassung der Parz. Nr. 53 aus dem Arealplanperimeter der Marktwies ersucht und ein Abgrenzungsvorschlag in einem Plan dargelegt.	Die Festlegung des Arealplanperimeters erfolgt, um eine zweckmässige, gestalterisch optimale Überbauung sowie eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten. weshalb er im vorliegenden Fall nicht isoliert auf die Gemeinde Fürstenuau betrachtet werden kann. Aus raumplanerischer Sicht sind auch die angrenzenden Parzellen auf [redacted] in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen. Entsprechende Bemühungen zur Festlegung eines Arealplanperimeters auf Gemeindegebiet von Scharans durch die [redacted] sind im Gange. Im Rahmen der Arealplanung werden allfällige Kostenbeteiligungen gestützt auf die öffentliche Interessenz und nach dem Vorteilsprinzip auf die beteiligten Grundeigentümer aufgeteilt. Falls für die betroffene Parzelle Nr. 53 keine Vorteile aus der Planung resultieren sollten, ist davon auszugehen, dass auch keine Folgekosten entstehen. Der vorgesehene Arealplanperimeter wird beibehalten.
6				Einstufung Baulen	Genereller Gestaltungsplan	Es wird ersucht, die bisherige Einstufung von Geb. Nr. 30 (erhaltenswert) und Geb. Nr. 30-A (keine Einstufung) beizubehalten. Insbesondere sei auch die Einstufung des Zwischenbaus zwischen Haus und Stallscheune fraglich.	Anlässlich einer Begehung am 21. Juni 2012 mit der kantonalen Denkmalpflege wurde festgelegt, dass der vordere Teil des Gebäudes Nr. 30 (an der Strasse) als schützenswert beibehalten werden soll, der Zwischenbau kann als erhaltenswert eingestuft werden. Die Einstufung des Gebäudes Nr. 30-A in erhaltenswert soll beibehalten werden.
7				Einplanung Parz. Nr. 120	Zonenplan	Es wird um eine Verlegung der Einplanung nach Osten ersucht.	Die vorgesehene Einplanung ist entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse vorgesehen und bildet mit dem Abschluss nach Osten eine raumplanerisch sinnvolle Zonenengrenze zusammen mit der Parz. Nr. 287. Der Stadtrat hält an der Zonenabgrenzung fest.

8				Parkierung im Freihaltebereich	Baugesetz	Es wird ersucht, innerhalb der Freihaltebereiche eine Parkierung zu ermöglichen.	Ihr Einwand, innerhalb des Freihaltebereiches eine Parkierung zu ermöglichen ist berechtigt. Der Stadtrat hat daher beschlossen, Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine Parkierung innerhalb des Freihaltebereichs möglich bleibt. Das Bauverbot wird jedoch beibehalten.
7				1. Einstufungen gemäss Inventar der Denkmalpflege 2. Wervolle Naturobjekte 3. Freihaltebereich 4. Einzonung Ribbongert	Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz	1. Das Inventar der Denkmalpflege wird generell als ungenügende Grundlage für die Umsetzung in der Ortsplanung in der Gemeinde betrachtet. 2. Die Einstufung der erhaltenswerten Einzelbäume wird in Frage gestellt. 3. Es wird ersucht, innerhalb der Freihaltebereiche eine Parkierung zu ermöglichen. 4. Es werden folgende Punkte bemängelt: Freihaltezone westlich des Zollhauses; Einstufung Gebäude Nr. 20 im Zusammenhang mit der Einzonung Ribbongert als Dorfzone	1. Das Inventar der Denkmalpflege ist diejenige Grundlage, welche von der Koordinationsstelle des Kantons [redacted] und der Regierung bei der Genehmigung der Ortsplanung als Beurteilungsgrundlage verwendet wird, und ist somit durchaus als relevant zu betrachten. Die Festlegungen werden in diesem Sinne weiterverfolgt. 