

KANTON GRAUBÜNDEN GEMEINDE PAGIG

REVISION ORTSPLANUNG 1992 / 99

Planungs- und Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	Seite
1.1	Ortsplanung 1975 der Gemeinde Pagig	1
1.2	Aktuelle Problemstellung	1
1.3	Ablauf der Revision 1992 - 99	2
2	ZIELE UND GRUNDSÄTZE	
2.1	Raumplanerisches Leitbild für Pagig	2
2.2	Bevölkerung	2
2.3	Wirtschaft	3
2.4	Siedlung	3
2.5	Landschaft	4
2.6	Richtplan	4
3	NUTZUNG IM SIEDLUNGSRAUM	
3.1	Überbauungs- und Erschliessungsstand	4
3.2	Grundsätze der Ortsplanung 1992 - 99	6
3.2.1	Zonenplan 1:500 / 2'000 / 10'000	6
3.3	Genereller Erschliessungsplan	8
4	AUSSTATTUNG UND ERSCHLIESSUNG	
4.1	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)	9
4.2	Öffentliche Infrastrukturanlagen	10
4.3	Verkehr	11
4.3.1	Übergeordnete Verkehrserschliessung	11
4.3.2	Öffentlicher Verkehr	11
4.3.3	Feinerschliessung im Baugebiet	11
5	SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZGEBIETE	
5.1	Ausgangslage und Inventare	12
5.2	Siedlung	12
5.3	Natur- und Landschaftsschutz	12
5.4	Grundwasser- und Quellschutz	13
6	UMWELTSCHUTZ	13
6.1	Bodenschutz	13
6.2	Lärmschutz	14
6.3	Luftreinhaltung	14
6.4	Störfallvorsorge	14

7	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	
7.1	Landwirtschaftsstruktur in der Gemeinde	14
7.2.	Forstwirtschaft und Waldgesetz	15
8	BAUGESETZ	
8.1	Ausgangslage und Grundsätze im neuen Baugesetz	16
8.2	Besonderheiten im neuen Baugesetz	16
9	ERGEBNISSE DES MITWIRKUNGSVERFAHRENS	17
10	BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG	20

Beilagen

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Ortsplanung 1975 der Gemeinde Pagig

Die bisherige Ortsplanung der Gemeinde Pagig stammt aus den Jahren 1973-77. Sie ist also mithin über 25 Jahre alt und erfüllte selbst die zwischenzeitlich gestiegenen Anforderungen an die Umwelt weitgehend. Inhaltlich umfasst diese Planung die folgenden Elemente :

- Baugesetz vom 24. August 1973, genehmigt am 7. April 1975;
- Zonenplan 1 : 2'000 / 10'000 vom 6. September 1974, genehmigt am 7. April 1975;
- Strassenplan 1 : 2'000 vom 6. September 1974, genehmigt am 7. April 1975;
- Versorgungsplan 1 : 10'000 vom 6. September 1974, genehmigt am 7. April 1975;
- Richtplan 12 : 10'000 vom 4. Dezember 1977, zur Kenntnis genommen am 30. Oktober 1978;
- Teilrevision der Bauordnung vom 4. Dezember 1977, genehmigt am 30. Oktober 1978.

Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung sah die Gemeinde in der Anpassung ihrer Grundlagen an die übergeordneten Gesetze (RPG, RPV, KRG, KRVO, WaG und WaV etc.). Ein ergänzender Bericht des Amtes für Raumplanung (Problemkatalog) wurde am 3. Juli 1985 verfasst. Eine neuere Fassung wurde nicht erstellt, da die Probleme der Gemeinde, mit Ausnahme der Anpassung an die übergeordneten Gesetze, dieselben geblieben sind.

1.2 Aktuelle Problemstellung

Im Verlauf der vergangenen mehr als 25 Jahre haben sich verschiedene Veränderungen ergeben, denen sich keine Gemeinde entziehen konnte. Dazu gehören insbesondere :

- Neue übergeordnete Gesetze wie das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), den Umweltschutz (USG), die Fuss- und Wanderwege (FWG) oder das Waldgesetz (WaG), mitsamt ihren dazugehörigen Verordnungen;
- Die veränderte Rechtsprechung durch die kantonale Behörden und die Gerichtsinstanzen;
- Die veränderte Zielsetzung innerhalb der Gemeinde, aufgrund der neueren Entwicklung.

Als offensichtliche Probleme zeigten sich die Bauzonengrösse, die Zuweisung spezifischer Zonen aufgrund konkreter Absichten oder die Anwendung der bisherigen Bauordnung in den Detailbestimmungen. Daneben stellt sich bei jeder Planung nach rund 15 Jahren Rechtsgültigkeit die Frage der erforderlichen Anpassung der Plangrundlagen.

Weitere Probleme sind die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, der Erhalt von historischen Baugruppen sowie der Schutz der Flachmoore und Trockenstandorte.

1.3 Ablauf der Revision 1992 - 99

Am 14. Mai 1990 beschloss die Gemeindeversammlung mit 17:0 Stimmen die Ortsplanungsrevision durchzuführen sowie den Kredit dazu. Als verantwortliches Planungsbüro wurde die STW AG für Raumplanung, Chur, gewählt. Mit Datum vom 26. August 1992 erhielt die Gemeinde die Beitragszusicherung vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft, unter Vorbehalt von Bedingungen, zugesichert. Die Gemeindeversammlung wählte eine 3-köpfige Planungskommission. Als Präsident führte Herr [REDACTED], Gemeindepräsident, die Planungskommission.

Arbeitsweise und Vorgehen der einzelnen Phasen der Ortsplanungsrevision sind im Beilage aufgeführt.

2 ZIELE UND GRUNDSÄTZE

2.1 Raumplanerisches Leitbild für Pagig

Nachdem die Ortsplanung in breitem Umfang eingeleitet wurde, aktivierte die Planungskommission sowohl die Information nach aussen (entsprechend Art. 4 des RPG) als auch Hinweise aus der Bevölkerung zur künftigen Entwicklung der Gemeinde. Zu diesem Zweck ist ein raumplanerisches Leitbild erarbeitet und in alle Haushaltungen verteilt worden. Es gliedert sich nach verschiedenen Sachbereichen, jeweils enthaltend die Ausgangslage, die formulierten Ziele sowie mögliche und vorzusehende Massnahmen:

- Siedlung Wohn-, Gewerbe- und Lebensraum
- Landschaft und Landwirtschaft
- Fremdenverkehr
- Verkehr, Ver- und Entsorgung
- Bodenpolitik der Gemeinde

2.2 Bevölkerung

Wohnten 1970 noch rund 43 Einwohner in der Gemeinde, so zählte die Gemeinde zu Beginn der 80er Jahr 66, 1990 75, und im Jahre 1992 rund 80 Einwohner. Die Entwicklung in Pagig ist seit 1970 bevölkerungsmässig stark im Zunehmen. Die durchschnittliche Zunahme der Bevölkerung zwischen 1970 und 1980 beträgt 53.5% und zwischen 1980 und 1992 noch 21.2%. Der Zusammenhang zwischen den Baulandreserven einerseits, der neuen Verbindungsstrasse und dem steten Ausbau der Touristikanlagen im Triemel andererseits, prägen die Struktur der Gemeinde.

