

Gemeinde Maladers

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



Stauffer Studach AG

Planungsbüro

7000 Chur

Bahnhofplatz 10

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Rechtskräftige Planungsmittel
3. Planungskommission, Fachberater
4. Ablauf der Planungsarbeiten
 - 4.1 Subventionsgesuch
 - 4.2 Planungsarbeiten
 - 4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung
 - 4.4 Resultate der Vorprüfung
 - 4.5 Resultate der Orientierungsaufgabe
 - 4.6 Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung
 - 4.7 Gemeindeversammlung (Abstimmung)
5. Planung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
 - 5.1.2 Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)
 - 5.1.3 Beurteilung Wohnbauzonengrösse
 - 5.1.4 Lärmschutzverordnung
 - 5.1.5 Planhinweise
 - 5.1.6 Richtplanung
 - 5.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10'000
 - 5.2.1 Zonenplan 1:2000
 - 5.2.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000
 - 5.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)
 - 5.3.1 Zonenplan 1:10'000
 - 5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:2000
 - 5.4.1 Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
 - 5.5 Baugesetz
6. Beilagen
 - 6.1 Statistik Gemeinde Maladers
 - 6.2 Statistik UEB - Zonenplan 1976
 - 6.3 Statistik UEB - Zonenplan 1997

1. Allgemeines

Die heute in der Gemeinde Maladers rechtskräftigen Planungsmittel wurden im Dezember 1975 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Verschiedene Teilrevisionen in den Jahren 1987 führten zu Ergänzungen der Planungsmittel, insbesondere dem Zonenplan 1:2000 und dem Baugesetz.

Seit Durchführung der Ortsplanung im Jahre 1975/76 haben sich die massgebenden übergeordneten Vorschriften erheblich geändert. Es sind dies unter anderem das Kant. Raumplanungsgesetz (KRG) aus dem Jahre 1973 bzw. dessen Revision vom 1. Januar 1988 und der dazugehörenden Raumplanungsverordnung (KRVO), die ebenfalls auf 1.1.88 in Kraft trat. Zu diesen geänderten übergeordneten Rechtsgrundlagen gehören auch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das seit dem 1.1.1980 in Kraft ist. Ferner sind die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.1987 und weitere übergeordnete Bestimmungen zu berücksichtigen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. September 1992 wurde der Beschluss gefasst, sämtliche Planungsmittel zu überarbeiten. In der bevorstehenden Revision stehen dabei aus kommunaler Sicht folgende Punkte im Vordergrund:

- Ueberprüfung der Bauzonen bezüglich Lage, Grösse und Art der Nutzung sowie Vornahme verschiedener Aenderungen und Ergänzungen, Erweiterung der Bauzone im Gebiet Hinter Seglias, Under Quadera und am Ende des Wingertweges
- Vollständige Ausscheidung der Landwirtschaftszone
- Waldfeststellung und Ergänzung der Forstwirtschaftszone mit unterschiedlichem Detailabklärungsgrad
- Lärmschutzanforderungen
- Ausscheidung von Schutzzonen und Schutzobjekten in Siedlung und Landschaft
- Ausscheidung spezieller Zonen wie Abbau-, Materialablagerungs-, Gefahren-, Grundwasser- und Quellschutzzonen
- Erstellung bzw. Aenderung der Generellen Erschliessungspläne und des Generellen Gestaltungsplanes gemäss dem Resultat der Sachbearbeitung
- Anpassung und Systematisierung des Baugesetzes in Anlehnung an das Musterbaugesetz
- Orientierung der betroffenen Bevölkerung

Die Revision der Planungsmittel erfolgt im weitem nach der übergeordneten Gesetzgebung. Wesentliche Aussage über Ablauf, Mitwirkung und Zuordnung der Nutzungszonen werden im Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) gemacht.

So besagt:

Art. 1	Ziele
Art. 3	Planungsgrundsätze
Art. 4	Mitwirkung
Art. 14 - 20	Nutzungspläne; Zweck und Inhalt

Zu den Nutzungsplänen, insbesondere dem Zweck, den Inhalten und deren Abgrenzung werden dabei folgende Aussagen gemacht:

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Damit die Bauzonen im Hinblick auf die nach Art. 15 RPG geforderte Grösse überprüft werden können, ist die Untersuchung des Standes der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB; Stand 91) beizuziehen. Für die Ermittlung des voraussichtlichen Baulandbedarfs in den nächsten 15 Jahren im Sinne von Art. 15 RPG wird in Graubünden praxisgemäss auf die Trendmethode abgestellt. Dabei wird der jährliche Baulandverbrauch der letzten 15 Jahre auf die nächsten Jahre hochgerechnet.