2. Die Einstufung erhaltenswerter Einzelbäume hat damit zu tun, dass es bei dem Erhalt der Bäume insbesondere um die, auch in der Eingabe angesprochene Prägnanz für das Ortsbild geht. Bei einer Einstufung in erhaltenswert, wird die Möglichkeit geboten, alle kranke Bäume zu ersetzen, aufgrund einer Begehung mit dem [redacted] vom 21. Juni 2012 wurde beschlossen, die zwei Kastanien vor dem bischöflichen Schloss in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufzunehmen, hingegen wurden zwei Bäume gestrichen, welche keine wesentliche Bedeutung besitzen. 3. Ihr Einwand, innerhalb des Freihaltebereiches eine Parkierung zu ermöglichen ist berechtigt. Der Stadtrat hat daher beschlossen, Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine Parkierung innerhalb des Freihaltebereichs möglich bleibt. Das Bauverbot wird jedoch beibehalten. 4. Die Freihaltezone westlich des Zollhauses ist rechtskräftig bereits im gültigen Zonenplan festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden OP-Revision wurde die Dorfzone westlich des Zollhauses zulasten der Freihaltezone vergrössert, um das Erstellen eines Holzschopfes zu ermöglichen. Mit der Einzonung des Gebiets Ribbongert wird eine der letzten Möglichkeiten von Fürstentum, Bauland auszuscheiden, genutzt. Die Grundidee der Freihaltung entlang des Rheindammweges wurde ebenfalls aufgenommen und die Qualität der Bebauung des Gebiets wurde mit der Festlegung einer Quartierplanpflicht im Grundsatz gesichert.
10				1. Wertverlust Liegenschaft 2. Parkierung Freihaltebereich 3. Einstufung Geb. Nr. 20 (Parz. Nr. 1/4) 4. Einzonung Ribbongert 5. Korrekturen Inventar [redacted]	Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz	1. Es wird ein Wertverlust der entsprechenden Liegenschaft aufgrund der nicht mehr möglichen Parkierung und aufgrund der anschliessenden Einzonung geltend gemacht und eine grundsätzliche Entschädigungsforderung gestellt. 2. Es wird ersucht, innerhalb der Freihaltebereiche eine Parkierung zu ermöglichen. 3. Es wird ersucht, das Gebäude Nr. 20 auf der Parz. Nr. 14 gemäss bisheriger Einstufung erhaltenswert zu belassen. 4. Es wird ersucht, von einer Einzonung in eine Dorfzone abzuweichen und anstatt dessen den bestehenden Teil in der Dorfzone zu belassen und die Neueinzonung der Parz. 360 in eine Wohnzone W2 einzuteilen. 5. Es werden Vorschläge zur Überarbeitung des Inventars angebracht.	1. Planungsmaßnahmen können zu einem Mehr- oder Minderwert einer Liegenschaft führen. Vorliegend ist der Stadtrat jedoch der Auffassung, dass die in der Mitwirkungsphase aufgeführten Gründe für einen Wertverlust der Liegenschaft nicht zu einer materiellen Entschädigung führen. Mit der Einzonung einer bisher unüberbauten Parzelle muss ein Liegenschaftsbesitzer am Rande einer Bauzone rechnen. Der Stadtrat erachtet eine Entschädigungspflicht als nicht gegeben. 2. Ihr Einwand, innerhalb des Freihaltebereiches eine Parkierung zu ermöglichen, ist berechtigt. Der Stadtrat hat daher beschlossen, Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine Parkierung innerhalb des Freihaltebereichs möglich bleibt. Das Bauverbot wird jedoch beibehalten. 3. Im Rahmen einer Begehung resp. Besprechung mit dem Eingebenden am 21. Juni 2012 sowie mit der kantonalen Denkmalpflege wurde festgelegt, dass der Hauptteil des Gebäudes Nr. 20 als schützenswert beibehalten werden soll, der Anbau ist nicht einzustufen. 