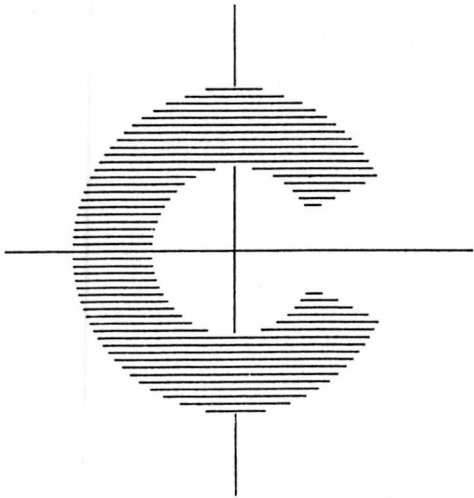




Kanton Graubünden
Gemeinde Flond

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

622-10 Gr Ru/03.02.98/30.08.99/17.11.99

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers.....	3
2	Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision.....	3
2.1	Bestehende Ortsplanung	3
2.2	Wesentliche Probleme, Mängel und Forderungen.....	4
3	Ablauf der Planung	4
3.1	Bestehende Grundlagen für die Revision	4
3.2	Vorarbeiten und Drittarbeiten	5
3.3	Erarbeitung der Planungsmittel	6
4	Bestandesaufnahme	7
4.1	Natürliche Randbedingungen	7
4.2	Bevölkerung und Wirtschaft.....	7
4.3	Infrastruktur	8
4.4	Siedlung	9
4.4.1	Struktur und Zonenordnung.....	9
4.4.2	Übersicht über den Stand der Überbauung der Erschliessung und der Baureife (UEB)	9
4.5	Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonale Fachstellen.....	10
4.5.1	Regionaler Richtplan Surselva.....	10
4.5.2	Kantonaler Richtplan	10
4.5.3	Archäologischer Dienst.....	10
4.5.4	Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (siehe auch Inventarplan Landschaft)	11
5	Leitbild.....	11
5.1	Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf	11
5.2	Bauzonentypen.....	11
5.3	Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen	12
5.4	Gestaltung und Ortsbild	12
5.5	Landschaft.....	13
5.6	Landwirtschaftlicher Hochbau.....	13
5.7	Infrastruktur	13
5.7.1	Ver- und Entsorgung.....	13
5.7.2	Strassen und Wege.....	14
5.7.3	Öffentlicher Verkehr.....	14
5.8	Tourismus	14
6	Erläuterung der Planungsmittel	14
6.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	14
6.1.1	Bauzonen	14
6.1.2	Weitere Gestaltungsmassnahmen im Siedlungsgebiet	17
6.1.3	Waldabstandslinien.....	18
6.1.4	Weitere Elemente des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes	18
6.1.5	Generelle Erschliessungspläne	20



6.1.6	Baugesetz	22
6.1.7	Richtplanung	22
6.1.8	Aufhebung bestehender Quartierpläne	22
7	Mitwirkungsverfahren	23
7.1	Öffentliche Auflage	23
7.2	Vorprüfung.....	23
7.3	Öffentliche Auflage vom Oktober 1999	26
8	Überblick Planungsmittel	26
9	Schlussbemerkungen	27

Anhang

- 1 Auszug regionaler Richtplan Surselva Objektblatt Nr. 2.110



1 Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Flond hat am 21. Juni 1996 die Durchführung der Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Für die Erarbeitung wird seitens der Gemeinde folgende Planungskommission eingesetzt:

- Herr Aluis Derungs, Gemeindepräsident
- Herr Claudio Sax, Baufachchef
- Herr Adolf Caminada, Vorstandsmitglied
- Herr Silvio Riedi, Vorstandsmitglied
- Herr Mario Darms, Vorstandsmitglied
- Herr Peter Inauen
- Herr Remo Camenisch, Gemeindeganzlist

Mit Schreiben vom 1. Juli 1996 wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner mit der Durchführung der Planungsarbeiten gemäss Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom 11. Dezember 1995 beauftragt.

Auf Grund der vorgesehenen digitalen Bearbeitung der Pläne verzögerte sich seitens der Regierung die Bearbeitung des Subventionsgesuches. In der Folge wurde im November 1997 ein bereinigtes Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung für die planerischen Arbeiten ohne digitale Datenaufbereitung eingereicht, worauf der Gemeinde vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Beitrag von Fr. 30'000.-- an die Kosten der Totalrevision (insgesamt Fr. 93'000.--) und ein solcher von 40% an die raumplanerischen Untersuchungen (insgesamt Fr. 21'000.--) zugesichert wurde.

Für die erstmalige Digitalisierung des Zonenplanes im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestätigte das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 5. Februar 1998 die Übernahme der anfallenden Kosten des Ingenieurbüros Cavigelli und Partner im Umfang von Fr. 5'450.-- inkl. Mehrwertsteuer.

2 Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision

2.1 Bestehende Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Flond umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan 1:2'000, 1972
- Strassenplan 1:2'000, 1972
- Baugesetz, 1972
- Teilrevision Zonenplan 1:2'000 und Baugesetz, 1974
- Teilrevision Zonenplan 1:2'000, 1978
- Gefahrenzonenplan 1:25'000, 1979
- Totalrevision Baugesetz, 1980
- drei Teilrevisionen Baugesetz, 1981
- Teilrevision Baugesetz, 1988



Weitere Unterlagen:

- Quartierpläne Chischliun und Radieni
- Übertrag der Bauzonengrenzen in die Pläne der Grundbuchvermessung 1:2'000, 1990 und Nachführung 1995 (neues Zonenschema)
- Übertrag der Baulinien der Quartierpläne Chischliun und Radieni in die Pläne der Grundbuchvermessung, 1:2'000 (1990)

2.2 Wesentliche Probleme, Mängel und Forderungen

- Die Plangrundlagen der rechtskräftigen Pläne geben nicht mehr die tatsächlichen Verhältnisse wieder.
- Im Zonenplan 1:2'000 sind Flächen für geplante Verkehrsanlagen ausgeschieden, die nicht oder abweichend gebaut worden sind.
- Der Strassenplan sieht ebenfalls Verkehrsflächen vor, die heute unrealistisch oder überholt sind.
- Mit dem Quartierplan Chischliun sind innerhalb der Bauzonen gemäss Zonenplan 1972 diverse Waldareale festgestellt und zum Teil mittels Baulinien geschützt worden.
- Auf Grund der neuen Waldgesetzgebung ist der Übergang zwischen Waldareal und Bauzone generell zu überprüfen. Entlang von künftigen Bauzonen sind Waldgrenzen mit statischer Wirkung zu erlassen.
- Die Ausscheidung von Wald-, Landwirtschafts- und Schutzzonen ist unvollständig. Insbesondere die Gefahrenzonenausscheidung muss vollständig überarbeitet werden.
- Der Generelle Erschliessungsplan *Ver- und Entsorgung* für das gesamte Gemeindegebiet sowie der Generelle Erschliessungsplan *Verkehr* für das Nichtsiedlungsgebiet fehlen.
- Für das gesamte Gemeindegebiet fehlt ein Genereller Gestaltungsplan.
- Die Untersuchungen über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife des Amtes für Raumplanung haben aufgezeigt, dass die Baulandreserven der Gemeinde für die nächsten fünfzehn Jahre voraussichtlich zu hoch sind.
- Diverse Bestimmungen des Baugesetzes stimmen mit dem übergeordneten Recht nicht mehr überein.
- Die neuere raumbezogene Planung von Bund, Kanton und Region, insbesondere der regionale Teilrichtplan für die Bereiche Landschaft und Tourismus, müssen berücksichtigt werden.

