Kanton Graubünden

Gemeinde Schluein

Gesamtrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Planungsbüro
Madeleine Grob, dipl. Ing. ETH
Via Caplania
7031 Laax

Tel. 081 921 51 17
Mobil 079 583 46 72
Fax 081 921 51 26
madeleine.grob@bluewin.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Umfang der Planung 3
2. Organisation, Ablauf und Planungsträger 3
3. Vorgaben der Richtplanung und Inventare 4
3.1 Kap. 3 Natur- und Landschaftsschutz 5
3.2 Kap. 5.33 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung
3.3 Kap. 7.4 Materialabbau und Materialverwertung 7
3.4 Archäologischer Dienst 8
3.5 Denkmalpflege 8
3.6 Fachstelle für Langsamverkehr 8
4. Weitere Vorgaben und Grundlagen 9
4. 1 Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf 9
4.2. Waldfeststellung 10
4.3 Gefahrenzonen 10
4.4 NISV 10
5. Siedlungsanalyse 11
6. Die neuen Planungsmittel der Grundordnung 16
6.1 Zonenplan - Siedlungsgebiet (ohne Isla) 16
6.2 Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet (ohne Isla) 19
6.3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan - gewerbliche Nutzungen Isla 20
6.4 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan - Nichtsiedlungsgebiet 22
6.5 Generelle Erschliessungspläne - Verkehr und Ausstattung 23
6.6 Generelle Erschliessungspläne - Ver- und Entsorgung 25
6.7 Das Baugesetz 25
6.8 Das Gesetz über die Erhebung einer Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen 26
6.9 Flächenbilanzen des revidierten Zonenplanes 26
7. Plandarstellung und Vorprüfungsdaten 27
8. Planungsmittel 28
9. Vorprüfung 28
9.1 Kantonaler und Regionaler Richtplan 29
9.2 Baugesetz 30
9.3 Grösse der Bauzonen - Reserven und Bedarf 30
9.4 Einheimischenbauzone 31
9.5 Lärmgutachten für eine Neueinzonung in der Gewerbezone 32

9.6 Planungsabstand gemäss NISV und Gestaltungskonzept Gewerbezone 34
9.7 Natur und Landschaft 35
9.8 Materialbewirtschaftungszone 35
9.9 Weitere Hinweise zum VPB und zusätzliche Änderungen 35
10. Mitwirkungsauflage und Beschlussfassung 36

Anhang
1 Überbauungsstand der Bauzonen 1991
2 Überbauungsstand der Bauzonen 2011
3 Aktennotiz zur Begehung vom 28. Juni 2010
4 Überbauungsstand der Bauzonen (gemäss Vorlage)

1. Anlass und Umfang der Planung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Gemeinde Schluein stammt aus dem Jahr 1992. Zwischenzeitlich sind im Wesentlichen lediglich die umfassende Teilrevision im Zusammenhang mit der Golfanlage Sagogn-Schluein (östliches Teilgebiet), sowie kleinere Teilrevisionen, namentlich im Zusammenhang mit dem Kiesabbau in Isla, durchgeführt worden. Ende 2008 beschloss der Vorstand unter dem Präsidium des langjährigen Gemeindepräsidenten, Herrn Adrian Maissen, eine Überprüfung der Ortsplanung auf Revisionsbedarf. Konkreten Anlass dazu gaben:

- die Gewerbezone in Isla (Standort von regionaler Bedeutung) war vollständig überbaut
- die Einheimischenbauzone Ruina war vollständig überbaut
- entlang des Rheins war der Bau des Hochwasserschutzdammes gegenüber dem Gewerbegebiet Isla im Gang. Die Bereinigung der Gefahrenzonen im Hinblick auf die gewerbliche Weiterentwicklung war absehbar. Im Zusammenhang mit der Bereinigung des Gefahrenzonenplanes waren auch Änderungen im Siedlungsgebiet zu erwarten
- die Materialabbauzone Isla musste erweitert werden
- die Golfanlage war im Bau und die Fertigstellung per Ende 2009 vorgesehen
- Die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung erforderte eine Revision des Baugesetzes

Aufgrund aller Vorgaben empfahl die zugezogene Planerin eine Gesamtrevision der Ortsplanung, um sämtliche Planungsmittel koordiniert auf den neusten Stand zu bringen. Der Vorstand beschloss, die Arbeiten an die Hand zu nehmen und vorerst verschiedene Vorarbeiten (raumplanerische Untersuchung zum Stand der Überbauung, Waldfeststellungsverfahren entlang der Bauzonen) durchzuführen.

Mit dieser Revision wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Schluein auch vollständig digitalisiert. Das Amt für Raumentwicklung hat dafür die üblichen Beiträge in Aussicht gestellt, soweit sie nicht bereits beansprucht worden sind (Zonenplan).

2. Organisation, Ablauf und Planungsträger

Die Planungsarbeiten wurden in der ersten Phase vom Vorstand begleitet. Nachdem der Präsident per Mitte 2009 zurückgetreten war, konnte vorerst kein Ersatz gefunden werden. Die Planerin setzte die Grundlagen- und Entwurfsarbeiten im vorgesehenen Rahmen fort. Im September 2009 berief der Vizepräsident, Herr Lucas Wellinger, eine Sitzung zum Stand der Arbeiten ein. Die Planerin informierte den erneuerten Vorstand unter Leitung des Vizepräsidenten über den Stand der Arbeiten und die anstehenden Probleme. Der Vorstand beschloss nun den Erlass einer Planungszone, welche im Oktober 2009 publiziert wurde. Auf seinen Wunsch erstellte die Planerin eine grobe Kostenschätzung für die Planungsarbeiten (Fr. 40‘000).

An der nächsten Gemeindeversammlung wurde die Ortsplanungsrevision traktandiert. Die Gemeinde sprach einen Planungskredit und wählte zusätzlich eine Planungskommission, bestehend aus:

Lucas Wellinger, Interims- Gemeindepräsident
Thomas Bergamin, Gemeindevorstand und Baufachchef
Marcus Holderegger, Präsident der GKP
Alex Kilchmann, Baukommission
Kurt Pfenninger Baukommission
Guido Fry, Bauingenieur
René Wellinger, Präsident Bürgergemeinde
Geli Camenisch, Landwirt
Conradin Walder

An einer ersten Sitzung im Januar 2010 wurden Kurt Pfenninger zum Präsidenten und Marcus Holderegger zum Aktuar der Kommission gewählt. Die neue Kommission wurde von der Planerin über Stand und Inhalte der Planung informiert. Verschiedene Ideen wurden diskutiert und neu aufgegriffen. Die Kommissionsgrösse erforderte eine unvorhergesehene Sitzungsvorbereitung mit Präsentation der Themen auf der Leinwand, da eine Bearbeitung und Beratung am runden Tisch mit den Plänen nicht mehr möglich war. Vom Februar 2010 bis im Juni 2010 erarbeitete die Kommission den Entwurf des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes mit den zugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen. Zusätzlich wurde eine Information zum Thema Zweitwohnungsbau gewünscht und die Planerin in der Folge mit der Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs für die Erhebung einer Lenkungsabgabe beauftragt. Der Vorstand beschloss den Entwurf weiterzuverfolgen und erliess am 27. Mai 2010 eine entsprechende Präzisierung der Planungszone.

Zwischenzeitlich war mit der Person von Bruno Wellinger ein neuer Gemeindepräsident gewählt worden. Er trat sein Amt gemeinsam mit einem weiteren neuen Vorstandsmitglied per 1. Juli 2010 an.

Im Juli/August bereinigte und vervollständigte ein Ausschuss der Planungskommission das Baugesetz. (Kurt Pfenninger, Thomas Bergamin, Alex Kilchmann). Gleichzeitig bereitete die Planerin die Entwürfe der Generellen Erschliessungspläne vor.

Die vollständigen Planungsakten wurden der Gemeinde Mitte August im Hinblick auf die Beratung vom 30. August 2010 überlassen. Vor dieser Sitzung liess sich der neue Gemeindevorstand vom Präsidenten der Planungskommission und von der Planerin über den Stand und Ablauf der Planungsarbeiten informieren. Durch die diversen Wechsel war ein kontinuierlicher Informationsfluss ausgeblieben. An der Sitzung vom 30. August 2010 nahm nun auch der Gemeindepräsident teil. Mit einigen Ergänzungen und Bereinigungen verabschiedete die Planungskommission die Akten der Teilrevision zuhanden des Vorstandes und des Vorprüfungsverfahrens. Im Übrigen wird auf die Kapitel 9 ff verwiesen.

3. Vorgaben der Richtplanung und Inventare

Gemäss kantonalem Richtplan gehört die Gemeinde Schluein zur Agglomeration Ilanz (städtischer Raum). Mit der Inbetriebnahme der Golfanlage in Sagogn und Schluein, ist sie nun aber auch stärker an den Tourismusraum Flims, Laax, Falera angebunden.

3.1 Kap. 3 Natur- und Landschaftsschutz

a) Richtplanobjekte

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen	Stand der Koordination
Auen				
A-29	Cuama	national	Materialabbau im Rahmen Auenrevitalisierung (02.VB.09)	Festsetzung
Flachmoore				
FM-1458	Quadras	national		Festsetzung
FM-1026	Seglias	regional		Festsetzung
FM-1027	Panadeglias	regional	Im Rahmen OP aufgrund Detailkartierung umsetzen, Wasserfassung gewährleisten	Zwischenergebnis
Landschaftsschutzgebiete				
02.LS.32R	Ruinaulta	BLN - 1902 Raum Bachdelta Schluein, Isla Sut		Festsetzung Zwischenergebnis

b) Verbindliche Inventare:

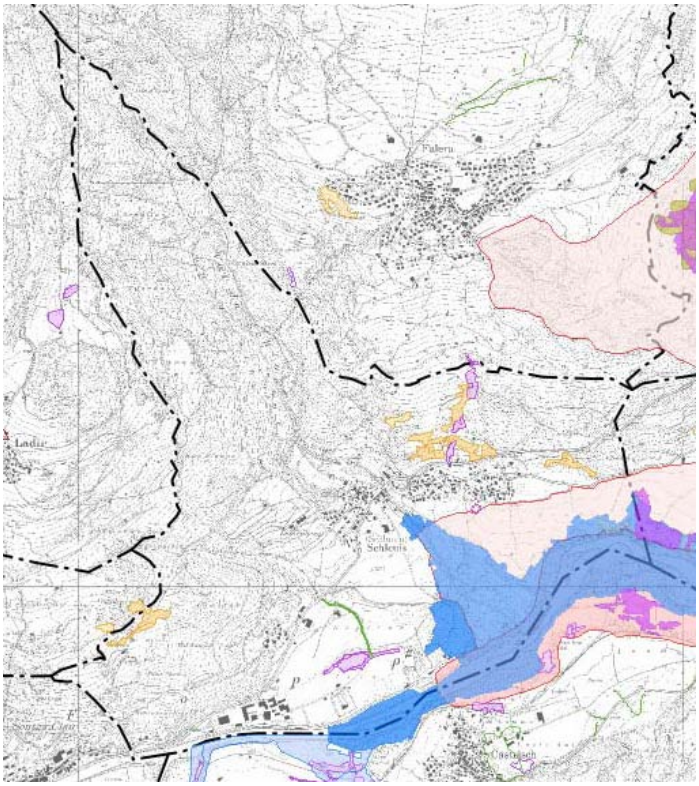
- Trockenwiesenverordnung Bund (von nationaler Bedeutung)

8882 Vintgins	national
8880 Panadeglias	national
8442 Quadras	national

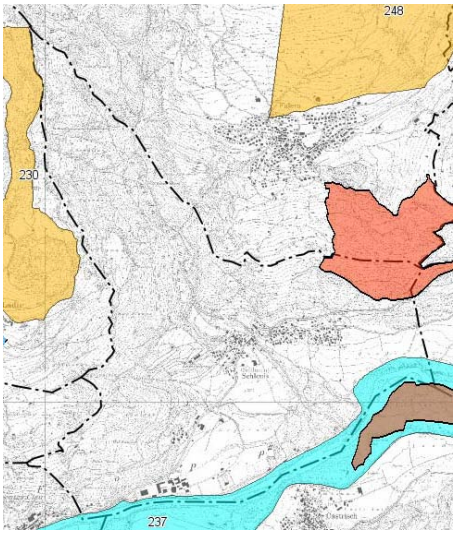
c) Weitere Inventar Amt für Natur und Umwelt (Grundlage ohne rechtliche Verbindlichkeit):

8879 Spielberg	Trockenwiese / -weide	regional
8444 Quadra	Trockenwiese / -weide	regional
NO-3148 Seglias	naturnaher Bach	regional
FM Schluein Vitg, Süd	Flachmoor	lokal
L 236 Plaun	Landschaft	regional

Übersicht:



