AG für Raumplanung

Gäuggelistr. 7 | CH-7000 Chur | T 081 254 38 20 | F 081 254 38 21 | info@stw.ch | www.stw.ch

Kanton Graubünden

Gemeinde Valendas

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Datum: 30. Oktober 2012
Objekt: 20044
Status: Genehmigung

z:\gemeinde\valendas\op revision_20044\05_dokumente\berichte\pmb\pmb_op_valendas_121129.docx

Impressum

Ortsplanungsrevision Gemeinde Valendas
Planungs- und Mitwirkungsbericht
30. Oktober 2012
Stand: Genehmigung

Auftraggeber

Gemeinde Valendas

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Ralf Petter, Christoph Zindel, Anna Fässler)

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 6
1.1 Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung 6
1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision 6
2. Gemeinde Valendas 7
2.1 Lage und politische Zugehörigkeit 7
2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung 7
2.2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze 8
3. Allgemeines 9
3.1 Ablauf der Planung 9
3.2 Vorprüfungsverfahren Kanton 10
3.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage 11
3.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung 12
4. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht 13
4.1 Kantonale Richtplanung 13
4.2 Regionale Richtplanung 14
4.3 Inventare 14
4.3.1 Natur und Landschaft 14
4.3.2 Siedlung 15
4.4 Leitbild 17
4.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS) 18
4.6 Naturgefahren 18
4.7 Wald 19
5. Bauzonengrösse 20
5.1 Rechtsgültige Ortsplanung, Stand 2011 20
5.2 Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf 20
5.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2011 (rechtsgültiger Stand der Ortsplanung) 21
5.4 Theoretisch mögliche Neueinzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision 22
5.5 Festlegungen bezüglich Wachstum im Leitbild der Gemeinde 22
5.6 Neueinzonungen aufgrund des von der Gemeinde angestrebten Wachstums 23

6. Baugesetz 23
6.1 Allgemeines 23
6.2 Wesentliche Änderungen 23
6.2.1 Boden- und Baulandpolitik 23
6.2.2 Wichtigste Änderungen 24
7. Zonenplan 24
7.1 Wohnzonen/ Dorfzonen 1 und 2 24
7.1.1 Bedarf und Einzonungen 24
7.1.2 Einzonung Parzelle Nr. 232 und Teilparzelle Nr. 68 in Freissen 25
7.1.3 Einzonung Teilbereich der Parz. Nr. 146 und Teilbereich Parz. Nr. 149 26
7.1.4 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 139 27
7.1.5 Auszonungen in die Freihaltezone 28
7.1.6 Wohnzonen/ Dorfzone 1 und 2: Bilanz 28
7.2 Gewerbezonen 29
7.2.1 Einzonung bis zum Wirtschaftsweg (landw. Ringerschliessung) 29
7.2.2 Einzonung ab dem Wirtschaftsweg (landw. Ringerschliessung) 30
7.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 31
7.4 Landwirtschaftszonen 31
7.5 Fruchtfolgeflächen 32
7.6 Schutzzonen 32
7.6.1 Naturschutzzonen 32
7.6.2 Trockenstandortzonen 33
7.6.3 Landschaftsschutzzonen 33
7.6.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen 34
7.6.5 Archäologiezone 34
7.6.6 Freihaltezone 34
7.7 Weitere Zonen 36
7.7.1 Materialabbauzone 36
7.7.2 Materialablagerungszone 37
7.7.3 Campingzone 37
7.7.4 Grüngutzwischenlagerzone 38
7.7.5 Zone für künftige bauliche Nutzung 38
7.7.6 Zone übriges Gemeindegebiet 38
7.7.7 Folgeplanungen 38

8. Genereller Gestaltungplan 39
8.1 Allgemeines 39
8.2 Gestaltungsbereiche 39
8.3 Gestaltungsobjekte 39
8.3.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen 39
8.3.2 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte 40
8.3.3 Baulinien für die bauliche Gestaltung 40
9. Genereller Erschliessungsplan 40
9.1 Bereich Verkehr 40
9.2 Bereich Ver- und Entsorgung 41
9.2.1 Wesentliche Änderungen 41
10. Anhang I; Reglement Mehr- und Minderwertausgleich 43
11. Anhang II; Raumplanerisches Leitbild 2010 – 2025 44
12. Anhang III; Standortdatenblatt Carrera 45
13. Anhang IV; Auswertung Vorprüfung 46
14. Anhang V; Auswertung Mitwirkung 47

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanung und Anlass zur Überarbeitung

Gemäss Liste der rechtskräftigen Unterlagen der Ortsplanung des Amtes für Raumentwicklung ARE wurden über die letzten 20 Jahre zahlreiche Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen. Das Baugesetz wurde im Jahre 2002 gesamthaft überarbeitet und mit Regierungsbeschluss RB Nr. 831 vom 3. Juni 2003 genehmigt.

Im Revisionskatalog vom 30. April 2010 kommt das Amt für Raumentwicklung (ARE) zum Schluss, dass eine OP-Revision in verschiedenen Punkten dringend notwendig ist.

1.2 Grundsätzliche Überlegungen zur OP-Revision

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Stands der verschiedenen Planungsinstrumente (Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne und Baugesetz) ist eine Totalrevision der Ortsplanung notwendig und sehr empfehlenswert.

Mit der Überarbeitung sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse der fünf Fraktionen (Valendas-Dorf, Brün, Carrera, Dutjen und Turisch) berücksichtigt und die Möglichkeiten der neuen Raumplanungsgesetzgebung ausgeschöpft werden. Zudem soll eine qualitativ hochstehende, innere Siedlungsentwicklung ermöglicht und attraktives Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Diese Zielsetzungen sollen dann in einem überarbeiteten kommunalen Baugesetz und einer Zonenordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

2. Gemeinde Valendas

2.1 Lage und politische Zugehörigkeit

Die Gemeinde Valendas liegt am rechten Rheinufer zwischen 635 und 2605 m. ü. M und gehört zum Kreis Ilanz. Im Dorf und den Fraktionen Brün, Carrera, Dutjen und Turisch leben ca. 300 Menschen, auf einer Gesamtfläche von 2279 ha. Die nächst gelegenen regionalen Zentren sind die Gemeinden Ilanz und Bonaduz.

2.2 Gemeindestruktur, Bevölkerung und Umgebung

Die Gemeinde Valendas mit den Fraktionen Brün, Carrera, Dutjen, Turisch und dem Dorf Valendas, welches das eigentliche Zentrum der Gemeinde bildet, weist eine weit verstreute Hofsiedlungsstruktur auf. Die Einwohnerzahl war im 20. Jahrhundert rückläufig, wobei seit einigen Jahren eine Stabilisierung bei etwa 300 Einwohnern festzustellen ist.

Valendas hat einerseits ein intaktes Dorfbild mit einer weitgehend authentischen Bausubstanz und einer naturnahen, hohen Wohnqualität aufzuweisen und andererseits wird das Ortsbild geprägt durch leer stehende Wohnhäuser und Ställe.

Die Ortsbilder von Valendas Dorf und von Brün sind im Inventar schützenswerter Ortsbild der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung verzeichnet. Valendas Dorf, Carrera und Brün sind im Richtplan des Kantons Graubünden (KRIP) als schützenswerte Orte verzeichnet. Insbesondere in Valendas Dorf und Carrera sind wertvolle Grünflächen innerhalb der Siedlungen vorhanden.

Die Verfügbarkeit von Bauland ist nicht immer gewährleistet (z.B. durch Hortung, geringe Attraktivität des Baulands oder landwirtschaftliche Nutzung von nicht überbauten Parzellen).

In den letzten 15 Jahren sind pro Jahr durchschnittlich etwa 1-2 Wohnhäuser gebaut oder umgebaut worden.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst rund 2279 ha, wovon 1167 ha bewaldet und 553 ha übriges Gemeindegebiet sind. Die landwirtschaftliche

Nutzfläche umfasst gesamthaft 543 ha. Die Siedlungsflächen umfassen 12 ha. (Zahlen: UEB Mai 2011, STW AG für Raumplanung)

2.2.1 Bevölkerung und Arbeitsplätze

Im Jahr 2008 gab es in der Gemeinde Valendas 134 Beschäftigte auf eine Zahl von 295 Einwohnern. Die 134 Beschäftigten entsprechen 101 Vollzeitstellen. Von diesen war etwa die Hälfte im ersten Sektor beschäftigt. Die bestehenden Arbeitsplätze sind mehrheitlich in den Bereichen Land-, und Forstwirtschaft, Baugewerbe inkl. Kiesabbau sowie wenige im Tourismus anzusiedeln. Im Jahr 2008 sah die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftssektoren sieht folgendermassen aus[1]:

- 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) 53%
- 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) 20%
- 3. Sektor (Dienstleistungen) 27%

Die 20 Landwirtschaftsbetriebe, welche vor allem Milch, aber auch die Fleisch und der Gemüse produzieren, sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde. Mehrere Betriebe in Valendas produzieren unter dem Bio Swiss Label. Die Mutterkuhhaltung hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Pferdezucht und -haltung wird ebenfalls betrieben.

Zurzeit wird in der Gemeinde (im noch nicht meliorierten Gebiet von Valendas Dorf) eine Melioration durchgeführt und die landwirtschaftliche Nutzfläche damit neu geordnet. Einige Landwirtschaftsbetriebe haben sich im Tourismus ein zweites Standbein aufgebaut, indem sie beispielsweise „Schlaf im Stroh" anbieten. Die Gemeinde Valendas besitzt im Umfeld von Valendas Dorf noch einige vom Kanton bezeichnete Fruchtfolgeflächen.