Es gehört denn auch zu den wichtigen Zielen, dass das Wohnraumangebot für Ortsansässige durch planerische Massnahmen gefördert werden soll. Hierzu gehört die aktive Unterstützung der Gemeinde bei der Verfügbarmachung von Bauland im Siedlungsgebiet. Die Gemeinde will ihre besondere Lage bzw. die Erreichbarkeit durch preisgünstige Baulandangebote und gute Infrastruktur für Neuzuzüger attraktiver machen.

2.3 Wirtschaft

Das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde ist sehr gering. In den Sektoren 2 (Industrie, verarbeitendes Gewerbe und Bau) und 3 (Dienstleistungssektor) sind 1975 lediglich drei Arbeitsstätten mit fünf Beschäftigten aufgeführt. Für das Jahr 1985 sind in der Statistik nur noch vier Betriebe mit fünf Beschäftigten aufgeführt. Heute ist die Zahl der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor auf 23 gestiegen.

Bild 1: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinden und Wirtschaftssektoren 1975 und 1985 im Schanfigg

Gemeinde	Im Ganzen				Sektor 1 Land- und Forstwirtschaft				Sektor 2 Industrie, verarbeitendes Gewerbe und Bau				Sektor 3 Dienstleistungssektor			
	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Arbeitsstätten		Beschäftigte		Arbeitsstätten		Beschäftigte		Arbeitsstätten		Beschäftigte	
	1975	1985	1975	1985	1975	1985	1975	1985	1975	1985	1975	1985	1975	1985	1975	1985
Arosa	223	236	1787	2115	7	7	7	10	29	30	342	261	187	199	1438	1844
Caldfelsen	12	9	15	14	11	8	13	13	0	0	0	0	1	1	2	1
Castiel	16	15	23	21	12	12	17	18	0	1	0	1	4	2	6	2
Langwies	58	53	99	180	35	23	51	31	3	5	5	97	20	25	43	52
Löwen	6	4	6	7	5	3	5	6	1	1	1	1	0	0	0	0
Maladers	39	40	65	64	19	20	28	23	5	7	19	23	15	13	18	18
Molinis	17	12	23	23	13	8	16	13	1	2	4	8	3	2	3	2
Pagig	11	10	17	13	8	6	12	8	1	0	3	0	2	4	2	5
Peist	30	27	58	87	21	16	27	26	3	5	22	51	6	6	9	10
St. Peter	22	20	36	37	7	5	7	5	3	4	5	10	12	11	24	22
Kreis Schanfigg	434	426	2129	2561	138	108	183	153	46	55	401	452	250	263	1545	1956

Die Zielsetzung der Gemeinde ist klar auf die Stärkung des Kleingewerbes ausgerichtet. Dazu gehören eine gute Erreichbarkeit sowie ein Angebot an entsprechenden Bauzonen. In Vordergrund steht dabei eindeutig das Gebiet im Ober Cartiein zu fördern, das mit dem Pagiger-Hus (Dienstleistungen) in direkter oder indirekter Verbindung steht.

2.4 Siedlung

Für eine Gemeinde wie Pagig, mit einer alten Bausubstanz entlang der Hauptstrasse, abseits der Talstrasse und den Neubauten im Gebiet Ober Cartiein, ist es nicht einfach, eine klare Siedlungsstruktur zu definieren.

Die Siedlung wird durch das Grosstobel in zwei Hauptbebauungsteile getrennt, welche lediglich durch eine kleine Hofgruppe beim Schulhaus optisch miteinander verbunden sind. Zwei Bebauungsteile des alten Dorfes folgen einer aus dem Hang hervortretenden Geländerippe, während sich eine kleine Hofgruppe bergseitig dem erhöht stehenden Wegverlauf giebelständig aufreht.

Die Ansiedlung der im Chaletstil erstellten Neubauten im Gebiet Cartein wirkt eher zufällig und beeinflusst das Ortsbild durch die fremd wirkende Einfamilienhaus-Gestaltung nachteilig. Sehr unterschiedlich sind die Voraussetzungen in den verschiedenen Siedlungstypen. Trotzdem wird mit der Ortsplanung versucht, eine erhöhte Erhaltenswürdigkeit zwischen den alten Bausubstanzen und den neuen Siedlungselementen zu erreichen.

2.5 Landschaft

Die Gemeinde Pagig gehört zu denjenigen Gemeinden, welche über grosse zusammenhängende Gebiete mit noch unbeeinträchtigter Landschaft verfügt. So sind grosse Teile des südlichen Hochwangs und das ganze Gebiet Pagiger Bleis sowie der Gazoler Wald schon frühzeitig der Ruhezone zugewiesen worden.

Die Zielsetzung der Gemeinde ist darauf ausgerichtet, dass die übergeordneten Schutzgebiete im wesentlichen übernommen werden. Dabei spielt der naturnahe Tourismus im Gebiet Triemel bis Goldgruben eine wichtige Rolle. Zudem soll die Landwirtschaft in ihrer bisherigen Existenzgrundlage nicht eingeschränkt werden.

2.6 Richtplan

Die Handhabung des Richtplanes im Rahmen einer aktiven Siedlungsentwicklung ist wenig befriedigend für die Behörden. Es zeigt sich, dass die Differenzen zwischen Zonenplänen und Richtplan im Siedlungs- und Gemeindegebiet zuwenig sichtbar wären und die Veränderungen einzelner Ideen nicht in einem Plan allein festgehalten werden könnten. Die Gemeinde erarbeitet deshalb keinen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgabe weitgehend im raumplanerischen Leitbild sowie im Zonen- und Generellen Erschliessungsplan. Dem Leitbild wurde diesbezüglich besondere Beachtung geschenkt.

3 NUTZUNG IM SIEDLUNGSRAUM

3.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Die Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) vom 2. Oktober 1989 verlangt in Art. 21 von den Gemeinden die Erstellung einer Übersicht über den Stand der Erschliessung, die Beobachtung der baulichen Entwicklung sowie die Feststellung der Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten.

In den Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung des Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) vom 26. August 1992 wurde die Gemeinde angewiesen, die Darstellung des UEB (Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife) gemäss Darstellungsvariante B der Wegleitung UEB des Amtes für Raumplanung vom März 1991 anzufertigen.

Aus den erarbeiteten Grundlagen kann ein niedriger Überbauungsstand abgelesen werden. Die Dorfzone 2. Etappe ist zum Beispiel mit lediglich 27 % überbaut. Die Übersicht der Baureife weist für diese Zone lediglich eine Fläche von ca. 0,3 ha als baureif sowie ca. 1,6 ha als in 5 Jahren baureif auf. Eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kannte die Gemeinde Pagig bis heute nicht (vgl. Beilage).