3 Ablauf der Planung

3.1 Bestehende Grundlagen für die Revision

- Gültige Bestandteile der Ortsplanung Flond (vgl. Kap. 2)
- Vollnumerische Daten der Grundbuchvermessung für das Siedlungsgebiet, teilnumerische Daten für das Nichtsiedlungsgebiet
- Übersicht Werkleitungen auf Deckpausen 1:500 für das Siedlungsgebiet
- Musterbaugesetz 1995



- Wegleitung und Richtlinien für die Ortsplanung des Amtes für Raumplanung Graubünden
- GIS-Datendokumentation Nutzungsplanung - Zonenplan des Amtes für Raumplanung Graubünden

3.2 Vorarbeiten und Drittarbeiten

a) *Plangrundlagen*

Alle Pläne werden vollnumerisch auf Grund der Daten der Grundbuchvermessung bearbeitet. Die Bearbeitung der Zonenpläne richtet sich nach der GIS-Datendokumentation Nutzungsplanung - Zonenplan, Stand Februar 1998. Für die Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes werden die Rasterdaten des Übersichtsplanes 1:10'000 vom Meliorations- und Vermessungsamt Graubünden beschafft.

b) *Beschaffung zusätzlicher Unterlagen*

In Ergänzung zu den bestehenden Grundlagen wurden Angaben des archäologischen Dienstes, des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden und der Bündner Vereinigung für Wanderwege erbeten. Das Amt für Raumplanung stellte die Unterlagen der relevanten kantonalen Richtplanvorhaben sowie den Auszug des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zur Verfügung. Vom IVS erhielten wir eine Kopie der Erstausgabe des topographischen Atlas der Schweiz, da das Inventar historischer Verkehrswege für die Gemeinde Flond noch nicht vorliegt. Via Gemeindeverband Surselva wurden die regionalen Richtplanvorhaben beschafft, soweit sie für die Gemeinde Flond von Bedeutung sind.

c) *Waldfeststellungsverfahren*

Im November 1996 wurde das Waldfeststellungsverfahren entlang der bisherigen und voraussichtlich künftigen Bauzonengrenzen durchgeführt. Die Waldgrenzen wurden vom Kreisförster, Herrn A. Sandri, verpflockt und vom Ingenieurbüro Cavigelli und Partner (Nachführungsgeometer) vermessen. Alle betroffenen Eigentümer wurden zu einem Ausschein eingeladen und in der Folge über die festgestellten Waldgrenzen informiert.

Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit findet parallel zur Orientierungsaufgabe der Revisionsvorlage statt.

d) *Hecken und Feldgehölze im Siedlungsgebiet*

Auf Grund der neuen Waldgesetzgebung gehören bisherige Waldareale nicht mehr zur Forstwirtschaftszone. Die Mitarbeiter des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz haben diese Bestockungen geprüft und erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze verpflockt. Sie wurden ebenfalls im Zusammenhang mit der Waldfeststellung vermessen und in den Plänen auch speziell dargestellt, wobei zwischen flexiblen und ortsfesten Beständen unterschieden wurde.



e) Generelle Waldausscheidung

Die Generelle Waldausscheidung wurde ebenfalls vom zuständigen Kreisförster, Herrn A. Sandri, vorgenommen und dem beauftragten Planungsbüro im Übersichtsplan 1:10'000 zur Verfügung gestellt (8. November 1996).

f) Gefahrenzonenausscheidung

Der Gefahrenzonenplan ist vom Kreisförster vollständig überarbeitet worden. Am 30. Oktober 1997 erhielt das beauftragte Ingenieurbüro den neuen Gefahrenzonenplan 1:5'000 mit dem Begehungsprotokoll der Gefahrenkommission 2, worin diese die Zustimmung erklärte.

g) Generelle Quellschutzzonenausscheidung

Die Schutzzonenausscheidung wurde vom Büro für Baugeologie, Chur, im Sommer 1997 für die bestehenden sowie für die geplanten Quelfassungen der Gemeinde Flond vorgenommen. Einzelne Quelfassungen sowie vorgesehene Quellschutzzonen liegen auf Gemeindegebiet von Surcuolm und Obersaxen. Die Gemeinde Flond wird die Unterlagen diesen Gemeinden mit der Bitte zur Verfügung stellen, sie im Rahmen der nächsten Revision ihrer Ortsplanung ebenfalls in den Zonenplan aufzunehmen. Die detaillierten Daten zu den Quellschutzzonen sind dem Bericht des Geologen vom 20. September 1997 zu entnehmen.

3.3 Erarbeitung der Planungsmittel

Ablauf der Arbeiten:

- Ermittlung des Überbauungsstandes der Bauzonen auf Grund der neu festgestellten Waldgrenzen
- Leitbild Siedlungsentwicklung, insbesondere Bedarf von Bauzonen
- Konzept neue Wohnbauzonen und weitere Bauzonen
- Siedlungsinventar
- Zielsetzungen Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet
- Entwurf Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet mit baugesetzlichen Vorschriften für die Bauzonen und die Gestaltungsmaßnahmen
- Entwurf Generelle Erschliessungspläne Siedlungsgebiet
- Entwurf Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
- Entwurf Genereller Erschliessungsplan 1:5'000
- Entwurf vollständiges Baugesetz
- Ermittlung Überbauungsstand des neuen Entwurfes
- Ermittlung Erschliessungsstand und Baureife für die bisherige Bauzone

Die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs erfolgte von August 1996 bis Januar 1998. Im Februar und März 1998 wurden die Planungsmittel sowie die raumplanerischen Untersuchungen für eine erste Orientierungsaufgabe und die Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen aufgearbeitet.



4 Bestandesaufnahme

4.1 Natürliche Randbedingungen

Flond liegt im östlichen Teil der ausgedehnten Hangterrasse von Obersaxen an der nordexponierten Westflanke der Surselva. Auf der Kante der steil abfallenden Felshänge liegen die Grenzen der Gemeinden Ilanz und Rueun. Im Osten grenzt Flond an das Gemeindegebiet von Luven, im Süden an Surcuolm und im Westen an Obersaxen. Mit lediglich 2.1 km² ist Flond eine der kleinsten Gemeinden des Kantons Graubünden.

Das Gemeindegebiet kann von Norden nach Süden in drei Abschnitte aufgeteilt werden: die nördlichen, ausserordentlich steil abfallenden und bewaldeten Hänge Richtung Vorderrheintal, das ebene Siedlungsgebiet auf der Hangterrasse mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Heimwiesen und der südliche, Richtung Surcuolm ansteigende Waldgürtel, welcher mit landwirtschaftlich genutzten Inseln durchsetzt ist. Das Dorf liegt auf 1'080 m ü. M. Die Grenze zu Surcuolm befindet sich auf ca. 1'300 m ü. M. Der tiefste Punkt liegt knapp über 900 m ü. M. Flond besitzt damit keinerlei unproduktives Hochgebirgsland.

4.2 Bevölkerung und Wirtschaft

a) Bevölkerung

Jahr	Einwohner
1980	111
1990	144
1994	148
1998	186

Wie in vielen Gemeinden der Surselva war die Einwohnerzahl bis 1980 stets rückläufig. In den letzten Jahren ist jedoch ein leichter Zuwachs zu verzeichnen.

b) Wirtschaft und Erwerbstätige

Sektor	Erwerbstätige	
	1990	1998
Land- und Forstwirtschaft	17	11
Industrie und Gewerbe	26	30
Dienstleistungen	34	23
Diverse	3	7

Neben der Landwirtschaft ist in Flond der Tourismus die wichtigste Wirtschaftsgrundlage. Flond liegt im Einzugsbereich der Skigebiete Piz Mundaun (Surcuolm) und Obersaxen. Das Dorf wird über eine Heimabfahrtspiste erschlossen. Die ebenen Terrassengebiete zwischen dem Dorf und Obersaxen eignen sich hervorragend für den Langlauf. Die recht sonnige und ruhige Lage hat in den letzten Jahren zu einer Zunahme des Zweitwohnungsbaues geführt. Neben Neubauten sind jedoch auch zahlreiche bestehende Bauten zu



diesem Zweck umgenutzt und instandgestellt worden. Die Arbeitsplätze im Industrie- und Gewerbesektor liegen deshalb auch in erster Linie im Bausektor und im Gastgewerbe. Flond weist heute ca. 600 Gastbetten resp. 7'500 Logiernächte auf.

In Flond ist in den 70er Jahren eine Gesamtmelioration durchgeführt worden. Die Landwirtschaft verfügt daher über ein umfassendes Güterwegnetz, über grosse arrundierte Wirtschaftspartzen und zweckmässige Hochbauten im Bereich der Siedlung. Von den 10 Betrieben sind 5 der Betriebsleiter jünger als 50 Jahre. Die Nachfolgesituation für 4 Betriebe ist gesichert.