Mit seiner intakten Natur- und Kulturlandschaft ist in Valendas die wesentliche Voraussetzung für einen naturnahen, sanften Tourismus vorhanden. Es wird mit Tourismus Safiental zusammengearbeitet, wo die verschiedenen Angebote in den Gemeinden Safien, Tenna, Versam und

[1] http://www.statistik.gr.ch/geoclip/

Valendas auf einer Homepage dargestellt sind. Teilweise wird auch mit Flims-Laax und Surselva Tourismus kooperiert.

Es bestehen heute bereits verschiedene Angebote der Beherbergung, wie „Schlaf im Stroh", Bed&Breakfast, diverse Ferienwohnungen und ein Campingplatz. In nächster Zeit soll das Angebot durch „Ferien im Baudenkmal" ausgebaut werden (Projekt Türralihuus). Der naturnahe Campingplatz Carrera hat sich in den letzten Jahren als wichtiges, touristisches Standbein der Gemeinde etabliert und stösst heute oft an seine Kapazitätsgrenzen.

3. Allgemeines

3.1 Ablauf der Planung

Mit Schreiben vom 17. Februar 2010 teilte die Gemeinde Valendas mit, dass sie beabsichtigt, eine Totalrevision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen.

Am 11. März 2010 fand eine Besprechung zwischen Fr. I. Mathiuet und Hr. B. Bühler von der Gemeinde Valendas einerseits und den Herren Chr. Zindel und R. Petter von der STW AG für Raumplanung statt, an welcher die konkreten Anliegen und Wünsche der Gemeinde aufgenommen wurden.

Mit dem Schreiben vom 27. August 2010 hat die Gemeinde Valendas den Auftrag für die Totalrevision der Ortsplanung an die STW AG für Raumplanung vergeben. Die Startsitzung zur Ortsplanung fand am 16. September 2010 auf der Gemeindekanzlei Valendas statt.

Daraufhin wurde von der STW AG für Raumplanung mit der Grundlagenaufbereitung (UEB, rechtliche und raumplanerische Grundlagen) begonnen. Parallel dazu bildete die Gemeinde eine Ortsplanungskommission bestehend aus 9 Mitgliedern: Benedikt Bühler (Gemeindepräsident), Käthi Stucki (Baukommission), Peter Beeli (Gemeindevorstand), Walter Beeli (Jugend), Hanspeter Brunner (Landwirte), Claudia Basig (Allgemein), Johann Jenal (Allgemein), Walter Marchion (Valendas Impuls), Regula Ragettli (Kultur).

Die Gemeinde hat sich für die Erarbeitung eines Leitbildes entschieden. In diesem werden unter anderem die räumlichen Ziele der Gemeinde definiert. Die Grundlagen für das Leitbild wurden im Rahmen eines Workshops am 11. Dezember 2010 zusammen mit der Bevölkerung der Gemeinde Valendas zusammengetragen und auf dieser Basis das Leitbild der Gemeinde „Raumplanerisches Leitbild 2010 - 2025" in Zusammenarbeit der Kommission und der STW AG für Raumplanung entwickelt. Das Leitbild wurde bis zum 14. Februar 2011 allen Haushaltung en der Gemeinde zugestellt. Die Frist der Mitwirkung (Frist: 14. Februar bis 4. März 2011) und der Termin der Orientierungsversammlung (23. Feb. 2011 im Restaurant am Brunnen, Valendas) wurden am 11. und 18. Februar 2011 im Rhiiblatt publiziert. Während dieser Zeit hat das Leitbild zudem in der Kanzlei aufgelegen und war im Internet (Homepage Gemeinde) aufgeschaltet. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit sich schriftlich auf der Gemeindekanzlei oder an der Orientierungsveranstaltung zum Leitbild zu äussern. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen. Am 28. März 2011 genehmigte der Gemeindevorstand das Leitbild.

Die Gesamtvorlage bestehend aus Zonenplan, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan und Baugesetz wurde anschliessend in verschiedenen Sitzungen mit der Planungskommission der Gemeinde erarbeitet.

Am 6. Dezember 2011 wurden die Planungsinstrumente vom Gemeindevorstand z.Hd. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

3.2 Vorprüfungsverfahren Kanton

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung, welche am 22. Dezember 2011 eingeleitet und mit Bericht vom 1. März 2012 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert, welche in der Überarbeitung berücksichtigt wurden. Die entsprechenden Änderungen wurden im Bericht vorgenommen. Eine detaillierte Auswertung des Vorprüfungsberichts mit Übersicht über die vorgenommenen Anpassungen findet sich in der Tabelle im Anhang IV.

3.3 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die Bevölkerung wurde bereits während der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision im Rahmen eines Workshops in die Planung einbezogen. Im Vorfeld der OP-Revision ist ein Einzonungsbegehren eingereicht worden. Aus der Kommission ist hervorgegangen, dass der Wunsch nach einer Erweiterung des bestehenden Campingplatzes besteht. Zudem besteht eine konkrete Nachfrage nach Gewerbeland für einen Werkhof in Valendas. Diese direkten und indirekten Mitwirkungseingaben aus der Bevölkerung wurden gesammelt und im Rahmen der Kommissionssitzungen laufend berücksichtigt und behandelt. Weiter wurden, von Planungsmassnahmen betroffene Grundeigentümer während der Bearbeitung der Revision angeschrieben, über die angedachten Planungsmassnahmen informiert und zu Gesprächen eingeladen. Die einzelnen relevanten Eingaben werden bei den entsprechenden Planungsmassnahmen erläutert.

Die öffentliche Auflage der Revision gemäss Art. 13 KRVO erfolgte vom 7. August 2012 bis zum 5. September 2012. Im Rahmen dieses offiziellen Mitwirkungsverfahrens sind 55 Rückmeldungen (Vorschläge und Einwendungen) eingegangen:

- Über 40 Eingaben betreffend die schützens- und erhaltenswerten Bauten
- Einige Eingaben betreffend die ARA in Carrera
- Einige Eingaben betreffend die Erweiterung des Campingplatzes in Carrera
- Einige Eingaben betreffend die geplanten Parkplätze und Zonenzuweisungen

Die Kommission hat die Eingaben an der Sitzung vom 24. September 2012 behandelt. Die Behandlung der Eingaben wurde in einer Tabelle (Anhang V) zusammengefasst. Der Entscheid über die Eingaben wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

Die Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage machen keine zweite Auflage nötig. Wo es möglich war, wurde den Begehren in den Eingaben entsprochen. Alle Eingaben wurden schriftlich beantwortet und an der

Gemeindeversammlung über die massgeblichen Veränderungen aufgrund der öffentlichen Auflage informiert.

3.4 Beschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 20. November 2012 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Valendas der Ortsplanungsrevision zu. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wurden das Beschwerdeauflageverfahren gemäss Art. 48 Abs.5 KRG und das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.

4. Grundlagenarbeiten, Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

4.1 Kantonale Richtplanung

Laut thematischer Karte im kantonalen Richtplan 2000 (KRIP2000) ist die Gemeinde Valendas als ländlicher Raum bezeichnet. Als Stossrichtung für die ländlichen Räume sind unter anderem der Erhalt lebensfähiger Dörfer, sowie der Erhalt und das Schaffen von Arbeitsplätzen. Der KRIP2000 beinhaltet bezüglich Valendas folgende Eintragungen:

Nr.	**Name**	**Bedeutung**	**Stand der Koordination**
Landschaft			
Auen			
A-1228	Ruinaulta	regional	Zwischenergebnis
Flachmoore			
FM-1060	Cuolm Sura, Alp da Sevegein	national	Festsetzung
Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung			
Landschaftsschutzgebiete			
02.LS.32R	Ruinaulta	national (BLN-1902)	Festsetzung
Weitere Naturschutzflächen			
W-134	Alatobel	regional	Zwischenergebnis
Regionalpärke			
02.LR.01	Ruinaulta		Festsetzung
Siedlung und Ausstattung			
Schützenswerte Orte mit Freihaltebereich			
02.SO.43	Historischer Ortskern Valendas	national	Bei konkreten Vorhaben prüfen
02.SO.44	Brün	national	Bei konkreten Vorhaben prüfen
02.SO.45	Carrera	regional	Bei konkreten Vorhaben prüfen
Verkehr			
Angebote des öffentlichen Verkehrs		Entwicklung	
02.TO.03	Safiental/ Versam / Thusis: Umbau	Erhaltung	Festsetzung

Fussgänger- und Veloverkehr			
XX.TF.01	Kantonales Wanderwegnetz	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.02	Nationale und regionale Routen des Langsamverkehrs (Schweiz Mobil)	Konsolidierung	Festsetzung
XX.TF.03	Lokale Routen des Langsamverkehrs	Konsolidierung	Festsetzung

Übrige Raumnutzung			
Materialabbau und Materialverwertung			
02.VB.11	Kieswerk Bergli, Valendas	-	Ausgangslage

Tab.: Objektliste Kantonaler Richtplan (KRIP2000)

4.2 Regionale Richtplanung

Im regionalen Richtplan Siedlung und Ausstattung der Region Surselva (vorgeprüft mit Bericht vom 14. November 2011), ist Valendas als Stützgemeinde bezeichnet, welche über ein Oberstufenzentrum und die wesentlichen Angebote der Grundversorgung verfügt.

In der Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung hat die Gemeinde, auf Ihrer Meinung nach, unstimmige Punkte hingewiesen und geht davon aus, dass diesen Hinweisen in der Überarbeitung Rechnung getragen wird. Sofern die Interpretation der Regelungen zu Neueinzonungen in der Gemeinde Valendas (RRIP, Abschnitt B2.1) korrekt ist, entspricht die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung den Festlegungen der Regionalen Richtplanung.