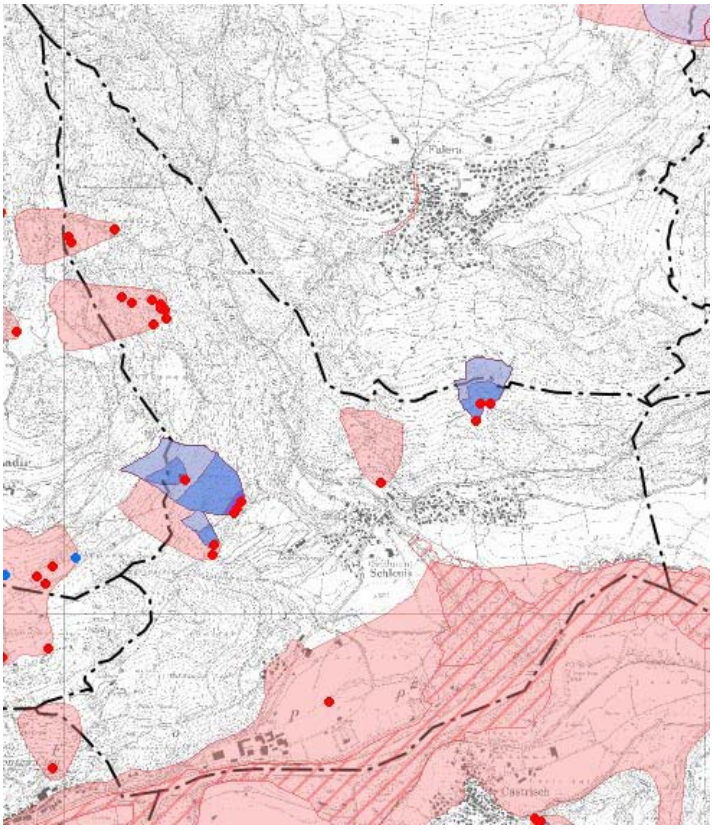
d) Wild und Wald



Wildruhezone

Wasserflugwildasyl

e) Gewässerschutz



Legende

Karst

Karst

Gewaesserschutzbereich Au

Gewaesserschutzbereiche Au

Gewaesserschutzbereich Ao (Gewaesserraum)

Gewaesserschutzbereiche Ao

Grundwasserschutzzonen

Schutzzone S1

Schutzzone S2

Schutzzone S3

Summarische Schutzzone

Gefasste Quelle

Ungefasste Quelle

3.2 Kap. 5.33 Wichtige Gebiete für die Wirtschaft und die überörtliche Versorgung

Das Gewerbegebiet Isla gehört zu den wichtigen Standorten für das Gewerbe im Raum Ilanz (Regionalzentrum). Die Festsetzung im Richtplan:

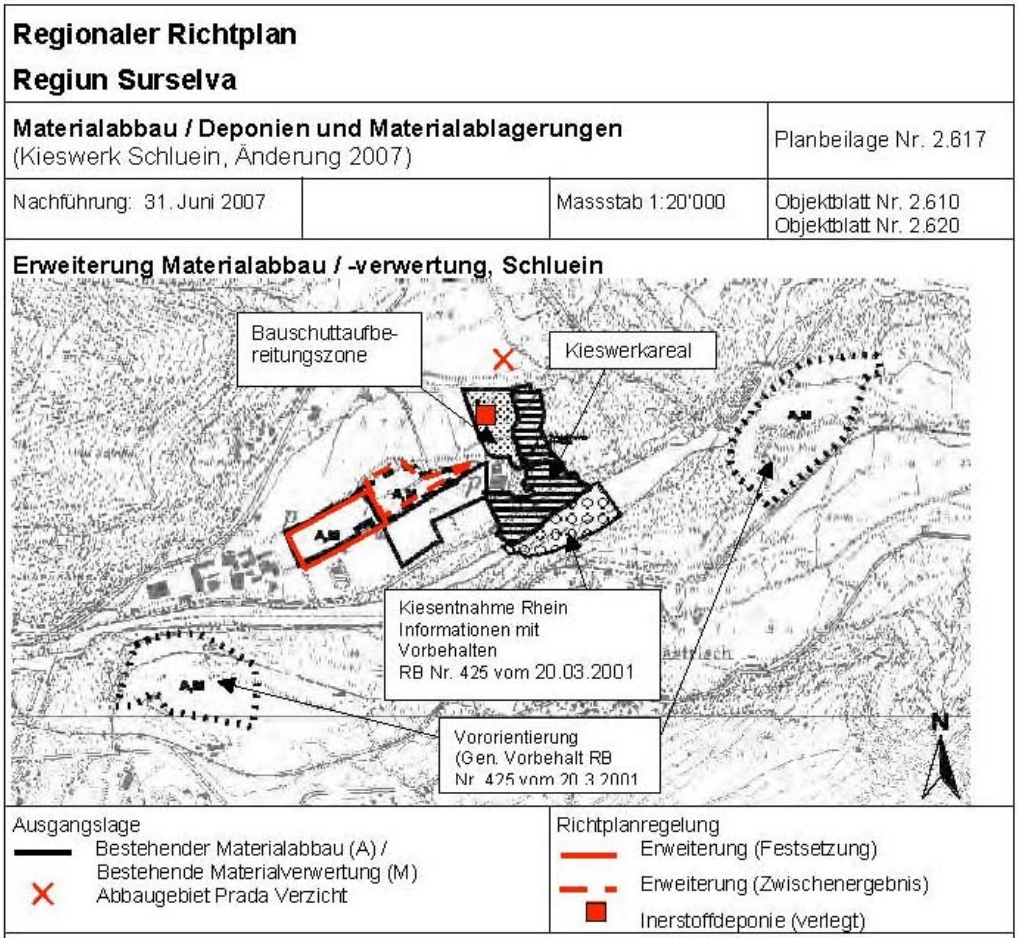
Arbeitsplatzgebiete fur flähenintensive Nutzungen				
02.SW.01	Ilanz-Schluein	Isla/Schluein, California, Ilanz-West	Festsetzung	

3.3 Kap. 7.4 Materialabbau und Materialverwertung

Ebenfalls in Isla ist die Kies und Beton Schluein AG mit ihrem Werk zur Kies-, Beton-und Bauschuttaufbereitung angesiedelt. Sie bezieht ihr Rohmaterial einerseits aus dem Rhein (Flussentnahme nach Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen) und andererseits aus dem Abbau mit Wiederauffüllung in den benachbarten Landwirtschaftsflächen. Die Festlegungen im kantonalen Richtplan:

02.VB.09	Schluein / Castrisch	Schluein / Isla, Isla	Zwischenergebnis	2.610, 2.620	ja	Kies / Sand
		Schluein / Isla, Isla	Festsetzung	2.610, 2.620	ja	Kies / Sand
		Schluein / Isla	Ausgangslage	2.610, 2.620	ja	Kies / Sand, Flussentnahme
		Schluein / Isla	Ausgangslage	2.610, 2.620	ja	Kies / Sand

Der regionale Richtplan Surselva aus dem Jahr 2007 gibt einen Überblick der Festlegungen zur Materialbewirtschaftung.



Die Richtplanobjekte sind behördenverbindlich und in die Nutzungsplanung zu übernehmen. Die Inventare von nationaler Bedeutung sind rechtskräftig. Die Umsetzung in eigentümerverbindliche Festlegungen muss mit der Nutzungsplanung im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen. Die weiteren Inventare des Amtes für Natur und Umwelt sind Grundlagen. Die Gemeinde und die Eigentümer können im Festsetzungsverfahren für die revidierten Planungsmittel ihr Mitwirkungsrecht bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen wahrnehmen.

3.4 Archäologischer Dienst

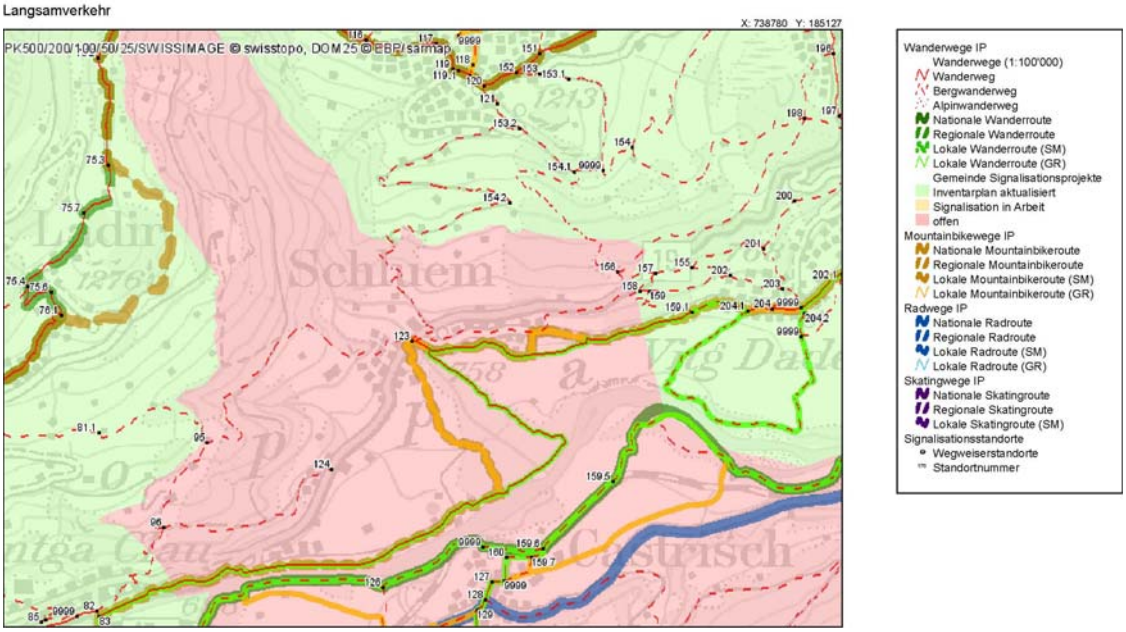
Der Archäologische Dienst beantragt mit Schreiben vom 9.09.2009:

- Verschiebung (Korrektur) Lage der bisherigen Archäologiezone Crestas
- Neue archäologische Schutzzone oder mindestens Archäologiezone für die Burgruinen Löwenstein und Löwenberg
- Festsetzung von zwei Schalensteinen in Paterschauna als Kulturobjekte

3.5 Denkmalpflege

Gemäss Mitteilung der Denkmalpflege stehen die Kirche St. Peter und Paul und das Wohnhaus GVG Nr. 83 unter dem Schutz von Bund und Kanton. Die Wohnhäuser GVG Nr. 93 und 97 sind kantonal geschützte Baudenkmäler.

3.6 Fachstelle für Langsamverkehr



4. Weitere Vorgaben und Grundlagen

4. 1 Stand der Überbauung, Bautätigkeit und Bedarf

Das Siedlungsgebiet von Schluein umfasst gemäss aktuellem Zonenplan eine Fläche von 21.8 ha. Davon sind

- 13.3 ha Wohnbauzonen
- 5.6 ha Gewerbebauzonen
- 2.9 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Jahr 1991 verfügte die Gemeinde über ca. 5.3 ha Wohnbauzonenreserven und über ca. 2.3 ha Gewerbebauzonenreserven. Der Überbauungsstand 1991 ist im Anhang 1 dargestellt und berücksichtigt die damals bereits erstellten Bauten. Der im Vorprüfungsbericht zitierte Überbauungsstand vom 31.1.1992 dürfte Projekte mitberücksichtigt haben, die in Planung waren (insbesondere in der Einheimischenbauzone Ruina).

Im Mai 2011 waren alle Baurechte in der Gewerbebauzone verkauft. Unbebaute Wohnbauzonen waren noch im Umfang von ca. 3.2 ha verfügbar. Der Überbauungsstand 2011 ist im Anhang 2 dargestellt. Die Differenz von 2.1 ha entspricht den tatsächlich erstellten Bauten von 1992 bis 2011 zuzüglich jener Gebäude, die im Jahr 2011 sicher erstellt werden. Der Verbrauch betrug in den letzten 19 Jahren 2.1 ha. Er hat sich verlangsamt, nachdem die Einheimischenbauzone Ruina vollständig bebaut war. Auf sie entfielen ca. 0.6 ha. In den Jahren 2005 - 2009 wurden lediglich drei neue Wohnbauten erstellt. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern mit 4 bis 6 Wohnungen (mehrheitlich Zweitwohnungen) ist im kurzfristigen Trend gemäss aktuellen Bauanfragen steigend. Dies kann einerseits mit dem Golfplatzangebot und andererseits mit einem Verlagerungsdruck aus dem Tourismusraum Flims, Laax, Falera erklärt werden. Nachdem sich wesentliche Teile der Baulandreserven im Eigentum von natürlichen und juristischen Personen befinden, die im Immobiliensektor tätig sind, muss davon ausgegangen werden, dass wesentliche Teile der Wohnbauzonenreserven dem steigenden Bedarf an Zweitwohnungen vorbehalten sind. Wenn die laufende, heute vergebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einheimische befriedigt werden soll, muss ein Ersatz für die Einheimischenbauzone Ruina geschaffen werden. Hierbei ist von einem Bedarf von einem Bauplatz jährlich auszugehen. Bei mittleren Parzellenflächen von ca. 600 m2, bedeutet das eine Fläche von ca. 1 ha für die nächsten 15 Jahre. Der Bedarf für die nächsten 15 Jahre kann damit gemäss langfristigem Trend mit ca. 2 - 2.5 ha beziffert werden, wenn ein hinreichendes Angebot für Einheimische geschaffen werden kann.

Der Verbrauch an unbebauten Gewerbebauzonen betrug in 19 Jahren 2.3 ha. Gleichzeitig wurde im überbauten Bereich in Isla verdichtet. Für den nächsten Planungszeitraum von 15 Jahren sollte gemäss Trend wieder eine Fläche von mindestens ca. 2.3 ha bereitgestellt werden.

Rechnerisch genügen die aktuellen Wohnbauzonen von 3.2 ha für den ausweisbaren Bedarf (auch unter Berücksichtigung anstehender Projekte für ca. 0.4 ha, die konkret bekannt sind und aufgrund der Planungszone nicht behandelt werden können).

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Schluein ist angespannt. Eine kontinuierliche und gegenüber dem langjährigen Mittel gesteigerte Bautätigkeit soll auch unter diesem Aspekt auf Wunsch der Gemeinde mit der Ortsplanungsrevision gefördert werden. Ziel ist die durchschnittliche, jährliche Realisierung von mindestens einem

Einheimischenwohnhaus und mindestens einem Mehrfamilienhaus mit Miet- oder Ferienwohnungen. Der mittlere Baulandverbrauch soll 1‘500 - 2‘000 m2 pro Jahr betragen. Der rechnerische Bedarf für 15 Jahre beläuft sich damit auf 2.5 - 3 ha.