Bild 2: Bauzonenfläche gemäss Zonenplan 1975

Zone		BZ tot. in m2	überbaut in m2	%	nicht überbaut in m2	%
Dorfzone 1. Etappe	D1	13'885	13'885	100.0	0	0.0
Dorfzone 2. Etappe	D2	31'955	8'485	26.6	23'470	73.4
Subtotal		45'840	22'370	48.8	23'470	51.2
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ZöBA	0	0		0	
TOTAL		45'840	22'370	48.8	23'470	51.2

Im Hinblick auf die neue Bauzonenfläche werden verschiedene Schwergewichte gesetzt, Schwergewichte die mit den Zielen und Grundsätzen der Revision der Ortsplanung übereinstimmen. Die neu ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gesamthaft folgende Flächen:

Bild 3: Bauzonenfläche gemäss Zonenplan 1999

Zone		BZ tot. in m2	überbaut in m2	%	nicht überbaut in m2	%
Dorfkernzone	DK	16'555	16'555	100.0	0	0.0
Dorfzone	D	18'930	9'000	47.5	9'930	52.5
Touristikzone	T	5'340	4'200	78.7	1'140	21.3
Subtotal		40'825	29'755	72.9	11'070	27.1
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ZöBA	2'360	1'600	67.8	760	32.2
TOTAL		43'185	31'355	72.6	11'830	27.4

Was die Bauzonenfläche gemäss Ortsplanungsrevision betrifft, so werden von den bisherigen gesamthaft 4,6 ha deren ca. 0,3 ha (6 %) ausgezont, womit eine Bauzonenfläche von 4,3 ha (inkl. der neu geschaffenen ZöBA) verbleibt. Die Reduktion ist als Nettofläche zu verstehen, da auch Einzonungen von ganzen meist überbauten Grundstücken vorgenommen worden sind. Von den 4,0 ha der Wohnbauzonen sind per Ende 1998 rund 2,9 ha oder 73 % überbaut und genutzt. Die restliche noch nicht genutzte Bauzonenfläche von rund 1,1 ha ist mehrheitlich voll oder zumindest teilweise erschlossen und im Besitz der Gemeinde. Im Gebiet Ober Cartiein spielt der Grundsatz der Wohnbauförderung für Einheimische eine wichtige Rolle. Praktisch sämtliche Neueinzonungen sind Arrondierungen oder Fortsetzungen von bereits überbauten und erschlossenen Gebieten.

3.2 Grundsätze der Ortsplanung 1992 - 99

Die primäre Zielsetzung der Ortsplanungsrevision ist eine Vorlage, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen zu entsprechen hat als auch von den Stimmbürgern akzeptiert werden kann. Daneben dürfen die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Leitbild beschrieben sind, nicht fehlen. Das Leitbild geht vom Gesamtbild der Gemeinde Pagig als langgezogenes Strassendorf aus, das in seinem Erscheinungsbild aufrecht zu erhalten ist.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben sowie der Erhalt von historischen Baugruppen.

Bedingt durch den Umstand, dass im Gebiet «Ober Cartiein» mehrere unüberbaute Parzellen vorhanden sind, wird im Zonenplan gezielt mit der Pflicht für einen Quartier- und Gestaltungsplan gearbeitet. Damit verbunden wird auch die Anforderung an eine zweckmässige Erschliessung aller vom Verfahren betroffenen Grundstücke sowie die Gewährleistung der Überbaubarkeit dieser Parzellen (vgl. auch Diplomwahlfacharbeit in Städtebau/Planung, 1993, von dipl. Arch ETH/SIA Joos Gredig, Chur).

Die Ortsplanung bezog daneben weitere Grundsätze in die Überarbeitung des Zonenplanes mit ein:

- Die Beibehaltung von Mischnutzungen (Dorfzonen) soll gewährleistet werden, da die Erhaltung und allfällige Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wichtig ist;
- Die Umetappierung der Dorfzone 2. Etappe in die 1. Etappe wird ausgerichtet auf die aktive Wohnbauförderung;
- Überbaute aber bis anhin nicht eingezonte Grundstücke werden soweit im Zonenplan berücksichtigt, wie sie an die Bauzone angrenzen oder genügend gross sind;
- Durchsetzen von strengeren Gestaltungsvorschriften zur besseren Integration von Um- und Neubauten in das Siedlungs- und Landschaftsbild;
- Kein weiterer Strassenausbau im Siedlungsgebiet, mit Ausnahme der sich im Quartierplangebiet vorgesehenen Feinerschliessung;
- Erhalten der noch ländlichen intakten Zwischenbereiche südlich des Schulhauses und im Gebiet Rafär bis Pardiell.

3.2.1 Zonenplan 1:500 / 2'000 / 10'000

Pagig ist sehr stark geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung sowie neuerdings ansatzweise vom Zweitwohnungsbau und Tourismus. Pagig erfüllt aber auch die Anforderungen einer interessanten Wohnlage für Leute mit Arbeitsplätzen im Schanfigg. Diese Voraussetzungen zu halten, ist eines der wichtigen Ziele, welches mit der Ortsplanung verbunden ist.

Im ganzen **Dorfgebiet** werden die Zonengrenzen innerhalb des Baugebietes auf die gewachsene und wünschbare Siedlungsstruktur einerseits sowie auf die bestehenden Grundstücksgrenzen anderseits angepasst.

Abweichungen der Bauzonengrösse werden dort vorgenommen, wo es aus Sicht des Überbauungs- und Erschliessungsstandes (Heirisch Wis) oder in Zusammenhang mit dem Wald (entlang «Grosstobel») notwendig ist.

Veränderungen ergeben sich im Bereich «**Under Cartiein**». So wird die bisherige Dorfzone 2. Etappe beim Schulhaus aus Gründen der Topographie und der Erschliessung nicht eingezont. Eine grössere Fläche würde zudem mit dem neuen Waldgesetz in Konflikt stehen. Das Gebiet Under Cartiein wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Eine notwendige Anpassung ergibt sich auch im «**Ober Cartiein**». Der bis anhin weitgehend unüberbaute Teil soll neu einer Dorfzone zugeführt werden. Dieser landschaftlich exponierte Hang prägt das äussere Siedlungsbild recht stark (im Zonenplan 1975 ist das Gebiet weitgehend als Dorfzone 2. Etappe ausgeschieden). Die Verfügbarkeit des Bodens wird als gut beurteilt. Die Einbeziehung dieses Gebietes in einen Quartierplan mit Gestaltungsvorschriften ist demzufolge eine logische Konsequenz, welche die Qualität des Ortsbildes positiv zu beeinflussen vermag.

Die Überbaubarkeit orientiert sich nach den topographischen Verhältnissen (Strassen) sowie nach den Neuzuteilungen. Die Zufahrt von der „Heirisch Halde“ her ist möglich, wird aber lang und kann nur mit Stützmauern erstellt werden. Die Zufahrt aus der Hauptstrasse östlich des Pagiger-Hus ist diesbezüglich besser, wird aber steiler. Hier wird ein Quartierplan zwingend verlangt, da die Geländeverhältnisse, die Form des noch zu überbauenden Gebietes, die unmittelbare Nähe zum Grosstobel mit der Bestockung und die Erschliessung eine sehr sorgfältige Planung erfordern.

Im «**Gebiet Senneri**» werden zwei Erweiterungen vorgesehen. Es betrifft lediglich zwei erschlossene und überbaute Parzellen, welche im Zonenplan 1975 schon an die Dorfzone angrenzten.

Im weiteren sind entlang der Strasse westlich der Senneri zwei weitere Parzellen eingezont worden, die im Eigentum der Gemeinde sind und für künftige Parkplätze genutzt werden sollen.