4. Die Argumente gegen eine Einzonung der Parzelle Nr. 360 in die Dorfzone am Standort Ribbongert (mit der Realisierungsmöglichkeit der entsprechenden baupolizeilichen Masse) am Standort Ribbongert überzeugen und es wurden Gespräche mit den Landeigentümern geführt. Die Gemeinde kommt dem Anliegen nach, indem ein Teil des Quartiersplangebietes mit einem "Bereich mit Nutzungsbeschränkung" überlagert wird, indem die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 gelten. Die Grundnutzung "Dorfzone" wird beibehalten, womit auch eine Pferdehaltung ermöglicht wird. 5. Das Inventar der Denkmalpflege ist nicht Bestandteil der Ortsplanung und dessen Anpassung liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde oder des Ortsplaners. Zuständig ist die Denkmalpflege. Im Rahmen der Besprechung vom 21. Juni 2012 wurde die Thematik diskutiert und konkrete Beispiele genannt. Aufgrund von Ressourcenproblemen bei der Denkmalpflege können keine umfangreicheren Ergänzungen des Inventars durchgeführt werden. Es wurde beschlossen, dass die Bestimmung zur Einstufung erhaltenswert dahingehend angepasst werden soll, dass der Bezug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben an erhaltenswerten Gebäuden nötig ist. Die erforderlichen Detailuntersuchungen sollen vor dem Ausarbeiten des eigentlichen Bauprojekts durch die kantonale Denkmalpflege durchgeführt werden.

11				4. Allgemeine Bemerkungen	6.1 Grundsätzlich wird die Planungsmehrwertabgabe begründet. Es wird allerdings bemängelt, dass Ausnahmen definiert werden. Dies wird als rechtswidrig betrachtet. 6.2 Es wird die fehlende Zusammenarbeit zwischen [redacted] und Fürstentum im Bezug auf die Einzonung Marktwies bemängelt. 6.3 Das Einzonungsbegehren der [redacted] soll berücksichtigt werden. 6.4 Die Einstufungen Häuser [redacted] (schützenswert) seien nicht korrekt und wie bisher als erhaltenswert einzustufen. 6.5 Die Objekte "Haus Sigron" in Fürstenaubruck und "Haus Götte" in Fürstentum seien aus dem Art. 34 Abs. 3 zu streichen, da schon entsprechend umgebaut wurden. 6.6 Die Freihaltezone auf der Parz. Nr. 360 wird bemängelt. 6.7 Die historischen Verkehrswege werden als mutmasslich bezeichnet.	1. Verkehrserschliessung Parz. Nr. 360 2. Tiefgarageneinfahrt 1. Einstufung Bauten 2. Freihaltebereich	Genereller Erschliessungsplan Verkehr Genereller Gestaltungsplan	1. Die Details bezgl. der Erschliessung der Parzelle Nr. 360 soll wie schon bestehend über die Parzelle Nr. 4 erfolgen. 2. Es wird die planerische Sicherstellung einer Option zur Erschliessung der Parz. Nr. 360 vom Rhein her in eine Tiefgarage gewünscht. 1. Es wird eine Differenz zwischen PMB und GGP festgelegt. 2. Es wird der Verlust von drei Parkplätzen und die Verunmöglichung von Bauten und Anlagen auf der Parz. Nr. 90 zum Platz um den Brunner hin bemängelt.	6.1 Das vorliegende Reglement über den Mehrwertausgleich MWAS wurde auf Basis des Musterreglements der [redacted] erstellt und die im Muster enthaltenen Ausnahmen wurden gemeinde-spezifisch präzisiert. Das Musterreglement der [redacted] ist eine rechtlich fundierte Grundlage, auf welche sich viele Gemeinden im Kanton stützen. 6.2 Mit der Festlegung eines Arealplanperimeters im Gebiet der Marktwies, welcher auf dem [redacted] weitergeführt werden sollte, strebt der Stadtrat eine gemeinsame raumplanerische Lösung an. 6.3 Die Möglichkeiten zur Neueinzonung von Wohnbaugebiet sind nach den bundesrechtlichen Vorgaben beschränkt. Es wurden alle bekannten Einzonungsbegehren geprüft und die entsprechenden Standortentscheide wurden mit einer Begründung mitgeteilt. 6.4 Über die Einstufung der Häuser [redacted] wurde anlässlich oben erwähnter Begehung vom 21. Juni 2012 beraten. 6.5 Die Objekte „Haus Sigron“ und „Haus Götte“ werden aus Artikel 34 Abs. 3 gestrichen. 6.6 Die Grundidee der Freihaltung entlang des Rheindammweges ist mit ortsbautlichen Überlegungen begründet und wird beibehalten. 6.7 Die historischen Verkehrswege sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz enthalten und sind in den Ortsplanungen der Gemeinden umzusetzen.
