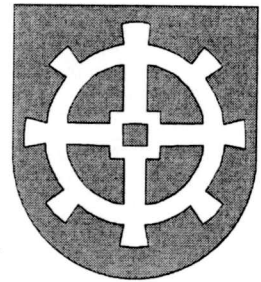


Gemeinde Molinis

Ortsplanungsrevision



Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines

1. Ausgangslage
2. Gründe für die Revision der Ortsplanung
3. Ablauf der Ortsplanungsrevision
4. Kantonale Vorprüfung
5. Orientierung und Mitwirkung der Interessierten
6. Gemeindeversammlung

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Bauzonenstatistik
 - 1.1 Revidierter Zonenplan
 - 1.2 Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf
2. Raumplanerisches Leitbild
3. Siedlungsinventar
4. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
 - 4.1 Bauzonen
 - 4.2 Weitere Zonen der Grundnutzung
 - 4.3 Zonen überlagerter Nutzung
 - 4.4 Lärmschutz
 - 4.5 Genereller Gestaltungsplan 1:1000
5. Genereller Erschliessungsplan 1:1000
6. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
 - 6.1 Zonen der Grundnutzung
 - 6.2 Zonen überlagerter Nutzung
 - 6.3. Genereller Gestaltungsplan
7. Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
8. Baugesetz

Anhang A (Leitbild)

Anhang B (Hydrogeologisches Gutachten)

Ortsplanungsrevision Molinis

A. Allgemeines

1. Ausgangslage

Die mit dem vorliegenden Revisionsprojekt abzulösende Ortsplanung wurde im wesentlichen am 26. Dezember 1978 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 9. Juli 1979 von der Regierung genehmigt. Es handelt sich um folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000/1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Richtplan 1:2000/1:10'000

Ein Genereller Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet wurde nicht erlassen.

In der Zeit von 1984 bis 1994 wurden verschiedene Revisionen und Ergänzungen der Ortsplanung beschlossen (Gefahrenzonen, Wohnzone Faltaunas, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Materialablagerungszone, Lärmempfindlichkeitsstufen, Zonenschema).

2. Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die noch rechtskräftige Ortsplanung wurde in den 70er Jahren erlassen, d.h. noch vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 1. Januar 1980. Seit ihrer Verabschiedung sind somit bald 20 Jahre vergangen.

Während dieser Zeit hat die Ortsplanung zahlreiche Teilrevisionen erfahren. Die Pläne bedürfen einer gesamtheitlichen Anpassung. Weiter haben sich die Bedürfnisse und Zielvorstellungen der Gemeinde zum Teil geändert. Insbesondere sind die geeigneten Bauzonenreserven nahezu aufgebraucht. Es kommt hinzu, dass seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung sich auch die Rahmenbedingungen des übergeordneten Rechts und damit die Anforderungen an eine Ortsplanung wesentlich geändert haben.

Im wesentlichen sind die heutigen Planungsmittel an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an das revidierte Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987, an das Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 mit dazugehörigen Verordnungen (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Abfallbewirtschaftung), an das Gewässerschutzgesetz (GScHG) vom 24. Januar 1991 und an das Waldgesetz vom 4. Oktober 1991 anzupassen.

Im Vordergrund der Revision steht die Übertragung der Nutzungspläne auf die neusten Plangrundlagen der Vermessung, die Überprüfung der Bauzonen bezüglich Art, Lage und Grösse sowie die Ausscheidung von Schutzzonen und die vollständige Überarbeitung des Baugesetzes.

Seit dem Sommer 1997 verfügt die Gemeinde Molinis über vollnumerische Vermessungspläne gemäss amtlicher Vermessung (AV 93) über das Siedlungsgebiet. Nach Absprache mit dem kantonalen [REDACTED] werden die Zonenpläne in digitaler Form aufgrund der kantonalen GIS-Datendokumentation erstellt.

3. Ablauf der Ortsplanungsrevision

Gestützt auf dem Problemkatalog des [REDACTED] vom 6. Oktober 1995 beschloss die Gemeinde, eine Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. November 1995 wurde dazu ein Kredit von Fr. 90'000.-- bewilligt.

Am 10. Februar 1996 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde [REDACTED] eingesetzt. Gleichzeitig wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 27. Februar 1996 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 30% an den beitragsberechtigten Planungskosten sowie einen Kantonsbeitrag von 40% an den beitragsberechtigten Grundlagenarbeiten zu.

Für die Revision der Ortsplanung setzte die Gemeinde eine Planungskommission ein, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Am 15. März 1996 fand die erste Planungskommissionssitzung statt. Als erstes wurde beschlossen, die Bevölkerung im Rahmen einer Orientierungsversammlung über Zweck, Inhalt und Ablauf der Ortsplanungsrevision zu orientieren und gleichzeitig einzuladen, Zielsetzungen, Wünsche und Anregungen zuhanden eines raumplanerischen Leitbildes zu formulieren. Die Orientierungsversammlung wurde am 19. April 1996 abgehalten. Dabei wurden zahlreiche Zielsetzungen, Fragen, Wünsche und Anregungen seitens der Bevölkerung an die Planungskommission gerichtet.