4.2. Waldfeststellung

Im Sommer 2009 hat das Amt für Wald die statischen Waldgrenzen gegenüber bestehenden und potentiellen Bauzonen im freiwilligen Beisein der Eigentümer verpflockt. Die Grenzen sind vom Nachführungsgeometer vermessen worden. Die Bauzonengrenzen sind in der Folge an diese Waldgrenze angepasst worden. Die statischen Waldgrenzen werden im Zonenplan bezeichnet. Betroffen sind insbesondere die Bauzonen in Stavel, in Caglia Liunga und in der Isla (Gewerbegebiet).

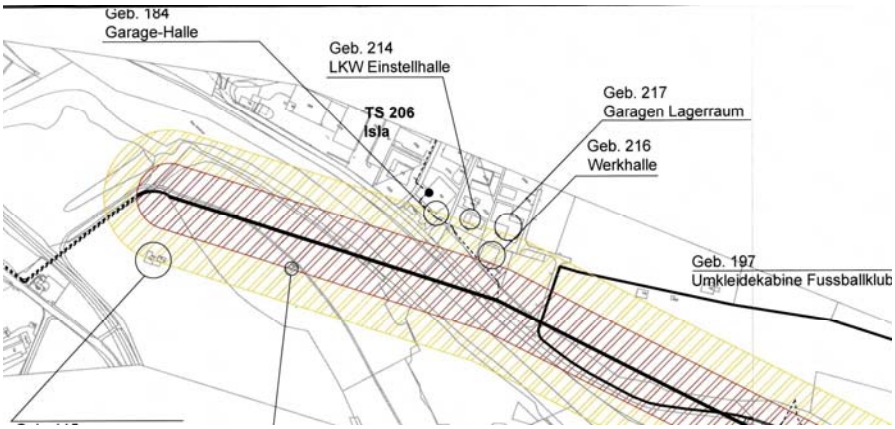
4.3 Gefahrenzonen

Im Frühjahr 2010 hat das Amt für Wald der Planerin die digitalen Rohdaten des neuen Gefahrenzonenzonenplanes 1:5000 übermittelt. Im Siedlungsgebiet mussten sie ausgehend von der Grundbuchvermessung parzellenscharf übertragen werden. Die Planerin hat diese Arbeiten ausgeführt und mit Herrn Urban Maissen vom Amt für Wald bereinigt.

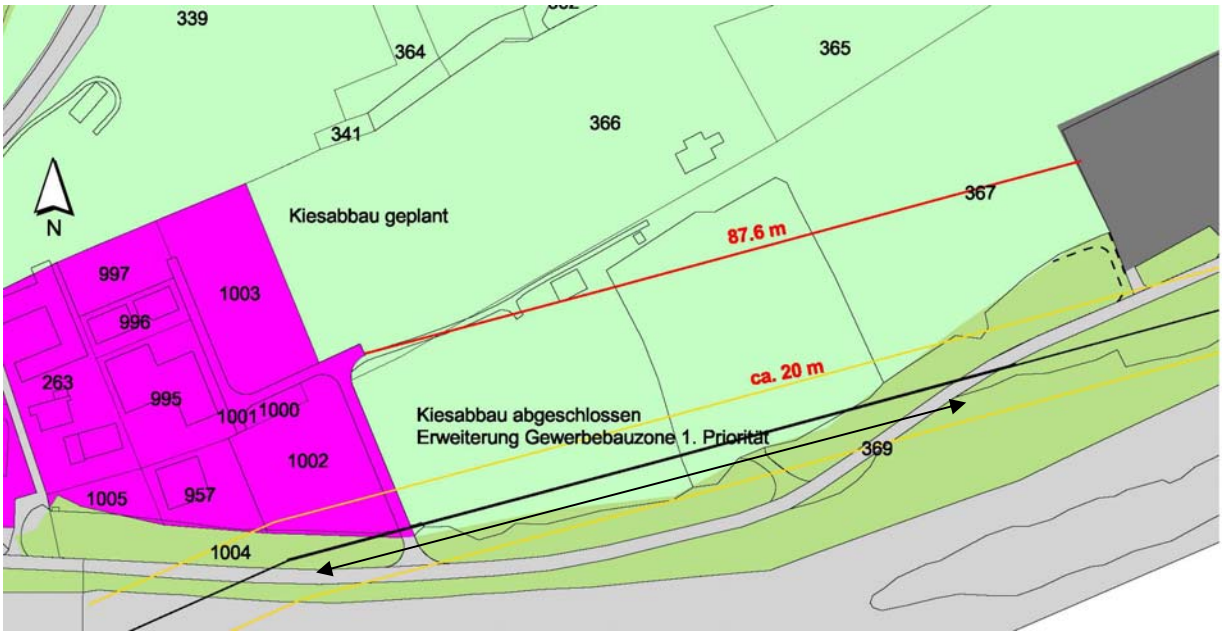
Entlang des Schlueinerbaches hat die Gefahrenzonenrevision keine Änderungen ergeben. Im Gebiet Stavel wird das Siedlungsgebiet unterhalb der Kantonsstrasse neu nur noch von der Gefahrenzone 2 überlagert. In Isla beschränkt sich die rote Gefahrenzone nach dem Bau des Hochwasserschutzdammes auf den Gewässerraum südlich der Strasse. Das Gewerbegebiet bleibt von Gefahrenzonen unbelastet (mit der Revision 1991 war die Genehmigung eines Teils der bebauten Industriezone infolge Gefahrensituation sistiert worden).

4.4 NISV

In der Isla verläuft eine Hochspannungsleitung des Konzerns Repower entlang des Rheins. Auf Anfrage wurde der Planerin im März 2010 das Meldeformular „Planungsabstand für neue Bauzonen bei Hochspannungsleitungen“ überbracht. Gemäss Erläuterung des Vertreters der Repower, muss neu dieses Formular des BAFU, ausgehend von einer möglichen, künftigen Maximalspannung, ausgefüllt werden. Aufgrund dieser Vorgabe ergibt sich gegenüber den bisher bei diesen Leitungen üblichen Planungsabständen von ca. 20 m, neu ein Planungsabstand von 87.6 m (gelb).



Damit wird das Gebiet derart belastet, dass die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebietes von regionaler Bedeutung (siehe Kap. 3.2) in Frage gestellt wird.

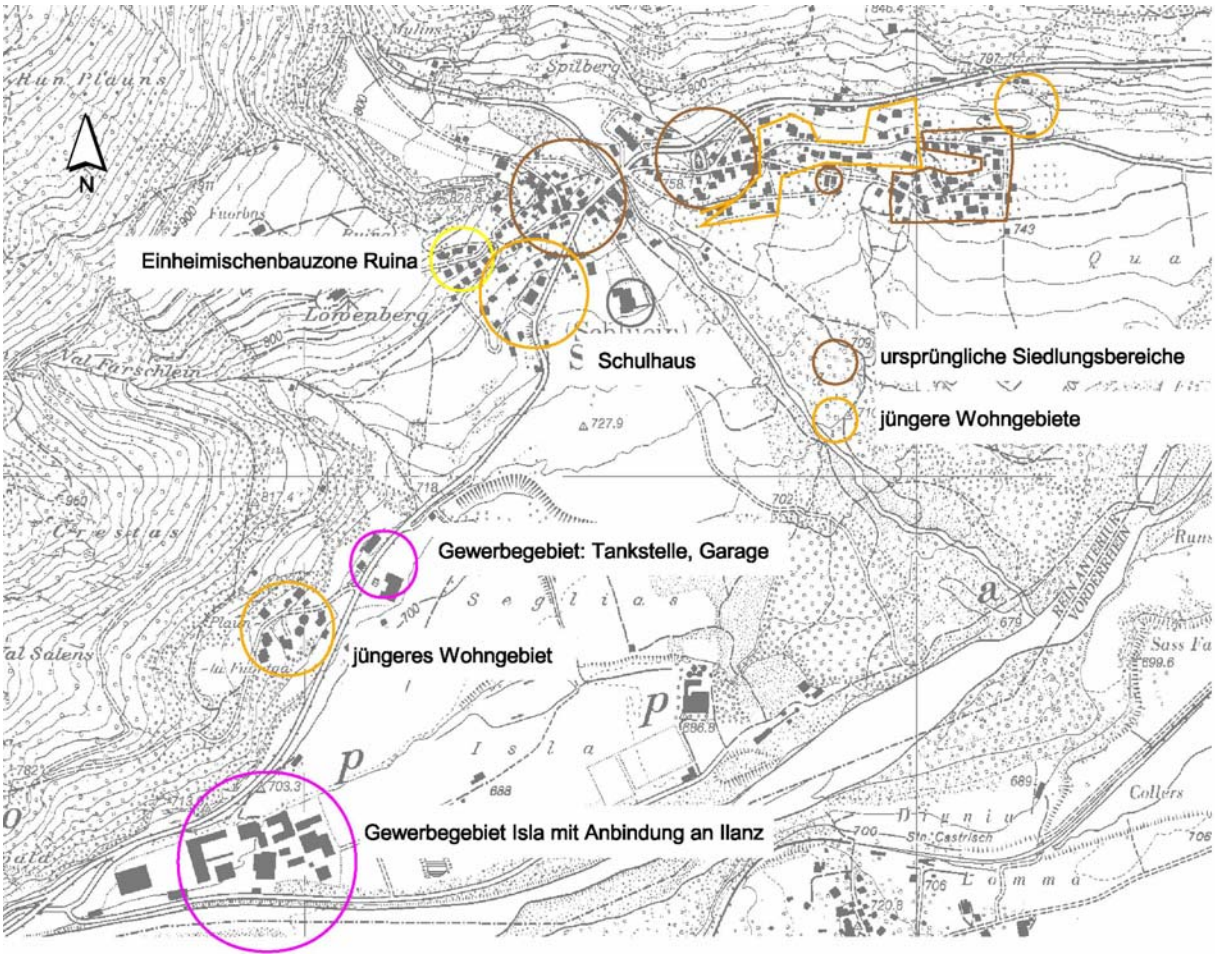


Das ganze Erweiterungsgebiet 1. Priorität könnte gemäss Planungswert nicht mehr für eine unbeschränkte bauliche Nutzung eingezont werden. Die Situation wurde in der Folge an einem Augenschein mit Vertretern der Gemeinde und der Repower beurteilt. Als Lösung könnte eine Verkabelung des bezeichneten Abschnittes - zum Beispiel in die Strasse - in Betracht kommen. Die Kosten einer solchen Massnahme sind jedoch erheblich. Weder die Gemeinde noch die Leitungseigentümer sehen eine Verpflichtung, diese zu übernehmen. Die Gemeinde ist klar der Meinung, dass die ursprünglichen Rechteinräumungen für die Durchleitung keineswegs auch derartige Nutzungsbeschränkungen für damals unbelastete Flächen beinhalten. Die Vertreter der Repower stellen sich auf den Standpunkt, dass die Auswirkungen aus neuen Umweltschutzvorschriften von Bund und Kanton nicht ihnen angelastet werden können. Im konkreten Fall handelt es sich um eine vorsorgliche Nutzungsbeschränkung für eine allfällige künftige Auswirkung bei maximaler Erhöhung der Spannungen auf dieser Leitung. Damit wird dem Werkeigentümer quasi ein Monopol auf die Nutzung dieses Raumes eingeräumt. Dies ohne Interessenabwägung mit anderen räumlichen Ansprüchen, die im konkreten Fall einer Leistungserhöhung auf der Leitung vorausgesetzt werden muss. Das Gewerbegebiet Isla hat einen prioritären Stellenwert im Siedlungsentwicklungskonzept der Region. Die Platzverhältnisse im Regionalzentrum Ilanz

mit Agglomerationsgemeinden sind sehr beschränkt. Der Gewerbestandort Isla ist in der Richtplanung von Kanton und Region als entwicklungsfähiges Arbeitsplatzgebiet verbindlich festgesetzt. Der vorsorgliche Erlass eines Schutzbereiches auf 87.6 m kann deshalb nicht akzeptiert werden. In Anlehnung an vorliegende Datenblätter weiterer 60kV-Leitungen, wird mit einem Schutzbereich von ca. 20 m den bestehenden Verhältnissen Rechnung getragen. Eine entsprechende Festsetzung in der Grundordnung kann erfolgen. Sollten sich aufgrund von Ausbauvorhaben an der Leitung veränderte Randbedingungen ergeben, so sind die notwendigen Massnahmen vom Werkeigentümer zu treffen (Verkabelung), damit die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde und in der Region gewährleistet bleiben.

5. Siedlungsanalyse

Das ursprüngliche Siedlungsgebiet von Schleuin wird einerseits vom Schlueiner Bach und andererseits durch die surselvische Hauptverkehrsachse A19 zerschnitten.



Das ursprüngliche Dorf hat drei Kerngebiete. Das Gebiet westlich des Baches mit einer dichten Bebauung und den typischen dörflichen Strukturen aus einem Wechsel von Wohnhäusern und Ställen, die von grossen Gärten und Hofräumen umgeben sind. Aufgrund der Steilheit sind die Strassen und Wege oft mit weitgehend intakten Bruchsteinmauern begrenzt.









Östlich des Baches liegt unterhalb der A19 das Kirchenquartier. Infolge der Gefahrensituation blieb der Zwischenbereich baulich unverändert und grosszügige Grünbereiche gliedern die Siedlung. Auffallend sind die teilweise herrschaftlichen, grossvolumigen Wohnbauten. Aber auch hier prägen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiebauten und die ursprünglichen Wohnhäuser in Strickbauweise das Ortsbild noch in hohem Mass.