4.3 Infrastruktur

a) Öffentliche Bauten

Flond verfügt über eine Schulanlage mit Kindergarten, Primarschule und Turnhalle. Im alten Schulhaus sind heute Handarbeits- und Primarschulzimmer untergebracht. Im Jahr 1991 ist der neue Trakt mit Mehrzweckhalle und Räumen für die Gemeindeverwaltung entstanden.

b) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde betrieben. Das Reservoir befindet sich auf ca. 1'135 m ü. M. in Ratetg im Südosten des Siedlungsgebietes. Die bestehenden Quellfassungen befinden sich auf Gemeindegebiet von Luven (Tschuppina) und im Gebiet Palius auf Gebiet von Obersaxen. Das Wasserangebot der Gemeinde muss vergrössert werden. Ein Projekt für eine neue Hauptleitung - die bestehende Hauptleitung ist in einem schlechten Zustand - zur zusätzlichen Versorgung aus der Gemeinde Obersaxen mit Anschluss der bestehenden Anlagen liegt vor.

Im Nordosten des Siedlungsgebietes liegt die gemeindeeigene Kleinabwasserreinigungsanlage. Mehrheitlich ist das Siedlungsgebiet noch nicht im Trennsystem entsorgt. Ein Hauptleitungssystem für das Meteorwasser ist jedoch bereits vorhanden. Wie die gereinigten Klärwasser wird auch dieses in den offenen Bach (zum Rein anterior) auf Gemeindegebiet von Ilanz eingeleitet.

c) Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Flond wird von der PTT mit mehreren Postautokursen täglich versorgt. Die Postautohaltestelle befindet sich im Dorfzentrum. Eine weitere Haltestelle mit *Halt auf Verlangen* liegt im westlichen Gemeindegebiet an der Kantonsstrasse (Platta Lada).

d) Privatverkehr

Die kantonale Hauptverbindungsstrasse führt von Ilanz durch Flond nach Obersaxen. Sie dient als Grunderschliessung für die Baugebiete. Davon ausgehend sind die einzelnen Quartiere im Rahmen der Güterzusammenlegung und der parallel durchgeführten Quartierplanverfahren weitgehend erschlossen worden. Im Quartier Chischliun und im Quartier Curtginatsch sind die Erschliessungen jedoch nicht gemäss Planvorgaben erstellt und teilweise auch nicht entsprechend ausparzelliert worden. Die geplante Erschliessungsstrasse



se für die bisherige Bauzone der zweiten Erschliessungsetappe in Radieni ist wie die Erschliessungsstrasse für das Gewerbegebiet noch nicht ausgebaut.

e) Parkieranlagen

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist relativ gering. Die bestehenden Anlagen im Quartier Culpina, beim Dorfplatz (Kirche) und im Bereich des Schulhauses genügen in der Regel. Im Winter ist der Bedarf im Zusammenhang mit der Nutzung der Loipe etwas grösser. Die Gemeinde sorgt zur Zeit im Bereich ihrer Parzelle Nr. 104 (alte Säge) für das notwendige Ergänzungsangebot in geeigneter Lage.

f) Fusswege

Im doch recht kuperten Siedlungsgebiet sind kurze Fusswegverbindungen zwischen einzelnen Siedlungsteilen und zu den Infrastrukturanlagen von Bedeutung. Sie sind teilweise erstellt oder geplant. Insbesondere entlang der recht stark befahrenen Kantonsstrasse sind die Fussgängerbereiche notwendig und teilweise ebenfalls noch zu erstellen.

g) Schiessstand

Die Gemeinde Flond verfügt über eine eigene Schiessanlage. Sie liegt im Westen des Siedlungsgebietes, sehr nahe bei den Wohngebieten in Culpina. Die Lärmemissionen des Schiessbetriebes haben vereinzelt zu Beanstandungen aus diesem Wohnquartier geführt.

4.4 Siedlung

4.4.1 Struktur und Zonenordnung

Das Siedlungsgebiet von Flond bestand ursprünglich aus zwei Hauptgruppen. Mit der früheren Ortsplanung sind die Zwischenbereiche den Bauzonen zugeteilt worden und heute teilweise überbaut. Zusätzlich sind Siedlungserweiterungen im Westen (Culpina, Chischliun) für Wohnzwecke sowie im Osten für gewerbliche Zwecke geplant worden. Die Überbauung der Wohngebiete im Westen ist schon sehr weit fortgeschritten. Die gewerbliche Nutzung im Osten beschränkt sich jedoch nach wie vor auf den grossen holzverarbeitenden Gewerbebetrieb. Im übrigen wird auf das Siedlungsinventar verwiesen.

4.4.2 Übersicht über den Stand der Überbauung der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Für die Bauzonen gemäss Zonenplan von 1972 ist die Übersicht der Baureife unter Berücksichtigung der neu festgestellten Waldareale resp. Waldgrenzen im Anhang 2 dargestellt. Der Plan enthält zusätzlich die Angaben betreffend notwendiger Planungsmassnahmen und dient als Beurteilungsgrundlage für die neue Bauzonenfestlegung.



4.5 Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonale Fachstellen

4.5.1 Regionaler Richtplan Surselva

Objektblatt Nr.	Sachbereich	Richtplanvorhaben
2.110	Landschaft	Festsetzung von Wintersperrgebieten (siehe Anhang 1)
2.340	Siedlung und Ausstattung (Sportanlagen)	Festsetzung neue Schulsportanlagen Surcuolm/ Flond in erster Priorität (realisiert)
2.350	Siedlung und Ausstattung (überkommunale Schiessanlagen)	Festsetzung: a) Die heute noch bestehende Einzelanlage kann weiter betrieben werden. b) Standortabklärungen auf überkommunaler oder regionaler Ebene auf Grund von Lärmklagen usw.
2.421	Verkehr (regionales Strassennetz)	Festsetzung des Konzeptes betreffend Ausbau der Verbindungsstrasse Meierhof - Affeier - Flond - Ilanz kurzfristig (teilweise realisiert)
2.431	Verkehr (regionaler und öffentlicher Verkehr)	Festsetzung des Konzeptes betreffend Ausbau des Kursangebotes Ilanz - Obersaxen
2.451	Verkehr	Festsetzung des Konzeptes betreffend regionaler Radwegverbindungen und Fussgängerverkehr
2.452	Verkehr	Festsetzung Konzept Wanderwege, Mountainbikestrecken und Treckingrouten
2.523	Fremdenverkehr/Erholung	Festsetzung Heimabfahrtspiste Flond (soweit erforderlich präpariert)

Zur Zeit befindet sich das Objektblatt Nr. 2.540 *Konzept Golfanlagen* im Genehmigungsverfahren. Die als Zwischenergebnis enthaltene Golfanlage Armsch-Valata betrifft die Gemeinde Flond. Von den Richtplanobjekten (Entwürfe) betreffend Materialabbau und -ablagerung wird die Gemeinde Flond gemäss aktuellem Stand nicht direkt tangiert.

4.5.2 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Flond wird lediglich vom kantonalen Richtplanvorhaben Nr. 2.15 *öffentlicher Regionalverkehr* betroffen. Die Richtplanung sieht die Führung eines PTT-Rundkurses Ilanz - Obersaxen - Achsenstein - Tavanasa - Breil/Brigels - Waltensburg/Vuorz - Ilanz vor. Das Vorhaben ist auch in der regionalen Richtplanung bereits umgesetzt und hat keinen direkten Einfluss auf die Ortsplanung der Gemeinde Flond.

4.5.3 Archäologischer Dienst

Gemäss Angabe des archäologischen Dienstes befinden sich auf Gemeindegebiet von Flond zwei Schalensteine, ein restaurierter Kalkbrennofen sowie eine potentielle Archäologiezone



im Bereich Chischliun, wo eine mittelalterliche Burgstelle vermutet wird. Diese Objekte sind in den Inventarplänen für Siedlung und Landschaft erfasst.

4.5.4 Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (siehe auch Inventarplan Landschaft)

Der provisorische Auszug vom 13. August 1996 1:10'000 weist drei Gebiete als Landschaften von lokaler Bedeutung aus.

5 Leitbild

5.1 Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf

Gemäss Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 30. August 1995 für die nächsten fünfzehn Jahre beträgt der Baulandbedarf auf Grund des Trends ca. 2.5 bis 3 ha (Wohnbauzonen). Der Trend geht von zwei bis drei neuen Gebäuden pro Jahr aus, was auf Grund der baulichen Entwicklung der letzten 20 bis 25 Jahre abgeschätzt worden ist.