In einem zweiten Schritt erarbeitete die Planungskommission ein raumplanerisches Leitbild (siehe Anhang A). Darauf gestützt konnte das Revisionsprojekt im Rahmen von 14 Sitzungen und verschiedenen Begehungen erarbeitet werden.

4. Kantonale Vorprüfung

Im Dezember 1997 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Juli 1998 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht zugestellt. Dabei wurde das Projekt mehrheitlich positiv beurteilt. Nebst verschiedenen Anregungen und Empfehlungen wurden vor allem die sogenannten Punktbauzonen in den Gebieten „Sand“ und „Stutz“ beanstandet. Gemäss Praxis der Regierung und der Gerichte sind Punktbauzonen nicht zulässig.

Die meisten vom Kanton angeregten Anpassungen konnten im Revisionsprojekt integriert werden. Bei den Punktbauzonen konnte den Anweisungen des Kantons nicht ganz gefolgt werden. Währenddem die Bebauung im Gebiet „Sand“ eine neuzeitliche Ansiedlung ist, bildet das Gehöft im Gebiete „Stutz“ ein alter Bestandteil der Siedlung. Dieser wurde deshalb in der Bauzone belassen.

5. Orientierung und Mitwirkung der Interessierten

Im Rahmen einer Orientierungsversammlung am 19. April 1996 wurde die Bevölkerung über den Zweck, den Inhalt und den Ablauf der Ortsplanungsrevision orientiert. Gleichzeitig erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, Wünsche und Anregungen zuhanden der Ortsplanungsrevision zu formulieren.

Während der Zeit vom 22. Februar bis 23. März 1999 hatten die Einwohner von Molinis und Interessierte im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 5. März 1999 fand eine öffentliche Orientierungsversammlung statt und am 19. März 1999 stand der Gemeindevorstand den Interessierten für individuelle Aussprachen zur Verfügung.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 9 schriftliche Eingaben mit zahlreichen Wünschen und Anträgen eingereicht. Die meisten Wünsche konnten in die Ortsplanung integriert werden.

6. Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 12. Juni 1999 genehmigte die revidierte Ortsplanung ohne Abänderungen mit grossem Mehr.

B. Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

1. Bauzonenstatistik

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Übersicht UEB wurde für den revidierten Zonenplan erstellt. In der nachfolgenden Tabellen ist der Stand der Überbauung dargestellt.

1.1 Revidierter Zonenplan

Nutzungszone	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
		m ²	m ²	%
1. Dorfzone	30760	24100	6660	78
2. Wohnzone	15200	8370	6830	55
Subtotal 1	45960	32470	13490	71
3. Gewerbezone	3710	1370	2340	37
4. ZöBA	4600	4600	0	100
Total	54270	38440	15830	71

Freihaltebereich und Hecken über unüberbaute Wohnbauzonen: 1940 m²

Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes: 2 Stallscheunen

Die Gesamtfläche der Bauzonen beträgt ca. 5.4 ha. Die Wohnbauzonenreserven umfassen ca. 1.34 ha. Die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes umfassen zwei ausbaubare Stallscheunen.

1.2 Bauzonengrösse/Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahrzehnte ermittelt. Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen. In der

nachfolgenden Tabelle ist die bauliche Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte dargestellt:

Beizugsperiode Jahren	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Wgb.
1984	1		
1985	0		
1986	2		
1987	1		
1988	1		
1989	2		
1990	1		
1991	1		
1992	1		
1993	2		
1994	0		
1995	2		
1996	1		
1984-96	15	1.15	1.4 ha

Umnutzung Ställe in Wohnhäuser: 1 Stk (1994)

In den sechziger und siebziger Jahren bis 1983 erlebte die Gemeinde Molinis praktisch keine Neubautätigkeit. Mit der Einzonung und Erschliessung des Baugebietes Faltaunas, verbunden mit der Abgabe von günstigem Bauland durch die Gemeinde, änderte sich diese Entwicklung entscheidend. Gemäss obiger Tabelle (Werte gemäss Erhebung Gemeinde) verzeichnete die Gemeinde Molinis in der Zeit von 1984 bis 1996 eine rege Bautätigkeit. Diese Entwicklung führte unter anderem dazu, dass die Gemeinde Anfangs der neunziger Jahre ein neues Schulhaus erstellen musste.

Wenn nun für die Berechnung des Trendbedarfs die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 13 Jahre beigezogen wird, so beträgt der **Trendbedarf** an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre **ca. 1.4 ha**.

Der überarbeitete Zonenplan weist eine **Wohnbauzonenreserve** von **ca. 1.34 ha** auf. Dazu sind die geringen Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes zu zählen. Somit liegen die Wohnbauzonenreserven im Bereich des ermittelten Trendbedarfs.