Entlang der Verbindungsstrasse nach Sagogn finden sich, getrennt von den Hauptsiedlungen, einzelne Liegenschaften mit älteren Bebauungen, landwirtschaftlicher Herkunft.




Ein dritter ursprünglicher Siedlungsteil liegt in Falerin. Auch hier ist die Struktur aus den landwirtschaftlichen Höfen gewachsen. Neben den einfachen Strickbauten finden sich auch hier stattliche Wohnbauten, die das Ortsbild prägen.

Einzelhof in Buortga zwischen den Hauptsiedlungen




Der heutige Siedlungsrand in Falerin wird von der Zugangsstrasse gebildet. Die Ökonomiebauten liegen in der Landwirtschaftszone.




Von Kanton und Bund geschützte Wohnbauten Nr. 97 und 93 in Falerin.

In den ursprünglichen Freiräumen zwischen dem Kirchenquartier und Falerin sind typische Mehrfamilienhäuser mit Ferienwohnungen aber auch moderne Einfamilienhäuser entstanden.




Generell sind die jüngeren Bauten ebenfalls grossvolumig, da der ganze, weitgehend unbebaute Bereich zwischen und angrenzend an die ursprünglichen Siedlungsteile mit der Ortsplanung 1991 der Dorfzone mit einer grossen Nutzungsintensität zugewiesen worden waren. Die eigentlichen Neubaugebiete in Ruina, Stavel und Caglia Liunga sind zwei Wohnzonentypen zugewiesen worden. Die Wohnzone A für die Einheimischenbauzone in Ruina und für das Baugebiet in Stavel hatte die gleichen baugesetzlichen Massvorschriften wie die Dorfzone. Für die Wohnzone B in Caglia Liunga lag das Mass der Nutzung etwas tiefer. Für die Wohnbedürfnisse der Einheimischen sind die Nutzungsmasse eher zu gross und werden nicht ausgeschöpft. Für den Zweitwohnungsbau sind sie interessant und entsprechend unterschiedlich präsentieren sich die entstehenden Strukturen. Insbesondere am unteren Dorfrand muss bezweifelt werden, ob die bestehenden Vorgaben zu einer ortsbaulichen Eingliederung führen, nachdem die direkte Lage am Golfplatz für Zweitwohnungen besonders attraktiv ist. Der Bereich zwischen den Beispielen ist heute noch landwirtschaftlich geprägt und beinhaltet einiges Potenzial für Neubauten.







Gewerbliche Nutzungen:

Betreffend Isla wird auf die bereits in Kapitel 3 und 4 gemachten Ausführungen verwiesen. Das Gewerbegebiet um die Tankstelle Caflisch ist auf diesen Betrieb ausgerichtet und hat noch innere Reserven für allfällige Erweiterungen.

6. Die neuen Planungsmittel der Grundordnung

(Vorbehalten sind die Änderungen infolge des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens - siehe Kap. 9 ff)

6.1 Zonenplan - Siedlungsgebiet (ohne Isla)

a) Die Wohnbauzonen

Aufgrund der Siedlungsanalyse wird die Dorfzone neu auf die ursprünglichen Siedlungsbereiche beschränkt. Charakteristik der Dorfzone gemäss Musterbaugesetz ist eine Siedlungsstruktur, wie sie mit baugesetzlichen Vorschriften aus der jüngeren Zeit gar nicht hätte entstehen können (z.B. Abstandsvorschriften, feuerpolizeiliche Vorschriften). Die Dorfzone ist weitgehend überbaut und beinhaltet allenfalls gewisse Nutzungsreserven in den siedlungsgliedernden Grünflächen, die zu den bebauten Liegenschaften gehören. In der Dorfzone kann und soll auch künftig nicht mit „modernen“ baugesetzlichen Vorschriften gearbeitet werden. Im Vordergrund steht die Erhaltung und Erneuerungsmöglichkeit der bestehenden Bausubstanz unter angemessener Berücksichtigung der ortstypischen und prägenden Strukturen. Diese sind sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Gäste wichtige, identitätsstiftende Voraussetzungen, um sich in Schluein wohl zu fühlen. Hierzu wird auch die Besitzstandsregelung gemäss KRG Art. 81 auf ein umfassendes Hofstattrecht mit Zweckänderung ausgedehnt (die Umnutzungsmöglichkeit der Ökonomiebauten in der bestehenden Struktur). Neu wird auch der bebaute Teil von Parz. Nr. 792 der Dorfzone zugewiesen (bisher aus unbekanntem Grund Landwirtschaftszone).



Die Rand- und Übergangsbereiche zwischen den drei ursprünglichen Siedlungsteilen werden neu einer Wohnmischzone zugewiesen. Im Unterschied zur Dorfzone hat sie baugesetzliche Vorgaben mit einer Überbauungsziffer und maximal zulässigen Gebäudemassen (analog alte Dorfzonenregelung).

Im Gebiet Stavel kann die Bauzone gegen Westen ausgedehnt werden, da nur noch eine Gefahrenzone 2 festgelegt werden muss. Damit können alle bebauten Liegenschaften von Prau da Puoz und Gonda einer Bauzone zugewiesen werden. Im Gebiet Stavel/Gonda drängt sich auch eine Einzonung der verbleibenden unbebauten Grundstücke auf. Diese sind mit dem Quartierplan Stavel weitgehend erschlossen worden. Das letzte Quartierstrassenteilstück muss noch ausgebaut werden. Die Lücke im Baugebiet wäre ortsplanerisch unsinnig.

Aufgrund der Baulandreserven kann die Siedlung im Übergangsbereich Prau da Puoz nicht geschlossen werden. Es handelt sich hier aber zweifellos um potenzielles Bauerwartungsgebiet. Die strassenmässige Erschliessung müsste über eine Fortsetzung der Quartierstrasse „Stavel“ erfolgen. Damit diese Option für die Zukunft offen bleibt, wird ein Erschliessungskorridor zwischen der bestehenden Bebauung und dem Waldareal im Norden der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen und mit einem Bauverbot belastet. Es sind keine Eingriffe zulässig, die eine künftige Erschliessung erschweren könnten.

Auf einer Bautiefe entlang der Verbindungsstrasse nach Sagogn wird ebenfalls die Wohnmischzone festgelegt. Vorbehalten ist die Liegenschaft Nr. 461. Aufgrund der ursprünglichen Bausubstanz wird hier wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite die Dorfzone ausgeschieden. Die verbleibende Bauzone in Stavel ist sehr steil. Hier möchte die Gemeinde im Interesse einer intensiven baulichen Nutzung gestalterischen Spielraum eröffnen. Die vorgesehene Wohnzone A ist offen für alle Dachformen und auch für Terrassenhäuser. Entlang der ganzen Quartierstrasse wird eine Baulinie im Abstand von 2.5 m festgelegt, wie dies teilweise auch mit dem Quartierplan bereits geschehen ist. Aus Sicherheitsgründen kann die Gemeinde gemäss baugesetzlichen Vorgaben bei Zu- und Ausfahrten grössere Abstände verlangen.

Die Liegenschaft Nr. 972 mit einem bestehenden Ökonomiegebäude soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Grundstück ist nach Lage und Grösse für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Erschliessung für bauliche Zwecke wäre nur von der A19 aus möglich. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Tiefbauamt die hierfür notwendigen Ausnahmebewilligungen erteilen würde.

Am untern Dorfrand Mulinas soll die Dorfzone ebenfalls durch eine Wohnzone ersetzt werden. Die Gebäudevolumen sollen gegenüber den bisherigen Vorgaben etwas nach unten korrigiert werden, damit sie sich, in diesem Übergangsbereich in die

Landschaft, strukturell etwas einheitlicher einpassen. Nach wie vor ist eine dichte Nutzung mit 2,5 - 3-geschossigen Bauten gewährleistet. In Buortga wird die Bauzone im Bereich der Parz. Nr. 499 etwas erweitert. Die aktuelle Abgrenzung beschränkt die Bebauungsmöglichkeit auf Parz. Nr. 915 auf den Bereich des bestehenden Ökonomiegebäudes. Sinnvoll wäre eine Verschiebung nach Süden, so dass mit einem künftigen Neubau auf Parz. Nr. 498 ein Siedlungsrand entstehen kann. Die Einzonung der Teilfläche auf Parz. Nr. 499 erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Eigentümer sich bereit erklären wird, diese für eine Bebauung der Parz. 915 zur Verfügung zu stellen.

Ebenfalls diese Wohnzone B wird für die Zone Ruina und die Bauzone im Gebiet Arcuaul vorgesehen. Auch in Arcuaul sprengen einzelne Bauten - wie das Mehrfamilienhaus auf Parz. Nr. 127 die strukturellen Verhältnisse. Mit den Vorgaben der Wohnzone-B soll eine bessere Einordnung künftiger Neubauten gewährleistet werden.

In Caglia Liunga wird das Baugebiet entlang der A19 der Wohnmischzone zugeteilt. Damit sind die Anforderungen gemäss Lärmempfindlichkeit erfüllt. Das übrige Gebiet wird der Wohnzone A zugewiesen. In dieser Fraktion sind vornehmlich Ferienwohnungen zu erwarten, so dass eine dichte Nutzung sinnvoll ist. Da das Gebiet kaum einsehbar ist, sind auch hier offene Bauvorschriften verträglich.

b) Neue Einheimischenbauzone mit Quartierplanpflicht

Im bestehenden Baugebiet sind keine Flächen vorhanden oder verfügbar, die sich für eine Zone für Einheimische anbieten. Entsprechende Anfragen bei den Eigentümern der Parz. Nr. 782 im Gebiet Prada wurden abgelehnt. Eine Erweiterung der Zone in Ruina, im steilen, nördlich angrenzenden Gelände, musste aus landschaftlichen und vor allem auch erschliessungstechnischen Gründen verworfen werden. Auch eine Ausdehnung der Siedlung in die Landwirtschaftsflächen nach Westen ist nicht angezeigt. Im stark parzellierten Gebiet muss davon ausgegangen werden, dass die Verfügbarkeit für diesen Zonenzweck aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht geregelt werden kann. Eine realistische Möglichkeit sieht die Gemeinde in Claus, in der Fortsetzung des Baugebietes von Stavel nach Osten. Hier wären zwei Bautiefen oder 6 - 7 Parzellen auf einer Fläche von ca. 3‘300 m2 möglich. Damit kann die Zielgrösse allerdings nicht erreicht werden. Die Erschliessung müsste über die Quartierstrasse „Stavel“ erfolgen. Ein Abzweiger im Kurvenbereich könnte auch der internen Erschliessung von Parz. Nr. 979 dienen. Da die Baureife dieser Parzelle heute gegeben ist, wird lediglich ein Erschliessungskorridor mit einem Bauverbot und einer Quartierplanpflicht belegt. Mit der Quartierplanung werden die Erschliessung, Parzellierung und Gestaltung für die neue Einheimischenbauzone zu regeln sein. Sie umfasst auch den unbebauten Bereich der Parz. Nr. 457 und die Erschliessungsfläche der Parz. Nr. 453. Allenfalls werden sich hier mit der Detailplanung Anpassungen ergeben. Konkrete Verhandlungen mit dem Eigentümer werden aufgrund der Vorprüfungsergebnisse aufgenommen. Aufgrund erster Sondierungsgespräche, darf von einer Diskussionsbereitschaft ausgegangen werden. Als Grundnutzung wird die Wohnzone B vorgesehen.

c) Gewässerraum innerhalb der Bauzone

Aus dem Gebiet Panadeglias verläuft ein Bächlein durch das Siedlungsgebiet (Gonda - Buortga). Der Bach dient auch als Vorflut für die Reinwasserentsorgung und ist auf diversen Abschnitten eingedolt.





Bächlein im Bereich der Parz. Nr. 883, 884 und 881

Um den gewässerschutzrechtlichen Vorschriften zu genügen, werden Gewässerabstandslinien im Abstand von 5 - 10 m festgelegt. Der Abstand ergibt sich aus der bestehenden Bebauung und der Gewährleistung der einer zweckmässigen Bebauungsmöglichkeit. Weitergehende Unterschreitungen sind bei bestehenden Gebäuden unumgänglich. Zwischen den Parzellen Nr. 883 und 884 wird der Gewässerraum durch Zuweisung zur Zone für Grünflächen (siehe Ziffer c) aufgewertet.

d) Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen und Zone für Grünflächen

Mit der Ortsplanung 1991 sind einzelne, siedlungsgliedernde Grünflächen der Freihaltezone zugewiesen worden. Diese Zone wird mit der neuen Zone für Grünflächen aus dem kantonalen Raumplanungsgesetz ersetzt. Der Zweck ist identisch, wobei die neue Zone formell als Bauzone gilt, was innerhalb vom Siedlungsgebiet sinnvoll ist.

In Casa Nova und Vitg - Val Vedra und Claus mussten Waldfeststellungen durchgeführt werden. Statische Waldgrenzen können nur gegenüber Bauzonen festgelegt werden. Die freizuhaltenden Bereiche gegenüber dem Wald werden deshalb ebenfalls der Zone für Grünflächen zugewiesen.

Neu werden diverse Kleinflächen der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugeteilt. Es handelt sich um Zufahrten, Parkplatzbereiche und Restflächen, die nicht für Hauptbauten genutzt werden können.

e) Waldabstandslinien

Im Bereich des Werkhofes, in Gonda und Stavel werden Waldabstandslinien im Abstand von 5 m festgelegt um die Nutzbarkeit der Bauzone zu gewährleisten.

f) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit den ZöBA beim Gemeindehaus, beim Werkhof und beim Schulhaus sind alle Bedürfnisse im Dorf abgedeckt.