Im Jahr 1997 sind sechs neue Wohnbauten erstellt worden. Obwohl diese grosse Bautätigkeit sicherlich auch mit der laufenden Revision der Ortsplanung zusammenhängt (Angst der Grundeigentümer vor Redimensionierungen der Bauzonen), zeigen die bereits jetzt für 1998 anstehenden drei bis vier Bauvorhaben, dass der frühere, langfristige Trend eher gesteigert, mindestens aber gehalten werden kann. Als Leitbild setzt die Planungskommission mindestens drei Neubauten pro Jahr voraus, was einem Bedarf an Wohnbauzonen von ca. 3 ha entspricht.

5.2 Bauzonentypen

a) Gewerbe

Die bisherige Gewerbezone im Osten der Siedlung ist in Bezug auf Lage und Beschaffenheit für diese Nutzung geeignet. Der Bedarf an gewerblichen Zonen ist jedoch sehr gering, wie die fehlende Entwicklung der letzten Jahre zeigt. Trotzdem ist es sinnvoll, die bestehende Situation zweckmässig zu nutzen und ein genügendes Angebot an gewerblichem Land in diesem Bereich weiterhin zur Verfügung zu halten. Hier ist es möglich, auch grössere und landschaftlich problematische Bauten in schlecht einsehbarer Lage zu platzieren.

Im Bereich der älteren Siedlungsteile besteht heute eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe. Beim Gewerbe handelt es sich in erster Linie um Land- und Gastwirtschaftsbetriebe. Diese Durchmischung ist weiterhin erwünscht und soll gefördert werden.

b) Wohnbauzonen

Reine Wohnquartiere sind vor allem in den neuen Siedlungsteilen entstanden, die im Rahmen der Quartierplanverfahren erschlossen und in der Folge auch teilweise überbaut



worden sind. Dies betrifft sehr ausgeprägt den westlichen Siedlungsteil in Culpina und Chischliun sowie den südlichen Bereich des Quartiers Radieni. Diese Quartiere liegen abseits der kantonalen Verbindungsstrasse und sind deshalb auch geeignet, der reinen Wohnnutzung vorbehalten zu bleiben. Demgegenüber sind neuere Quartierbereiche entlang der Hauptachse, wie bereits heute, auch künftig eher für gemischte Nutzungen vorzusehen.

c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für die öffentlichen Bedürfnisse der Gemeinde sind drei Standorte wesentlich. Der Bereich beim neuen und alten Schulhaus, wo nach Möglichkeit für eine zusätzliche Erweiterung gesorgt werden sollte. Im Bereich des Dorfplatzes befindet sich die Kirche mit Pfarrhaus und Feuerwehrlokal. Hier sind lediglich die bestehenden Bauten der öffentlichen Zone zuzuweisen. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen. In Curtginatsch bei der Abwasserreinigungsanlage ist ebenfalls die bereits genutzte Fläche der öffentlichen Zone zuzuteilen. Hier soll Reserve geschaffen werden, falls die Gemeinde weitere Anlagen wie einen Werkhof o. ä. benötigt.

5.3 Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen

Auf Grund des Trends muss die unüberbaute Wohnbauzone von ca. 4 ha auf ca. 3 ha reduziert werden. Folgende Kriterien sind für die Festlegung der neuen Bauzonen relevant:

A Erschliessungsstand/Erschliessungsaufwand

Siedlungsteile, die noch nicht voll erschlossen sind und deren Erschliessung mit erheblichem Aufwand verbunden ist, sind nicht in erster Priorität als Bauland geeignet. Im speziellen sind fehlende Strassenerschliessungen massgebend.

B Überbauungsstand

Siedlungsteile am Rand der bisherigen Bauzone, die noch nicht zusammenhängend überbaut sind, eignen sich ebenfalls nicht vordringlich als Bauzone. Es sollen vorerst Lücken in den weitgehend überbauten Gebieten geschlossen werden.

C Parzellierung und Eignung

Das Bauland muss sich auf Grund der Gegebenheiten für eine Überbauung eignen, so dass auch mit einer zonengemässen Nutzung in den nächsten 10 bis 15 Jahren gerechnet werden kann. Neben den Parzellierungsverhältnissen spielen hierbei vor allem Topographie, natürliche Randbedingungen wie Bestockung, Baugrund usw. sowie die Besonnungsverhältnisse eine Rolle.

5.4 Gestaltung und Ortsbild

Ein intaktes Ortsbild ist für die Gemeinde Flond von grosser Bedeutung. Einerseits, um die ortsansässige Bevölkerung und ihre Nachkommen zu motivieren, in Flond wohnhaft zu bleiben, andererseits als eine wichtige Voraussetzung zur Erhaltung der touristischen Attrakti-



vität. Im Siedlungsinventar wird aufgezeigt, in welchen Ortsteilen alte und wertvolle Strukturen erhaltenswert sind und im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt werden sollen. Neubauten haben sich in diesen Bereichen nach Volumen, Ausrichtung und Gestaltung am Bestehenden zu orientieren. Moderne Umsetzungsformen der Architektur sind jedoch hierbei nicht ausgeschlossen.

Gemäss ISOS hat Flond ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es existieren jedoch keine ausserordentlichen, für die Region einzigartigen Bauten und Anlagen. Vielmehr sind die Anhäufung von Bauten aus der Jahrhundertwende und die speziellen Lagequalitäten auf der Hochterrasse von Obersaxen Grund für diese Einstufung. Es sind deshalb nicht absolute Schutzvorschriften für Einzelobjekte oder ganze Ortsteile angezeigt. Vielmehr sollen Gestaltungs- und Erhaltungsmassnahmen für typische Objekte und die Siedlungsstruktur gefördert werden, indem die Wertschätzung zum Ausdruck gebracht wird und diese Belange im Rahmen von Baubewilligungsverfahren vermehrt Beachtung finden. Mit dem Siedlungsinventar sind Grundlagen geschaffen, um auch den zuständigen Behörden Anhaltspunkte für die wesentlichen Aspekte und Kriterien zu liefern. Es soll insbesondere dazu dienen, die Behörden frühzeitig zum Beizug von Fachleuten zu bewegen. Ziel ist, von Beginn der Projektierung an gemeinsam mit den Eigentümern Lösungen zu suchen, die einerseits dem Ortsbild zuträglich und andererseits für den Betroffenen zumutbar und akzeptabel sind.

In den Neubauquartieren kann demgegenüber mit üblichen Bauvorschriften die bisherige und auch künftig erwünschte Siedlungsstruktur und Gebäudegestaltung vorgegeben werden.

5.5 Landschaft

Flond besitzt eine durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Kulturlandschaft ohne spezielle Elemente von ausserordentlicher Schönheit oder Eigenart im regionalen Vergleich. Die Bedürfnisse der Landwirtschaft sind deshalb vorrangig zu berücksichtigen, nicht zuletzt, weil mit der Gesamtmelioration geeignete Vorgaben hierfür geschaffen worden sind. Die vorhandenen Naturschönheiten sind im Rahmen dieser Zielsetzung jedoch zu pflegen und zu erhalten, da ein intaktes Landschaftsbild eine wichtige Grundlage für die touristische Attraktivität der Gemeinde ist.

5.6 Landwirtschaftlicher Hochbau

Die Haupterwerbsbetriebe verfügen heute über zweckmässige Nutzbauten. Sie befinden sich grösstenteils am Rand oder in einiger Distanz zu den Siedlungen. Die noch im Dorf verbliebenen Betriebe sollen nach Bedarf ebenfalls in geeignetere Lagen umsiedeln können.

5.7 Infrastruktur

5.7.1 Ver- und Entsorgung

Die Werkleitungsanlagen sind auf Grund der neuen Bauzonenfestlegung im Hinblick auf eine umfassende Groberschliessung zu überprüfen und nach Bedarf zu ergänzen. Im An-



schluss an die Ortsplanung soll mit einem Generellen Entwässerungsplan (GEP) die Grundlage für eine optimale Siedlungsentwässerung und einen möglichst natürlichen Wasserhaushalt geschaffen werden.

5.7.2 Strassen und Wege

Für noch unerschlossene Baugebiete ist mit der Ortsplanung die vorgesehene Erschliessung zu bezeichnen. Nach Bedarf sind Massnahmen wie die Quartierplanpflicht vorzusehen, um geeignete Voraussetzungen für die Baureifmachung zu schaffen.

Der Sicherheit der Fussgänger ist Beachtung zu schenken. Die verschiedenen Siedlungsteile sollen mit Fusswegen geeignet verbunden sein.

Die markierten Wanderwege gemäss Bündner Wanderkarte sind im Rahmen der Ortsplanung zu sichern.