4.3 Inventare

4.3.1 Natur und Landschaft

Insbesondere das Natur- und Landschaftsinventar des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) ist für die Umsetzung in der Ortsplanung relevant. Das Inventar wird in der Ortsplanung mit minimalen Anpassungen der Perimeter umgesetzt. Im Zuge der Ortsplanung wurde die Gemeinde Valendas vom ANU als Pilotgemeinde für die Erarbeitung einer Wegleitung für die Umsetzung von Natur und Landschaft im Rahmen der Ortsplanung

angefragt. Die Gemeinde hat sich gerne zu einer Zusammenarbeit erklärt, worauf man an einer Begehung verschiedene Biotope und deren vorgängig auf einem Plan vorgenommene Abgrenzungen überprüft und über mögliche Umsetzungen im Rahmen der Ortsplanung diskutiert hatte. Das Projekt resp. Wegleitung des ANU war zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht genügend weit fortgeschritten, dass die Ergebnisse in die Ortsplanung einfliessen konnten.

Im Zeitraum vom Abschluss der Vorprüfung bis zur Einreichung der Ortsplanung zur Genehmigung hat das ANU das Natur- und Landschaftsinventar für die Gemeinde Valendas überarbeitet. Die überarbeitete Fassung wurde der Gemeinde am 18.06.2012 durch das ANU vorgestellt.

Die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer, die öffentliche Auflage und die Bereinigung des überarbeiteten Inventars in einem Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 4 bis 9 KNHG durch das ANU wurde noch nicht durchgeführt, damit ist das aktualisierte Inventar noch nicht rechtskräftig und die Perimeter der einzelnen Schutzobjekte noch nicht definitiv. Die Gemeinde wird, sobald diese Mitwirkung erfolgt ist, das Inventar in der Ortsplanung umsetzen. Da im Zuge der Gemeindefusion im Safiental in den nächsten Jahren die Zusammenführung der Ortsplanungen ansteht, kann das definitive Inventar in diesem Zusammenhang integriert werden.

4.3.2 Siedlung

Zurzeit läuft ein Schwerpunktprogramm bei welchem sich die Denkmalpflege Graubünden für eine flächendeckende Inventarisierung der Gemeinden im Kanton einsetzt. Diese Inventarisierung wurde an einer Sitzung mit der Denkmalpflege (DPG) und einem Ausschuss der Planungskommission besprochen und in einer anschliessenden Begehung nochmals überprüft und ergänzt (vgl. 8.3.1). Innerhalb einer Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Mitgliedern der Ortsplanungskommission, der Denkmalpflege und der STW AG für Raumplanung hat man am 6. September 2011 eine Besprechung stattgefunden, an welcher folgende Lösung ausgearbeitet wurde: Anstelle vieler einzelner erhaltenswerter Bauten wurde die Festlegung eines Erhaltungsbereichs (Kerngebiete), die

Bezeichnung der erhaltenswerten Bauten ausserhalb dieser Kerngebiete und die Bezeichnung der schützenswerten Bauten vorgeschlagen. Aufgrund dieses Vorschlags ist R. Ragettli zusammen mit der DPG nochmals die Bauten durchgegangen. Die konsolidierte Lösung wurde in den Generellen Gestaltungsplan übernommen und ein entsprechender Artikel (Art. 30 BauG) in das Baugesetz aufgenommen. Im Zuge der Mitwirkung wurden alle Grundeigentümer, deren Baute(n) eine Änderung im Schutzstatus erfahren haben persönlich angeschrieben und auf diese Änderung hingewiesen. Zusätzlich hat die Gemeinde am 17. August 2012 eine Orientierungsveranstaltung organisiert, an welcher über den Inhalt der Ortsplanung informiert wurde und die betroffenen Grundeigentümer Fragen stellen konnten.

Für die Bezeichnung wichtiger begrünter Freiräume in Valendas Dorf wurde die Studienarbeit von Marlene Fasciati (Denkmalpflege Graubünden) als Grundlage verwendet. Die Eigentümer wichtiger Freiflächen wurden von der Gemeinde kontaktiert und über ihre Bereitschaft für eine Unterschutzstellung befragt. Interessierte Grundeigentümer wurden zu einem Einzelgespräch mit der Gemeinde und den verantwortlichen Planern eingeladen, wo sie über die Bedeutung informiert wurden und Fragen über das weitere Vorgehen geklärt werden konnten. Grundeigentümer, die sich zu einer Auszonung ihres Grundstücks in die Freihaltezone bereit erklärt haben, werden von der Gemeinde einen Minderwertausgleich erhalten. Die Details sind im Reglement über den Mehr- und Minderwertausgleich geregelt.

In Rahmen der öffentlichen Auflage sind über 40 Eingaben betreffend die schützens- und erhaltenswerten Bauten eingegangen. Die meisten mit Antrag auf Entlassung des Gebäudes aus dem Erhaltungsbereich oder Streichung oder Herabsetzung des Schutzstatus eines Gebäudes. An der Sitzung vom 24. September 2012 hat die Kommission bezüglich der Umsetzung des Inventars der Denkmalpflege wie folgt entschieden:

- Im Grundsatz wird der aktuell rechtsgültige Zustand in Bezug auf die schützens- und erhaltenswerten Bauten übernommen.
- Zusätzlich sollen die Erhaltungsbereiche in Valendas Dorf und in der Fraktion Brün beibehalten werden (beide Fraktionen sind im

ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung bezeichnet). Der Erhaltungsbereich in Carrera soll nicht beibehalten werden. Die Bestimmungen zu den Erhaltungsbereichen werden reduziert auf die Bauberatungspflicht im Erhaltungsbereich. Insbesondere die Bestimmung zum generellen Erhalt wird gestrichen.

Begründung für die Änderungen:

- Der starke Widerstand in der Bevölkerung gegen die geplante Umsetzung des Inventars könnte dazu führen, dass die Ortsplanungsrevision als Ganzes an diesem Punkt scheitern könnte. Die Kommission möchte dies unbedingt verhindern, weil damit zentrale Inhalte der Revision ebenfalls nicht umgesetzt würden und zudem die laufende Melioration weiterhin zurückgestellt würde.
- Ein weiterer Punkt ist die Inventarisierung der Denkmalpflege. Auf Anfrage der Gemeinde konnte die Denkmalpflege (DPG) kein Konzept und keine klaren Kriterien für die Inventarisierung der Bauten liefern. Damit hatte die Gemeinde keine Möglichkeit den Eigentümern die Unterschutzstellung eines Gebäudes nachvollziehbar zu begründen.

4.4 Leitbild

Die Gemeinde Valendas hat im Zuge dieser Gesamtrevision der Ortsplanung unter Einbezug der Bevölkerung (Workshop vom 11. Dezember 2010, Mitwirkung (Frist: 14. Februar bis 4. März 2011) und Orientierungsveranstaltung (23. Feb. 2011)) das Leitbild der Gemeinde „Raumplanerisches Leitbild 2010 - 2025“ entwickelt.

Das raumplanerische Leitbild beinhaltet Zielvorstellungen und Leitsätze zu den Themenbereichen Siedlung und Erschliessung, Tourismus sowie Natur/ Landschaft und Umwelt. Es hat zum Ziel, die räumliche Entwicklung der Gemeinde Valendas in den nächsten 15 Jahren zu definieren und generelle Aussagen darüber zu machen, wie diese Entwicklungsvorstellungen umgesetzt werden sollen. Die Leitsätze und Zielvorstellungen des Leitbilds stellen von Bevölkerung und Politik festgelegte Stossrichtungen

dar, nach welchen sich die aktuelle Totalrevision der Ortsplanung zu richten hat (vgl. Anhang II).

4.5 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Gegenüber den Höchstspannungsfreileitungen müssen gemäss der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Abstände eingehalten werden, sofern sich im Gebäude Menschen mehr als 4 Stunden am Tag oder mehr als 800 Stunden im Jahr aufhalten. Die einzuhaltenden Abstände hängen von mehreren Faktoren (Spannung, Höhe der Leitung etc.) ab. In der Fraktion Carrera ist die geplante Erweiterung des Campingplatzes von einer solchen Leitung betroffen. Deshalb wurden die Daten beim Leitungsinhaber (Axpo AG; ehemals NOK) eingeholt (Standortdatenblatt Carrera im Anhang III). Bei der OP-Revision werden weiter keine neuen Einzonungen oder Umzonungen innerhalb der massgebenden Abstandsbereiche weiterer Hochspannungsleitungen vorgenommen. Somit sind keine planerischen Auswirkungen diesbezüglich zu beachten.

4.6 Naturgefahren

Die Gefahrenzonen basieren auf den Daten des Amtes für Wald Graubünden (AfW), neu Amt für Wald und Naturgefahren (AWN). Diese wurden in den Zonenplan integriert und dem AWN zur Kontrolle zugestellt. Aufgrund der Rückmeldungen vom 26. Oktober 2010 des AWN wurden einige kleinere Anpassungen vorgenommen. Die Gefahrenzonen wurden folglich mit kleinen Anpassungen in die neue Ortsplanung übernommen. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Parz. Nr. 63 und 225 (Valendas Dorf)
- Parz. Nr. 380 und 295 (Valendas Dorf)
- Parz. Nr. 901, 907, 910, 914, 916 und 917 (Brün)
- Parz. Nr. 1336 (Unter Dutjen)

4.7 Wald

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

Die dynamischen Waldgrenzen gemäss Waldumrissplan der Forstorgane wurden in den Plänen übernommen. Die Waldfeststellung wurde durchgeführt und vom Grünenfelder und Partner AG digital umgesetzt. Die statischen und die dynamischen Waldgrenzen wurden in den Zonenplan übertragen und wo nötig Zonenanpassungen vorgenommen. Folgende konkrete Waldfeststellungen wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden (AWN GR) durchgeführt und der STW AG für Raumplanung am 2. September 2011 zugestellt:

- Im Bereich der Parzellen Nrn. 232 und 68 wird Bauland eingezont. Aus diesem Grund wird an diesem Standort die statische Waldabgrenzung AWN GR übernommen. Ebenso wird die statische Waldgrenze bei den angrenzenden Parzellen 63 und 225 gemäss AWN GR übernommen.
- Im Bereich der Parzellen Nrn. 1, 4, 202, 5, 6, 8, 203, 228, 10, 14, 34, 35, 37, 1508 ergeben sich gemäss dem AWN GR kleine Änderungen in der Waldgrenze. Neu gilt die vom AWN GR bezeichnete, statische Waldgrenze.
- Im Bereich des Campingplatzes Carrera wurde die Waldgrenze neu aufgenommen, da der Waldumriss nicht mit der „festgestellten Waldgrenze" des momentan rechtsgültigen Teilzonenplans Carrera (R.B. Nr. 746 vom 14.06.2005) übereinstimmt. Neu gilt die vom AWN GR bezeichnete, statische Waldgrenze.
- Bei der Station Versam-Safien wurde auf dem Gemeindegebiet von Valendas die statische Waldgrenze bestimmt.
- Es gibt es eine rechtskräftige Baulinie im Teilzonenplan Carrera (R.B. Nr. 2812 vom 13. November 1989). Auf Anfrage hat das AWN GR die statische Waldgrenze bezeichnet. Die rechtskräftige Baulinie wird belassen, um Nachteile für die Bebauung der Parzellen Nr. 816, 822 und 823 zu vermeiden.