2. Raumplanerisches Leitbild

Eine Ortsplanung ist die Summe aller planerischen Massnahmen, welche in der Absicht getroffen werden, um einen gewünschten Zustand (Ziel) zu erreichen. Das Leitbild beschreibt zukünftige Zustände, die durch zweckmässiges Handeln erreicht werden können. Das Leitbild ist somit eine Grundlage und Orientierungshilfe für die Definition und Koordination von Planungsmassnahmen, die geeignet sind, um das anvisierte Ziel zu erreichen.

Das Leitbild wurde von der Planungskommission in zwei Arbeitsgruppen erarbeitet unter Berücksichtigung der von der Bevölkerung eingereichten Wünsche und Anregungen. Jede Arbeitsgruppe erarbeitete einzelne Sachbereiche. Die Arbeiten wurden anschliessend in der Kommission beraten und festgehalten. Das raumplanerische Leitbild ist im Anhang A beigelegt.

3. Siedlungsinventar

Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz im Siedlungsbereich. Das Siedlungsinventar selbst entfaltet keine unmittelbare Wirkung für die Grundeigentümer. Es bildet aber für Behörden und Eigentümer eine handfeste und transparente Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften. Darüber hinaus dient das Siedlungsinventar als Projektierungshilfe für die Grundeigentümer sowie als wertvolle Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

Das Inventar wurde in enger Zusammenarbeit mit der [REDACTED] und mit dem ortsansässigen Architekturbüro [REDACTED] erarbeitet. Die Bestandesaufnahme erfolgte in der Regel ohne Zutritt zu den einzelnen Häusern. Sie hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ebenfalls ist eine gewisse Subjektivität bei der Beurteilung der Bauten nicht auszuschliessen.

4. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens im Siedlungsgebiet. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digi-

talen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden verschiedene Änderungen vorgenommen. Diese haben sich vor allem aufgrund der von der Gemeinde festgelegten Zielsetzungen sowie aufgrund der erforderlichen Anpassungen an das übergeordnete Recht und an die neuen Plangrundlagen ergeben. Im wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

4.1 Bauzonen

- **Bauzonenperimeter:** Die äusseren Abgrenzungen der Bauzonen erfuhren einige wesentliche Korrekturen. Die Dorfzone im Bereich westlich des Dorfes, unterhalb der Kantonsstrasse, wurde nicht eingezont, dies mit der Begründung, dass einerseits die beiden Dorfteile „altes Dorf“ und „neues Dorf“ nicht zusammenwachsen sollen und andererseits, dass der intakte westliche Dorfeingang möglichst von Neubauten freigehalten werden soll. Im Gebiet Faltaunas/Pardiel wurde eine Erweiterung der Wohnzone in Richtung Westen vorgenommen.
- **Dorfzone:** Die Dorfzone umfasst das engere historische Dorfgebiet. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. In ihr gilt keine Ausnützungsziffer.
- **Wohnzone:** Die Wohnzone umfasst das Neubauquartier Faltaunas sowie die Erweiterung in Richtung Pardiel. Hier soll die Ansiedlung einiger neuer Wohnbauten für Ortsansässige ermöglicht werden.
- **Gewerbezone:** Der Gewerbezone wurde eine Fläche im Bereich der ARA zugewiesen. Es handelt sich um relativ ebenes Land, das sich für Gewerbebauten relativ gut eignet. Mit dieser Zone soll eine geeignete Fläche für die ev. Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben reserviert werden.
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst das Areal des Gemeindezentrums „Gmeisand“, das Postgebäude, den öffentlichen Parkplatz mit Zivilschutzanlage, die Kirche und das Areal für den neuen Dorfplatz. Mit dem Bau des neuen Gemeindezentrums konnte die Gemeinde

praktisch alle Bedürfnisse der öffentlichen Ausstattung abdecken (siehe auch Leitbild). Somit drängen sich keine weiteren Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf.

4.2 Weitere Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone:** Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- **Forstwirtschaftszone/Waldfeststellung:** Die Forstwirtschaftszone wurde im Siedlungsgebiet aufgrund der vom Geometer erhobenen Kulturgrenzen sowie aufgrund der Angaben des Kreisforstamtes ausgeschieden.

Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung und Vermessung durch den Geometer festgestellt und in den Zonenplänen übernommen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen eine statische Funktion. Die übrigen Forstwirtschaftszonen wurden generell ausgeschieden.

- **Waldabstandslinien:** Gemäss Art. 26 und 27 der Ausführungsbestimmungen zum Waldgesetz müssen Bauten und Anlagen gegenüber Hochwald einen Abstand von 10 m einhalten. Im Zonenplan bzw. Generellen Gestaltungsplan können die Gemeinden ausnahmsweise geringere Abstände durch Waldabstandslinien (siehe rote Baulinien im Generellen Gestaltungsplan) festlegen. Im einzelnen wurden in folgenden Gebieten Waldabstandslinien festgelegt:
 - Gruoben (Parzelle Nr. 46), Oberdorf (Parz. Nr. 43, 44, 45, 51, 54, 57), Im Rain (Parz. Nr. 41), In der Wässerta (Parz. Nr. 417), Pardiel (Parz. Nr. 148): Es handelt sich um überbaute Parzellen mit bestehenden Gebäuden im Waldabstandsbereich, für die der weitere Bestand sowie die angemessene Erweiterung sichergestellt werden soll.
 - Pardiel (Parz. Nr. 148): Bei Einhaltung des vollen Waldabstandes und des Strassenabstandes (Kantonsstrasse) wäre diese Parzelle kaum überbaubar.

- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung.

Das Übrige Gemeindegebiet im Bereich der Wohnzone Faltaunas und Pardiell ist für allfällige zukünftige Erweiterungen der Bauzone reserviert. In diesem Sinne hat dieses Übrige Gemeindegebiet den Charakter von Richtplanbaugebiet. Bei der Erschliessungsplanung für die Wohnzone Faltaunas ist auf das Richtplanbaugebiet Rücksicht zu nehmen.

4.3 Zonen überlagerter Nutzung

- **Freihaltezone:** Das alte Dorf Molinis und die neue Wohnsiedlung Faltaunas sind durch eine sanfte, sehr exponierte Geländekante, welche sich über das Gebiet Im Rain-Stutz-Quadra Richtung Plessur hinzieht, getrennt. Diese Trennung der beiden Siedlungsteile durch einen Grüngürtel soll konsequent durch die Ausscheidung einer Freihaltezone beibehalten und gesichert werden.
- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone umfasst verschiedene Trockenstandorte mit besonderer Vegetation am Sonnenhang sowie die Auenwälder entlang der Plessur.
- **Landschaftsschutzzone:** Das Gebiet Boda-Pardanis-Plessur bildet sozusagen das ergänzende landschaftliche „Gegenstück“ zum dicht bebauten alten Dorf. Es handelt sich um eine gut erhaltene, reizvolle Kulturlandschaft, die in ihrer Eigenart erhalten werden soll. Ebenso der Landschaftsschutzzone zugeordnet wurde das reizvolle Naherholungsgebiet Gueta Wasser.
- **Wildruhezone:** Die Wildruhezone umfasst den unteren Teil des grösseren Wildeinstandsgebietes für Schalenwild „In den Rainen-Rüfinal“.
- **Gefahrenzonen:** Die Gefahrenzonen hoher und geringer Gefahr wurden im Auftrag der Gemeinde vom Kreisforstamt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro B. Teufen, Davos erarbeitet. Der Erfassungsbereich für die Gefahrenzonen entspricht dem Ausschnitt des Zonenplans 1:1000. Ausserhalb des Erfassungsbereichs werden die Gefahrenzonen im Einzelfall bei Bedarf ausgeschieden.

- **Materialablagerungszone:** Die Gemeinde Molinis verfügt über eine rechtskräftige Materialablagerungszone aus dem Jahre 1994 (siehe RB Nr. 285 vom 8. Feb. 1994) im Gebiet Sand. Die Materialablagerungszone wurde unverändert in den neuen Zonenplan übernommen. Der Generelle Gestaltungsplan von 1994 wird nicht revidiert und bleibt unverändert in Rechtskraft.

4.4 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu ertragen ist.

Dem Übrigen Gemeindegebiet Pardiel und Faltaunas, das als Richtplanbaugebiet vorgesehen ist, wurde im Hinblick auf die spätere Zuordnung zur Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II (anstatt III) zugewiesen.

4.5 Genereller Gestaltungsplan 1 : 1000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die sinnvolle Ergänzung der Siedlung in den Randgebieten. Er beinhaltet folgende Anordnungen:

- Die historischen, ortsbildprägenden Bauten wurden aufgrund des Siedlungsinventars in den Klassen schützenswert, zu erhalten und erhaltenswert mit verschiedenen Erhaltungszielen eingeteilt. Die entsprechenden Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen sind im Baugesetz enthalten (siehe Art. 61 Baugesetz).
- Als Freihaltebereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan besonders erhaltenswerte Freiräume und Gartenanlagen im Dorfbereich (siehe dazu Art. 64 Baugesetz).
- Einzelne ortsbildprägende Gartenmauern wurden als erhaltenswerte Elemente bezeichnet (siehe dazu Art. 62 Baugesetz).

- Die Orts- und Landschaftsbild prägenden Hecken und Feldgehölze sowie die letzten noch erhaltenen Obstbaumkulturen (Hochstammkulturen) wurden als erhaltenswerte Elemente eingestuft (siehe dazu Art. 63 Baugesetz).
- Zur Sicherung von Bauten, welche einzig wegen ihrer Stellung im Siedlungsgefüge von Bedeutung sind, wurden Baugestaltungslinien gesetzt. Diese legen die Stellung von allfälligen Ersatzbauten zwingend fest.
- Für die Begrenzung der Überbaubarkeit einzelner Parzellen in Abweichung von den generell geltenden Gewässerabstandsvorschriften wurden Baulinien gesetzt (In der Wässerta, Pardanis).
- Die noch nicht überbaute Wohnzone Faltaunas/Pardiel wurde mit der Quartierplanpflicht belegt. Die Quartierplanung soll eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Erschliessung und Bebauung dieses Baugebietes gewährleisten.
- Die Überreste eines alten Kalkofens im Bereich des Jolfer Tobels wurden als Kulturobjekt bezeichnet. Zwei grosse Linden im alten Dorf wurden als Naturobjekt ausgemacht.

5. Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 legt die Grundzüge der Erschliessung im Siedlungsgebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die erstellten und geplanten Anlagen der Versorgung enthalten. Weiter sind die bestehenden und geplanten Abfallsammel- und Kompostieranlagen bezeichnet.

6. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des Ausschnittes, welcher vom Zonenplan 1:1000 abgedeckt wird.

6.1 Zonen der Grundnutzung

- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst jene Flächen, die landwirtschaftlich als Wiesen oder Weiden genutzt werden oder nutzbar sind.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone wurde gestützt auf die Erhebungen gemäss Waldschadenpläne sowie aufgrund der Angaben des Kreisforstamtes generell ausgeschieden.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen.

6.2 Zonen überlagerter Nutzung

- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone umfasst das Gebiet Inner Paradis und Gueta Wasser östlich des Dorfes Molinis (siehe dazu Ausführungen zum Zonenplan 1:1000), das Gebiet Rungser Rüfi (Objekt von regionaler Bedeutung) sowie das Gebiet Gadenstett-Foppa-Cania. Beim Gebiet Gadenstett-Foppa-Cania handelt es sich um eine vergleichsweise reizvolle Landschaft mit feingegliederten, abwechslungsreichen Kultur- und Naturlandschaftsräumen.
- **Naturschutzzone:** Sämtliche Flachmoore gemäss Inventare von Bund und Kanton wurden der Naturschutzzone zugewiesen und mit einzelnen Feuchtgebieten von lokaler Bedeutung ergänzt. Es handelt sich dabei ausschliesslich um Objekte auf der linken Seite der Plessur. Ebenso der Naturschutzzone zugeordnet wurden die Auenwälder entlang der Plessur sowie die wertvollen Trockengebiete am Sonnenhang auf der rechten Seite der Plessur.
- **Wildruhezone:** Der Wildruhezone zugewiesen wurden ausgedehnte Wildeinstandsgebiete für Schalenwild und Rauhhühner im Gebiet Enthalbwald-Rungserüfi-Rüfinal-Paluser Stein-Usser Alp. Dies aufgrund der Vorschläge des Wildhüters.
- **Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten und in absehbarer Zeit zu fassenden Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trink-

wasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die durch den von der Gemeinde beauftragten Geologen [REDACTED] vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang B).

6.3 Genereller Gestaltungsplan

- **Trockenmauern:** Die wenigen noch erhaltenen Trockenmauern im Bereich der Siedlung wurden als schützenswerte Objekte bezeichnet. Sie dienen als wichtigen Lebensraum für verschiedene Kleintiere.

7. Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Dieser Plan ist ein neuer Bestandteil der Ortsplanung. In ihm sind die klassifizierten Strassen und Wege, die Variantenabfahrten sowie die Anlagen der Wasserversorgung und der Kanalisation enthalten. Es handelt sich weitgehend um bestehende Anlagen.

Als geplante Anlagen sind einige Walderschliessungsprojekte sowie der land- und forstwirtschaftliche Maschinenweg Cania-Foppa vorgesehen. Mit der Aufnahme diese Maschinenwegs soll eine minimale Erschliessung für die Bewirtschaftung des Gebiets Cania-Foppa sichergestellt werden.

8. Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1978 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet. Einzelne Bestimmungen konnten dabei ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden. Auf einige grundlegende Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sei besonders hingewiesen:

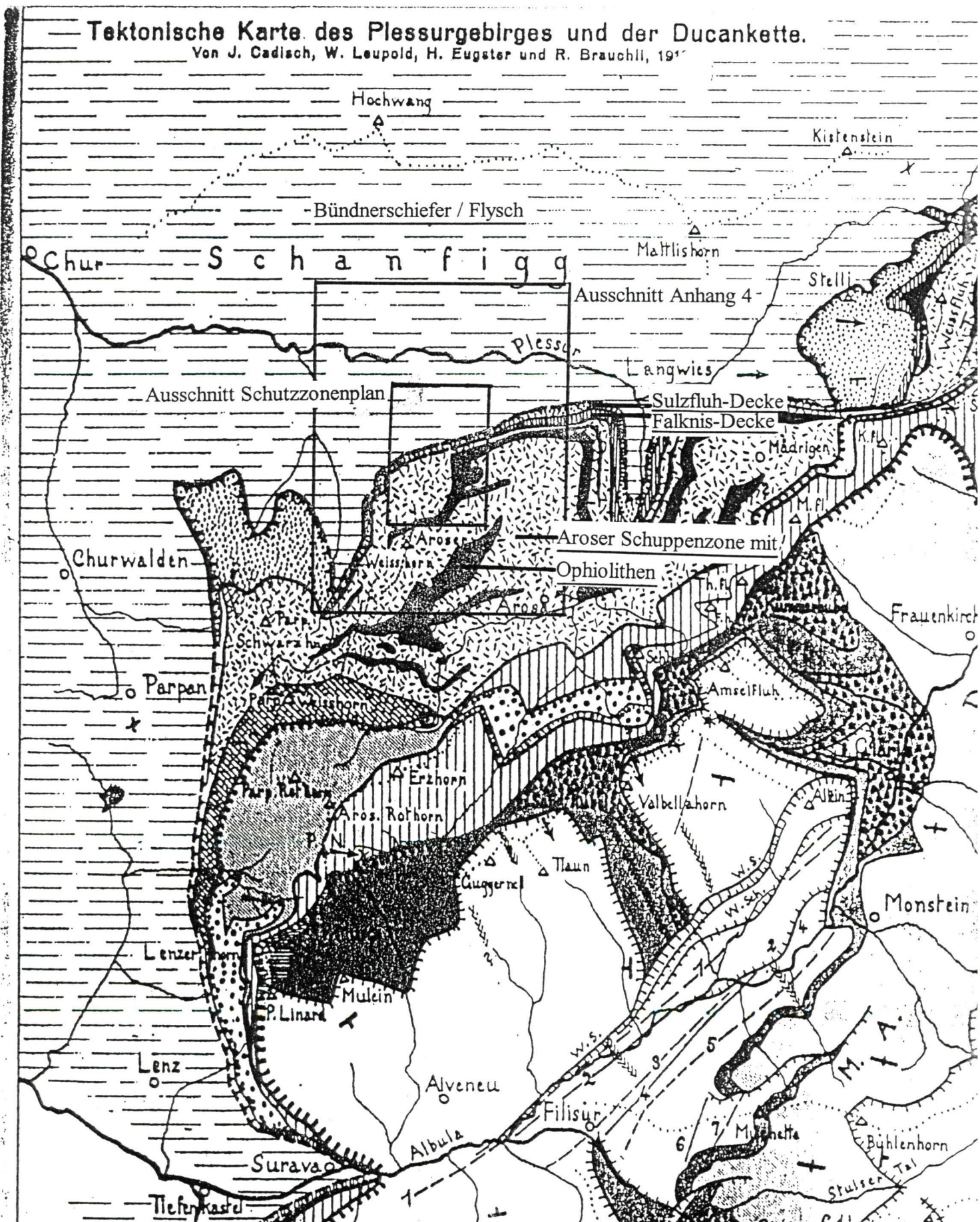
- Für fehlende Parkplätze wurde die Möglichkeit der Ersatzabgabe eingeführt (Art. 27-28).
- Zur Förderung von Erstwohnungen bzw. zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus wurden neue Vorschriften eingeführt (Art. 40 und 46)

- Für die bessere Erhaltung von Siedlungsstruktur, Bausubstanz, Natur- und Kulturobjekten wurden entsprechende Gestaltungsvorschriften aufgenommen (Art. 61-66)
- Die Ausführung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen wurde neu im Detail geregelt (Art. 67-80)