5.7.3 Öffentlicher Verkehr

Die regelmässige Versorgung der Gemeinde mit Postautokursen ist von grosser Bedeutung und im Rahmen der Zielsetzungen der Region zu fördern.

5.8 Tourismus

Die bisherige Entwicklung des Zweitwohnungsbaus soll weiterhin ermöglicht und gefördert werden. Die Heimabfahrts piste gemäss regionalem Richtplan sowie die Langlaufloipe und der von Surcuolm über Flond nach Ilanz führende Schlittelweg müssen gesichert werden. Zur Zeit befindet sich die Golfanlage Armsch-Valata (Gemeinden Obersaxen/Flond) im Genehmigungsverfahren beim Kanton (regionale Richtplanung). Die Gemeinde Flond will dafür besorgt sein, dass die Ortsplanung einer Realisierung dieses Vorhabens nicht entgegensteht.

6 Erläuterung der Planungsmittel

6.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

6.1.1 Bauzonen

Konzept Wohnbauzonen

Die historischen, für das Ortsbild wichtigen Siedlungsteile werden der Dorfzone zugeteilt. Hier gelten die speziell auf die gestalterischen Aspekte ausgerichteten Bauvorschriften. Entlang der Kantonsstrasse und angrenzend an die Dorfzone im östlichen und südlichen Siedlungsgebiet werden Dorferweiterungszonen festgelegt. Hier ist eine Mischung von Wohnen und Gewerbe bereits gegeben und zweckmässig (Erschliessungsverhältnisse, bestehende Emissionen).



Im Südwesten wird ein fast vollständig überbauter Bereich (Ferienhäuser) der Wohnzone zugeteilt. Dieser Zonentyp wird auch für die ganzen Baugebiete in Culpina und Chischliun gewählt. In diesen neuen Quartieren sind zu einem grossen Teil Ferienwohnbauten erstellt worden, da sie sich auf Grund der Lage zu diesem Zweck sehr gut eignen. Hier soll die lockere, naturnahe Siedlungsstruktur mit zahlreichen Bestockungen und der Begrenzung durch den Wald angemessen erhalten werden. Durch den Wald wird ganz im Süden ein bisheriger Bauplatz abgetrennt. Auch auf Grund der eher schattigen Lage unter den gegebenen Umständen wird dieser Bereich als Baulandreserve in die zweite Nutzungsetappe zurückgestellt.

Das Gebiet Curtginatsch wird heute noch stark von den umliegenden Landwirtschaftsbetrieben geprägt. Auf Grund der eher schattigen, wenig aussichtsreichen Lage und mit der angrenzenden Abwasserreinigungsanlage im Osten ist eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich angezeigt (Dorferweiterungszone).

Das noch weitgehend unerschlossene Gebiet in Radieni am südwestlichen Ortsrand wird als Baulandreserve in die zweite Nutzungsetappe zurückgestellt. Für die spätere Siedlungsentwicklung ist die Lage geeignet, doch kann heute der Bedarf für dieses unüberbaute Gebiet nicht ausgewiesen werden.

Gewerbezone

Grundsätzlich wird die Gewerbezone etwas redimensioniert beibehalten. Die bestehenden Parzellierungsverhältnisse sind ungünstig (zu kleine Parzellen). Um eine zweckmässige Nutzung zu ermöglichen, müssen die Voraussetzungen verbessert werden. Da hierfür eine Landumlegung und Erschliessungsplanung notwendig sind, wird die frühere Zone bis an die Waldgrenze ausgedehnt, so dass die Detailplanung diese Geländekammer gesamthaft erfassen kann und die Waldgrenze eine statische Wirkung erhält. Die Erweiterung im Norden betrifft Land der politischen Gemeinde Flond. Die Gewerbezone bietet Platz für zwei bis drei neue Betriebe.

Zwischen der Gewerbezone und der Dorfzone verbleibt ein heute landwirtschaftlich genutzter Bereich. Längerfristig kann hier ein künftiger Bedarf eine Erweiterung der Siedlung für gemischte Nutzungen erfordern. Dem Gebiet wird deshalb vorläufig keine Grundnutzung zugewiesen. Im Rahmen einer nächsten Planungsphase wird zu entscheiden sein, ob das Gebiet als Bauzone oder Nichtbauzone zu nutzen ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeindeparzelle mit Abwasserreinigungsanlage und unüberbauter Reserve wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Die vorgelagerte Fläche soll im Zusammenhang besser nutzbar gemacht werden, was kleinere Aufschüttungen bedingt. Diese Fläche soll weiteren öffentlichen Bedürfnissen dienen, die jedoch keine festen Bauten bedingen (z. B. Sammel- oder Kompostierplatz, Werkhofareal usw.).

Obwohl die Schulanlage wesentlich erweitert worden ist, muss doch bereits heute dafür gesorgt werden, dass eine geeignete Reserve zur Verfügung steht. Nach Absprache mit den Eigentümern der südlich angrenzenden Parzellen wird deshalb genügend Fläche für eine Anbaute an das alte Schulhaus der öffentlichen Bauzone zugeteilt.



Die Kirche mit Friedhofareal sowie das Feuerwehrmagazin beim Dorfplatz liegen ebenfalls in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Dorfplatz mit allen Einrichtungen und Verkehrsanlagen sowie der Grünraum vor der Kirche werden der Zone für öffentliche Anlagen zugeteilt. Die Freihaltung dieses Bereichs zur weiteren Überbauung ist, wie das Siedlungsinventar zeigt, sehr wichtig. Jeder bauliche Eingriff muss bezüglich Gestaltung auf die Belange des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur abgestimmt werden und kann nur im öffentlichen Interesse möglich sein.

Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

Diese Bauzone ist für Nebenbauten und Anlagen ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche bestimmt. Sie wird dort vorgesehen, wo nur Verkehrsanlagen und Parkierungseinrichtungen zulässig sind und wo bereits Anlagen bestehen, die diesem Zonenzweck entsprechen. Dies ist zum Beispiel der Garten- und Hühnerhofbereich der Parzellen Nr. 161 und 165 sowie der Sportplatz des Ferienlagers im Bereich der Parzelle Nr. 190. Hier sind auch die angrenzenden Parzellen und Parzellenteile nur beschränkt baulich nutzbar.

Nichteinzonungen

Gegenüber der bisherigen Bauzone sind abgesehen von den Zuweisungen zur zweiten Nutzungsetappe folgende Parzellen und Parzellenteile nicht mehr als Bauzonen vorgesehen:

- Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Umschwung auf Parzelle Nr. 259 wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.
- Die Parzellen Nr. 254, 256 und 257 eignen sich auf Grund der Topographie (Steilhang) und der unmittelbaren Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 259 nicht für eine Überbauung.
- Die Nichtwaldanteile auf den Parzellen Nr. 52 und 53 werden nicht mehr der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, da hierfür kein Bedarf besteht.
- Den Teilen der Parzellen Nr. 210 und 240 am Rand der bestehenden Siedlung wird wie der bisher dort anschliessenden Gewerbezone vorläufig keine Grundnutzung zugeordnet, um einen künftigen Zonenzweck nicht zu präjudizieren (siehe auch Überlegungen bei der Gewerbezone).

Waldareal, Hecken und Feldgehölze im Baugebiet

In Culpina und Chischliun sind die teilweise zum Waldareal gehörenden Bestockungen wichtige Elemente der Siedlungsgestaltung und Siedlungsstruktur. Als Wald geltende Flächen müssen der Forstwirtschaftszone zugewiesen werden. Im Bereich von Bestockungen, die gemäss Angabe des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz in ihrem Bestand zu erhalten sind, wird eine Grünzone ausgeschieden. In Culpina handelt es sich um eine Hecke im Bereich eines Felsabsturzes. Auf Grund dieser Gegebenheiten ist dieser Bereich (bisher Bauzone) tatsächlich nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Eingriff überbaubar.

Nordöstlich des Schulhauses befinden sich im trockenen Felshöckerbereich mehrere der für Flond typischen alten Eichen. Der als Baugrund ungeeignete Bereich wird zum Schutz ebenfalls einer Grünzone zugeteilt.



Weitere Hecken und Feldgehölze, die auf Grund der Nutzungsbedürfnisse im Baugebiet nach Absprache mit den zuständigen Amtsstellen auch verlegt werden können, werden der Bauzone überlagert als erhaltenswerte Elemente erfasst.