5. Bauzonengrösse

5.1 Rechtsgültige Ortsplanung, Stand 2011

Gemäss den vorliegenden Akten der rechtskräftigen Unterlagen der Ortsplanung (Stand der Lieferung des ARE, 11.03.2011) wurde bis anhin keine Erhebung des Stands der Überbauung, der Erschliessung und Baureife in der Gemeinde Valendas erstellt.

5.2 Bautätigkeit / Baulandverbrauch / Baulandbedarf

Aus der gemeindeeigenen Baustatistik für den Zeitraum 1993-2010 (18 Jahre) kann eine relativ geringe Bautätigkeit von 20 erstellten, in Bezug auf den Wohnbaulandverbrauch relevanten Wohnbauten festgestellt werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Anzahl von 1.11 Wohnbauten pro Jahr.

Die stichprobenweise Überprüfung einzelner Grundstücke in der Wohnzone und den Dorfzonen zeigt, dass der durchschnittliche Flächenanteil ungefähr bei 600-800 m^2 pro Wohnbaute beträgt.

Es wird also von einer durchschnittlichen Bautätigkeit von 1.11 Wohnbauten pro Jahr und von einem durchschnittlichen Baulandverbrauch von 700 m^2 pro Wohnbaute ausgegangen. Der durchschnittliche Baulandverbrauch liegt aufgrund dieser Annahmen bei 780 m^2 pro Jahr.

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

Für die Gemeinde Valendas ergibt dies, bezogen auf die bisherige Bautätigkeit und unter der Annahme, dass das Wachstum konstant bleibt, einen theoretischen Wohnbaulandbedarf von 11'700 m^2 oder rund 1.2 ha.

Die nachfolgende Tabelle enthält die relevanten Zahlen zu Bautätigkeit, Baulandverbrauch und Baulandbedarf auf einen Blick:

Wohnbautätigkeit und Wohnbaulandverbrauch im Zeitraum 1993 - 2010	
Anzahl erstellte (baulandrelevante) Wohnbauten im Zeitraum	20
Durchschnittliche Anzahl Wohnbauten pro Jahr im Zeitraum	1.11
Durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohnbaute	700 m²
durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Jahr	780 m²
Wohnbaulandbedarf nach Trendmethode 2011-2025	
Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre	11'700 m²

Tab.: Bautätigkeit und Baulandverbrauch 1993-2010, Bedarf nächste Planungsperiode

5.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife 2011 (rechtsgültiger Stand der Ortsplanung)

Die für die Beurteilung massgeblichen Wohnbauzonen umfassen rund 9.0 ha. Davon sind rund 8.0 ha oder 88% überbaut. Die Baulandreserven können auf etwa 1 ha beziffert werden und machen 12% aus. Für den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) im Jahr 2011 ergibt sich folgendes Bild:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif		in 5 Jahren		5 - 15 Jahren	
	m2	ha	m2	ha	%	m2	ha	%	m2	%	m2	%	m2	%
Dorfzone 1	53'496	5.3	49'697	5.0	93	3'798	0.4	7	3'798	100		0		0
Dorfzone 2	20'282	2.0	19'183	1.9	95	1'098	0.1	5	1'098	100		0		0
Wohnzone 2	16'379	1.6	10'873	1.1	66	5'506	0.6	34	5'506	100		0		0
Wohnbauzone	**90'156**	**9.0**	**79'753**	**8.0**	**88**	**10'403**	**1.0**	**12**	**10'403**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gewerbezone	8'376	0.8	8'376	0.8	100	0	0.0	0	0	0	0	0		0
Gewerbe- / Industriezonen	**8'376**	**0.8**	**8'376**	**0.8**	**100**	**0**	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zone für öffentliche Bauten und Anlage	11'891	1.2	11'891	1.2	100	0	0.0	0	0	0		0		0
Öffentliche Zonen	**11'891**	**1.2**	**11'891**	**1.2**	**100**	**0**	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Bauzonen	**110'423**	**11.0**	**100'019**	**10.0**	**91**	**10'403**	**1.0**	**9**	**10'403**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**

Weitere Zonen		
Campingzone	4'843 m2	0.48 ha
Abbauzone	29'484 m2	2.95 ha
Landwirtschaftszone	5'439'928 m2	543.99 ha
Wald	11'671'421 m2	1167.14 ha
Freihaltezone	5'547 m2	0.55 ha
Zone übriges Gemeindegebiet	5'529'286 m2	552.93 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung	2'069 m2	0.21 ha

STW AG für Raumplanung, 12.04.2011_Ac

Tab.: Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife April 2011 (UEB 2011)

5.4 Theoretisch mögliche Neueinzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Wenn also der theoretische Bedarf von rund 1.2 ha für die nächsten 15 Jahre, den Reserven von 1.0 ha gegenübergestellt wird, ergibt das eine theoretisch mögliche Neueinzonungsfläche von ca. 0.2 ha Wohnbauland (Wohnzone oder Dorfzone).

5.5 Festlegungen bezüglich Wachstum im Leitbild der Gemeinde

Die Gemeinde Valendas hat in einem partizipativen Prozess (u.a. einem Workshop) ein Leitbild erarbeitet, welches am 28. März 2011 vom Gemeindevorstand genehmigt wurde. Die darin enthaltenen Ziele und Leitsätze stellen von der Bevölkerung und Politik festgelegte Stossrichtungen dar, nach welcher sich die aktuelle Totalrevision der Ortsplanung zu richten hat. Unter anderem wird in diesem Leitbild ein verstärktes Wachstum der Gemeinde ca. 1/3 mehr Einwohner angestrebt. Als Zielwert sind ca. 400 Einwohner bis ins Jahr 2025 gesetzt.

Im Jahr 2011 zählt die Gemeinde Valendas angehend 300 Einwohner. Damit eine Ansiedlung von zusätzlichen 100 Einwohnern möglich wird, sind genügend Baulandreserven zu bereitzustellen.

Bei der Berechnung des für das angestrebte Wachstum notwendigen Baulandbedarfs wird von Vierpersonenhaushalten (Familien) und dem oben hergeleiteten, durchschnittlichen Baulandbedarf pro Wohnbaute in der Gemeinde ausgegangen. Die untenstehende Tabelle zeigt die benötigten Reserven im Überblick.

Angestrebtes Wachstum und Baulandverbrauch	
Angestrebte Zunahme der Bevölkerung	100
Benötigte Wohneinheiten (Annahme: 4 Personen pro Wohnbaute)	25
Durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohnbaute	700 m^2
Für das bis ins Jahr 2025 angestrebte Wachstum nötige Wohnbauzonen	
Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre	17'500 m^2

Tab.: Angestrebtes Wachstum und dafür benötigte Wohnbauzonen bis 2025

5.6 Neueinzonungen aufgrund des von der Gemeinde angestrebten Wachstums

Aufgrund des von der Gemeinde angestrebten Wachstums entsteht ein Bedarf von rund 1.75 ha für die nächsten 15 Jahre. Diese stehen den Reserven von 1.0 ha gegenüber. Damit ergibt eine Neueinzonungsfläche von ca. 0.75 ha Wohnbauland (Wohnzone oder Dorfzone). Dieser Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der Vorprüfung als nicht vollumfänglich gegeben beurteilt. In Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung hat man die geplante Einzonung der Parzelle Nr. 139 auf eine Korrektur der Parzellengrenze reduziert. Die Einzonung in Freissen kann somit ohne Etappierung realisiert werden.

6. Baugesetz

6.1 Allgemeines

Das rechtsgültige Baugesetz (BauG) der Gemeinde Valendas wurde von der Gemeindeversammlung am 21. Juni 2002 beschlossen und von der Regierung mit dem Beschluss vom 3. Juni 2003, Protokoll Nr. 831 genehmigt.

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

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

6.2 Wesentliche Änderungen

6.2.1 Boden- und Baulandpolitik

Die Gemeinde Valendas führt zusammen mit dem neuen Baugesetz einen Mehrwertausgleich ein. Das heisst, dass Grundeigentümer, welchen aus

Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, sich vertraglich verpflichten, der Gemeinde einen angemessenen Ausgleich zu leisten, wobei ausschliesslich Neueinzonungen von Wohnauland und Gewerbebauland zu Mehrwertausgleichen führen.

Die Details zum Mehrwertausgleich werden in einem eigenen Reglement geregelt (vgl. Anhang I). Mit diesem Reglement verfügt die Gemeinde über ein Instrument zur aktiven Bodenpolitik.