Art. 16 verlangt die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen. Diese Zonenart ist in den geltenden Zonenplänen nur teilweise enthalten. Die entsprechende Ergänzung ist eine wesentliche Verpflichtung. Landwirtschaftszonen sind nicht nur im nahen Siedlungsgebiet, sondern auch auf dem restlichen Gemeindegebiet festzulegen, soweit dort Gebiete vorhanden sind, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Im weitem verlangt das RPG in Art. 19 die Erstellung des Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan sind die Erschliessung der Bauzonen bezüglich Wasser, Strassen und Abwasser sowie Elektrizität zu ordnen. Dabei werden die bereits bestehenden Generellen Erschliessungspläne an die neu festgelegten und in der Zwischenzeit erstellten Anlagen angepasst. Ausserdem werden die übrigen Erschliessungsanlagen wie Wasser, Kanalisation und elektrische Energie (Trafo) in den Plan aufgenommen. Ergänzt wird dieser Plan vom Siedlungsgebiet mit einem entsprechenden Plan über das restliche Gemeindegebiet.

Bei der Ueberarbeitung der Planungsmittel soll auf die Grundbuchvermessung abgestützt werden. Die zu überarbeitenden Planungsmittel für das Siedlungsgebiet sind in einer neuen Plangrundlage darzustellen. Die neuen Grundbuchpläne (Verkleinerung 1:2000) stehen seit geraumer Zeit zur Verfügung.

2. Rechtskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Maladers bestehen folgende rechtskräftige Planungsmittel:

- Baugesetz vom 29.3.1976
- Zonenplan 1:2000 vom 29.3.1976
- Zonenplan 1:10'000 vom 29.3.1976
- Strassenplan 1:2000 vom 9.3.1981

Ferner liegen behördenverbindliche Richtpläne vor.

3. Planungskommission, Fachberater

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- T. Jucker, Gemeindepräsident
- T. Lutz, Mitglied Baukommission
- A. Hassler, Landwirt
- U. Jud, Bauunternehmer
- B. Bühler, Revierförster

Die Protokolle verfasste jeweils Herr B. Bühler.

Anfang 1993 beauftragte die Gemeinde Maladers das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur mit der Bearbeitung der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter wurde Silvio Sauter, Bauingenieur HTL/Umwelting. NDS/Planer, bestimmt.

4. Ablauf und Planungsarbeiten

4.1 Subventionsgesuch

Ein Beitragsgesuch wurde zu Beginn der Ortsplanungsrevision (November 92) gestellt. Die Beitragszusicherung von 30% erfolgte am 15. November 1992. Mit der Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft verknüpft ist die Erfüllung einer Reihe von Bedingungen und Auflagen. Diese betreffen hauptsächlich den allgemeinen Inhalt (Berücksichtigung des Kantonalen und Regionalen Richtplanes, der übergeordneten Vorschriften usw.) und das Verfahren der Ortsplanungsrevision (Durchführung einer Vorprüfung etc.).

4.2 Planungsarbeiten

Die Planungskommission nahm Anfang 1993 ihre Arbeit auf. Anlässlich mehrerer Sitzungen und Begehungen wurden sämtliche neu geschaffenen und revidierten Planungsmittel von der Planungskommission behandelt. Diese wurden dann auch vom Gemeindevorstand (Mitte Februar 1995) verabschiedet.

4.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel lagen vom 9. Juni bis 29. Juni 1995 bzw. 31. Mai bis 21. Juni 1996 öffentlich auf. Während der Zeit der 1. Auflage fand eine Orientierungsversammlung (16. Juni 1995) statt. Dabei wurden die revidierten Planungsmittel vorgestellt werden. Am darauffolgenden Tage bestand die Möglichkeit, mit Mitgliedern der Planungskommission und dem Ortsplaner auf einem Rundgang persönliche Wünsche, Fragen und Anregungen zur Ortsgestaltung zu diskutieren.

Diese öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Aenderungen und Ergänzungen. Damit ist ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Gleichzeitig können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Gleichzeitig findet die Durchführung der Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen (14. Juni bis 14. Juli 1995) statt. Je nach Resultat der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, kann es vorkommen, dass die öffentliche Orientierungsaufgabe wiederholt werden muss. Dies trifft dann zu, wenn sich Aenderungen an den festgelegten Planungsmitteln aufdrängen, die mehrere Grundeigentümer betreffen oder die für die Bevölkerung von allgemeinem Interesse sind. Erst nach Bekanntgabe der Ergebnisse der Vorprüfung werden die eingegangenen Anträge, Wünsche und Anregungen der Bevölkerung behandelt und beantwortet.