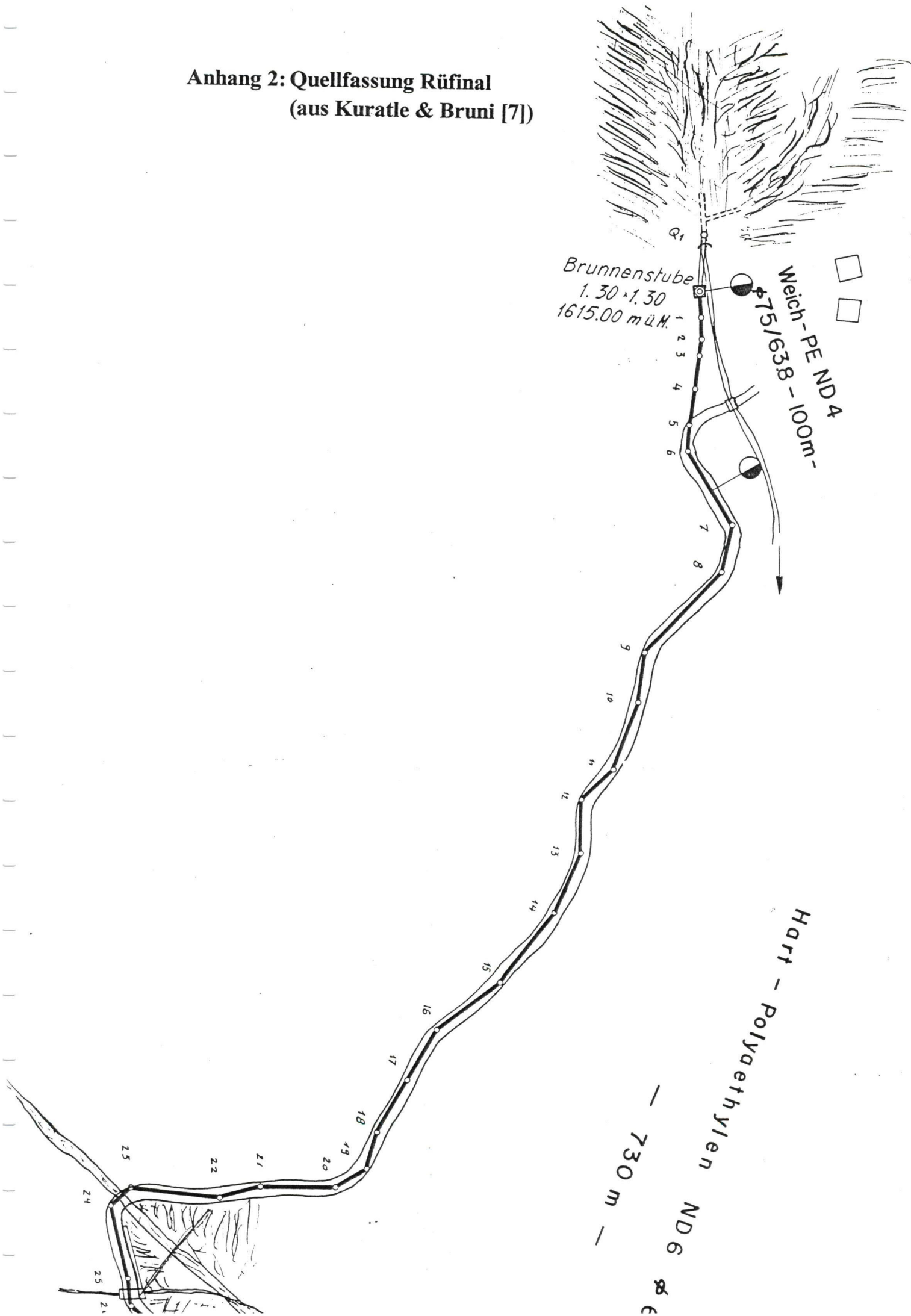
Chur, im November 1997/Juli 1999

Stauffer Studach AG
Planungsbüro

Anhang 1: Tektonische Karte des Plessurgebietes (aus Cadisch et al. [3])



Anhang 2: Quellfassung Rüfinal (aus Kuratle & Bruni [7])



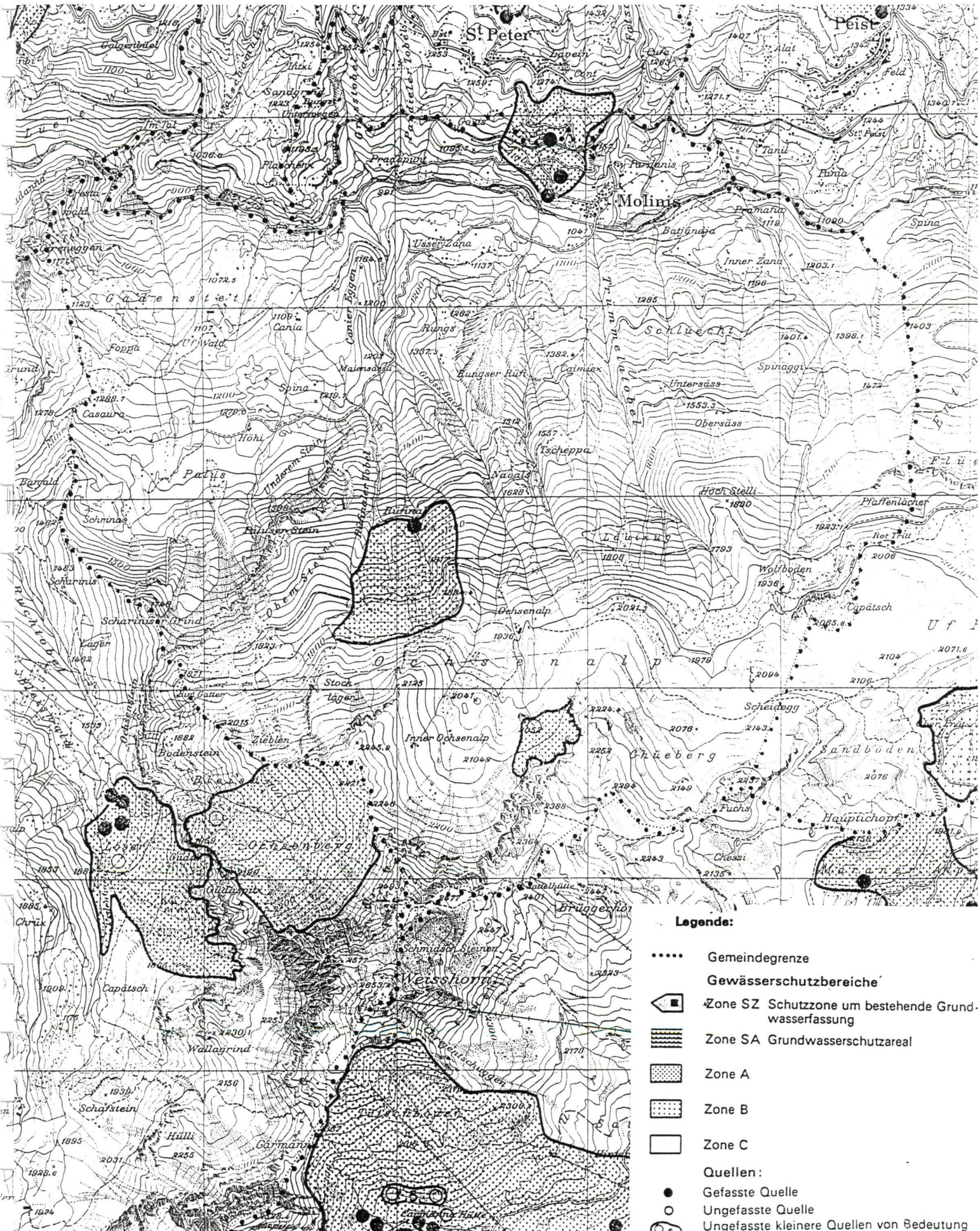
Anhang 3: Wasseranalysen Quellen Rüfinal und Ochsenalp.