6.2.2 Wichtigste Änderungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden im Wesentlichen die folgenden neuen Zonen mit den dazugehörenden Zonenbestimmungen geschaffen, welche im Kap. 7 „Zonenplan" näher umschrieben werden:

- Trockenstandortzone (Art. 24 BauG)
- Grüngutzwischenlagerzone (Art. 28 BauG)
- Erhaltungsbereich (Art. 30 BauG)
- Wertvolle Gebäude und Anlagen (Art. 32 BauG)
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Art. 33 BauG)

7. Zonenplan

7.1 Wohnzonen/ Dorfzonen 1 und 2

7.1.1 Bedarf und Einzonungen

Gemäss der Trendrechnung im Kap. 5.2 und aufgrund des von der Gemeinde angestrebten Wachstums entsteht ein Bedarf von rund 1.75 ha für die nächsten 15 Jahre. Diese stehen den Reserven von 1.0 ha gegenüber (vgl. Kap. 5.3). Damit ergibt eine Neueinzonungsfläche von ca. 0.75 ha Wohnbauland (Wohnzone oder Dorfzone).

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden ausschliesslich im Dorf Valendas Neueinzonungen vorgenommen. Diese werden teilweise im Abtausch mit bestehenden Bauzonen, welche ausgezont werden, vorgenommen (vgl. Kap. 7.1.5). Wo dies der Fall ist, wird im Text

speziell darauf hingewiesen. Insgesamt werden 5'410 m² neu eingezont. Diese Fläche liegt im Bereich der ermittelten Neueinzonungsfläche von ca. 0.75 ha Wohnbauland.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die vorgenommenen Ein- und Auszonungen:

Grundstück	Planungsmassnahme	Fläche [m2]	überbaut	erschlossen	Bemerkung
Teilbereich Parz. Nr. 68	LW in DZ1	ca. 2'306	nein	nein	Quartierplanpflicht (Eventuell 2. Etappe)
Teilbereich Parz. Nr. 139	LW in DZ1	ca. 285	ja	ja	Flächengleicher Abtausch Teilbereich Parz. Nr. 137 (Dorfzone 1 in Freihaltezone)
Teilbereich Parz. Nr. 146 Teilbereich Parz. Nr. 149	LW in DZ1	ca. 503 ca. 147	nein	ja	Flächengleicher Abtausch mit Parz. Nr. 88 (Bauzone in Freihaltezone)
Parz. Nr. 232	LW in DZ1	ca. 2'169	nein	nein	Quartierplanpflicht
Total		ca. 5'410			

Tab.: Übersicht über die neu eingezonten Flächen der Wohnbauzone

7.1.2 Einzonung Parzelle Nr. 232 und Teilparzelle Nr. 68 in Freissen

Mit der Einzonung in Freissen schafft die Gemeinde Valendas Bauland an attraktiver Lage im Dorf Valendas. Die Parzellen Nr. 232 und Nr. 68 befinden sich im Besitz privater Grundeigentümer. Im Vorfeld der Einzonung wurden mit beiden Grundeigentümern Gespräche geführt. Die von der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu eingeführte Mehrwertabschöpfung und die vorausgesetzte vertragliche Absicherung der Verfügbarkeit des Baulandes wurden mit den Grundeigentümern besprochen. Diese haben sich mit einer Einzonung der Parzelle, resp. der Teilparzelle grundsätzlich einverstanden erklärt.

Abb. Standort Einzonung Freissen

Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Überbauung wird eine Quartierplanpflicht für die einzuzonenden Flächen festgelegt. Die nachfolgende Skizze zeigt eine mögliche Variante für die Bebauung und Erschliessung des Gebiets Freissen.

Abb. Einzonung Freissen; Mögliche Bebauungs- und Erschliessungsvariante

7.1.3 Einzonung Teilbereich der Parz. Nr. 146 und Teilbereich Parz. Nr. 149

Die Einzonung der Teilparzellen Nr. 146 (ca. 503 m^2) und Teilbereich Parz. Nr. 149 (ca. 147 m^2) wird im Abtausch mit der Auszonung der Parzelle 88 (ca. 661 m^2) im Dorfkern Valendas vorgenommen. Bei Parzelle 88 handelt es sich um einen, im Rahmen der Studienarbeit von Marlene Fasciati (Denkmalpflege Graubünden) bezeichneten, wichtigen Freiraum. Für die Neueinzonung bestehen konkrete Bauabsichten und zusammen mit diesem Abtausch erübrigt sich ein Kaufrechtsvertrag.

Abb. Standort Einzonung Teilparzelle Nr. 146 und 148

7.1.4 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 139

Für die Teilparzelle Nr. 139 ist im Vorfeld der Ortsplanungsrevision ein Einzonungsbegehren der Grundeigentümer eingegangen.

Abb. Standort Teilparzelle 139

Ursprünglich sollte die Teilparzelle Nr. 139 (ca. 1'636 m^2) im Abtausch mit der Auszonung der Teilparzelle Nr. 137 (ca. 767 m^2) eingezont werden. Bei der Parzelle 137 handelt es sich um einen in Studienarbeit von Marlene Fasciati (Denkmalpflege Graubünden) bezeichneten, wichtigen Freiraum. Das Einzonungsbegehren wurde von der Ortsplanungskommission behandelt und als Ergänzung zu den etwas teureren Bauplätzen in Freissen als geeignet befunden. Im Vorprüfungsbericht vom 1. März 2012 wurde der Bedarfsnachweis für die geplanten Einzonungen vom Amt für Raumentwicklung als nicht vollumfänglich gegeben beurteilt. Da die Gemeinde mit der Einzonung in Freissen (Parzellen Nrn. 232 und 68) bereits Bauland an attraktiver Lage einzont hat die Ortsplanungskommission

entschieden, die Einzonung der Teilparzelle 139 auf eine Korrektur der Parzellengrenze zur Verbesserung der Bebaubarkeit zu reduzieren. Neu wird ca. ein 5 m breiter Streifen entlang der bestehenden Bauzonengrenze zusätzlich eingezont (ca. 285 m^2).Die Einzonung wird nach wie vor im Abtausch mit der Auszonung der gleichen Fläche der Teilparzelle 137 in die Freihaltezone vorgenommen.

7.1.5 Auszonungen in die Freihaltezone

Im Rahmen der Ortsplanung werden mehrere Auszonungen von der Dorfzone 1 und 2 in eine Freihaltezone vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die betroffenen Flächen:

Grundstück	**Planungsmassnahme**	**Fläche [m2]**	**Bemerkungen**
Teilparz. Nr. 50	DZ1 in FZ	ca. 623	
Teilparz. Nr. 55	DZ2 in FZ	ca. 234	
Teilparz. Nr. 59	DZ2 in FZ	ca. 244	
Parz. Nr. 75	DZ2 in FZ	ca. 166	
Parz. Nr. 76	DZ2 in FZ	ca. 159	
Parz. Nr. 88	DZ2 in FZ	ca. 661	Abtausch Teilbereich der Parz. Nr. 146 Teilbereich Parz. Nr. 149 (Landwirtschaftsland in Bauland)
Parz. Nr. 91	DZ2 in FZ	ca. 292	
Parz. Nr. 137	DZ1 in FZ	ca. 285	Abtausch mit Teilbereich Parz. Nr. 139 (Landwirtschaftsland in Bauland)
Total		ca. 2'664	

Tab.: Übersicht über die ausgezonten Flächen

Es werden also ca. 2'664 m^2 ausgezont und fallen neu der Freihaltezone zu.

7.1.6 Wohnzonen/ Dorfzone 1 und 2: Bilanz

Ziel der vorgenommenen Ein- und Auszonungen war zum einen das Schaffen von verfügbarem, attraktivem und nachgefragtem Wohnbauland. Zum anderen konnte durch die (teilweise an Einzonungen gebundenen) Auszonungen in die Freihaltezone, von ca. 2'664 m^2 den Schutz des heute vorherrschenden Ortsbildes und der dafür charakteristischen Freiräume erreicht werden.

Wiegt man die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommenen Ein- und Auszonungen rein quantitativ gegeneinander ab, zeigt sich folgendes Bild:

Planungsmassnahme	Fläche [m²]
Einzonung (LW in D1)	ca. 5'410
Auszonung (D1/D2/W2 in FZ oder LW)	ca. 2'664
Total	ca. 2'746

Tab.: Übersicht über die ausgezonten Flächen

Die Wohnbauzonenreserven werden unter Einbezug der Auszonungen um rund 2'700 m² erweitert, was aufgrund des in Kapitel 5.6 ausgewiesenen, zusätzlichen Bedarfs von ca. 7'500 m² angemessen erscheint. Aufgrund der im Rahmen dieser Gesamtrevision vorgenommenen Ein- und Auszonungen ergibt sich folgendes, aktuelles UEB:

Grundnutzungszonen	Total		überbaut			nicht überbaut			baureif		in 5 Jahren		5 - 15 Jahren	
	m2	ha	m2	ha	%	m2	ha	%	m2	%	m2	%	m2	%
Dorfzone 1	58'885	5.9	50'571	5.1	86	8'314	0.8	14	3'839	46	4'475	54	0	0
Dorfzone 2	18'666	1.9	18'666	1.9	100	0	0.0	0	0	100	0	0	0	0
Wohnzone 2	15'311	1.5	10'418	1.0	68	4'893	0.5	32	4'893	100	0	0	0	0
Wohnbauzone	**92'862**	**9.3**	**79'655**	**8.0**	**86**	**13'207**	**1.3**	**14**	**8'732**	**66**	**4'475**	**34**	**0**	**0**
Gewerbezone	15'193	1.5	8'244	0.8	54	6'949	0.7	46		0	6'949	100	0	0
Gewerbe- / Industriezonen	**15'193**	**1.5**	**8'244**	**0.8**	**54**	**6'949**	**0.7**	**46**	**0**	**0**	**6'949**	**100**	**0**	**0**
Zone für öffentliche Bauten und Anlage	9'402	0.9	9'402	0.9	100	0	0.0	0		0	0	0	0	0
Öffentliche Zonen	**9'402**	**0.9**	**9'402**	**0.9**	**100**	**0**	**0.0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Bauzonen	**117'457**	**11.7**	**97'301**	**9.7**	**83**	**20'156**	**2.0**	**17**	**8'732**	**43**	**11'424**	**57**	**0**	**0**