Flächenbilanz und Überbauungsstand der neuen Bauzonen

Zonenarten	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Total [ha]
Wohnbauzonen	7.74	2.72	10.46
Gewerbezone	0.50	0.69	1.19
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.41	0.12	0.53
Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen	0.28	0.19	0.47
Gesamt	8.93	3.72	12.65

Im Anhang 3 ist der Überbauungsstand dieses Entwurfes dargestellt.

Mit 2.72 ha liegt die Reserve an Wohnbauzonen im zulässigen Bereich gemäss Trendangabe des Amtes für Raumplanung. Unter Berücksichtigung der Nutzungsreserven in der Dorfzone (diverse ausbaubare Ökonomiebauten, teilweise mit den bestehenden Bauten schlecht ausgenützte Parzellen) ist die gemäss Leitbild erforderliche Fläche von ca. 3 ha für neue Wohnbauten gegeben.

Zuordnung Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Dorfzone sowie die Dorferweiterungszone mit gemischten Nutzungen und die Gewerbezone werden der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Für die Wohnzone sollen demgegenüber grundsätzlich die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gelten. In Culpina befindet sich ein Teil des Siedlungsgebietes im Emissionsbereich des Schiessstandes. Hier wird deshalb eine Aufstufung in die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe III infolge dieser Vorbelastung vorgesehen. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann generell die empfohlene Empfindlichkeitsstufe II festgelegt werden.

6.1.2 Weitere Gestaltungsmassnahmen im Siedlungsgebiet

Die historisch wertvollen Teile sind der Dorfzone zugewiesen. Anstelle von maximalen Bauvorschriften wie bisher soll in diesem annähernd überbauten Siedlungsteil künftig die bestehende Struktur stärker berücksichtigt werden. Wie das Siedlungsinventar aufzeigt, ist der Wechsel zwischen grossen, herrschaftlichen Steinbauten und kleineren Holzbauten der bäuerlichen Urbevölkerung das charakteristische Merkmal des Ortsbildes. Diese wechselvolle Spannung zu erhalten, ist das Ziel. Im konkreten Einzelfall ist jeweils abzuklären, welche baulichen Eingriffe und Veränderungen zulässig sind. Bauvorhaben sind in der Dorfzone deshalb vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden, welche nach Bedarf unter Beizug von Fachberatern die Auflagen und Vorgaben bestimmt. Mit dieser Zonenvorschrift ist Gewähr geboten, dass das heute intakte Ortsbild in den Kernbereichen erhalten werden kann.





b) Landwirtschaftszone

Annähernd das ganze verbleibende Gebiet der Gemeinde kann der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Im Zonenplan 1:5'000 sind die Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan zusätzlich bezeichnet.

c) Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind vom Kreisförster gemäss Vorlage 1:5'000 in die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 übertragen worden.

d) Wintersportzone

Die Skiabfahrtspiste gemäss regionalem Richtplan ist als überlagerte Wintersportzone in den Zonenplänen festgelegt. Mit einer Wintersportzone wird auch das Trasse des Schlittelweges überlagert. Ebenfalls mit der Wintersportzone überlagert wird das Gebiet mit präparierten Langlaufloipen.

e) Quellschutzzonen

Die Quellschutzzonen sind gemäss Bericht des Büros Baugeologie, Chur, vom 20. September 1997 im Zonenplan 1:5'000 erfasst, soweit sie das Gemeindegebiet von Flond betreffen.

f) Archäologiezone

In Chischliun wird das Gebiet, wo die ehemalige Burgruine vermutet wird, mit einer Archäologiezone überlagert.

g) Ruhezone

Die wichtigen Wildeinstandsgebiete und Wintersperrgebiete gemäss regionalem Richtplan werden einer Ruhezone zugewiesen. Es betrifft dies die Gebiete Planatsch, Freppi Clavadiala sowie die Waldgebiete Uaul Runcaglia.

h) Naturschutzzone

Das Nassgebiet in Forsanera wird mit einer Naturschutzzone überlagert. Dieser einzigartige Standort auf Gemeindegebiet von Flond soll vor dem Einwachsen bewahrt werden.

i) Erhaltenswerte Kulturlandschaft

Die mit zahlreichen Laubwäldern und Hecken durchsetzte Felshöckerlandschaft zwischen Pala und Davos Ault wird als erhaltenswerte Natur- und Kulturlandschaft bezeichnet. Hier soll die natürliche Eigenart, wie sie im Landschaftsinventar beschrieben ist, weiterhin gepflegt und erhalten werden. Bei baulichen Eingriffen ist den bestehenden Gegebenheiten und Schutzanliegen angemessen Rechnung zu tragen. Weitergehende Schutzvorschriften, insbesondere generelle Bauverbote wie dies die Landschaftsschutzzone vorsieht, werden seitens der Gemeinde als nicht notwendig und angemessen erachtet.



j) Kulturobjekte

Die vom archäologischen Dienst angegebenen Schalensteine und der renovierte Kalkbrennofen sollen als Kulturobjekte geschützt werden. Als weiteres Kulturobjekt wird der Schalenstein im Garten von Parzelle Nr. 28 bezeichnet.

k) Golfanlage

Am 16. Mai 1997 hat die Delegiertenversammlung des Gemeindevorstandes Surselva den Golfplatz Armsch-Valata als Zwischenergebnis beschlossen. Soweit das Gemeindegebiet von Flond von vorgesehenen Anlagen betroffen ist, wird die Fläche zur Zeit im übrigen Gemeindegebiet belassen (keine Festlegung einer Grundnutzung), damit später die notwendige Golfplatzzone ausgeschieden werden kann, falls und sobald der Richtplan auf Stufe Festsetzung genehmigt ist. Im Golfplatzprojekt integriert ist der Bereich von Platta Lada, Pala und Plaun Sura.

l) Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan

Die Fruchtfolgeflächen sind im Zonenplan 1:5'000 bezeichnet. Im Gebiet Pala und Plaun Sura stehen sie im Konflikt mit dem vorgesehenen Golfplatzprojekt. Die Konfliktbereinigung hat im Rahmen der regionalen Richtplanung zu erfolgen. Die notwendigen Anpassungen der Fruchtfolgeflächen auf kommunaler Ebene können im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Golfplatzzone erfolgen, wenn die übergeordneten Richtpläne entsprechend geändert worden sind.

6.1.5 Generelle Erschliessungspläne

Siedlungsgebiet

Die Verkehrsanlagen sind im Teilplan Verkehr, die Werkleitungen im Teilplan Ver- und Entsorgung dargestellt.

a) Strassennetz

Wo auf Grund nicht realisierter Strassen und Wege (gemäss bisheriger Ortsplanung oder Güterzusammenlegung) einzelne Bauplätze oder Siedlungsteile nicht hinreichend erschlossen sind, werden wo möglich die notwendigen Erschliessungsstrassen festgelegt. Für das Gebiet Curtginatsch und die neu abgegrenzte Gewerbezone wird eine Quartierplanpflicht festgelegt. Hier wird die Erschliessungsplanung auch mit Landumlegungen und Grenzbereinigungen verbunden sein. In Curtginatsch haben Vorabklärungen ergeben, dass der früher geplante Anschluss an die Sammelstrasse nach Chischliun nicht zweckmässig ist und auch aus topographischen Gründen kaum sinnvoll realisierbar wäre. Diese Strassenparzelle wird im Rahmen der Quartierplanung mindestens teilweise aufzuheben sein.

In der Gewerbezone ist das Trasse der bestehenden Wegparzelle ebenfalls nicht zwingend einzuhalten. Der Generelle Erschliessungsplan sieht jedoch vor, eine Fusswegverbindung zum Dorf herzustellen, damit nicht die Kantonsstrasse benutzt werden muss. Das Trasse wird jedoch ebenfalls im Rahmen der Quartierplanung genau festzulegen sein.



Die vorgesehene Erschliessungsstrasse für die zweite Nutzungsetappe in Radieni wird bereits bezeichnet. Die entsprechende Strassenparzelle ist ausgeschieden.

b) Fusswege

Entlang der Kantonsstrasse soll das teilweise vorhandene Trottoir ergänzt werden. Wichtig ist das geplante Teilstück im Westen entlang der Bauzone, damit eine sichere Fusswegverbindung zur Schulanlage geschaffen werden kann.

Die geplante Fusswegverbindung im Osten zwischen der alten Ilanzerstrasse und dem Dorfgebiet wurde bereits erwähnt.