6.2 Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet (ohne Isla)

a) Nutzungsauflage Einheimischenbauzone Claus

Die gewünschte Beschränkung der neuen Wohnzone B in Claus für Einheimische wird mittels einer entsprechenden Festlegung im Generellen Gestaltungsplan mit baugesetzlicher Regelung gesichert.

b) Förderung Einheimischenwohnraum und touristische Bewirtschaftung

Die Liegenschaft Nr. 782 in Prada hat sowohl Potenzial als Einheimischenbaubereich als auch für einen Beherbergungsbetrieb. Um diese Nutzungen zu fördern, soll ein Anreiz geschaffen werden. Die baugesetzlichen Vorgaben zum überlagerten Förderbereich finden sich im Baugesetz.

c) Strukturerhaltung und Objektschutz

Der Strukturerhaltung in den historischen Siedlungsteilen wird mit der Zonenbestimmung für die Dorfzone Rechnung getragen. Bei Bedarf wird eine externe Baugestaltungsberatung zugezogen. Zusätzlich werden wertvolle Gebäude und Anlagen wie Bruchsteinmauern geschützt. Die unter dem Schutz von Bund und Kanton stehenden Wohnbauten und die Kirche sind als generell geschützte Objekte gemäss KRG Art. 43 bezeichnet. Weitere wertvolle Bauten werden als erhaltenswert eingestuft. Sie dürfen nicht abgebrochen werden. Wesentliche Erneuerungen erfolgen unter Beizug von Fachleuten (Gestaltungsberatung). Neben diesen Bauten sind zahlreiche Gebäude für das Ortsbild von Bedeutung. Sie werden als ortstypische, prägende Bauten bezeichnet, womit ihr wichtiger Stellenwert im Siedlungsbild dokumentiert wird. Wenn solche Bausubstanz abgebrochen wird, soll der Ersatzbau wieder vergleichbare Qualitäten aufweisen.

Der Dorfbrunnen in Vitg wird als Kulturobjekt geschützt. Das Fledermausquartier im Kirchturm ist als Naturobjekte zu erhalten.

In der Umgebung des Dorfes werden die Mühle (Kulturobjekt), das Wohnhaus Mulin und der Löwenberg (zu erhalten) besonderen Vorschriften unterstellt. Die Schalensteine werden gemäss Empfehlung des Archäologischen Dienstes als Kulturobjekte erfasst. Diverse weitere Schalensteine, Wegkreuze udgl. werden ebenfalls als Kulturobjekte erfasst (Zonen- und genereller Gestaltungsplan 1:5000).

6.3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan - gewerbliche Nutzungen Isla

a) Gewerbezone

Anstelle der Industriezone wird eine Gewerbezone festgelegt. Sie ermöglicht in sehr beschränktem Mass Wohnnutzungen im Zusammenhang mit einem Betrieb. Im Osten soll eine weitere Etappe eingezont werden um die regionalen Bedürfnisse an Gewerbeland befriedigen zu können. Die Fläche beträgt 1.35 ha und ist damit nur auf den Bedarf von ca. 8-10 Jahren ausgelegt. Eine spätere Erweiterung ist vorgesehen, wenn die Belange der Hochspannungsleitung hinreichend geregelt sind. Die gemäss Erläuterungen in Kap. 4.4 festgelegte Nutzungsbeschränkung gemäss NISV belegt eine Fläche von einem Drittel. Dies kann aufgrund der Flächenbeanspruchungen für Materiallager usw. bei der Festlegung der Baurechte berücksichtigt werden. Die Erschliessung der neuen Zone erfolgt über eine Fortsetzung der bestehenden Erschliessungsstrasse. Gegenüber dem Waldareal wird eine Waldabstandslinie festgelegt (5m).

b) Materialbewirtschaftung

Die bestehende Materialabbauzone wird auf den Bereich reduziert, der noch nicht abgebaut und rekultiviert ist. Neu wird die nächste Etappe gemäss Richtplanvorgabe im Bereich der Parz. Nr. 366 eingezont. Die entsprechenden Verträge zwischen

der Kies- und Beton Schluein AG und der Kirchgemeinde Schluein als Grundeigentümerin liegen vor.

Die Nutzungen im Bereich des Werkareals und der Bauschuttaufbereitung sollen gegenüber der angrenzenden Aue Cauma (nationale Bedeutung), den Waldarealen und dem Rhein (Gewässerraum) klar definiert werden. Für das Werk ist es von existenzieller Bedeutung, dass für die Zukunft eine hinreichende Planungssicherheit geschaffen wird. Die nutzungsplanerischen Regelungen sollen möglichst abschliessende und eindeutige Randbedingungen bringen, die es dem Betrieb erlauben, die notwendigen Erneuerungen mit hohen Investitionskosten zu tätigen. Das Werk mit seinen Arbeitsplätzen hat eine sehr grosse Bedeutung für die wirtschaftliche Situation der Gemeinde. An mehreren Augenscheinen mit Vertretern der interessierten Amtsstellen ist die Situation im Detail analysiert worden. Das Konzept basiert auf folgenden Massnahmen und Festlegungen:

Die Grenze zwischen Wald und Aue Cauma soll begradigt werden. Die zu rodenden Auenwaldbestände werden ersetzt. Der Ersatz wird teilweise in der nördlich angrenzenden Steilböschung geschaffen. Dieser Trockenstandort mit Hecken und Feldgehölzen wird mit Naturschutzzone überlagert.

Das Waldstück im Bereich des Bächleins von der ARA zum Rhein (zu schützende Krebsbestände) wird so arrondiert, dass gegenüber dem Werkareal ebenfalls eindeutige Grenzen entstehen. Gleichzeitig ist damit ein Gewässerraum gegeben.

Die Begrenzung des Gewässerraumes gegenüber dem Rhein (Gewässerschutzbereich A0 (siehe auch 3.1) wird unterhalb der Werkanlagen mittels einer Gewässerabstandslinie eindeutig begrenzt. Erneuerungen der Betonanlagen usw. sind damit im bisherigen Bereich möglich.

Nicht abschliessend geregelt werden kann zur Zeit die Nutzung im Gewässerraum. Hier liegen die grossen Materiallager aus der Kiesentnahme aus dem Rhein. Das Gelände muss sowohl im Zusammenhang mit der Kiesentnahme als auch mit der Bewirtschaftung der Lager befahren werden. Das Schlammabsetzbecken wird demgegenüber mit der Erneuerung der Werkanlagen entfernt und durch eine Schlammtrocknungsanlage ersetzt werden. Ersatzflächen für die Zwischenlagerung des Rohmaterials sind im Moment nicht verfügbar. Unwidersprochene Zielsetzung aller Beteiligten ist die Reduktion der Beanspruchungen im Gewässerraum auf das Unumgängliche (mindestens im Zusammenhang mit der Kiesentnahme notwendig). Wie in den letzten Jahrzehnten, muss auf eine gemeinschaftliche Weiterentwicklung eines nachhaltigen Bewirtschaftungskonzeptes abgezielt werden. Dies bedeutet eine mittelfristige Auslagerung der Zwischenlager aus dem Gewässerraum, sobald entsprechende Flächen verfügbar gemacht werden können. Hier zeichnen sich Möglichkeiten im weiteren Umfeld der ARA und des Fussballplatzes ab, die jedoch noch nicht spruchreif sind.

Im Anhang 3 ist die Aktennotiz zur letzten Begehung vom 28. Juni 2010 mit Konzept beigelegt.

Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan wird für den sich aus diesem Konzept ergebenden Werkplatz, die Bauschuttaufbereitung und die Zwischenlagerbereiche eine Materialbewirtschaftungszone festgelegt. Im Gewässerraum wird ein beschränktes Nutzungsrecht für die unumgänglichen Tätigkeiten und Beanspruchungen überlagert. Auch wenn die Nutzungen teilweise nur befristet geduldet sind, muss dem Werke eine planungsrechtliche Sicherheit gegeben werden, da es ohne Kiesentnahmen aus dem Rhein seine Existenzgrundlage verlieren würde.

- Rodungen Ersatzmassnahmen

Für die Rodungen und Ersatzmassnahmen aus der Anpassung der Aue wird auf das Rodungsgesuch verwiesen.

c) Projekt für eine Biogasanlage - Erweiterung ZöBA

Die Gemeinde unterstützt das Projekt für die Erstellung einer Biogasanlage westlich der ARA (auf Initiative der Regiun Surselva). Die Standortabklärungen erfolgten im Zusammenhang mit dem Augenschein vom 28.06.2010 (siehe Anhang 3). Die notwendige Fläche, zuzüglich einer Reserve für eine allfällige Erweiterung der ARA, wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Das Flachmoor im Norden wird mittels Nutzungsbeschränkung vor Gewässereinträgen aus den neuen Nutzungen geschützt.

Im Weiteren kann die ZöBA infolge Bereinigung der Gefahrenzonen nun auch auf das Gebäude des Fussballclubs ausgedehnt werden.

6.4 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan - Nichtsiedlungsgebiet

a) Golfplatz -Ablösung Teilrevisionsakten 2005

Die Golfanlage ist fertiggestellt. Gegenüber den generellen Vorgaben der Teilrevision aus dem Jahr 2005 sind mit der Ausführung geringfügige Abweichungen erfolgt. Mit der Gesamtrevision wird deshalb auch das Bearbeitungsgebiet der Teilrevision für die Golfanlage neu bearbeitet. Die Golfplatzzone bleibt unverändert. Die Wildruhezone, die Natur- und Landschaftsschutzzonen, die Naturbereiche und Naturobjekte werden ebenfalls übernommen. Geringfügig angepasst werden die ökologischen Vorrangflächen gemäss Plänen des ausgeführten Werkes und in Übereinstimmung mit der Abnahme durch die Begleitkommission und der Vertreterin der USOS. Auf eine Darstellung der Golfelemente (Konzept in der Teilrevision 2005) wird verzichtet.

b) Natur- und Landschaftsschutz

Die mit der Teilrevision Golfanlage festgelegte Landschaftsschutzzone (Umsetzung BLN) wird bis zum Schlueinerbach ergänzt. Der gesamte Auenbereich Cauma wird mit einer Naturschutzzone überlagert.

Das Flachmoor Seglias wird ebenfalls mit Naturschutzzone überlagert.

Keine Naturschutzzonen will die Gemeinde für die Flachmoore in Panadeglias festlegen. Auch wenn im Richtplan die Gewährleistung der Wasserfassung vorgesehen ist, so sind die zu erwartenden Auflagen bei Erneuerungen von Leitungen und Anlagen aus Sicht der Gemeinde unverhältnismässig. Die Gemeinde kann und will sich keinen zusätzlichen Aufwendungen und Auflagen aussetzen. Sie hat dafür weder die notwendigen Mittel noch die Zeit. In der Regel müssen Eingriffe aus Sicherheitsgründen kurzfristig umgesetzt werden.

- Trockenwiesen, Hecken und Feldgehölze

Für die Trockenwiesen, Hecken und Feldgehölze wird eine Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung als Grundnutzung vorgesehen. Die Trockenwiesen werden im Generellen Gestaltungsplan zusätzlich mit einem Trockenwiesenbereich im Sinne der Empfehlung des ANU für Trockenwiesenzonen überlagert.

c) Archäologiezonen

Die vom archäologischen Dienst empfohlenen Bereiche werden mit einer Archäologiezone überlagert. Eine Schutzzone ist nicht nötig, da in diesen Bereichen keine Bautätigkeit oder andere Bodeneingriffe zu erwarten sind.

d) Grund- und Quellwasserschutzzonen

Die Grund- und Quellwasserschutzzonen für die Trinkwasserquellen werden gemäss detaillierter Ausscheidung (Daten vom Büro GeoConCav) übernommen.

e) Gefahrenzonen

Die revidierten Gefahrenzonen sind gemäss Vorlage der Gefahrenkommission übernommen. Die Erfassungsbereiche sind als Hinweis im Plan dargestellt.

f) Wald

Die Waldflächen sind gemäss Angabe vom Amt für Wald aus der Bodenbedeckung der Grundbuchvermessung übernommen und als Hinweis in den Zonenplänen dargestellt. Vorbehalten sind die Bereinigungen, die sich im Bereich der Bauzonen aus dem Waldfeststellungsverfahren ergeben haben.

g) Landwirtschaftzone

Das verbleibende, nutzbare Land ist der Landwirtschaftszone oder der Landwirtschaftszone mit Nutzungsbeschränkung zugewiesen.

h) Zone übriges Gemeindegebiet

Grössere Gewässer, wenige unproduktive Flächen wie Bachtobel und Erschliessungsflächen liegen in der Zone übriges Gemeindegebiet. Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes bilden planungsrechtlich Teil der Bauzone (KRG Art. 27).

i) Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan sind als Hinweis im Plan 1:5000 eingetragen.

6.5 Generelle Erschliessungspläne - Verkehr und Ausstattung

Die Infrastrukturen für den Verkehr sind dem bisherigen Bedarf entsprechend weitgehend realisiert worden. Die bestehenden Anlagen werden in die Erschliessungspläne übernommen.

a) Ausbau und Übergang der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen Schluein und Sagogn an die Gemeinden

Seit längerem sind die Verhandlungen zwischen den Gemeinden und dem Kanton zur Abtretung dieser Kantonsstrasse im Gang. Voraussetzung in Schluein sind punktuelle Ausbauten von Ausweichstellen. Die definitiven Entscheide stehen zwar noch aus. Trotzdem sind die voraussichtlich neuen Eigentumsverhältnisse als Ausgangslage erfasst. Die Ausbauvorhaben sind bezeichnet.

b) Fusswegverbindung vom Dorf nach Ilanz

Bis ausgangs Dorf ist ein Trottoir erstellt. Nun soll die wichtige Fusswegverbindung nach Ilanz, mit Anbindung von Caglia Liunga, realisiert werden. Heute laufen Schüler,

Kinder und Erwachsene entlang der stark frequentierten Oberländerstrasse. Im Detail ist das Projekt noch offen (Trottoir, Wegabschnitte usw.).

c) Erschliessung Gewerbezone Isla

Der neue Sammelstrassenabschnitt für die Erweiterung der Gewerbezone ist bezeichnet. Die interne Zufahrt wird mit der Ausparzellierung der ersten Baurechte festgelegt. Der Zufahrtsbereich ist bezeichnet. Der bestehende Güterweg kann teilweise aufgehoben werden.