Weitere Zonen		
Campingzone	7'801 m2	0.78 ha
Materialabbauzone	28'404 m2	2.84 ha
Grüngutzwischenlagerzone	649 m2	0.06 ha
Landwirtschaftszone	5'428'011 m2	542.80 ha
Wald	11'654'936 m2	1165.49 ha
Freihaltezone	8'907 m2	0.89 ha
Zone übriges Gemeindegebiet	5'544'915 m2	554.49 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung	2'069 m2	0.21 ha

STW AG für Raumplanung, 17.10.2012_Ac

Abb. Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife Oktober 2012 (UEB 2012)

7.2 Gewerbezonen

7.2.1 Einzonung bis zum Wirtschaftsweg (landw. Ringerschliessung)

Die bestehende Gewerbezone ist vollständig überbaut. Mit dieser Revision wird sie um ca. 3'006 m² bis zum Landwirtschaftsweg erweitert. Die Er-

weiterung schliesst auf der westlichen Seite direkt an die bestehende Gewerbezone an und schafft Platz für die Ansiedlung von 1 - 2 neuen Gewerbebetrieben. Grund für die Einzonung ist zum einen die Tatsache, dass in der Gemeinde keine Reserven für Gewerbe mehr vorhanden sind und zum anderen die konkrete Anfrage eines ortsansässigen Gewerbetreibenden. Dieser möchte einen Werkhof auf dem neu eingezonten Areal realisieren, wofür er 1'500 bis 2'000 m^2 benötigt.

Von der Einzonung betroffen sind Teile der Parzellen Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 18, welche heute zur Landwirtschaftszone gehören.

Zur Sicherstellung einer rationellen Erschliessung sowie einer zweckmässigen Bebauung und Parzellierung wird den von der Einzonung betroffenen Parzellen und den Parzellen Nrn. 215, 217 und 218 eine Quartierplanpflicht überlagert.

Abb. Standort Erweiterung Gewerbezone

7.2.2 Einzonung ab dem Wirtschaftsweg (landw. Ringerschliessung)

Aufgrund eines konkreten Bedarfs einer Gewerbefläche für einen Holzverarbeitungsbetrieb sind im Gebiet der zukünftigen Gemeinde Safiental verschiedene Standortabklärungen getätigt worden. Der Standort in der Gemeinde Valendas erwies sich unter den gegebenen Umständen als optimal und es wurde von der Gemeinde beschlossen, eine Einzonung von zusätzlich ca. 3'943 m^2 Gewerbezone in die Wege zu leiten. Die für den Gewerbebetrieb effektiv nutzbare Fläche wird nach Abzug der benötigten Landflächen für die landwirtschaftliche Ringerschliessung etwa um 3'500 m^2 liegen.

Die Verfügbarkeit soll insofern sichergestellt werden, indem mit allen Grundeigentümern, welche von einer Einzonung in die Gewerbezone (betrifft die gesamte Gewerbezonenerweiterung) betroffen sind (Parzellen Nrn. 16, 17, 18, 437 und 438), eine Vereinbarung getroffen wird, dass sie im Rahmen der Neuzuteilung (Melioration) auf eine Zuteilung an diesem Ort verzichten und somit das entsprechende Land in das Eigentum der Bürgergemeinde/Politische Gemeinde übergeht. Insofern ist keine separate Verfügbarkeitsregelung mehr zu treffen.

Es wird zudem eine spezielle Regelung zur Baulandverfügbarkeit im Zonenplan und im Baugesetz verankert, welche eine Rückzonungspflicht enthält, falls die Fläche ab dem Wirtschaftsweg nicht innert 8 Jahren bestimmungsgemäss überbaut wird oder eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Insgesamt werden ca. 6'949 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont.

7.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erfahren im Rahmen dieser Gesamtrevision grundsätzlich keine Änderungen. Aufgrund des Vorprüfungsberichts des Amtes für Raumentwicklung vom 1. März 2012 wurde die vorgesehene ZöBA für die Abwasserreinigungsanlage (ARA), welche eine Punktbauzone bildet aus dem Zonenplan entfernt. Die ARA benötigt als standortgebundene Anlage im Sinne von Art. 24 RPG keine Bauzone und ist nun im GEP Ver- und Entsorgung als Signatur zu bezeichnen.

7.4 Landwirtschaftszonen

Die in der rechtsgültigen Ortsplanung festgelegten Landwirtschaftszonen erfahren folgende Änderungen:

Planungsmassnahme	**Fläche [m^2]**
LW in Bauzone (davon in Gewerbezone)	ca. 13'562 (ca. 6'950)
Bauzone in LW	ca. 2562
Änderung aufgrund Ein- und Auszonungen	ca. -11'000

Tab. Übersicht Änderungen Landwirtschaftszone

Ein- oder Auszonung, im Zusammenhang mit der Landwirtschaftszone betreffen vorwiegend die Parzellen Nr. 97 und 1331 (Auszonungen), Nr. 16, 18, 68, 139, 146, 149, 232, 437, 438, 901 und 1368 (Einzonungen). Eine detaillierte Übersicht über die betroffenen Parzellen und die jeweiligen Planungsmassnahmen ist in Kap. 7.1.1 und 7.1.5 zu finden.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 1. März 2012 wird der neue Stall auf der Parzelle Nr. 1368 vollständig in die Dorfzone 1 übernommen.

7.5 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss vom 8. April 1992 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Dieser Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang der FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Für den Kanton Graubünden sind es 6'300 Hektaren, die als Mindestfläche (Kontingent) erhalten bleiben müssen. Ziel ist es, die FFF mit den Landwirtschaftszonen der Nutzungsplanungen zu sichern, und zwar für Zeiten gestörter Nahrungsmittelzufuhr. Die Aktualisierung der FFF für das Jahr 2010 zeigt, dass 7'135 Hektaren in Landwirtschaftszonen gesichert sind. Dabei sind die rekultivierbaren Flächen von Golfplätzen („Besondere FFF") nicht eingerechnet.

Mit den geplanten Neueinzonungen werden die in Valendas vorhandenen Fruchtfolgeflächen insgesamt um ca. 0.43 ha verkleinert.

Es ist festzuhalten, dass die vor allem in Nordbünden immer noch grossflächig vorhandenen FFF genügen, um den Mindestumfang gemäss der Vorgabe des Bundes zu decken. Es ist deshalb als vertretbar zu betrachten, im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision und im Sinne einer massvollen baulichen Entwicklung, die Fruchtfolgeflächen in Valendas um das erwähnte Mass zu reduzieren.

7.6 Schutzzonen

7.6.1 Naturschutzzonen

Für die Festlegung der Naturschutzzonen hat die Gemeinde Valendas mit dem ANU zusammengearbeitet. Wie in Kap. 4.3.1 erwähnt, ist Valendas

Pilotgemeinde für die Erarbeitung einer Wegleitung für die Umsetzung des Natur- und Landschaftsschutzes in der Ortsplanung. Das Projekt Wegleitung des ANU war zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch nicht genügend weit fortgeschritten, dass die Ergebnisse in die Ortsplanung einfliessen konnten. Aus diesem Grund wurde das Inventar vorläufig ohne Integration der Abgrenzungen des Vernetzungskonzeptes übernommen.

Das ANU das Natur- und Landschaftsinventar für die Gemeinde Valendas überarbeitet und der Gemeinde vorgestellt. Die Orientierung der betroffenen Grundeigentümer, die öffentliche Auflage und die Bereinigung des überarbeiteten Inventars in einem Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 4 bis 9 KNHG durch das ANU wurde noch nicht durchgeführt. Damit ist das aktualisierte Inventar noch nicht und rechtskräftig und die Perimeter der einzelnen Schutzobjekte noch nicht definitiv.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund entschieden, die Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung, welche rechtlich zwingend in die Ortsplanung übernommen werden müssen, in den Plänen vorläufig gemäss dem aktuellen Inventar umzusetzen.

Die Gemeinde wird, sobald die Mitwirkung durch das ANU erfolgt ist, das Inventar in der Ortsplanung umsetzen. Da im Zuge der Gemeindefusion im Safiental in den nächsten Jahren die Zusammenführung der Ortsplanungen ansteht, kann das definitive Inventar in diesem Zusammenhang integriert werden.

7.6.2 Trockenstandortzonen

Die Trockenwiesen und -weiden von regionaler und nationaler Bedeutung werden als Trockenstandortzone (Art. 24 BauG) in der vorliegenden Planung umgesetzt.

7.6.3 Landschaftsschutzzonen

Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzonen wurden die Festlegungen des kantonalen und des regionalen Richtplans sowie das kant. Natur- und Landschaftsinventar umgesetzt.

7.6.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden gemäss den Daten der Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz vom 14. Oktober 2010 übernommen. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung wurden Anpassungen im Gebiet „Versam Station", „Sattel" und „Prada" vorgenommen. Die Gemeinde hat gemäss Aufforderung aus dem Vorprüfungsbericht die Quellen von Turisch, Brüner Alp und Dutjer Alp in Bezug auf eine Ausscheidung von summarischen Schutzzonen zusammen mit einem Geologen (SC+H Sieber Cassina + Handke AG) überprüft. Die erforderlichen Anpassungen resp. generellen Schutzzonenausscheidungen wurden vorgenommen.