In Chischliun Ault befindet sich das Naherholungsgebiet der Gemeinde. Sehr viele Fussgänger und Wanderer verlassen bei der Rückkehr zum Dorf den Güterweg am Siedlungsrand und benützen die quartierinternen Erschliessungsstrassen. Auf Grund der fehlenden Durchgangsmöglichkeit muss hier eine neue zusätzliche Fusswegverbindung geschaffen werden.

Bereits im Quartierplan Radieni ist der geplante Fussweg in der Wohnzone der zweiten Nutzungsetappe ausparzelliert worden. Er wird entsprechend in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

c) Öffentlicher Verkehr

Die Postautohaltestellen im Dorf sind im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

d) Werkleitungen

Die Hauptleitungsnetze für Wasser und Kanalisation sind für alle Baugebiete erstellt und im Generellen Erschliessungsplan dargestellt. Weitergehende Feinerschliessungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

e) Wasserversorgung

Die Quellfassungen der Gemeinden Flond und Surcuolm vermögen den Wasserbedarf zur Zeit, vor allem im Winter (touristische Hauptsaison), nur knapp zu decken. Beide Gemeinden verhandeln deshalb mit der Wassergenossenschaft Gren der Gemeinde Obersaxen über zusätzlichen Wasserbezug. Das Projekt für die neue Verbindungsleitung mit Anschluss der bisherigen Quellfassungen liegt vor und ist im Generellen Erschliessungsplan berücksichtigt.

f) Schiessstand

Die Gemeinde will den 300 m Schiessstand grundsätzlich weiter betreiben. Die Schiessanlage ist deshalb ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan erfasst. Im Rahmen der Vorprüfung ist vorgesehen, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz Messungen zur Ermittlung der Lärmbelastung in den angrenzenden Wohnquartieren beim Schützenhaus durchzuführen, um die anstehenden Beanstandungen der Anwohner behandeln zu können.



g) Güter- und Waldwegnetz

Das vorhandene Wegnetz aus der Güterzusammenlegung erschliesst das ganze Gemeindegebiet hinreichend und genügt den Anforderungen. Es bestehen keinerlei Ausbauvorhaben.

h) Schlittelweg

Im Winter führt der Schlittelweg von Surcuolm über das Gebiet Planatsch/Tschuppina nach Flond und von dort über die alte Ilanzerstrasse bis nach Ilanz. Der Schlittelweg ist im Generellen Erschliessungsplan zusätzlich bezeichnet.

i) Wanderwege

Das Wanderwegnetz gemäss Angabe der Bündner Vereinigung für Wanderwege ist grösstenteils dem Güterwegnetz überlagert. Grundsätzlich gelten in Flond alle Güterwege auch als Wanderwege. Zusätzlich signalisierte Wanderwege sind im Generellen Erschliessungsplan erfasst.

6.1.6 Baugesetz

Das Baugesetz ist vollständig neu, ausgehend vom Musterbaugesetz 1995, erarbeitet worden. Gegenüber dem bisherigen Baugesetz sind vor allem die Bauzonenvorschriften erheblich verändert und den neuen Bedürfnissen gemäss Leitbild und Zonenordnung angepasst worden.

6.1.7 Richtplanung

Abgesehen vom Golfplatzprojekt gemäss regionaler Richtplanung sind weder mittel- noch langfristig Nutzungsabsichten bekannt, die seitens der Gemeinde in einem kommunalen Richtplan festzulegen wären. Für das Golfplatzprojekt sind die nötigen Vorkehrungen in der Grundordnung bereits geschaffen. Es ist beabsichtigt, die Golfplatzzone noch im Rahmen der laufenden Gesamtrevision auszuscheiden, falls der regionale Richtplan von der Regierung genehmigt wird.

6.1.8 Aufhebung bestehender Quartierpläne

Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Quartierpläne Chischliun und Radieni mindestens teilweise aufzuheben sein. Dies betrifft insbesondere die Baulinienpläne. Für die Änderungen und Aufhebungen ist das Verfahren gemäss Baugesetz der Gemeinde Flond durchzuführen.



7 Mitwirkungsverfahren

7.1 Öffentliche Auflage

Im Juni 1998 wurde die Revisionsvorlage öffentlich aufgelegt, und anlässlich einer Orientierungsveranstaltung konnten sich die Einwohner und Betroffenen über den Inhalt der Planung ins Bild setzen lassen. Es gingen in der Folge fünf Schreiben mit Wünschen und Begehren beim Vorstand ein. Sie betrafen im wesentlichen vorgeschlagene Nutzungsbeschränkungen durch Grünzonen mit erhaltenswerten Feldgehölzen im Baugebiet.

7.2 Vorprüfung

Der Revisionsentwurf wurde am 2. April 1998 den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung eingereicht. Am 16. April 1999 erhielt die Gemeinde den entsprechenden Bericht. Im folgenden werden die wichtigsten Bemerkungen gemäss Zusammenfassung des Amtes für Raumplanung behandelt.

a) Vervollständigung UEB

Der vollständige UEB wird mit den Genehmigungsakten eingereicht werden.

b) Überprüfung der Bauzonengrösse und Verzicht auf die Zone für Nebengebäude und Nebenanlagen

Am 25. Mai 1999 fand eine Besprechung zwischen Planungskommission (erweiterter Vorstand), Vertretern des Amtes für Raumplanung und der Planerin statt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass sich die vorgeschlagene Bauzone noch im Rahmen der zulässigen Grösse bewegte. Betreffend die durch eine Aufhebung der Zone für Nebengebäude und Nebenanlagen allenfalls resultierende und unzulässige Vergrößerung der Bauzonen räumte der zuständige Abteilungsleiter des Amtes für Raumplanung die Befürchtungen von Gemeinde und Planerin aus. Selbst unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Änderungen der Bauzone infolge von berechtigten Wünschen im weitgehend überbauten Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die neue Bauzone im Zeitpunkt der Genehmigung den übergeordneten Gesetzen entsprechen wird. Auf die Zone für Nebengebäude und Nebenanlagen wird unter dieser Voraussetzung wunschgemäss verzichtet. Die Flächen werden den übrigen Bauzonen zugeteilt.

c) Umzonungen von Dorfzone in Dorferweiterungszone oder zusätzliche Massvorgaben in der Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die alten, weitgehend überbauten Siedlungsteile. Wie auch im Siedlungsinventar dargelegt, sind die sehr uneinheitlichen Gebäudekuben ein typisches und prägendes Merkmal des Ortsbildes von Flond. Um dies zu erhalten und angemessen zu ergänzen, ist auf eine Maximalvorgabe für Gebäudevolumen bewusst verzichtet worden, da sich dieses an den bestehenden grossen Bauten zu orientieren hätte. In Anlehnung an den Anpassungsbereich als Element des Generellen Gestaltungsplanes gemäss Musterbaugesetz ist die Zonenvorschrift für die Dorfzone so formuliert, dass die bestehenden Strukturen wesentliche Vorgabe bei Neu- und Umbauten sind. Die Abgrenzung der Dorfzone ist aus eben diesem Aspekt wie vorgeschlagen erfolgt. Wo Dorfzone ausgeschieden



ist, sollen keine wesentlich anderen Siedlungsstrukturen entstehen, als hier die heutigen Bauten, Anlagen und Freiräume gegeben sind. Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Abgrenzung zweckmässig erscheint.

d) Verzicht auf die zweite Nutzungsetappe für Parzelle Nr. 35

Die Parzelle Nr. 35 liegt im Beizugsgebiet des Quartierplanes Chischliun. Sie wurde mit dieser Planung erschlossen und war mit den entsprechenden Perimeterbeiträgen belastet worden. Sie hat vor wenigen Jahren die Hand geändert und ist als Bauland zum entsprechenden Preis erworben worden.

Die Eigentümer haben gegen die Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe im Rahmen der Auflage keine Einwände erhoben, da sie zur Zeit keine Bauabsichten haben. Einer völligen Entlassung aus dem Baugebiet könnten sie jedoch aus verständlichen Gründen nicht zustimmen und sie wären auch aus Sicht der Gemeinde unverhältnismässig und unverständlich, insbesondere da der Zonenplan relativ wenig Reservebaugebiet in der zweiten Nutzungsetappe für künftige Baulanderweiterung ausweist und diese Parzelle trotz der eingewachsenen Hecke (heute Wald) eindeutig zum Siedlungsgebiet gehört.

e) Überprüfung der Flächen im übrigen Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet hinter der ARA (Parzellen Nr. 52 und 53) eignet sich schlecht für die landwirtschaftliche Nutzung. Ein Bedarf an ZöBA besteht heute ebenfalls nicht. Es könnte allenfalls später als Erweiterung der öffentlichen Bauten und Anlagen in diesem Gebiet in Frage kommen, so dass sich die Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet heute als zweckmässig erweist.