12									1. Die Differenz zwischen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) und dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) wird bereinigt. Der Generelle Gestaltungsplan ist korrekt. 2. Ihr Einwand, innerhalb des Freihaltebereiches eine Parkierung zu ermöglichen ist berechtigt. Der Stadtrat hat daher beschlossen, Art. 32 Abs. 2 des Baugesetzes dahingehend anzupassen, dass eine Parkierung innerhalb des Freihaltebereichs möglich bleibt. Das Bauverbot wird jedoch beibehalten. Anlässlich der Besprechung vom 11. Juni 2012 haben Sie Ihre Anliegen in Bezug auf Ihre Liegenschaft und den Vorplatz dargelegt. Der besagte Vorplatz ist im rechtsgültigen GGP als geschützter, öffentlicher Aussenraum bezeichnet. Dieser kann aus Sicht der Gemeinde in Übereinsprache mit der Denkmalpflege gemäss Ihrer Eingabe um 2,50 m verschoben werden, um einen allfälligen Anbau (z.B. Vordach, Windfang, etc.) nicht zu verunmöglichen. Die Abgrenzung zwischen Schutz- und Erhaltungsbereich wird auf die Fassadenluftplicht des Geb. Nr. 54 gelegt, um allfällige Massnahmen innerhalb des Schutzbereichs durch die Denkmalpflege begleiten lassen zu können. In Absprache mit dem Eingebenden soll die Baute Nr. 54 entsprechend dem Inventar der Denkmalpflege als schützenswert bezeichnet werden. Auf die Festlegung von Baulinien (Typ A und Typ C) wird verzichtet.
13					1. Erhaltenswerter Freiraum, Bärten 2. Geschützte Mauern, Zäune	Genereller Gestaltungsplan	1. Es wird beantragt, den erhaltenen Freiraum, Garten auf der Parz. Nr. 41 aufzuheben. 2. Es wird beantragt, die geschützte Mauer an der Parzellengrenze aufzuheben.		Mit Schreiben vom 3. September 2002 hat die Stadt Fürstentum die Bereitschaft erklärt, die Zulahrt über Parzelle Nr. 42 auf die Parzelle Nr. 41 zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass eine Aufhebung des Schutzes des Freiraums und eine teilweise Aufhebung des Schutzes der Mauer gerechtfertigt sind und wird die Unterlagen dahingehend anpassen. Gemäss Baugesetz ist für das Vorhaben ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.
14					Geschützter historischer Verkehrsweg	Genereller Gestaltungsplan	1. Es wird beantragt, den geschützten historischen Verkehrsweg als "Verlauf ohne Substanz" und somit als Hinweis in den GGP aufzunehmen. 2. Es wird die Frage gestellt, wie die Haftung bei einem Unfall geregelt ist.		1. Da der entsprechende Wegabschnitt tatsächlich keine Substanz mehr aufweist, soll der Verkehrsweg auf der entsprechenden Parzelle als "Verlauf ohne Substanz" und somit als Hinweis in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufgenommen werden. 2. Beim betreffenden Weg handelt es sich um eine private Erschliessung und somit ist auch die Haftungsregelung privat.