7.6.5 Archäologiezone

Die Archäologiezonen wurden gemäss dem Revisionskatalog des ARE GR umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Burg Valendas mit Umschwung und die Bestattungen, welche beim Neubau eines Hauses im Jahre 1956 am Ostrand von Valendas gefasst wurden. Die Perimeter wurden aus dem Revisionskatalog des ARE GR übernommen.

7.6.6 Freihaltezone

Die in der rechtsgültigen Ortsplanung festgelegten Freihaltezonen werden in den neuen Zonenplan übernommen. Zusätzlich werden folgende Parzellen und Teilparzellen neu der Freihaltezone zugeteilt und damit rund 2'600 m^2 ausgezont (siehe auch Kap. 7.1.5). Die neu geschaffenen Freihaltezonen befinden sich alle in Valendas Dorf. In den Fraktionen erfahren die Freihaltezonen keine Veränderungen. Eine Übersicht über die Veränderungen vermitteln die nachfolgenden Tabellen.

Freihaltezone	**Fläche [m2]**
rechtskräftig (total)	5'547
neu geschaffen (ausschliesslich Valendas Dorf)	2'685
Total	8'232

Tab. Übersicht Veränderungen Freihaltezone

Grundstück	Planungsmassnahme	Fläche [m2]
Teilparz. Nr. 50	DZ1 in FZ	623
Teilparz. Nr. 55	DZ2 in FZ	234
Teilparz. Nr. 59	DZ2 in FZ	244
Parz. Nr. 75	DZ2 in FZ	166
Parz. Nr. 76	DZ2 in FZ	159
Parz. Nr. 88	DZ2 in FZ	661
Parz. Nr. 91	DZ2 in FZ	292
Parz. Nr. 137	DZ1 in FZ	285
Total		2'664

Tab. Details Veränderungen Freihaltezone

Bei den mit einer Freihaltezone belegten Räumen handelt es sich um wichtige Freiräume. Mit dem Schutz dieser Freiräume soll das Dorfbild von Valendas gewahrt und die Wohn-/Lebensqualität im Dorf gesichert werden. Grundlage für die Freihaltezonen bildet eine Studienarbeit von Marlene Fasciati (Denkmalpflege Graubünden), in welcher sie die für das Dorf Valendas wichtigen Freiräume bestimmt hat. Die nachfolgenden Darstellungen geben einen Überblick über die rechtskräftigen und die neu geschaffenen Freihaltezonen.

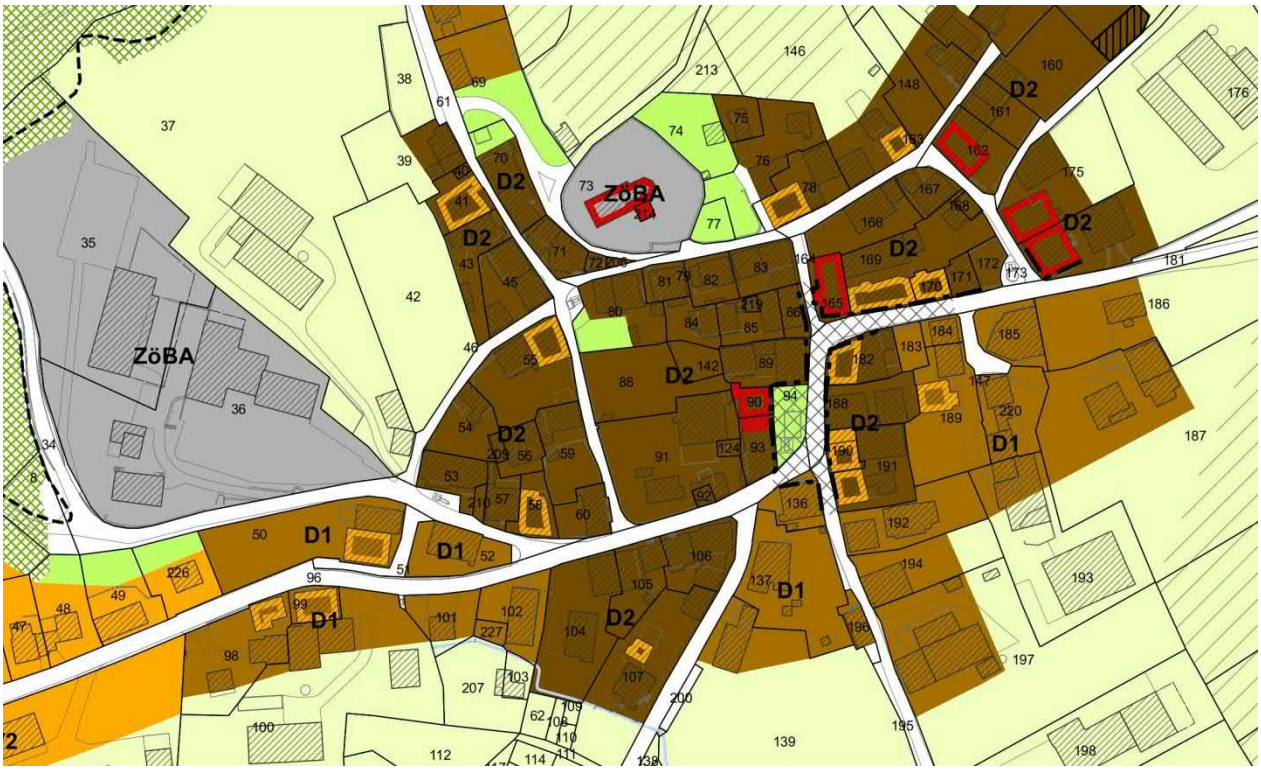

Abb. Rechtskräftige Freihaltezonen, Valendas Dorf (die Einstufungen der Bauten sind nicht mehr aktuell)

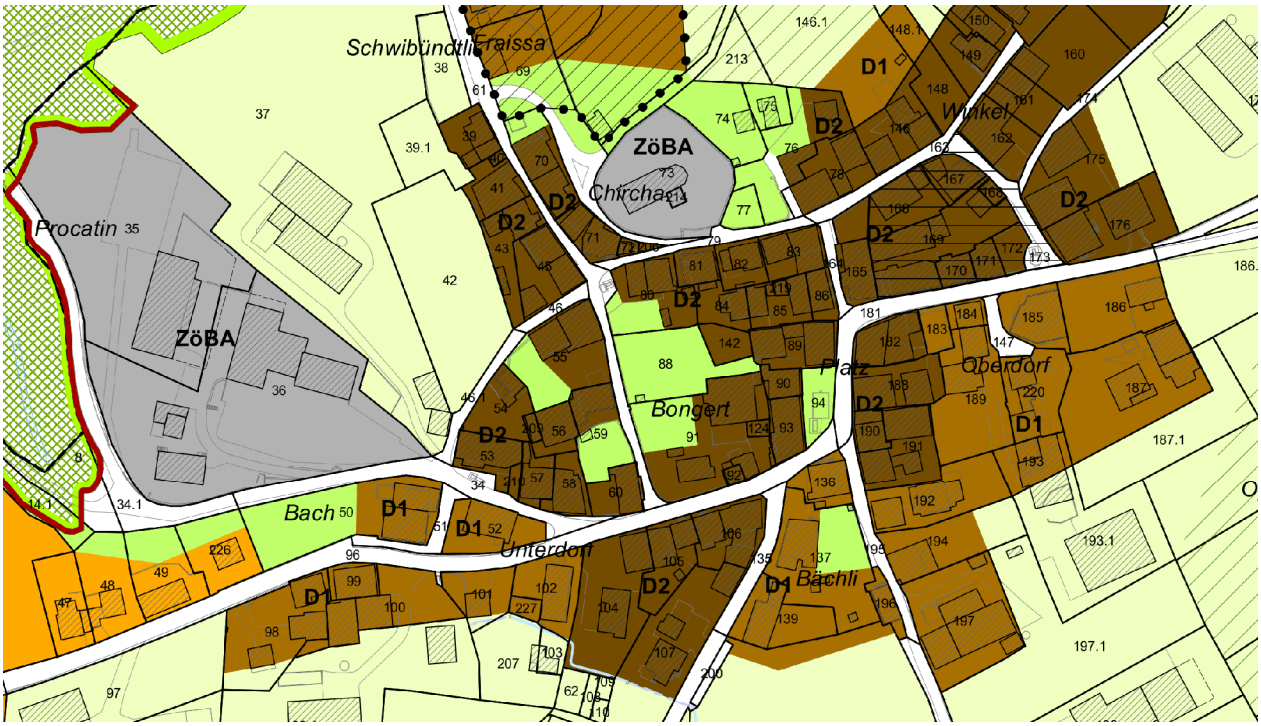

Abb. Freihaltezone nach Gesamtrevision, Valendas Dorf

7.7 Weitere Zonen

7.7.1 Materialabbauzone

Der Materialabbau Bergli umfasst die Abbauetappen I bis IV. Die Etappe V wurde von der Regierung sistiert. Zurzeit befindet sich Etappe IV im Abbau. Die bewilligten Reserven reichen gemäss Hochrechnungen für die nächsten 15-20 Jahre aus. Die Abbauetappe V wurde im von der Regierung mit dem Regierungsbeschluss, Protokoll Nr. 1053 vom 8. Juni 1999 sistiert. (Grund Einwand der ENHK: Abbau über Etappe IV hinaus beeinträchtigt BLN-Objekt Ruinaulta zu stark). Aufgrund von Rücksprachen mit dem AWN GR und ARE GR bezüglich dem Umgang mit der sistierten Etappe V, wird einer Rodungsbewilligung und damit einer Genehmigung dieser Etappe ohne Ausweisung des Bedarfs (in den nächsten 15 Jahren) schlechte Aussichten eingeräumt. Selbst wenn Bedarf ausgewiesen werden könnte, wäre eine Genehmigung gemäss Angaben des ARE GR und des AWN GR kaum realistisch, da die ENHK einen Abbau über Etappe 4 hinaus mit Verweis auf das BLN-Objekt deutlich ablehnt. Im Regierungsbeschluss, Protokoll Nr. 1053 vom 8. Juni 1999 werden weiter die Zuwei-

sung einer definitiven Nutzung und die Bezeichnung der Abbau- und der Materialablagerungszone als überlagernde Zone und die Aufnahme des Abbau- sowie des Materialablagerungsperimeters nicht nur in den Generellen Gestaltungsplan, sondern auch in den Zonenplan (1:1'000) verlangt.