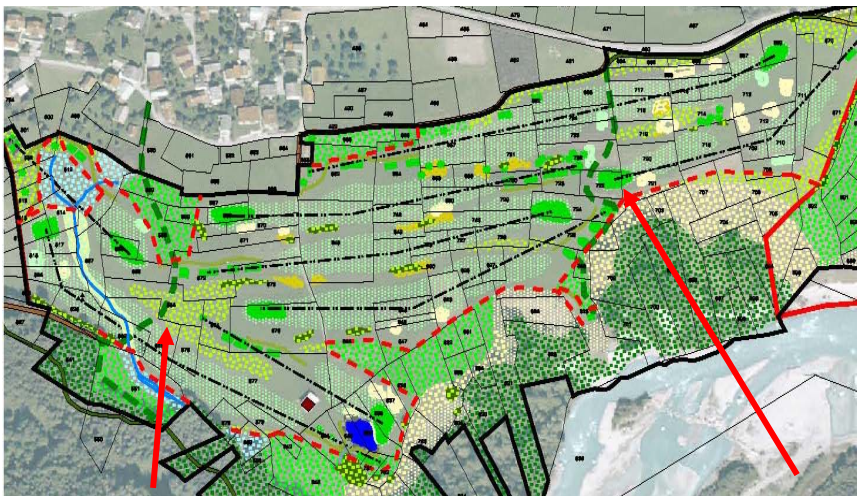
Die bestehende Zufahrt Parz. Nr. 264 ist ungenügend für die grossen Fahrzeuge mit Anhänger. Sie muss ausgebaut werden. Hierfür ist ein Rodungsverfahren notwendig. Es wird auf das Rodungsgesuch verwiesen.

d) Wirtschafts-, Wander- und Radwege

Die Wander- und Radwegnetze sind gemäss Vorgabe der Fachstelle für Langsamverkehr (siehe Kap. 3.6) erfasst. Ergänzt sind einzelne Wanderweg, die für die Gemeinde von Bedeutung sind. Einzelne sind bereits mit der Golfplatzplanung festgesetzt worden (z.B.Sommerwanderwege in der Wildruhezone). Dies gilt auch für den vorgesehenen neuen Wirtschaftsweg zum Reservoir Panadeglias. Das Projekt 2008 für die **Walderschliessung Gondawald / Val Schluein** vom Amt für Wald ist von der Gemeindeversammlung verworfen worden. Im Generellen Erschliessungsplan wird deshalb die rechtskräftige Vorgabe aus dem Generellen Erschliessungsplan 2005 beibehalten.

Eine **neue Fusswegverbindung** soll den östlichen Dorfteil direkt mit dem Schulhaus verbinden. Dafür muss der Schlueiner Bach überquert werden. Mit der Vorprüfung soll die Machbarkeit abgeklärt werden. (Rodung Uferbestockung, Auflagen betreffend Ersatzmassnahmen).

Bei der Ausführung der **Golfanlage** hat der Architekt verschiedene Anpassungen vorgenommen, weil sich dies im steileren, kuppierten Gelände aufdrängte. Hierbei erwies sich auch das geplante Wanderwegnetz im Spielbereich als ungünstig (gefährlich). Auf die Beibehaltung des früheren Güterweges gemäss Baubewilligung wurde deshalb verzichtet. Aufgrund von Begehungen und Besprechungen werden nun zwei Wanderwegteilstücke im Golfplatzareal vorgesehen. Sie werden erstellt, wenn ihre Realisierbarkeit mit der Ortsplanungsrevision sichergestellt ist.



Verbindung Dorf mit Anschluss an BAW-Netz (Ruinaulta) Zugang Aussichtspunkt

Der Zugang zum Aussichtspunkt wird als Provisorium bereist ausgemäht.
Die geplanten Wege werden im Generellen Erschliessungsplan festgelegt. Im übrigen wird auf die Erfassung der internen Golfwegverbindungen verzichtet.

Im Richtplanvorhaben „Ruinaulta“ ist die Nutzung des **Steges über die** Rohrbrücke in Isla als Wanderweg vorgesehen um einen Anschluss über den Rhein ohne Umweg über Ilanz herzustellen. Die hierfür notwendigen Massnahmen können nun realisiert werden (Kredite sind gesprochen). Die Verbindung wird als bestehender Weg eingetragen, da die Inbetriebnahme voraussichtlich vor Genehmigung der Ortsplanung erfolgt.

e) Loipe

Die Loipe wird künftig nur noch in bescheidenerem Ausmass im östlichen Landwirtschaftsgebiet und Golfplatzareal betrieben werden. Die Linienführung ist unter Berücksichtigung der Golfanlage neu festgelegt.

f) Ausstattung

Als wesentliche Elemente der Ausstattung ist der Picknickplatz in Isla gemäss Richtplan Ruinaulta erfasst.

6.6 Generelle Erschliessungspläne - Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung und Abwasser

Die Netze sind gemäss Leitungskataster übernommen. Der Generelle Entwässerungsplan ist noch in Arbeit. Ergeben sich Änderungen, werden sie im weiteren Verfahren ergänzt werden.

b) Hochspannungsleitung

Gemäss den Ausführungen in Kap. 4.4 wird der Leitungsabschnitt zur Verlegung und Verkabelung bezeichnet, soweit er mit der Entwicklung des Gewerbestandortes in Konflikt steht.

c) Biogasanlage

Die geplante Biogasanlage wird als Energieanlage erfasst.

d) Geschiebeentnahme aus dem Rhein und Geschieberückgabe

Die Geschiebeentnahme aus dem Rhein durch die Kies und Beton Schluein AG erfolgt punktuell und mengenmässig beschränkt nach Absprache mit allen zuständigen kantonalen Amtsstellen. Die Entnahmestellen werden deshalb auch „generell“ im vereinbarten Flussabschnitt festgesetzt. Die Details der Entnahmen werden wie bis anhin jährlich aufgrund der Geschiebeverhältnisse festzulegen sein.

Das umfangreich anfallende Material aus dem Geschiebefang des Schlueiner Baches wird an der vereinbarten Stelle östlich des Werkgeländes so zwischengelagert, dass es mit Hochwasserereignissen vom Rhein wieder dem Flussgeschiebe zugeführt wird (wohin es auf dem natürlichen Weg ebenfalls gelangen würde). Dieses Konzept erfolgt ebenfalls nach Absprache und im Einvernehmen mit den kantonalen Instanzen.

6.7 Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG07 für bündnerische Gemeinden und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen vollständig neu entworfen. Diese Vereinbarung ist am 13. 09. 2010 in Kraft getreten und wird damit für die Gemeinden des Kantons Graubünden verbindlich. Die Gemeinde Schluein kann sie bereits mit dieser Revision umsetzen. Für die notwendige Festlegung des Nutzungsmasses, tritt die Überbauungsziffer anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer.

Die wesentlichen kommunalen Regelungen zur Bebauung und Gestaltung sind zu den bereits erläuterten Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan formuliert. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der angezielten Siedlungsstruktur festgelegt. Sie sind im Wesentlichen von den vorhandenen Bauten abgeleitet worden, die den volumenmässigen Vorstellungen der Kommission entsprechen. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt wie bis anhin eine dichte Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland.

Die baugesetzlichen Regelungen zur Erschliessung sind auf die Inhalte der Generellen Erschliessungspläne abgestimmt.

Da die Gemeinde Schluein kein Radongebiet ist (Messkampagne 1999/2000) entfällt die Nachweispflicht im Baugesuch.

6.8 Das Gesetz über die Erhebung einer Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen

Die Gemeinde möchte mit diesem Gesetz einer übertriebenen Bautätigkeit im Zweitwohnungssektor frühzeitig vorbeugen. Es ist davon auszugehen, dass sich die geltenden Kontingentierungsregelungen in den Gemeinden Flims, Laax, Falera und Sagogn ab 2011 konkreter auswirken werden. Die gestiegene Standortattraktivität nach Inbetriebnahme des Golfplatzes wird sich zusätzlich positiv auf die Bautätigkeit auswirken. Die bauliche Nutzung der vorhandenen Landreserven soll jedoch im Sinne der Zielsetzungen einen möglichst nachhaltigen Nutzen bringen. Dies einerseits mit einem kontrollierten Verbrauch über den nächsten Planungszeitraum und andererseits mit einer Lenkungsabgabe, die der Gemeinde bei ihren finanziellen Aufgaben unterstützt. Gelingt es, den Zeitwohnungsbau in diesem Sinn zu beeinflussen, kann die Gemeinde den jährlichen, wirtschaftlichen Erfolg budgetieren und der Zweitwohnungsbau leistet einen angemessenen Beitrag an den Finanzhaushalt.

6.9 Flächenbilanzen des revidierten Zonenplanes (Entwurf für die Vorprüfung 2010)

Der Überbauungsstand präsentiert sich wie folgt:

	bebaut	nicht bebaut	Gesamt
Wohnbauzonen ohne Beschränkung:	9.5 ha	3.8 ha	13.3 ha
Einheimischenbauzone:	0.6 ha	0.3 ha	0.9 ha
Gewerbebauzonen:	5.6 ha	1.4 ha	7.0 ha
ZöBA:	2.9 ha	0.7 ha	3.6 ha

Total	18.6 ha	6.2 ha	24.8 ha
Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen:			0.7 ha
Zone für Grünflächen:			0.6 ha

In der Übersicht:



Die Bauzonen umfassen insgesamt gut 26 ha. Mit 3.8 ha liegen die Wohnbauzonenreserven unwesentlich über dem ausgewiesenen Bedarf aber unwesentlich über den bestehenden Reserven. Werden die anstehenden Bauvorhaben in Abzug gebracht, verbleiben 3.5 ha. Für Die Wiedereinzonung im Quartierplangebiet Stavel - zwischen den bebauten Siedlungsteilen - schlägt mit 0.31 ha zu Buche.

7. Plandarstellung und Vorprüfungsdaten

Die Plandaten sind in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob aufgearbeitet. Die vollständige Digitalisierung ist Teil dieser Gesamtrevision.
Die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne werden kombiniert. Für die Adressaten im Festsetzungsverfahren und für die künftigen Nutzer ist es sehr wichtig, dass alle eigentümerverbindlichen Festlegungen, die das Bauen in den Bauzonen betreffen, vollständig in einem einzigen Plan ersichtlich sind. Erfahrungsgemäss muss mit Problemen gerechnet werden, wenn die Auflagen des Generellen Gestaltungsplanes separat dargestellt werden. Diese Inhalte werden von den EigentümerInnen oder einer Bauherrschaft erst wahrgenommen, wenn ausgehend vom Zonenplan und Baugesetz bereits Projekte vorliegen. Diesem praktischen Aspekt soll vorgebeugt werden, da die Folgen jeweils für alle Parteien sehr unangenehm sind und die Wei-

terentwicklung von Projekten im Sinne der Gestaltungsplanung stark erschweren. Nachdem die wesentlichen Gemeindebereiche in Plänen 1:2000 dargestellt werden können, ist die Lesbarkeit gewährleistet.

Das verbleibende Gebiet wird in Plänen 1: 5‘000 dargestellt.

8. Planungsmittel

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Schluein umfasst folgende Planungsmittel:

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Baugesetz
- Gesetz über die Erhebung von Lenkungsabgaben zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen
- Pläne Siedlungsgebiet:
    - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
    - Genereller Erschliessungsplan - Verkehr und Ausstattung 1:2000
    - Genereller Erschliessungsplan - Ver- und Entsorgung, Energie 1:2000
- Pläne Nichtsiedlungsgebiet:
    - Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
    - Genereller Erschliessungsplan 1:5000

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

9. Vorprüfung

An der Sitzung vom 16.09.2010 hat der Vorstand die Gesamtvorlage zuhanden der Vorprüfung verabschiedet, so dass sie dem Amt für Raumentwicklung (ARE) eingereicht werden kann. Auf diverse Anliegen wird im Folgenden eingegangen:

9.1 Kantonaler und Regionaler Richtplan

Gemäss Ziffer 3 des Vorprüfungsberichtes (VPB) ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) aufzuzeigen, dass die Vorgaben der Richtplanung berücksichtigt wurden. Die relevanten Vorhaben und Vorgaben sind in Kapitel 3 des PMB aufgeführt. Betreffend Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung ergeben sich keine konkreten Handlungen in der Ortsplanung Schluein. Die Vorgaben der übrigen Vorgaben sind sind in der Revisionsvorlage umgesetzt und in den Erläuterungen zu den Planungsmitteln enthalte (z.B. betreffend Materialabbau (Kap. 6.3 b) und 6.6 d). Insbesondere ist

auch die Interessenabwägung zuungunsten der Fruchtfolgefläche zugunsten der Erweiterung der Gewerbezone von regionaler Bedeutung aufgrund der entsprechenden Richtplanvorgabe bereits hinreichend begründet (Forderung VPB Ziff. 5.1.3 letzter Absatz).

9.2 Baugesetz

Der Bereich Energie ist gemäss Beurteilung der Baubehörde mit Art. 49 genügend berücksichtigt.

Eine Gebührenordnung ist vorhanden. Eine Aufnahme ins Baugesetz ist nicht notwendig. Grundlage bildet die kantonale Gesetzgebung.

Die Ergänzungen betreffend Vorbehalten bei Baubewilligungen an Kantonsstrassen (Art. 34, 56, 57) sind erfolgt.

Das Zonenschema Art. 8 ist betreffend ES der Wohnmischzone bereinigt.