Für zwei Gebiete die sich ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes befinden, wurden **separate Fenster** erarbeitet. Es sind dies das Gebiet «Egga» mit der bereits bestehenden Materialabbaufäche und das Gebiet «Triemel», welches sich an der Gemeindegrenze zu St. Peter auf der Höhe der Ferienhauszone befindet.

Die bestehende Kiesgrube «**Egga**» ist im Regionalen Richtplanvorhaben «Materialabbau, Deponie und Materialablagerungen» sowie «Sammel- und Sortierplätze für Bauabfälle» als Nr. 6.201.2, aufgenommen worden. Sie ist als Festsetzung im Richtplan enthalten. Der Zonenplan sieht denn auch in diesem Gebiet eine Abbauzone sowie eine Materialablagerungszone vor. Die Materialablagerungszone zwischen 1'260 und 1'280 mÜM, ist für nichtverwertbares Material aus der Kiesgrube vorgesehen. Für das Gebiet «Egga» wurde auch ein Genereller Gestaltungsplan erarbeitet (Situation und Profile im Mst. 1:1'000/500).

Im Gebiet der bestehenden Liftanlage «**Triemel**» wurde eine Touristikzone ausgeschieden. Das Gebiet hat eine grosse Bedeutung für die Teilregion. Die Gemeinde wie auch die Bergbahnen wünschen in diesem Gebiet geordnetere Strukturen (touristische Einrichtungen, PP Ferienhäuser aus Fatschel, Wintersport, Landwirtschaft).

Im Winter 1997 erhielt die Gemeinde vom Lebensmittelinspektorat die Zuschrift, dass der Betrieb der Hütte nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen entspricht und zwingend saniert werden müsse. Bis Ende Wintersaison 1999/2000 erwartet das Chemische Laboratorium für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz Graubünden von der Gemeinde Pagig konkrete Vorschläge, in welcher Form die Triemel-Hütte weitergeführt werden soll.

Die Gemeinde hat sich entschieden, eine Touristikzone auszuscheiden, welche für touristische Einrichtungen sowie Gastgewerbebetriebe mit Übernachtungsmöglichkeiten bestimmt ist. Angrenzend an die Touristikzone sollen eine geordnete Parkierung für Sommergäste wie auch für Ferienhausbesitzer aus Fatschel errichtet werden. Baubewilligungen auf Triemel dürfen nur erteilt werden, wenn ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Genereller Gestaltungsplan für das ganze Gebiet vorliegt.

Der bestehende Wirtschaftsweg bis Triemel wird in Zukunft bis zur «Pagiger Bleis» weitergeführt. Das Vorprojekt von Ing. L. Beck ist im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen worden.

Aus Übersichtsgründen wurde für dieses Gebiet ein Fenster im Massstab 1:2'000 ausgeschieden.

3.3 Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne beinhaltet neben dem Baugebiet als Information, die Elemente des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung. In den Generellen Erschliessungsplänen (1:10'000 / 2'000) konzentriert sich der Inhalt auf die Festsetzung von bestehenden Verhältnissen.

Erschliessung

Die Gemeinde weist einen sehr hohen **Erschliessungsstand** auf. Sämtliche wichtigen Strassen bestehen heute schon oder sind mindestens ausparzelliert. Das Baugebiet ist weitgehend erschlossen. Nicht realisiert ist bis heute lediglich die Erschliessung des quartierplanpflichtigen Gebietes «Ober Cartiein», der «Pagiger Bleis» und des «Gazoler Wald».

Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind lediglich zwei **projektierte Wirtschaftswege** aufzuführen, welche den «Gazoler Wald» ab «Spina» sowie die Fortsetzung ab «Triemel» bis in das Gebiet «Pagiger Bleis» erschliessen. Die Planungskommission hat das Wegnetz durch einzelne Mitglieder mit speziellen Kenntnisse prüfen lassen.

Von Bedeutung sind die Entscheide für die künftigen Erschliessungen im Gebiet «Ober Cartiein», «Under Cartiein» und «Triemel». Hier gilt es möglichst flexible Lösungen zur Erschliessung der Dorfzone, des übrigen Gemeindegebietes bzw. der Landwirtschaftszone zu finden. Es wurde das Mittel des **Anschlussbereiches** gewählt, welches in Zusammenhang mit den künftigen Erschliessungen optimale und flexible Lösungen zulässt.

Ver- / Entsorgung

Die in den Plänen aufgeführten Infrastrukturen (Wasser und Abwasser) basieren auf den Plangrundlagen der Gemeinde, welche sie auch überprüft hat. Die Standorte der Transformatoren, Verteilkästen und Sammelstellen sind durch die Gemeinde in einem Übersichtsplan eingetragen worden. Die im GEP aufgeführten Ver- / Entsorgungsanlagen sind durch die zuständigen Organe der Gemeinde geprüft worden.

4 AUSSTATTUNG UND ERSCHLIESSUNG

4.1 Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZöBA)

Die Gemeinde verfügt im Zonenplan 1975 über kein Angebot an Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Allerdings fallen heute schon Flächen dieser Nutzung zu, ohne dass sie dieser zugeordnet sind (Parkplätze).

Ausgehend von der Bauzonengrösse und der Annahme betreffend Flächenbedarf pro Einwohner lässt sich der gesamte ZöBA-Flächenanteil in der Gemeinde Pagig gut abschätzen. Gestützt auf Erfahrungswerte anderer ländlicher Gemeinden kann mit einem Flächenbedarf von ca. 18 m² ZöBA pro Einwohner gerechnet werden. Dazu gehören Flächen für den Verkehr und die Versorgung, die Bildung und Erholung. Da in der Gemeinde Pagig keine Kulturbauten (Kirchen, Kapellen) sowie keine Fläche für die Verwaltung ausgeschieden werden müssen, kann dieser Wert eher tief gehalten werden. Der Berechnung liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Parkieranlagen und Gemeindebauwerke	13.5	m ²
- Kindergarten, Schulen, Schulanlagen	4.5	m ²
- Verwaltung, Kirchen und Friedhöfe	0.0	m ²
Total Flächenanteil pro Einw. für. öff. Bauten/Anlagen	18.0	m ²

Bei der kirchlichen Ausstattung ist Pagig mit der Kirchgemeinde St. Peter-Pagig verbunden.

Der ausgeschiedene ZöBA-Flächenanteil von ca. 2'360 m², wird selbst bei aufgesplitteter Zuweisung, für die bekannten und künftig vorgesehenen Aufgaben genügen.

In der Gemeinde Pagig sind, mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes, zur Zeit keine weiteren Bedürfnisse bekannt. In Schulhausnähe ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, wobei die Standortfrage im Rahmen der Leitbilderarbeit nicht abgeschlossen werden konnte. Über eine allfällige Realisierung muss demzufolge später entschieden werden.

Von Bedeutung in den nächsten 15 Jahren ist in Pagig u.a. der Bau einer Zivilschutzanlage. Die notwendigen planerischen Voraussetzungen im Zonenplan sind berücksichtigt worden.