Probe		Rüfinal	Rüfinal	Ochsenalp unten (ungefasst)	Schweiz. Lebensmittelbuch Qualitätsziel	Toleranzwert
Datum		23.08.1963	07.06.1997	07.06.1997	Kolonne 1	Kolonne 2
Sinnenprüfung		-	farblos, klar, geruchlos	farblos, klar, geruchlos	farblos, geruchlos	- schwacher G.
Kalium	K ⁺ [mg/l]	-	0.2	0.2	<10	-
Ammonium	NH ₄ ⁺ [mg/l]	<0.002	<0.01	0.03	<0.05	<0.5
Magnesium	Mg ²⁺ [mg/l]	-	9.1	10.6	5-30	<50(125)
Calcium	Ca ²⁺ [mg/l]	-	72.8	48.8	40-125	-
Eisen	Fe ²⁺ [mg/l]	-	<0.01	<0.01	<0.05	<0.3
Kupfer	Cu ²⁺ [mg/l]	-	<0.01	<0.01	<0.05	<1.5
Kationensumme	[mg/l]	-	82.1	59.6	-	-
Fluorid	F ⁻ [mg/l]	-	0.07	0.03	-	1.5
Chlorid	Cl ⁻ [mg/l]	<1	0.1	0.2	<20	<200
Nitrat	NO ₃ ⁻ [mg/l]	1	1.1	0.75	<25	<40
Nitrit	NO ₂ ⁻ [mg/l]	-	0.01	0.02	<0.01	<0.1
Hydrogenkarbonat	HCO ₃ ⁻ [mg/l]	223.6	206.5	157.5	-	-
Sulfat	SO ₄ ²⁻ [mg/l]	-	60.4	52.8	10-50	<200
Anionensumme	[mg/l]	-	268.4	211.5	-	-
Kieselsäure	H ₂ SiO ₃ [mg/l]	-	4.2	6.5	-	-
Gesamtmineralisation	[mg/l]	-	354.7	277.6	-	-
Kohlensäure	CO ₂ [mg/l]	-	8.3	4.0	-	-
Gesamthärte	[°fH]	24.0	21.0	15.8	15-25	-
Karbonathärte	[°fH]	18.5	17.1	13.1	-	-
Resthärte	[°fH]	5.5	3.9	2.7	-	-
pH	[-]	-	7.56	7.85	7-8	<9.2
elektr. Leitfähigkeit	K ₂₀ [mS/cm]	-	346	274	-	-
Wassertemperatur	[°C]	6	3.6	3.0	8-15	<25
Radon	²²² Rn [Bq/l]	-	2.1	8.7	-	-
Schüttung	[l/min]	-	>1000	1300	-	-

Probe 1963: Chemisches Laboratorium und Lebensmittelinspektorat des Kantons Graubünden.

Proben 1997: Ch. Böhm, Chur.

Anhang 4: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Graubünden 1:25'000.



Gemeinde Molinis

**Summarische Ausscheidung von
Quellschutzzonen für die Quellen
auf Territorium von Molinis**

Anhang 5: Schutzzonenplan, Massstab 1:10'000

Legende:

-  Brunnenstube mit Fassungsstrang (soweit bekannt oder vermutet)
-  Grenze der summarischen Quellschutzzonen
-  ausgewählte Trinkwasserleitungen

Datum: 26. August 1997

**Christian Böhm-Bläuer, dipl. Geologe/dipl. Hydrogeologe
Masanserstr. 35, 7000 Chur
Tel. 081/252 59 84
Fax 081/253 69 48**