15					1. Ausbau Ställe	Baugesetz, Zonenplan	1. Es wird ein Vorschlag zur Ergänzung des Art. 34 Abs. 3 BauG angebracht, welcher auf eine Erweiterung der Ausbaumöglichkeit der Ställe abzielt.	1. Die vorgeschlagene Ergänzung in Bezug auf eine massvolle Anpassung des Gebäudevolumens, in Art. 34 Abs. 3 BauG wird vom Stadtrat abgelehnt, weil der Vorschlag auf alle erhaltenswerte Gebäude Wirkung entfalten würde. Dies ist aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht jedoch nicht erwünscht. Hingegen hat der Stadtrat die Aufnahme des Gebäudes Nr. 70-B in die Ausnahmeregelung von Art. 34 Abs. 3 BauG beschlossen.
					2. Parkierung Freihaltebereich		2. Es wird ersucht, innerhalb der Freihaltebereiche eine Parkierung zu ermöglichen.	2. Ihr Einwand, innerhalb des Freihaltebereiches eine Parkierung zu ermöglichen ist dahingehend anzupassen, dass eine Parkierung innerhalb des Freihaltebereiches möglich bleibt. Das Bauverbot wird jedoch beibehalten.
					3. Zone für öff. Anlagen		3. Mit dem Einverständnis für die Einzonung des betroffenen Parkplatzes wird die Bedingung verknüpft, dass das Gebäude Nr. 70-B optimal genutzt werden kann (vgl. Ziffer 1).	3. Mit der Aufnahme des Gebäudes Nr. 70-B in Art. 34 Abs. 3 BauG ermöglicht der Stadtrat eine sinnvolle betriebswirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 97.
					4. Erhaltungszone		4. Es wird keine Einschränkung zu Nutzung der Erhaltungszone gefordert.	4. Wir gehen davon aus, dass Sie die Erholungszone ansprechen (keine Erhaltungszone). Die Nutzung ist in folgenden Artikeln des Baugesetz definiert: Art. 13 Zonenschema, Art. 24 Erholungszone und Art. 31 Erhaltungsgebiet.
					5. Einzonung Wohnbauland		5. Es wird beantragt, die Parzelle Nr. 204 und Teile der Parz. Nr. 343 einer Wohnzone zuzuweisen.	5. Das Einzonungsbegehren des Grundstückes Nr. 204 und eines Teils des Grundstückes Nr. 343 wurde schon mehrfach behandelt und die derzeitige "Nichtinzonung" fundiert begründet. Es wurden alle Einzonungsbegehren geprüft und gleichbehandelt. Die Möglichkeiten zur Neuinzonung von Wohnbauland sind nach den bundesrechtlichen Vorgaben beschränkt. Die entsprechenden Standortentscheide wurden ebenfalls begründet und im Rahmen der Vorprüfung vom Kanton im Grundsatz gutgeheissen.
16					Einstufung Geb. Nr. 2 [Parz. Nr. 11]	Genereller Gestaltungsplan	Es wird ersucht, das Gebäude Nr. 2 auf der Parz. Nr. 11 gemäss bisheriger Einstufung erhaltenswert zu belassen.	Im Rahmen einer Begehung am 21. Juni 2012 mit der kantonalen Denkmalpflege wurde festgelegt, dass der vordere, nordsseitige Teil des Gebäudes Nr. 2 (an der Strasse) als schützenswert beibehalten werden soll, der hintere, südseitige Teil kann als erhaltenswert eingestuft werden.
17					Erholungszone/ Landschaftsschutzzone	Zonenplan	Es wird beantragt, keine Verkleinerung der Landschaftsschutzzone für die Erholungszone in Fürstenuu vorzunehmen.	Die Begründung für den Antrag, keine Verkleinerung der Landschaftsschutzzone für die Erholungszone vorzunehmen, stützt sich insbesondere auf die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Mit den für die Erholungszone geltenden Bestimmungen (Art. 13 Zonenschema, Art. 24 Erholungszone und Art. 31 Erhaltungsgebiet) und der Ausdehnung des Erhaltungsbereichs ist eine landschaftlich und ortsbaulich gute Einpassung aus Sicht des Stadtrates gewährleistet. Die Festlegungen werden wie geplant beibehalten.