In Pagig besteht kein Pflichtbedarf an weiteren öffentlichen Bauten und Anlagen, nachdem das Schulhaus aus- und umgebaut worden ist. Zur Diskussion standen lediglich Parkplätze, wobei der Flächenbedarf an verschiedenen Orten angebracht werden sollte.

Parkplatzanlagen sind vor allem im Dorfzentrum (Umgebung Pagigerhus) sowie ausserhalb des Dorfes in Richtung «Sulsch» und «Triemel» angeordnet worden. Letztere sind bestimmt für Langzeitparkierer und Tages-touristen. Diese Fläche dient auch als Wendebereich, da ab dieser Stelle der Wirtschaftsweg mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt ist.

4.2 Öffentliche Infrastrukturanlagen

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser (Trink- und Löschwasser), Energie und Telekommunikation steht die Gemeinde gut da. Abgesehen von Ausnahmen genügt bei der Wasserversorgung das bestehende Netz den heutigen und künftigen Anforderungen. Die Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan sind aus den Grundlagen der Gemeinde übernommen worden. Die im GEP aufgeführten Versorgungsanlagen sind durch die zuständigen kommunalen Organe geprüft worden. Im Siedlungsgebiet sind noch einzelne Teilgebiete zu ergänzen. Energiemässig wird die Gemeinde vom EW Lünen versorgt, an dem die Gemeinde auch partizipiert. Bezüglich Telekommunikation ist das Gemeindegebiet teilweise mit Freileitungen und teilweise verkabelt erschlossen.

Was die Entsorgung betrifft, so verfügt die Mehrheit der Haushalte über einen Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz. Die Gemeinde hat einen Sammelkanal zwischen Pagig und St. Peter gebaut, welcher im Jahre 1996 fertig gestellt werden konnte. Pagig verfügt über keine eigene Abwasserreinigungsanlage (ARA); sondern ist an die ARA in Molinis angeschlossen. Die Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan sind aus den Grundlagen der Gemeinde übernommen und durch die zuständigen Organe ebenfalls geprüft worden. Nicht angeschlossen sind einzelne Gebiete, die sich ausserhalb der Bauzone befinden.

Für die Entsorgung der Siedlungsabfälle existiert seit Jahren der Anschluss an die Kehrlichtverbrennung in Trimmis. In der Gemeinde bestehen Sammelstellen beim Pagiger-Hus (Haus- und Glasabfälle) und beim Turra Hus (Hausabfälle), die wöchentlich geleert werden.

4.3 Verkehr

4.3.1 Übergeordnete Verkehrserschliessung

Die Verkehrssituation in der Gemeinde ist geprägt durch die ab der Schanfiggerstrasse führende Ortsverbindungsstrasse bis Pagig. Für das Dorf selbst besteht keine Alternative zur Ortszufahrt. Zwischen Pagig und Triemel besteht eine Zubringerstrasse, welche die Verbindung zum Restaurant Triemel und den oberen Bergwiesen sicherstellt.

Der Hauptverkehr ins Tal führt über die Verbindungsstrasse bis St. Peter und anschliessend über die kurvenreiche zum Teil ausgebauten Kantonsstrasse nach Chur. In und aus Richtung Chur führt der Verkehr ausschliesslich über diese Strasse. Aus Sicht der Gemeinde stehen keine Ausbauprojekte der übergeordneten Verkehrserschliessung in vorderster Priorität.

Zwei kleine Korrekturen der Kantonsstrasse sind leitbildmässig erfasst worden. Es handelt sich zum einen um eine Sicherheitsmassnahme (Ausrundung «bim Turra») sowie eine Verkürzung bei der heutigen Materialablagerung im Tobel. Beide Vorhaben sind langfristige Projekte.

4.3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung der Gemeinde ist mit der Post ab Chur gewährleistet und weist entlang der Kantonsstrasse drei Haltestellen auf (keine Zufahrt bis zum Dorf). Abgesehen vom Grundangebot kann allerdings kein sehr attraktiver Fahrplan gewährleistet werden, da das notwendige Personenaufkommen fehlt. Es werden unter der Woche täglich fünf Kurse in beiden Richtungen geführt.

Als weitere öffentliche Erschliessung kann die RhB ab Chur in Betracht gezogen werden. Die Strecke Chur - Arosa wird im Stundentakt befahren. Als Haltestelle muss die Station St. Peter-Molinis benützt werden, welche jedoch 2,0 km von Pagig entfernt ist und rund 200 m tiefer liegt.

4.3.3 Feinerschliessung im Baugebiet

Innerhalb des Baugebietes sind bei noch nicht oder nur teilerschlossenen Grundstücken keine konkreten Aussagen über die Linienführung von Erschliessungsstrassen, Fusswegen oder etwa der übrigen Infrastrukturanlagen gemacht worden. Mit der durch die Gemeinde führende Verbindungsstrasse wird Pagig als Strassendorf geprägt. Dadurch sind nur wenige Feinerschliessungen innerhalb des Baugebietes notwendig.

Die Feinerschliessung im Baugebiet beschränkt sich im wesentlichen auf Hinweise über Anschlussbereiche und Richtungspunkte, wie sie auch gemäss Artikel «Feinerschliessung» des Baugesetzes möglich sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zeitpunkt der Erarbeitung eines Quartiers- oder Gestaltungsplanes bzw. bei der Projektierung bessere Aussagen über die Linienführung und deren Dimensionen gemacht werden können. Mit

der bereits erwähnten Quartierplanpflicht kann zudem eine zweckmässige Feinerschliessung im Baugebiet sicher gestellt werden.

5 SCHUTZOBJEKTE UND SCHUTZGEBIETE

5.1 Ausgangslage und Inventare

Die Gemeinde verfügt über ein qualitativ vielfältiges Siedlungsbild. Bezüglich der vorhandenen Kulturobjekte existiert in der Gemeinde lediglich das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahre 1987. Das Dorf kann, in seiner Gesamtheit von der Bebauung und Umgebung her, als regional schützenswert bezeichnet werden. Die Unterschiede zwischen der älteren Bausubstanz und den eher neueren sowie den umgebauten Gebäuden sind denn auch recht gross.

5.2 Siedlung

Die Gebiete Loch und Gassa werden dominiert von relativ alten grossen Gebäuden (3-4 Stockwerke), die sich zu einem engen Kernbereich zusammenfügen. Demgegenüber erscheinen die in den letzten 15 Jahren erstellten Bauten mit 2-3 Stockwerken und recht grossen Grenzabständen als eher klein. Sie fallen aber durch die Hanglage, den Standort in der zweiten Bautiefe sowie durch ihre Materialwahl, die sich der Umgebung anpasst, im äusseren Ortsbild nicht negativ auf.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die örtliche Planungskommission sämtliche bestehenden Inventare überprüft und, soweit notwendig, korrigiert oder ergänzt. Im Rahmen der konkreten Umsetzung bildet der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 den tragenden Bestandteil für den Schutz des Ortsbildes. Somit werden die Anliegen des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes vollständig übernommen.