In Absprache mit dem ARE GR kann die Darstellung im Zonenplan belassen werden. Es ist keine abschliessende Nutzungszuweisung (Folgenutzung) notwendig. Die Abgrenzung der Materialabbauzone wird mit kleinen Anpassungen an die effektiven Verhältnisse in den Zonenplan (1:2'000) aufgenommen. Aufgrund der Rücksprachen mit dem AWN GR und dem ARE GR hat die Gemeinde entschieden, die Abbauetappe V, für die laufende Planungsperiode nicht weiterzuverfolgen und somit nicht in den Zonenplan aufzunehmen. Der bestehende Generelle Gestaltungsplan Bergli bleibt rechtskräftig.

7.7.2 Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone wird mit kleinen Anpassungen an die effektiven Verhältnisse aus der rechtskräftigen Ortsplanung in den Zonenplan (1:2'000) übernommen. Gegenüber der Vorprüfung wurde der Zonenplan in Absprache mit dem Regionalforstingenieur entsprechend angepasst.

7.7.3 Campingzone

Mit der vorliegenden Ortsplanung wird die Campingzone um 2248 m^2 erweitert. Die Erweiterung wird aufgrund von Erweiterungsabsichten des Betreibers vorgenommen. Dieser hat im Vorfeld ein Grobkonzept für die Erweiterung erarbeitet und erste Abklärungen zur Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 848, welche der Bürgergemeinde gehört, getroffen.

Gemäss dem RB 746 vom 14. Juni 2005 ist die Campingzone in einer folgenden Ortsplanungsrevision einer Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen. Dem kommt die Gemeinde mit der Zuordnung der Campingzone in die Empfindlichkeitsstufe III (gemäss Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung) nach.

Betreffend die nahegelegene Hochspannungsleitung sei an dieser Stelle auf Kapitel 4.5 verwiesen. Im Zonenplan wird gemäss Hinweis im Vorprü-

fungsbericht ein Perimeter (14.2m) darstellt in denen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), wie zum Beispiel permanente Wohnwagen zulässig sind.

7.7.4 Grüngutzwischenlagerzone

Die Gemeinde Valendas betreibt seit Jahrzehnten einen Grüngutzwischenlagerplatz im Gebiet „Schiebs". Um die Situation planungsrechtlich abzustützen und zu sichern, wird eine Grüngutzwischenlagerzone vorgesehen. Die Abgrenzung erfolgte nach Absprache mit dem zuständigen Regionalforstingenieur des AWN der Region Surselva. Die Grüngutzwischenlagerzone dient der Zwischenlagerung und der umweltgerechten Aufbereitung (keine Ablagerung) von Grüngut. Es dürfen keine auf Dauer angelegten Hochbauten, sondern nur mobile Anlagen und Geräte, die für die Aufbereitung und Zwischenlagerung notwendig sind, errichtet werden. Die Grüngutzwischenlagerzone ist mit einer geeigneten Abgrenzung (Zaun) zu versehen.

7.7.5 Zone für künftige bauliche Nutzung

Die in der rechtskräftigen Planung als Übriges Gemeindegebiet bezeichneten Reserven werden in der vorliegenden Planung als „Zonen für künftige bauliche Nutzung" bezeichnet. Diese Festlegung kommt in den Faktionen Carrera und Brün vor.

7.7.6 Zone übriges Gemeindegebiet

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

7.7.7 Folgeplanungen

In Freissen (Parz. Nrn. 68 und 232) und bei der Erweiterung der Gewerbezone (Parz. Nrn. 16, 17, 18, 215, 217, 218, 437 und 438) wird jeweils ein Perimeter für Folgeplanungen (Quartierplanpflicht) ausgeschieden.

8. Genereller Gestaltungplan

8.1 Allgemeines

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

8.2 Gestaltungsbereiche

In Valendas Dorf, sowie in der Fraktion Brün wurden neu Erhaltungsbereiche festgelegt.

Der bereits bestehende Bereich mit Nutzungsbeschränkungen in Valendas Dorf (Parzelle Nr. 159) wird beibehalten.

8.3 Gestaltungsobjekte

8.3.1 Wertvolle Gebäude und Anlagen

Geschützte und erhaltenswerte Gebäude wurden gemäss den Ergebnissen der Diskussion in der Arbeitsgruppe (Ausschuss der Ortsplanungskommission, Denkmalpflege und STW AG für Raumplanung) in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind über 40 Eingaben betreffend Aufhebung der Unterschutzstellung von Gebäuden eingegangen. Aufgrund dieses erheblichen Widerstandes der Grundeigentümer hat die Ortsplanungskommission entschieden die Umsetzung des Inventars der Denkmalpflege zurückzustellen bis es rechtskräftig ist. Umgesetzt werden die bereits rechtskräftig geschützten Bauten und Anlagen. Zusätzlich werden Erhaltungsbereiche in den Fraktionen Valendas-Dorf und Brün mit einer Bauberatungspflicht eingeführt. Dennoch wird nach wie vor der Schutz, resp. der Erhalt von Bauten und Anlagen gegenüber der rechtsgültigen Planung ausgedehnt.

Keine Änderungen erfahren aufgrund der öffentlichen Auflage, haben die neu aufgenommen erhaltenswerte Mauern/ Zäune sowie die historischen Verkehrswege und erhaltenswerten Baumkulturen/ Gärten.

Der bereits in der rechtsgültigen Planung bezeichnete erhaltenswerte Platz- und Gassenraum wurde ebenfalls ohne Änderungen übernommen übernommen.

8.3.2 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte

Die geschützten historischen Verkehrswege werden gemäss Art. 33 / Art. 44 KRG in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

In Valendas Dorf werden grosszügig erhaltenswerte Baumkulturen/ Gärten nach Art. 33 BauG bezeichnet.

8.3.3 Baulinien für die bauliche Gestaltung

Die erhaltenswerten Fassadenfluchten in Valendas Dorf werden unverändert übernommen und gemäss Systematik nach Musterbaugesetz als „Baugestaltungslinien" (Baulinie des Typs C, Gestaltung nach Art. 34 BauG) bezeichnet.

9. Genereller Erschliessungsplan

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

9.1 Bereich Verkehr

Der GEP der Gemeinde Valendas beinhaltet folgende Festlegungen:

- Kantonale Verbindungsstrasse (kant. Strassengesetz, Hinweis)
- Erschliessungsstrasse (Art. 37 BauG)
- Privatstrasse (Art. 73 ff. BauG)
- Wirtschaftswege (Art. 38 BauG)
- Fuss- und Wanderwege (Art. 39 BauG)
- Radwege (Art. 39 BauG)

– Mountainbikewege (Art. 39 BauG)
– Öffentliche Parkierungsanlagen (Art. 40 BauG)

Es gibt keine Reitwege in der Gemeinde Valendas. Die Kategorien Nationalstrasse und Sammelstrasse kommen auf Gemeindegebiet von Valendas nicht vor.

9.2 Bereich Ver- und Entsorgung

Grundlage für den GEP bezüglich Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung bilden die von der Straub AG Ingenieure + Geoinformatiker, Ilanz erhaltenen Leitungsdaten vom November 2011.

Inhalt des GEP im Bereich Ver- und Entsorgung sind folgende Elemente (Art. 41 BauG):

– Hydrantenleitung (Wasserhauptversorgungsleitung)
– Reservoire
– Brunnen
– Quellen gefasst/ungefasst
– Hydranten
– Abwasser-Sammelleitung (Schmutzabwasser-, Kanalisationsleitung)
– Zentrale ARA
– Pumpwerk
– Trafostationen
– Unterstand Altaun

9.2.1 Wesentliche Änderungen

Bereich Verkehr: In Valendas Dorf wird eine Änderung des Verlaufs einer Erschliessungsstrasse bezeichnet. Aufgrund der Melioration geplante Anpassungen des Verlaufs von Wirtschaftswegen oder geplante neue Wege wurden im GEP bezeichnet. Neu bezeichnet werden bestehende und geplante öffentliche Parkplätze in Valendas-Dorf und den Fraktionen Brün, Ober Dutjen und Unter Dutjen.

Bereich Ver- und Entsorgung: Auf dem Altaun (Parz. Nr. 1509) ist ein geschlossener Unterstand mit Wasser- und Abwasseranschluss geplant. Der Unterstand soll der Bevölkerung von Valendas zur Verfügung stehen und für das Unterstellen von Festbänken und Tischen, sowie als Unterstand bei Regen genutzt werden können. Es ist ein WC, sowie ein Wasser und Stromanschluss vorgesehen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde bemängelt, der Unterstand Altaun stehe in einer Waldwiese, welche nach geltendem Recht als Magerwiese von lokaler Bedeutung bezeichnet ist. Im Vernetzungskonzept ist die Wiese als Trockenstandort bezeichnet. Zudem ist die Fläche als Ersatzmassnahme für Rodungsflächen bezeichnet (Freihaltung von Waldwiesen).

Der Standort wurde an einer Begehung vom 25.05.2012 mit Vertretern von ARE, ANU, AWN und der Kommission bestimmt und konnte so bereinigt werden. Die Abgrenzung der neu festzulegenden Landschaftsschutzzone wurde in diesem Zusammenhang nach Absprache mit dem ARE angepasst.