								Stadt Fürstenuu / STW AG für Raumplanung, Pe/Za, 09.08.2012

13. Anhang IV; Auswertungstabelle 2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Stadt Fürstenuau
Revision Ortsplanung
Auswertung 2. Öffentliche Mitwirkung

Nr.	Name	Adresse	PLZ/ort	Themen	Betrifft	Eingabe	Behandlung durch Ortsplanungskommission/Stadtrat
1				Umsetzung Inventar Denkmalpflege	Genereller Gestaltungsplan, Baugesetz	Das Inventar der [redacted] wird generell als ungenügende Grundlage für die Umsetzung in der Ortsplanung betrachtet und es wird auf die Eingabe während der ersten öffentlichen Auflage verwiesen.	Am 8. November 2012 fand eine Sitzung zwischen der Stadt Fürstenuau, der [redacted] und dem Planungsbüro statt, an welcher das weitere Vorgehen beschlossen wurde. Die Umsetzung des Inventars der [redacted] wird nicht in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen. Dieses wird zuerst durch die [redacted] bereinigt und anschliessend zu gegebener Zeit in einer Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Es werden die bisherigen Einstufungen der Bauten des rechtszügigen Generellen Gestaltungsplans mit einzelnen kleineren Anpassungen übernommen und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden in den wesentlichen Punkten ebenfalls nicht angepasst.
2				Umsetzung Inventar Denkmalpflege	1. Genereller Gestaltungsplan; Baugesetz	1. Die getroffene Lösung im Baugesetz wonach wertvolle Bauten und Anlagen vor Ausarbeitung des Bauprojekts von der Denkmalpflege beurteilt werden, wird nicht gutgeheissen. Das Inventar der [redacted] wird als unvollständig und zum Teil unrichtig erachtet und ist zu überarbeiten.	1. Am 8. November 2012 fand eine Sitzung zwischen der Stadt Fürstenuau, der [redacted] und dem Planungsbüro statt, an welcher das weitere Vorgehen beschlossen wurde: Die Umsetzung des Inventars der Denkmalpflege wird nicht in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen. Dieses wird zuerst durch die [redacted] bereinigt und anschliessend zu gegebener Zeit in einer Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Es werden die bisherigen Einstufungen der Bauten des rechtszügigen Generellen Gestaltungsplans mit einzelnen kleineren Anpassungen übernommen und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden in den wesentlichen Punkten ebenfalls nicht angepasst.
				Mehrwertausgleich	2. Reglement Mehrwertausgleich	2. Das Reglement Mehrwertausgleich wird nach wie vor kritisiert. Insbesondere werden wie bei der ersten öffentlichen Auflage die Ausnahmeregelungen nicht gutgeheissen.	2. Die Ausnahmen im Reglement bewirken in der aktuellen Revision, dass die neue Bauzonentfläche im Riböngert eher für den Eigenbedarf verwendet, dem verkauft wird. Bei einer allfälligen Veräusserung innerhalb zehn Jahren, würde eine entsprechende Ausgleichszahlung fällig. Die Einführung eines Mehrwertausgleichs entspricht der Absicht des Stadtrates und soll auch für zukünftige Einzonungen gelten. Die Regelung wird nach wie vor als zweckmässig erachtet und soll beibehalten werden.
				Einzonungsbegehren Schwendener Stiftung	3. Zonenplan/UEB	3. Das Einzonungsbegehren der [redacted] soll nochmals überprüft werden. Dies mit dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit im Gebiet "Oberprada" zwei Parzellen (Nrn. 369 und 416) überbaut wurden und somit der Gemeinde theoretisch mehr Wohnbauzonentfläche zusteht.	3. Die beiden, in der Zwischenzeit überbauten Parzellen, wurden in die gesamte Bauandbetriebsfläche (Reserven/Bedarf) einbezogen. Somit sind theoretisch zusätzliche Neueinzonungen möglich. Die Einzonung einer Teilfläche der Parzellen Nrn. 204 und 343 macht aus Sicht des Stadtrates keinen Sinn, da das Gebiet aufgrund seiner sensiblen ortsbaulichen Lage gesamthaft einer entsprechenden Planung unterzogen werden muss.