Erfreulich ist die Tatsache zu werten, dass gegenüber dem ISOS von 1987 keine grossen Abstriche zu verzeichnen sind. Aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz konnten das Ortsbild sowie die aufgeführten Kulturobjekte berücksichtigt werden. Die Gemeinde hat auf die zusätzliche Umschreibung erhaltenswerter Bauten verzichtet, weil sie sich auf die vorhandenen durchsetzbaren Massnahmen konzentrieren will.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb der Ortsplanung von 1975 sind im Zonenplan bereits verschiedene Aussagen über die Belange des Landschaftsschutzes gemacht worden. Eine Umsetzung zu einem verbindlichen Instrument für den Natur- und Landschaftsschutz ist jedoch damals nicht vollzogen worden, mit Ausnahme der Umschreibung der im Zonenplan aufgeführten Ruhezone sowie des Art. 35 (Schutz der Landschaft) in der Bauordnung.

Als Inventargrundlage diente der Gemeinde das Inventar der Naturschutzgebiete des kantonalen Amtes für Natur und Landschaft. Damit verfügte die Gemeinde über eine Anzahl an inventarisierten Landschaften und Teilgebiete von regionaler und nationaler Bedeutung.

Die Planungskommission hat sämtliche ausgeschiedenen Inventarflächen überprüft und, soweit notwendig, korrigiert oder ergänzt und in den Zonenplan übernommen. Gegenüber den im Inventarplan festgehaltenen Gebieten hat die Kommission nur wenige nicht berücksichtigt. Auf eine detaillierte Umschreibung der Flächen (Flachmoore, Trockenstandorte) ist jedoch verzichtet worden.

Im Bereich der Magerwiesen verfügt die Gemeinde bereits über eine Vielzahl von Bewirtschaftungsverträgen mit Privaten. Die im regionalen Richtplan aufgeführten Trockenstandorte wurden vorab unter dem Begriff Magerwiesen aufgenommen und nicht als eigentliche Naturschutzgebiete.

5.4 Grundwasser- und Quellschutz

Die Gemeinde hat die Ausscheidung der summarischen Quellschutzzonen für den Zonenplan durch Herrn Chr. Böhm, dipl. Geologe/Hydrologe, ausarbeiten lassen. Wir verweisen auf den Bericht «Summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen für die Wasserversorgung der Gemeinde Pagig» vom 11. August 1994.

6 UMWELTSCHUTZ

In der laufenden Ortsplanungsrevision sind die wichtigsten Fragen des Umweltschutzes, gestützt auf Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung, einbezogen worden. Im Umweltschutz geht es um einen umfassenden Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen. In den anschliessenden Absätzen werden die möglichen Problemfälle auf dem Gemeindegebiet als Schwachstellenanalyse nach den folgenden Themen aufgeführt:

- Bodenschutz
- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Störfallvorsorge

6.1 Bodenschutz

Die landwirtschaftlich gut geeigneten und fruchtbaren Böden sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Mit einer Beeinträchtigung der fruchtbaren Böden durch Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zum Teil mit Nitraten stark belasteten Böden haben in der Gemeinde Pagig für die Quelfassungen keine Auswirkungen, da die meisten Quellen oberhalb

der landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden liegen. Um die Quellen optimal zu schützen, wird die Einzäunung der unmittelbaren Quellfassungsbereiche empfohlen.

6.2 Lärmschutz

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung erfolgt in Artikel «Emissionen» des Baugesetzes (vgl. Zonenschema) sowie in der Legende des Zonenplanes. Bezüglich Lärm bietet die Gemeinde Pagig keine Schwierigkeiten, da das Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering ist. Lärmintensiv dürften zudem nur wenige Betriebe sein. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte erreicht oder überschritten werden.

Eine Abweichung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird lediglich bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen. Diese beschränkt sich aber lediglich auf wenige Standorte, die von der Nutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe III umgeben sind. Es sind vorab das Schulhaus sowie die Parkplätze entlang der Strasse, die einer höheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet worden sind.

6.3 Luftreinhaltung

Der Zusammenhang zwischen Raumplanung und Schadstoffemissionen besteht in der Gemeinde Pagig lediglich bei den Hausfeuerungen und beim Strassenverkehr. Die Ausbreitung von Schadstoffen durch den Strassenverkehr kann dabei vernachlässigt werden. Die Form der Rauchfahnen von Hausfeuerungen bestätigen jedoch, dass durch den relativ starken Wind eine gute Durchmischung und Verdünnung der Schadstoffe entsteht. Innerhalb der Gemeinde wird die Bevölkerung darauf aufmerksam gemacht, dass nur getrocknetes Holz verbrennt werden soll, was sich auch positiv auf die Rauchentwicklung auswirkt.

6.4 Störfallvorsorge

Im Gebiet der Gemeinde Pagig sind keine Betriebe mit hohem Gefahrenpotenzial, welche eine Störfallvorsorge rechtfertigen.

7 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

7.1 Landwirtschaftsstruktur in der Gemeinde

Die Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung sind innerhalb der Gemeinde z.T. recht unterschiedlich: die landwirtschaftlichen Vorrangflächen befinden sich zwischen 1150 und 1550 müM.; die alpwirtschaftlichen Schwerpunkte befinden sich südlich und östlich des Ratoser Steins und in der Pagiger Bleis, auf einer Höhe von 2100 und 2400 müM.

Die Anzahl der Landwirtschaftsbetriebe ist gesamthaft rückläufig. Allein die Entwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre weist auf die zunehmende Konzentration in der Landwirtschaft hin. Was Aussiedlungen einzelner Landwirtschaftsbetriebe betrifft, so bestehen heute in der Gemeinde keine bekannten konkreten Absichten.

Von sechs Landwirtschaftsbetrieben (1992) existieren 1999 noch deren drei; zwei Vollerwerbsbetriebe und ein Nebenerwerbsbetrieb mit Kleinvieh. Die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt ca. 108 ha.

Eine eigentliche landwirtschaftliche Betriebsanalyse ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht erstellt worden. Die Betriebsstruktur konnte innerhalb der Planungskommission mit den beteiligten Vertretern aus der Landwirtschaft umfassend behandelt werden.

Bei den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 / 10'000 sind die für die landwirtschaftliche Nutzung bestehenden und zu sichernden Wirtschaftswege speziell beurteilt und, soweit erforderlich, in den Plänen aufgeführt worden.

In der Revision zur Ortsplanung ist der Stellenwert der Landwirtschaft für das Tal berücksichtigt worden. Mit der Ausscheidung der Landwirtschaftszone bis an das Baugebiet und der gewährleisteten Erschliessung bis in die Bergwiesen ist den Anliegen der Landwirtschaft weitmöglichst Rechnung getragen worden.

7.2. Forstwirtschaft und Waldgesetz

Gestützt auf Art. 10 des (neuen) eidgenössischen Waldgesetzes sind die Gemeinden verpflichtet bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Das Kreisforstamt 3 (Plessur) hat im Sommer 1994 einen ersten diesbezüglichen Augenschein vorgenommen. In der Zwischenzeit sind sämtliche fraglichen Waldränder im Bereich der Bauzone mit Farbe markiert worden und im Ausschnitt (1:500) durch den Kreisförster und den Geometer in den Plänen festgehalten worden.