Abs. 2 in Art. 32 soll beibehalten werden (Information der Betroffenen).

Zusätzliche Angaben zu NHG-Schutzgütern bei BAB-Gesuchen werden nicht verlangt. Die zuständigen Behörden haben den notwendigen Zugang.

9.3 Grösse der Bauzonen - Reserven und Bedarf

Bezüglich der genannten Unstimmigkeiten bei den Erhebungen zu den Baulandreserven wird auf Kap. 4.1 und die Anhänge 1 und 2 verwiesen. Sie wurden noch einmal überprüft und aktualisiert. Sie basieren auf den digitalen Erfassungen der Bauzonen und der tatsächlichen Bebauung. Die Berechnung erfolgt durch das GIS entsprechend der Darstellungen in den Anhängen 1 und 2. Der erwähnte UEB vom 31.01.1992 ist für die Revision nicht von Bedeutung.

Gemäss Beurteilung im VPB ist der Bedarf für die Schaffung einer neuen Einheimischenbauzone aufgrund der vorhandenen Baulandreserven von **3.2 ha** nicht gegeben. Gefordert wird die Zuweisung bestehender Bauzonen zu Einheimischenbauzonen.

Der Bedarf für Einheimische beträgt bei einer moderaten Zielsetzung von einem Bauvorhaben jährlich: **1 ha**

Der Bedarf für den freien Wohnungsbau beträgt bei der Zielgrösse von einem Mehrfamilienhaus (mindestens vier Wohnungen) jährlich: **1.5 - 2.0 ha**

Der Gemeindevorstand hat in der Folge alle Besitzer von unbebauten Bauparzellen zu einer Orientierung eingeladen. Ausgehend von den Ergebnissen des VPB wurden sie über die Problematik von nicht verfügbarem Bauland informiert. Die Baubehörde konnte aufzeigen, dass die Schaffung von neuem Bauland für Einheimische für die Gemeinde von existenzieller Bedeutung ist. Mittels Fragebogen wurden die Absichten der Eigentümer in Erfahrung gebracht. In zahlreichen Gesprächen versuchte der Gemeindepräsident massgeschneiderte Lösungen aufgrund der konkreten Bedürfnis-

se zu erarbeiten (Umzonung in Zone für Grünflächen, Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen, Zone für künftige bauliche Nutzung). Da es um Umuzonungen im weitgehend bebauten Gebiet geht, wurde auch das ARE um eine Stellungnahme betreffend künftige Wiedereinzonung solcher Flächen gebeten, dies unter dem speziellen Aspekt eines langjährigen Einzonungsstopps bei Annahme der hängigen Landschaftsinitiative. Eine absolute Sicherheit konnte den Eigentümern diesbezüglich nicht bestätigt werden. Da das weitgehend überbaute Gebiet gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung zur Bauzone gehört, kann eine Umzonung nur mit Zustimmung der Betroffenen erfolgen. Inwieweit die Gemeinde entschädigungslose Nutzungsauflagen festsetzen kann ist rechtlich nicht hinreichend abgeklärt. Die Unsicherheiten sind bei der Gemeinde und bei den Eigentümern gross und die Ängste und Vorbehalte stehen den Forderungen betreffend Mobilisierung der vorhandenen Nutzungsreserven durch Auflagen oder Umzonungen entgegen. Der konkrete Erfolg bei den freiwilligen Beschränkungen war deshalb eher bescheiden. Knapp eine halbe Hektare kann mittels vertraglicher Baubeschränkung vorläufig zurückgestellt werden. Ein Eigentümer akzeptiert die Auflage als Bereich für Einheimische, da das Land für den familieninternen Eigenbedarf vorgesehen ist. Obwohl bei zahlreichen Grundstücken eine bauliche Nutzung in den nächsten Jahren nicht vorgesehen ist, halten die übrigen Eigentümer an ihrem „Bestand" mit freiem Verfügungsrecht fest. Der Gemeindevorstand hat dies zu akzeptieren und hat nach einer intensiven Bearbeitung dieses Themenkreises folgende Festlegungen zuhanden der Mitwirkungsauflage beschlossen.

- Auf die Einzonung in Stavel muss mit dieser Revision verzichtet werden. Die Abklärungen mit den Eigentümern schlissen die Schaffung einer Einheimischenzone aus. Der Bedarf für neues Bauland ohne diese Verpflichtung ist nicht gegeben.

- Mit den vereinbarten Auflagen sehen die Baulandreserven in den neuen Bauzonen wie folgt aus:
  - unbebaute Wohnbauzone mit Beschränkung gemäss Art. 28 (Einheimischenwohnraum) ca. 600 m2
  - Vertraglich gesicherter Bauverzicht auf 10 Jahre ca. 4'600 m2
  - unbebaute, frei verfügbare Wohnbauzonenreserven ca. 2.77 ha

(Hinweis: geringfügige Vergrösserungen gegenüber der bisherigen Bauzone ergeben sich aus Anpassungen an Parzellen- und Waldgrenzen.)

Im Siedlungsbereich werden 0.73 ha der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen und damit vorallem im alten Ortsteil die Siedlungsstrukturen gefestigt.

Mit allen Anstrengungen ist es gelungen, die Baulandreserven einigermassen auf das zulässige Mass zu reduzieren. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeiten, weitergehende Auflagen zugunsten Baulandes für Einheimische zu verfügen. Dies stünde den bisherigen Grundsätzen entgegen, dass der Bestand im weitgehend überbauten Gebiet nicht entschädigungslos mit derart weitgehenden Nutzungsauflagen belastet werden kann. Die Gemeinde will in dieser Sache auch weder aufreibende und kostenintensive Rechtsmittelverfahren oder eine Ablehnung der neuen Grundordnung durch die Einwohnerschaft provozieren. Als Kleingemeinde mit relativ bescheidenen Bauzonen scheint dies auch im kantonalen Vergleich unangemessen. Insofern erfordert dies auch bei der Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde angemessene Beachtung.

9.4 Einheimischenbauzone

Gemäss Kapitel 9.3 ist es nicht gelungen innerhalb der bestehenden Bauzone dem Bedarf entsprechende Reserven für Einheimische zu sichern. Die Entwicklung hat gezeigt, dass nur mit einem sehr günstigen und attraktiven Angebot an gemeindeeigenem Land die wichtigen Zuzüger nach Schluein geholt werden können. Die unternommenen Anstrengungen und Gespräch mit Grundeigentümern haben in diesem Punkt zu erfreulichen Ergebnissen geführt. Nicht nur der Eigentümer der Parzellen in Claus, sondern auch die Eigentümer mit Grundstücken westlich der Sammelstrasse in die bisherige Einheimischenbauzone Ruina haben sich unter diesen Umständen bereit erklärt, ihr Land für diesen Zweck für Fr. 50 / m2 an die Gemeinde abzutreten. Der Gemeinde Schluein bietet sich damit die wohl einzigartige Möglichkeit sich Landreserven für die Schaffung von Einheimischenbauzonen an geeigneten Lagen zu sichern. Die Gemeind will und darf auf diese Chance nicht aufgrund der (vorderhand noch genügenden) Baulandreserven verzichten. Sie hat deshalb mit allen Eigentümern verbindliche Vorverträge für Kaufverträge abgeschlossen. Die Ausübung erfolgt mit Genehmigung der neuen Zonen durch die Regierung. Es ist der Gemeinde bewusst, dass die Einzonung der beiden Gebiete:

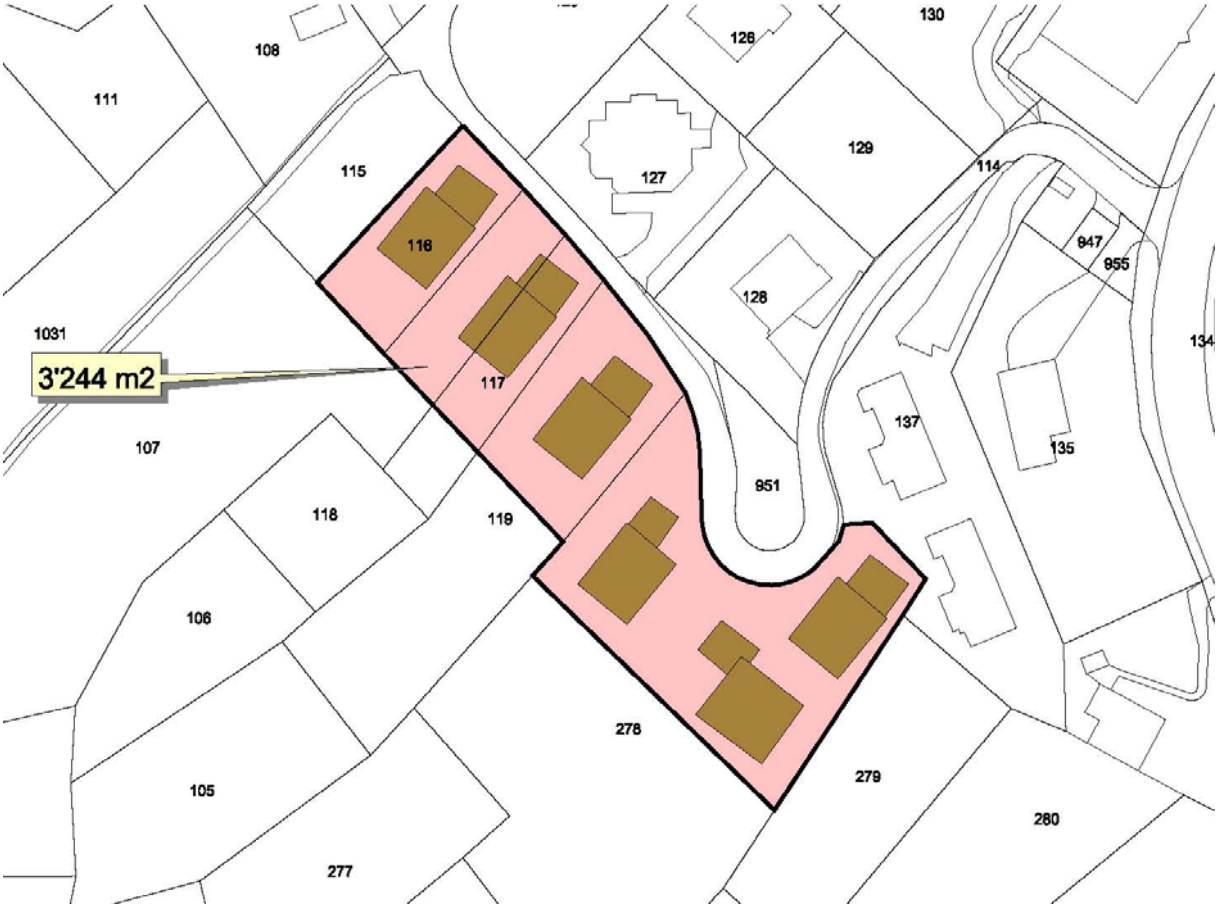
- Claus: 0.39 ha
- Ruina Süd: 0.32 ha

den Bedarf gemäss bisheriger Beurteilung im VPB übersteigen. Insgesamt entsprechen sie mit ca. 0.7 ha aber dem Zielwert für den Einheimischenwohnbau der nächsten 15 Jahre. Die speziellen Gegebenheiten müssen die Zuweisung zu Einheimischenbauzonen mit dieser Revision ausreichend begründen. Wäre dies nicht der Fall, so verfallen die Vorverträge und eine neuerliche Zustimmung kann für eine nächste Revision nicht vorausgesetzt werden. Die geforderte aktive Baulandpolitik der Gemeinde wären ebenso Opfer einer Rechnungsübung in unerheblichen Grössenordnungen (relativ zu Rundungsdifferenzen in grösseren Gemeinden), wie auch die mit dieser Revision realisierbare Verfügbarmachung von Bauparzellen für Einheimische.

Die Gemeinde ist bereit, die Neueinzonung bei Bedarf vertraglich zu etappieren. Da die Zone „Ruina Süd“ bereits voll erschlossen ist, wird sie zuerst angeboten werden. In Claus ist eine Folgeplanung (Gestaltung, Erschliessung, Parzellierung) notwendig, die auch angrenzende Liegenschaften in der benachbarten Wohnzone betreffen wird (Quartierplanpflicht, Bauverbot im Hinblick auf die Erschliessung). Diese technischen Anforderungen sind mit einer der wesentlichen Gründe, dass die Zuweisung zur Bauzone mit dieser Revision erfolgen muss. Nur so können die notwendigen Detailregelungen mit den (bauwilligen) Nachbarn in der bisherigen Bauzone getroffen werden. Für die Veräusserung werden wie in der bisherigen Einheimischenbauzone Ruina Baurechte gemäss erprobter Praxis zur Anwendung kommen.

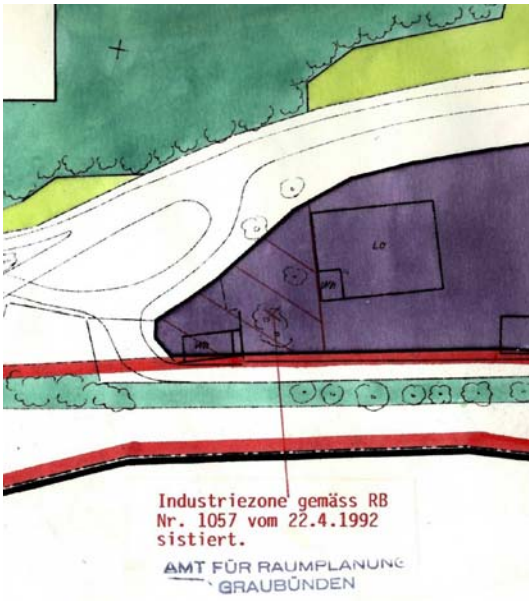
Neueinzonung Ruina Süd für Einheimische:

Nach Ausübung der Vorverträge werden die Parzellen und Teilparzellen zusammengelegt und neu parzelliert. Hierbei werden soweit notwendig Durchgänge für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und/oder eine künftige Erweiterung sichergestellt. Nachfolgend ist das Bebauungskonzept für diese erste Etappe einer weiteren Einheinmischenbauzone skiziert.