				Gestaltung Riböngert	4. Zonenplan/GGP	4. Die Sicherstellung einer guten Gestaltung des Gebiets Riböngert mittels Festlegung einer Quartierplanpflicht wird als ungenügend erachtet.	4. Mit der Quartierplanpflicht haben der Stadtrat und auch die Anwohner die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung, Bebauung und Erschliessung des entsprechenden Gebiets mitzuwirken. Die Quartierplanung ist die detaillierteste Form einer Planung, bei welcher die Zielsetzung einer guten Gestaltung sichergestellt werden kann. Die Festlegung wird in diesem Sinn weiterverfolgt.
3				Einzonung Wohnbauland	Zonenplan	Es wird auf die Eingabe in der ersten Mitwirkungsaufgabe verwiesen und das Einzonungsbegehren für die Parz. Nr. 204 und eines Teils der Parz. Nr. 343 wird aufrechterhalten. Dies mit dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit im Gebiet "Oberprada" zwei Parzellen (Nrn. 369 und 416) überbaut wurden und somit der Gemeinde theoretisch mehr Wohnbauzonentfläche zusteht.	Die beiden, in der Zwischenzeit überbauten Parzellen, wurden in die gesamte Bauandbetriebsfläche (Reserven/Bedarf) einbezogen. Somit sind theoretisch zusätzliche Neueinzonungen möglich. Die Einzonung einer kleinen Teilfläche der Parzellen Nrn. 204 und 343 macht aus Sicht des Stadtrates keinen Sinn, da das Gebiet aufgrund seiner sensiblen ortsbaulichen Lage gesamthaft einer entsprechenden Planung unterzogen werden muss.

4				1. Verkehrserschliessung 2. Dorfzone / Bereich mit Nutzungsbeschränkung 3. Grundsätzliches	1. Genereller Erschliessungsplan Verkehr 2. Genereller Gestaltungsplan 3. Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag	1. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau einer Tiefgarage nur als mögliche Option in Betracht gezogen wird, dass aber grundsätzlich die Erschliessung von der Domlescherstrasse her erfolgen wird. 2. Es wird bemängelt, dass der Bereich mit Nutzungsbeschränkungen über die die entsprechende Neueneinzonung sowie über die bestehende Dorfzone im Besitz der Eingebenden festgelegt wurde, und insbesondere dass kein vorgängiges Gespräch diesbezüglich geführt wurde. 3. Bevor die Vertragsunterzeichnung erfolgen kann, sind die verschiedenen Punkte zu klären und es wird ein Gespräch gewünscht. Es wird nochmals ersucht, das Gebäude Nr. 2 auf der Parz. Nr. 11 gemäss bisheriger Einstufung erhaltenswert zu belassen.	1. Der im Generellen Erschliessungsplan Verkehr festgelegte Anschlusspunkt Erschliessungsstrasse ist auch aus Sicht des Stadtrates eine Option und kann somit bestehen bleiben. Im Rahmen der Quartierplanung wird die Erschliessung definitiv geregelt. 2. Der entsprechende Bereich mit Nutzungsbeschränkung hat zur Folge, dass gemäss den Massen der Wohnzone W2, aber mit den zulässigen Nutzungen der Dorfzone gebaut werden kann. Nach einer Prüfung hat sich der Stadtrat entschieden, dass der Bereich dahingehend angepasst wird, sodass er über die Neueneinzonung, sowie über den bestehenden Stall liegt wird. Diesem Vorgehen haben die Grundeigentümer in einem Antwortschreiben vom 12. November 2012 zugestimmt. 3. Es wird ein diesbezügliches Gespräch durchgeführt.