Für das restliche Gemeindegebiet wurde die Waldausscheidung, mit Zustimmung des KFA 3, aufgrund von Luftaufnahmen vorgenommen, die im Rahmen der Waldschadenkartierung gemacht wurden. Mit Schreiben von 12. April 1995 hat das Kreisforstamt sodann die letzten Korrekturen bezüglich Forstwirtschaftszone bekanntgegeben.

Die Festlegung der Waldgrenze (statischer Waldbegriff) wurde im Rahmen der Informationsauflage zur Ortsplanung durchgeführt. Die Auflage fand vom 12. Mai bis 12. Juni 1995, während den ordentlichen Bürozeiten im Pagigerhus, statt. Die Waldfeststellung wurde gleichzeitig mit der Informationsauflage der Ortsplanungsrevision in der Schanfiggerzeitung publiziert (vgl. Beilage).

8 BAUGESETZ

8.1 Ausgangslage und Grundsätze im neuen Baugesetz

Die bisherige Baugesetzgebung lief unter dem Namen „Bauordnung“. Die nach wie vor gültige Bauordnung stammt aus dem Jahre 1978. Die bisherige Entwicklung der Gemeinde Pagig hat gezeigt, dass diese Bauordnung ihre Aufgabe erfüllt hat. Allerdings hat gerade die Rechtsprechung der vergangenen 21 Jahre und das Inkrafttreten neuer Gesetze (Raumplanungsgesetz, Umweltschutzgesetz, Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung, Natur- und Heimatschutzgesetz, Waldgesetz etc.) die Anforderungen stark erhöht. Hinzu kommt, dass die Ansichten über einzelne materielle Bestimmungen im Laufe der Zeit geändert haben.

Im Frühjahr 1994 hat sich die Planungskommission der Revision ihrer Reglemente, unter anderem auch der Bauordnung, angenommen. Der Entwurf hat sich an das gültige Musterbaugesetz der BVR angepasst, wobei wichtige Artikel aus der alten Bauordnung neu formuliert oder übernommen worden sind.

Der primäre Grundsatz der Baugesetzrevision ist eine Vorlage, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen zu entsprechen hat als auch von den Stimmbürgern und den Anwendern akzeptiert werden kann.

Die komplexe Materie eines Baugesetzes wie auch die intensiven und engagierten Diskussionen für die neue Fassung dieses Erlasses hat die Planungskommission veranlasst, den Entwurf in der Bevölkerung einer gemeindeinternen unverbindlichen breit abgestützten Vernehmlassung zu unterbreiten.

8.2 Besonderheiten im neuen Baugesetz

In der Fassung des überarbeiteten Baugesetzes wurden neu die notwendigen Skizzen direkt beim jeweiligen Artikel eingefügt. In den nachfolgenden Erläuterungen wird auf die einzelnen Besonderheiten eingegangen:

- Beim Hofstattrecht wird die zulässige Zweckänderung soweit ermöglicht, wie sie mit den jeweiligen Zonenvorschriften nicht im Widerspruch steht. So soll z.B. eine nicht mehr benutzte Stallbaute innerhalb des Baugebietes - deren Kubus zum Strassenbild gehört - durchaus umgebaut werden können.
- Das Kapitel Richtpläne ist im neuen Gesetz nicht mehr aufgenommen worden, da die Gemeinde keine Richtpläne erstellt hat und kein Bedarf sichtbar ist.
- Der Wald- und Gewässerabstand wird für Bauten und Anlagen neu geregelt, indem der Waldabstand von Hochbauten innerhalb und ausserhalb der Bauzone kleiner ist. Der Gewässerabstand innerhalb und ausserhalb der Bauzone wird neu auf 10 resp. 20 m festgelegt.
- Die aktuellen Bauzonenvorschriften weichen inhaltlich gegenüber jenen in der Bauordnung von 1978 wesentlich ab. So werden die älteren und eng überbauten Gebiete einer Dorfkernzone zugewiesen. Die Dorfkernzone besitzt keine Ausnützungsziffer. Das Mass der Nutzung wird durch

- die Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge sowie durch den kleinen und grossen Grenzabstand geregelt.
- Als Übergangszone von der Dorfkern- zur Landwirtschaftszone wird die Dorfzone geschaffen. Sie unterscheidet sich von der Dorfkernzone durch eine Ausnützungsziffer, welche mit 0.55 festgelegt wird.
 - Neu wird im Gebiet Triemel eine Touristikzone geschaffen, welche den Ansprüchen und Anforderungen der dortigen Nutzung Rechnung tragen soll. Die Touristikzone ist im Zonenschema enthalten und mit den notwendigen Massen versehen.
 - Neu aufgenommen wird auch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Sie beinhaltet ausschliesslich bereits heute genutzte Flächen (Parkplätze und das Schulhaus).
 - Das Zonenschema wird neu gegliedert und mit der Empfindlichkeitsstufe ergänzt. Für die weiteren Zonen (Land- Forstwirtschaft und üG) sind die Empfindlichkeitsstufen auch im jeweiligen Artikel aufgeführt worden.
 - Der Teilbereich Erschliessung ist neu strukturiert und in die Abschnitte Allgemeines, Projektierung, Ausführung und Unterhalt sowie Finanzierung unterteilt. Die Beitragspflicht wird im Baugesetz geregelt. Die öffentliche Auflage für Bau- und Niveaulinien, generelle Projekte und Bauprojekte wird einheitlich mit 20 Tagen festgelegt.
 - Das Kapitel Quartierplanung, wird durch die Abschnitte Allgemeines, Baulandumlegung und Quartierplanverfahren ergänzt. Im Sinne einer Klarstellung und Vereinfachung für die Projektierenden und die Behörden wird das Kapitel Quartierplan ausgebaut. Die Systematik und der Inhalt orientieren sich weitgehend am Musterbaugesetz.
 - Sinngemäss der bisherigen Systematik ist das Kapitel Baubewilligung aufgebaut worden. Es entspricht ebenfalls überwiegend dem Musterbaugesetz. Bauvorhaben werden in der Gemeinde nicht wie bisher 30 Tage aufgelegt, sondern lediglich noch 20 Tage.
 - Der Absatz Vollzugs- und Schlussbestimmungen wird den übergeordneten Gesetzen angepasst (Bussen, Wiederherstellung).

9 ERGEBNISSE DES MITWIRKUNGSVERFAHRENS

Auf die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung ist grossen Wert gelegt worden. Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 19.1.1994 statt. Als Vorsitzender der Planungskommission ist E. Gredig gewählt worden. Den Abschluss der Arbeiten leitete Herr J. Deflorin.

Für die Beurteilung von Baugesuchen - hinsichtlich der erlassenen Bausperrn - wurde die Planungskommission und der Planer beigezogen. Seither fanden über 30 Sitzungen der Planungskommission statt. Der Planungsablauf hielt sich im wesentlichen an das Arbeitsprogramm gemäss Subventionsgesuch.

Um den Planungsprozess und die raumplanerischen Zielvorstellungen im Rahmen der Leitbilderarbeitung der Bevölkerung bekannt machen zu können, ist die Leitbild-Kurzfassung in alle Haushaltungen verteilt worden.