4.4 Resultate der Vorprüfung

Folgende Anregungen/Ergänzung gehen aus dem Vorprüfungsbericht stichwortartig hervor:

- Wohnbauzonengrösse sollte im Umfang von ca. 0.9 ha - 1.2 ha reduziert werden.
- Punkt- und Kleinbauzonen: Ueberprüfung der Zonenausscheidung in Sax, Zäris und Zarnuof.
- Forstwirtschaftszone in verschiedenen Gebieten überprüfen; Waldfeststellungsverfahren durchführen.
- Lagerzone: Rodungsverfahren einleiten.
- Naturschutzzone: Konflikte mit Abbauzone bereinigen.
- Landschaftsschutzzone: im Gebiet Pramäris und „Montalin“ ausscheiden.
- Materialablagerungszone: Koordination mit Reg. Richtplan, Rodungsverfahren durchführen.
- Kiesabbauzone: Koordination mit Reg. Richtplan, Rodungsverfahren durchführen.
- Grundwasser- und Quellschutzzone: generelle Schutzzonenausscheidung vornehmen.
- Archäologiezone: überprüfen.
- Erschliessung: Forstwirtschaftswege überprüfen, ev. nochmals vorprüfen.
- Gestaltung: Bezeichnung von schützenswerten und erhaltenwerten Bauten im Genereller Gestaltungsplan.

4.5 Resultate der Orientierungsaufgabe

- Verschiedene Grundeigentümer wünschten Aenderungen in der Zonierung, insbesondere wurde an verschiedenen Orten die Vergrösserungen der Bauzone beantragt.

4.6 Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes sowie der eingegangenen Wünsche und Anträge erfolgten folgende Bereinigungen und Anpassungen:

Bauzone/Siedlungsgebiet (Plan 1:2000)

- Geringfügige Anpassungen der Dorfkernzone (Parz. 582) und Dorfzone (Sax, Tumma) sowie der Wohnzone (östlich Schulhaus).
- Gebiet Zarnuof/Platz wurde ins UeG eingewiesen.
- Gemeindegerei in die öBA umgezogen.
- Quartierplanpflicht in Gebiet Quader festgelegt.
- Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Dadurch ergaben sich geringfügige Anpassungen bei der Landwirtschaftszone, der Zone übriges Gemeindegebiet und bei der Bauzonenabgrenzung; bei bestehenden Bauten im Gebiet Sax, Chogarüfi, Strela, Chisgruoba und Tumma wurde eine Waldabstandslinie festgelegt (Bestandesgarantie für bestehende Bauten).
- Archäologiezone im Gebiet Chli Tummi festgelegt.
- Forstwirtschaftswege im GEP überarbeitet.

Baugesetz:

- Nochmalige Ueberarbeitung verschiedener Artikel des Baugesetzes

4.7 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7./20. Februar 1997 sowie vom 28. August 1997 wurden zu den vorgelegten Planungsmitteln folgende Anträge gestellt:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000	Stimmenergebnis ja/nein
• Oberhalb des Schulhauses sind die Parz. 243 und 97 vom üG in die öBA aufzunehmen	45:50
• Parzelle Erben Curt sei vollständig der Wohnzone zuzuweisen	46:27
• Im Gebiet Quader wird beantragt, die Parzellen 85, 86, 87 und 100 der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Parzelle 84 (ohne Gestaltungsauflagen) soll in der Dorferweiterungszone bleiben.	79:21

Zonenplan 1:10'000	Handmehr
• Er wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet.	

Genereller Erschliessungsplan 1:2000	25:28
• Auf Antrag der Planungskommission sollte der Erschliessungsweg „Hinter dr Chilcha“ bis zur Kantonsstrasse weitergeführt werden.	
• Der bereinigte Generelle Erschliessungsplan 1:2000 wird genehmigt.	grosse Mehrheit

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000	82:0
• Auf Antrag wird der Wanderweg oberer Weiderost bis Pflanzgarten ebenfalls in den Plan aufgenommen.	
• Die Gemeindeversammlung genehmigt dieses Planungsmittel.	