5				Einstufung Geb. Nr. 2 (Parzelle Nr. 11)	Genereller Gestaltungsplan	Am 8. November 2012 fand eine Sitzung zwischen der Stadt Fürstentau, der [REDACTED] und dem Planungsbüro statt, an welcher das weitere Vorgehen beschlossen wurde: Die Umsetzung des Inventars der Denkmalpflege wird nicht in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen. Dieses wird zuerst durch die [REDACTED] bereinigt und anschließend zu gegebener Zeit in einer Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Es werden die bisher rechtsgültigen Einstufungen der Bauten im Generellen Gestaltungsplan mit einzelnen kleineren Anpassungen übernommen und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden in den wesentlichen Punkten ebenfalls nicht angepasst.	Am 8. November 2012 fand eine Sitzung zwischen der Stadt Fürstentau, der [REDACTED] und dem Planungsbüro statt, an welcher das weitere Vorgehen beschlossen wurde: Die Denkmalpflege wird nicht in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen. Dieses wird zuerst durch die [REDACTED] bereinigt und anschließend zu gegebener Zeit in einer Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Es werden die bisher rechtsgültigen Einstufungen der Bauten im Generellen Gestaltungsplan mit einzelnen kleineren Anpassungen übernommen und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden in den wesentlichen Punkten ebenfalls nicht angepasst.
6				1. Umzonungsbegehren 2. Umsetzung Inventar [REDACTED]	1. Zonenplan 2. Genereller Gestaltungsplan/Baugesetz	1. Es wird das Begehren gestellt, den Teil der Parzelle Nr. 16, welcher sich in der Landwirtschaftszone befindet, zwecks Erstellung von Parkplätzen/Garagen/Zugang zum Haus, einer Bauzone zuzuweisen. 2. Das Inventar der [REDACTED] wird begründet und generell als ungenügende Grundlage betrachtet und somit werden auch die entsprechenden Einstufungen kritisiert. Es wird der gleiche Vorschlag wie von [REDACTED] vertreten: Die Liegenschaft Nr. 30 soll erhaltenswert, 30A und 30 B sollen nicht eingestuft werden. Zudem wird der Art. 34 des Baugesetzes kritisiert. Die Beurteilung und Beratung durch die Denkmalpflege soll sich nur auf die geschützten Bauten beziehen und nicht auf alte wertvollen (erhaltenswerten und geschützten) Bauten und Anlagen.	1. Die Ortsplanung ist in weiten Teilen bereit zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und danach zur Genehmigung durch die Regierung. Ihr Begehren um eine Umzonung der westlich gelegenen Teilparzelle, welches Sie anlässlich der 2. Mitwirkungsaufgabe eingebracht haben, kann der Stadtrat leider zu diesem späten Zeitpunkt nicht mehr berücksichtigen, da diese Änderungen eine dritte Mitwirkungsaufgabe zur Folge hat und unter anderem zu einer weiteren Verzögerung und zu Mehrkosten führen würden. Dieses Begehren hätte spätestens anlässlich der ersten Mitwirkungsaufgabe eingebracht werden müssen, weil während der zweiten Mitwirkungsaufgabe grundsätzlich nur Einwendungen in Bezug auf die Änderungen zur ersten Mitwirkungsaufgabe eingebracht werden können. Es ist jedoch möglich die Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt als projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung zu beantragen. 2. Was der Generelle Gestaltungsplan betrifft so fand am 8. November 2012 eine Sitzung zwischen der Stadt Fürstentau, [REDACTED] und dem Planungsbüro statt, an welcher das weitere Vorgehen beschlossen wurde: Die Umsetzung des Inventars der [REDACTED] wird nicht in dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen. Dieses wird zuerst durch die Denkmalpflege bereinigt und anschließend zu gegebener Zeit in einer Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt. Aus diesem Grund werden die bisher rechtsgültigen Einstufungen der Bauten im Generellen Gestaltungsplan mit einzelnen kleineren Anpassungen übernommen und die dazugehörigen Bestimmungen im Baugesetz werden in den wesentlichen Punkten ebenfalls nicht angepasst. Somit richtet sich Ihr Begehren auf zusätzliches Bauvolumen nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Stadt Fürstentau / STW AG für Raumplanung, Pe. 26.09.2012 / 21.11.2012