Die Bevölkerung wurde an den Gemeindeversammlungen durch den Gemeindevorstand jeweils über den Stand der Revisionsarbeiten informiert. Nach Vorliegen der Entwurfsgrundlagen zum Baugesetz und zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden diese dem Gemeindevorstand und anschliessend der Öffentlichkeit vorgestellt.

Längere Zeit beanspruchte die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone (Waldfeststellungsverfahren) in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzt oder in Zukunft grenzen soll.

Nach Vorliegen der Entwurfsunterlagen zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden diese in Pagig anlässlich einer öffentlichen rechtsunverbindlichen Auflage vorgestellt. Dieser Anlass fand unmittelbar vor der ersten Mitwirkungsaufgabe statt. Die Auflage dauerte 30 Tage (vom 12.5. bis zum 12.6.1995) und war von Sprechstunden begleitet, an denen Mitglieder der Planungskommission wie auch der Planer Auskünfte erteilten. Von den Sprechstunden wie auch von der Auflage selbst wurde reger Gebrauch gemacht. Es gingen mehrere Eingaben ein, welche es zu sichten und teilweise zu berücksichtigen galt. Die Planungskommission geht davon aus, dass es wichtig ist, bereits frühzeitig die Meinung der Betroffenen kennen zu lernen.

Der Gemeindevorstand wurde über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens (Wünsche und Anträge) informiert. Er verabschiedete die Grundlagen am 27.6.1995 zur Vorprüfung.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 27. Oktober 1995 wurde von der Planungskommission und dem Planer gemeinsam behandelt. Der Gemeindevorstand wurde durch das Amt für Raumplanung über den Inhalt und das weitere Vorgehen informiert. Die Planungskommission hat an der Sitzung vom 4.3.1996, gegenüber dem Vorprüfungsbericht bereits etliche Änderungen und Anpassungen vorgenommen.

Im Vordergrund der Diskussion stand der Zonenplan (Gebiet «Egga», Abbau- und Materialablagerungszone), der Generelle Gestaltungsplan sowie Fragen im Zusammenhang mit dem Baugesetz (Baubewilligung, Parkplätze, Archäologiezone). Die anlässlich dieser Besprechung aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit den in den Plänen aufzunehmenden Zonen sowie deren Standorte respektive Abgrenzungen, konnten nicht abschliessend behandelt werden, so unter anderem:

- das Gesuch der Gemeinde vom 14. Oktober 1993 an das Bundesamt für Umwelt Wald und Landschaft, um Bewilligung einer Rodung von ca. 5'240 m² Waldareal zwecks Erweiterung der Kiesgrube Val Mischain (Freigabe 2. Etappe). Die Rodung wie auch die Freigabe wurden an einige Randbedingungen geknüpft, welche es zuerst zu ergänzen gilt.

- ein Bericht zur Erweiterung im Gebiet «Egga», da aus Sicht des Tiefbauamtes die Gefahr besteht, dass durch den Materialabbau über dem Kantonsstrassentunnel, im Bereich des Portals, die Gewölbeverankerung des Tunnels tangiert bzw. die wichtige Tragwirkung des Gesteins beeinträchtigt werden könnte.

In weiteren Sitzungen der Planungskommission wurden das Baugesetz und die zu ergänzenden Pläne im Gebiet «Egga» (ZP, GGP Situation, GGP Profil und der GEP) aufgrund des Vorprüfungsberichtes erstellt respektive angepasst.

Die separat erarbeiteten Grundlagen aus dem Gebiet «Egga» wurden dem Amt für Raumplanung erneut zur Vorprüfung zugestellt. Das ordentliche verwaltungsinterne Prüfungsverfahren (abgekürzte Vorprüfung) wurde durchgeführt. Der Gemeinde wurde, in Form eines Vorprüfungskurzberichtes, das Resultat am 5. 11. 1996 mitgeteilt.

Im Frühjahr 1997 zeichnete sich ab, dass das Bergrestaurant nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen entspricht, wie sie an einen Gastwirtschaftsbetriebe dieser Art gestellt werden. Das Chemische Laboratorium für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz Graubünden erwartet von der Gemeinde bis Ende Wintersaison 1999/2000 konkrete Vorschläge, wie der Betrieb saniert oder umgebaut werden soll.

Die Gemeinde hat an mehreren internen Sitzungen die Möglichkeiten der Weiterführung des Restaurants diskutiert. Sie ist zum Schluss gekommen, dass dieser Betrieb, unter Berücksichtigung der finanziellen Mittel, nur mittels eines Neubaus zu lösen ist. Dieser Neubau soll, gestützt auf die Betriebskostenrechnung, der Nachfrage und der Wirtschaftlichkeit sowie aus Gründen der Auslastung, mit Übernachtungsmöglichkeiten ergänzt werden.

Zu diesem Zweck hat die Gemeindeversammlung dem Gemeindevorstand den Auftrag erteilt, in dieser Sache auf der ganzen Linie vorstellig zu werden und die notwendigen Schritte zu unternehmen. Der Gemeindevorstand hat der Pro Schanfigg den Antrag gestellt, dass das Gebiet Triemel im Regionalen Richtplan Tourismus als Standort mit Übernachtungsmöglichkeiten aufzunehmen sei. Gleichzeitig hat die Planungskommission im Zonenplan für das Gebiet Triemel eine Touristikzone ausgeschieden.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und Artikel 12 des Baugesetzes der Gemeinde, vom 4. Juli bis zum 3. August 1998 öffentlich aufgelegt. Die ausgeschiedenen und vermessenen Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen, wurden bereits während der Informationsauflage zur Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Das Verfahren ist abgeschlossen. Bei den im Zonenplan speziell festgelegten Waldrändern, handelt es sich um eine Waldfeststellung gemäss Artikel 10WaG/13 KWaG.

Die Auflage war begleitet von einer Sprechstunde (Mittwoch, 15. Juli 1998), an der Mitglieder der Planungskommission und der begleitende Planer Auskunft erteilten.

Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet mehrere Wünsche und Anträge eingegangen.

Die eingegangenen Wünsche und Anträge wurden in der Planungskommission mehrmals vorberaten. Der Gemeindevorstand hat die Wünsche und Anträge der öffentlichen Auflage behandelt und festgestellt, dass es sich um wesentliche Änderungen handelt und somit die Auflage zu wiederholen ist.

Die Bevölkerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 29.3.1999 über den Stand der Ortsplanungsrevision orientiert.

Die zweite Auflage fand vom 17. Mai bis 17. Juni 1999, ebenfalls im Pagigerhus statt. Wünsche und Anträge konnten nur noch zu den Änderungen angebracht werden. Die Wünsche und Anträge wurden vom Gemeindevorstand vor der Gemeindeversammlung schriftlich beantwortet.

Die Gemeindeversammlungen zur Verabschiedung der Ortsplanungsrevision ist auf den 11. Oktober 1999 angesetzt worden.

10 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. Oktober 1999 sind die Stimmbürger mittels einer umfassenden Botschaft orientiert worden.

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu den Traktanden Ortsplanungsrevision Pagig, wurden gutgeheissen.

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Pagig die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 11. Oktober 1999 zugestimmt haben, wurde im Amtsblastt des Kantons Graubünden vom 21. Oktober 1999 sowie im Bezirksamtsblatt vom 22. Oktober 1999 publiziert (vgl. Beilagen).