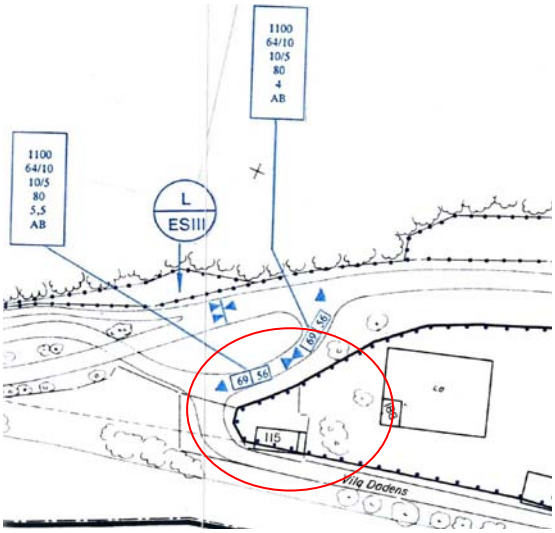


9.5 Lärmgutachten für eine Neueinzonung in der Gewerbezone (VPB Ziff. 5.1.4)

Infolge Gefahrensituation war die Gewerbezone im markierten Bereich mit der letzten Gesamtrevision nicht genehmigt worden:





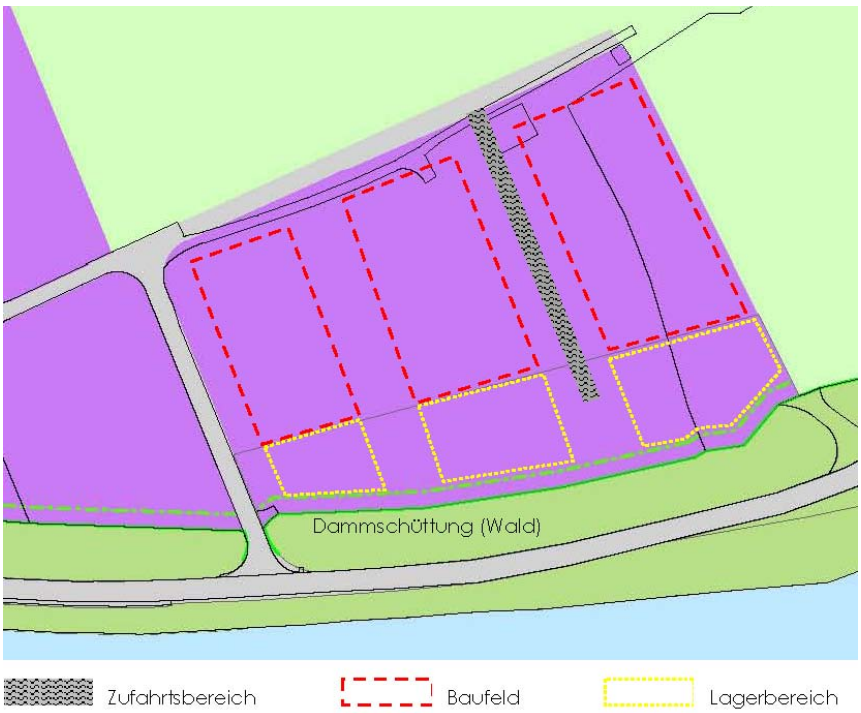




Gemäss des Strassenlärmkatasters (69 / 56) aus dem Jahr 1992 und der gegebenen Nutzung mit einem bestehenden Gebäude und Parkplätzen ist die Zuweisung zur Gewerbezone mit ES III zulässig.

9.6 Planungsabstand gemäss NISV und Gestaltungskonzept Gewerbezone

Aufgrund der geführten Gespräche mit der Eigentümerin Repower AG, kann die Leitung derart saniert werden, dass der Planungsabstand gemäss Vorschlag der Gemeinde (Vorprüfungsentwurf) festgelegt werden kann. Die Beschränkung wird auf den Bereich der Neueinzonungen beschränkt. Das gemäss Richtplanung geforderte Erschliessungs- und Gestaltungskonzept (VPB 5.1.2):



9.7 Natur und Landschaft

Die Gemeinde lehnt die Festsetzung weiterer Festlegungen zum Schutz von Flachmooren, Auen und Naturobjekten ab.

Im Konflikt beim Flachmoor FM-1017 wird die Güterabwägung nach Bedarf gegenüber den Bedürfnissen der Wasserversorgung vorzunehmen sein.

Der Kompostierplatz ist seit Jahren in Betrieb und ein anderer, geeigneterer Standort ist nicht vorhanden. Die Gemeinde ist gerne bereit konkrete Massnahmen zum Schutz gegen Neophyten mit der Fachstelle des Kantons zu prüfen und umzusetzen. Von einer Aufhebung der Anlage muss sie mangels Alternative Abstand nehmen (VPB 6.2).

Das Wiesenbächlein NO-3148 wird im Zusammenhang mit dem Projekt für eine Wasserkraftnutzung (Falera/Schluein) betreffend Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen geprüft. Ein allfälliger Schutz wird in diesem Zusammenhang projektbezogen umgesetzt werden.

9.8 Materialbewirtschaftungszone und Erweiterung ZöBA

Die Forderungen gemäss VPB Ziff. 5.2.3 sind unbestritten und grundsätzlich mit den Festlegungen in der Grundordnung auch nach den Möglichkeiten der Ortsplanung gesichert. Für den aktuellen Gewässerraum des Ual Farschlein sind Gewässerabstandslinien ergänzt worden. Sobald das Schlammabsetzbecken aufgehoben wird, wird für die frei werdenden Flächen (einschliesslich Ual Farschlein) ein Wiederherstellungs- und Aufwertungsprojekt erarbeitet werden. Soweit notwendig und sinnvoll werden die Festlegungen dann auch in einer projektbezogenen Nutzungsplanrevision getroffen.

Mit Schreiben vom 18.02.2011 teilte die regiun surselva der Gemeinde mit, dass die Biogasanlage in Realta realisiert werde, so dass der Standort in Schluein entfällt. Die Gemeinde will die neue ZöBA trotzdem festsetzen, da hier auch die Erweiterung der ARA sichergestellt werden muss. Zur Zeit werden kommunal und regional auch alternative Anlagen zur Energiegewinnung diskutiert, so dass dieser geeignete Standort vorsorglich gesichert werden soll. Das Abbau- und Wiederherstellungskonzept in der Materialabbauzone ist bereits auf diese neue Vorgabe abgestimmt (keine Wiederherstellung von Fruchtfolgefläche).

9.9 Weitere Hinweise zum VPB und zusätzliche Änderungen

Die Teilrevision für den Werkhof der Golfanlage ist zwischenzeitlich beschlossen und in den Revisionsakten entsprechend ergänzt. Die fehlenden Naturobjekte wurden ergänzt (VPB 5.2.4, 5.3.3).

Zwischen zwei Greens plant die Golf AG die Erstellung eines Blitzschutzgebäudes mit WC (analog erstellte Baute in Sagogn). Die ökologische Begleitkommission (im Beisein der Vertreter von Pronatura, WWF, schweiz. Vogelschutz und ANU) hat das Vorhaben und den Standort vorort geprüft und keine Einwände. Im Generellen Gestaltungsplan wurde hierfür ein Hochbaubereich ergänzt.

Die Waldfeststellungen und Gefahrenzonen sind gemäss Absprache mit dem Amt für Wald bereinigt (VPB 5.2.5, 5.2.6)

Die Etappierung der Kiesabbauzone wurde ergänzt (VPB 5.3.2)

Die Strassen und Wege sind gemäss den Vorgaben (siehe auch 3.6 Langsamverkehr) überprüft und bereinigt worden. Die anstehende Übernahme der Verbindungsstrasse nach Sagogn durch die Gemeinden wird mittels Signatur einer geplanten Sammelstrasse festgesetzt.

Der Weg über die Rohrbrücke (Projekt Ruinaulta) wird als Sommerwanderweg bezeichnet (VPB 6.1.4).

- Rodungen

Auf das Rodungsbegehren für die Verbesserung der Zufahrt in die bestehende Gewerbezone wird verzichtet, nachdem die Standortgebundenheit gemäss Beurteilung der Forstinstanzen nicht gegeben ist.

Für den geplanten Fussweg zum Schulhaus wurde ein Augenschein durchgeführt. Die Machbarkeit und Standortgebundenheit sind gemäss Beurteilung des Regionalforstingenieurs U. Maissen gegeben.

Die Unterlagen des Rodungsgesuches wurden entsprechend angepasst.

10. Mitwirkungsauflage und Beschlussfassung

Die überarbeitet Vorlage wird nach einer Orientierung der Planungskommission vom Vorstand zuhanden der Mitwirkungsauflage verabschiedet. Im Rahmen der Auflage vom Juli 2011 gingen elf Schreiben mit Hinweisen, Begehren und Einsprachen ein. Zwei weitere Schreiben gingen nach Ablauf der Frist ein. In der Folge beschloss der Vorstand geringfügige Anpassungen der Dorfzone, der Wohnmischzone, der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen und der Zone für Grünflächen. (Parz. Nr. 498, 499, 792, 801, 915, 947, 1034). Die Wohnbauzonen bleiben unverändert. Ein Teil eines Gebäudes Nr. 19 wird von „zu erhalten“ auf ortstypisch, prägend“ herabgestuft.

Nicht folgen konnte der Vorstand dem Antrag um Verlegung des geplanten Fuss- und Radweges zum Schulhaus über die Parz. Nr. 144. Aus praktischen Gründen überwiegt hier das öffentliche Interesse, wobei den Anliegen der Betroffenen beim Bau nach Möglichkeit Rechnung getragen werden soll.

Nicht folgen konnte der Vorstand dem Wunsch um Ausscheidung weiterer Naturschutzzonen, soweit diese im Zusammenhang mit einer allfälligen Wasserkraftnutzung noch im Detail festzulegen sein werden. Diese Pendenzen werden projektbezogen (oder bei Scheitern des Projektes in einer nächsten Teilrevision) nachzuholen sein.

Anregungen zum Baugesetz führten zu einer Anpassung der Zonenbestimmung für die Gewerbezone. In dieser Arbeitsplatzzone von regionaler Bedeutung muss - trotz zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsinhaber und Personal - die gewerbliche, industrielle Nutzung - die Schaffung von Arbeitsplätzen - sichergestellt bleiben. Wohnnutzungen müssen entsprechend begründet werden und von einem gleichwertigen öffentlichen Interesse sein. Dies kann für günstige Unterkünfte von saisonal beschäf-

tigtem Personal in Frage kommen. Die Nutzung der günstigen Baurechtsparzellen für (zeitweilige) Ferienwohnungen steht den Zielen der Gemeinde und der Region für dieses Gewerbegebiet grundsätzlich entgegen. Eine diesbezügliche Aufweichung dürfte sich im Genehmigungsverfahren auf andere Festsetzungen zugunsten des Erstwohnungsbaues negativ auswirken, weil Wohnnutzungen in der Gewerbezone, bei den ohnehin als zu gross beurteilten Baulandreserven, zu berücksichtigen wären. Der Vorstand räumt der Neueinzonung von Land für den Einheimischewohnbau gemäss Kap. 9.4, erste Priorität ein.

Weitere Vorbehalte und Anregungen zum Baugesetz wurden überprüft. In der Folge wurden keine Anpassungen vorgenommen, da sich die Begründungen als nicht stichhaltig erwiesen. Neu wurde jedoch ein Nutzungsbonus von 10% für Bauvorhaben für Erstwohnungen (minimaler Anteil 70%) in den Wohnbauzonen ergänzt um den Erstwohnungsbau noch besser zu fördern.

Zwei Einsprecher fordern den Verzicht auf das Gesetz zur Erhebung einer Lenkungsabgabe auf deklarierte Zweitwohnungen. Eine Eingabe wünscht eine Befreiung aller bestehenden Bauten von dieser Abgabe.
Der Vorstand hat das Gesetz noch einmal eingehend diskutiert. Er ist grundsätzlich vom Nutzen dieses Gesetzes für die Gemeinde überzeugt. Er hat im Entwurf jedoch wesentliche Erleichterungen für die Einheimischen und Eigentümer bestehender Bauten ergänzt. Mit der neuen Fassung wird die Gemeinde von diesen Abgaben profitieren ohne dass die wohlerworbenen Eigentumsrechte über die Gebühr belastet werden. Die lenkende Wirkung gegen einen übermässigen Zweitwohnungsbau und gegen eine wachsende Mehrwertabschöpfung Einzelner aus den steigenden Immobilienpreisen im Umfeld der Tourismuszentren, ist auch als flankierende Massnahme zur Förderung der Attraktivität als Erstwohnungsgemeinde (beim Kanton umstrittene Neueinzonungen für Einheimischenbauland) zu betrachten. Auch diesbezüglich erachtet der Vorstand die Prioritäten gemäss Erläuterungen in Kap. 9.4 als vordringlich für eine positive, wirtschaftliche Zukunft der Gemeinde.

Am 7. Oktober 2011 hat die Gemeindeversammlung alle Akten der Ortsplanung beschlossen. Anlass zu Diskussionen und teilweiser Opposition haben die Festlegung des neuen Fussweges zum Schulhaus und das Gesetz betreffend Lenkungsabgabe gegeben.

Laax, 17.09.2010/25.05.2011/16.08.2011/10.10.2011 Madeleine Grob