Die Gewerbezone in Flond war bisher bedeutend grösser, eine Ausweitung der baulichen Nutzung hat jedoch nicht stattgefunden. Die Gewerbezone wird deshalb mit dieser Revision angepasst. Die gewerbliche Entwicklung und der künftige Baulandbedarf werden ausschlaggebend sein, für welchen Zweck sich der Zwischenbereich eignen wird. Mit der Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet wird dies sinngemäss im Zonenplan umgesetzt. Es wird Sache einer nächsten Revision sein, eine zweckmässige Nutzungsordnung festzulegen. Es sollen jedoch auf Grund der Gegebenheiten heute keine Präjudize geschaffen werden.

f) Erweiterung Ruhezone

Die Ruhezone wird im Sinne der Anregungen vergrössert.

g) Lineare Ausscheidung der Loipe

Die Loipe kann nicht linear ausgeschieden werden, da sie flexibel den Schneeverhältnissen angepasst wird. Die Abgrenzung wird unter Berücksichtigung der neuen Ruhezone jedoch ebenfalls bereinigt und auf die wirklich notwendigen Flächen beschränkt.

h) Forderung um Ausscheidung weiterer Schutzobjekte und Schutzzonen

Die Gemeinde erachtet die getroffenen Schutzmassnahmen als angemessen und möchte keine weitergehenden Auflagen vorsehen. Die Flachmoore liegen im Bereich der Quellfassungen und Leitungsverläufe der kommunalen Wasserversorgung. Für diese Anlagen



dürfen keinerlei Konflikte entstehen, da die Wasserversorgung für Flond ohnehin schwierig und aufwendig zu lösen ist (siehe auch Genereller Erschliessungsplan). Der Schutz des Trockenstandortes beim Schulhaus würde einer Auszonung gleichkommen. Die Zö-BA wird als Erweiterungsmöglichkeit für Schulanlagen benötigt und ist zu diesem Zweck und nach Absprache mit dem heutigen Eigentümer neu ausgeschieden worden.

i) Einführung von Gestaltungsbereichen

Das dreistufige Konzept mit Gestaltungsbereichen ist durch die einstufige Integration in die Vorschrift der Dorfzone ersetzt worden. Das Konzept scheint der Gemeinde einfacher und übersichtlicher, da alle Vorgaben in einem Plan und den zugehörigen Zonenbestimmungen zu finden sind. Die Bauberatung soll selbstverständlich bei allen Bauvorhaben zugezogen werden, die eine Veränderung des Ortsbildes mit sich bringen. Eine Ausdehnung auf **alle** Bauvorhaben im Gesetz würde jedoch bedeuten, dass völlig belanglose Erneuerungen oder Zweckänderungen im Gebäudeinnern ebenfalls der Bauberatung unterstellt wären. Dies scheint der Gemeinde unnötig und unverhältnismässig.

j) Hecken und Feldgehölze

Das in verdankenswerter Weise vom Amt für Landschaftspflege und Naturschutz zur Verfügung gestellte Inventar der Feldgehölze und Hecken ist im Ordner Landschaftsinventar ergänzt worden. Da nur absolut zu erhaltende Gehölze als Naturobjekte im Generellen Gestaltungsplan geschützt werden sollen, ist der Entwurf entsprechend bereinigt worden. Die *flexiblen* Hecken erscheinen nicht mehr im Plan. Eingriffe unterstehen dem ordentlichen übergeordneten Bewilligungsverfahren.

Von den zahlreichen Gehölzen ausserhalb der Siedlung erscheint der Gemeinde keines als ausserordentlich und absolut unersetzbar. Der generelle Schutz sollte für diese Hecken und Feldgehölze genügen, um so mehr als der Bestand in den letzten Jahren stetig zugenommen hat.

k) Verzicht auf geplante die Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan

Die Strasse ist mit dem Quartierplan Radieni ausparzelliert und zu diesem Zweck vorgesehen worden. Sie ist deshalb auch so im Generellen Erschliessungsplan zu bezeichnen. Grundsätzlich ist es planerisch richtig und sinnvoll, dass Erschliessungskonzepte auch für die zweite Nutzungsetappe schon abgeklärt oder festgelegt werden, wenn sie wie in diesem Fall unbestritten sind. Die Strasse kann selbstverständlich erst gebaut werden, wenn das Bauland baureif gemacht wird, da die notwendige Finanzierung nicht sichergestellt und auch keine Baubewilligung (BAB) erwirkt werden könnte.

l) Baugesetz

Das Baugesetz ist in diversen Punkten überarbeitet worden. Die entsprechenden Abschnitte sind durch eine andere Schrift erkennbar.



7.3 Öffentliche Auflage vom Oktober 1999

Im Rahmen der zweiten Auflage gingen acht Wünsche und Anregungen beim Vorstand ein. Teilweise betrafen sie Inhalte der Planungsmittel, die bereits im Rahmen der ersten Auflage behandelt worden waren. Der Vorstand nahm in diesen Fällen keine Neubeurteilung vor. Teilweise wurden die Begehren abgelehnt. Folgende geringfügigen Änderungen sind am Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vor der Beschlussfassung vorgenommen worden:

- Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 87 wird als ortstypische Baute eingestuft (bisher als erhaltenswerte Baute mit Abbruchverbot).
- Die Waldabstandslinie im Bereich der Forstwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 42 wird überall exakt im Abstand von 5 m zur Waldgrenze festgelegt.
- Die Abgrenzung der Grünzone auf Parzelle Nr. 502 wird etwas begradigt.
- Die überbauten Kleinstparzellen Nr. 275 bis 278 werden aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung (Parkieranlagen) und ihres Bezugs zum Baugebiet neu der Dorfzone anstelle der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Hinweis: Wir möchten an dieser Stelle noch einmal darauf hinweisen, dass nach Genehmigung der neuen Ortsplanung durch die Regierung des Kantons Graubünden die Baulinienpläne der Quartierplanung Chischlun aufgehoben werden müssen, bevor die neuen Waldabstandslinien angewendet werden dürfen.

Für Hecken und Feldgehölze besteht gemäss eidgenössischem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) ein genereller Schutz. Nur wenn sich eine Beeinträchtigung nicht vermeiden lässt, sind Eingriffe zulässig, wobei der Verursacher für besondere Massnahmen zum bestmöglichen Schutz, für die Wiederherstellung oder sonst angemessen für Ersatz zu sorgen hat. Ausgehend von dieser Bestimmung wurde darauf verzichtet, die früher als flexible Hecken bezeichneten Gehölze wiederum im Generellen Gestaltungsplan einzutragen. Gemäss Beurteilung und Empfehlung des Amtes für Raumplanung genügt der umfassende Schutz gemäss NHG Art. 18. Da diese Vorgabe der Bevölkerung und den Grundeigentümern in der Regel ungenügend bekannt ist, wird ein entsprechender Hinweis im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 sowie 1:5'000 am Schluss der Legende ergänzt.

8 Überblick Planungsmittel

Die Totalrevision der Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Siedlungs- und Landschaftsinventar
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000
- Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht



9 Schlussbemerkungen

Die neue Ortsplanung bringt für viele Grundeigentümer einschneidende Änderungen mit sich. Der Vorstand, die weiteren Mitglieder der Planungskommission und die Planerin danken allen Betroffenen und der Einwohnerschaft für die positive Aufnahme der Vorlage und das notwendige Verständnis. Den kantonalen Amtsstellen möchten wir an dieser Stelle ebenfalls gerne unseren Dank für den ausführlichen Bericht, die konstruktiven Gespräche und die wertvollen Anregungen aussprechen. Es wird kaum je gelingen, eine Ortsplanung derart auszuführen, dass alle Interessierten vollumfänglich befriedigt sind. Gemeinsam wurde jedoch versucht, mit dieser Vorlage einen gangbaren Weg zu finden, der sowohl den privaten als auch den öffentlichen Anliegen gerecht wird. Im Vordergrund steht dem Vorstand eine zweckmässige zukunftsgerichtete Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde Flond.

Ilanz, 17. November 1999

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner


ppa. A. Casanova


i. V. M. Grob