Baugesetz (20. Februar 1997)

Folgende Artikel des Baugesetzes werden infolge von Anträgen geändert:

Art. 2; Abs. 2	Absatz ersatzlos streichen	8:25
Art. 4; Abs. 3	Absatz ersatzlos streichen; zudem soll im ganzen Baugesetz die Bauberatung gestrichen werden.	grosse Mehrheit
Art. 6	gestrichen	
Art. 8	Antrag: Wird eine Planungszone durch die Gemeindeversammlung in die Wege ...	17:49
Art. 17	Abs 2 - ..., sind unter allfälligem Beizug der Baukommission zu überarbeiten.	Mehrheit
	Abs. 4 - Antrag: das Wort nicht zu streichen; d.h. dass Balkone über Gebäudeecken zulässig sind.	überwiegende Mehrheit
Art. 18	Zeichnungsschema soll zwischen Abs. 2 und 3 angeordnet werden	Handmehr
Art. 30	Antrag auf Streichung dieses Artikels	Handmehr
Anordnung der Parkplätze		
Art. 31	Antrag auf Streichung dieses Artikels	24:20
Strassen- und		

Hausnamen		
Art. 40	Abs. 3- letzter Satz; Antrag: Das unsachgemässe Verbrennen von umweltgefährdeten Abfällen auf Baustellen ist untersagt.	Handmehr
Art. 52	Antrag: In der DE ist die max. Gebäudelänge für Einzelbauten von 16 m auf 20 m zu erhöhen; für den Gewerbeeteil ist die Gebäudelänge auf 40 m zu erhöhen sowie die Ausnützungsziffer zu streichen.	27:42
	Fussnote 2) bzw. neu 4): Antrag: in der DE ist für best. und neue Gewerbebetriebe eine max. GL von 40 m erlaubt ist.	20:24
Art. 53	Abs. 4, An- und Nebenbauten einschliesslich <i>gedeckte</i> Aussentreppen und zu ergänzen,	
Art. 54	Abs. 3- letzter Satz - Er muss Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.	Handmehr
Art. 69	Abs. 2 - Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Der Gemeindevorstand entscheidet über allfällige Auflagen.	Handmehr

Das bereinigte Baugesetz wird mit 76:0 Stimmen genehmigt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst am 20. Februar 1997 Rückkommen auf den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 und fällt dabei folgende Entscheide:

- Zonenzuweisung im Gebiet Quader soll gemäss Antrag des Gemeindevorstand und Planungskommission (7. Febr. 1997) erfolgen. 47:18
- Oberhalb des Schulhauses sind die Parz. 243 und 97 ins üG einzuweisen. 47:6
- Parz. 292T (oberhalb Strasse) und 256 sind in die Gewerbezone aufzunehmen. Handmehr

Die Aenderungen im Zonenplan 1:2000, welche am 20. Februar 1997 durch die Gemeindeversammlung angenommen wurden, wurden mittels Stimmrechtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht der Kantons Graubünden angefochten. Mit Entscheid vom 20. Juni 1997 hat das Verwaltungsgericht den Rekurrenten resp. deren Beschwerde gutgeheissen und die Gemeinde angewiesen, die Entscheide zum Zonenplan 1:2000 vom 20. Februar 1997 erneut zur Abstimmung zu bringen.

Am 28. August 1997 hat nun die Gemeindeversammlung die Zonenplanänderungen nochmals zur Abstimmung gebracht und diese entsprechend des Abstimmungsergebnisses vom 20. Februar 1997 bestätigt bzw. angenommen.

5. Planung

5.1 Allgemeines

5.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Die geltenden Zonenpläne 1:2000 genügen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden im Gegensatz zu heute keine genauen Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage wurden Verkleinerungen der Grundbuchpläne 1:500 (Siedlungsgebiet und Umgebung) verwendet. Der entsprechende Ausschnitt von Maladers ist in einem Plan 1:2000 zusammengefasst. Vervollständigt wird dieser Plan durch den kantonalen Uebersichtsplan im Massstab 1:10'000, der das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet. Der Planausschnitt im Massstab 1:2000 ist bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand März 1995).

5.1.2 Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Im Jahre 1991 (Gesamtüberprüfung UEB) wurde gestützt auf die kantonalen Weisungen und Richtlinien der Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife der rechtskräftigen Bauzone (siehe unter 6. Beilagen) ermittelt. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1976 und dem Zonenplanentwurf 1995 sind ebenfalls in der Beilage enthalten. Ergänzt wird die Erhebung über den Stand der Ueberbauung und der Erschliessung mit der Ermittlung der Baureife noch unüberbauter Flächen im Sinne von Art. 21 der Raumplanungsverordnung.

5.1.3 Beurteilung Wohnbauzonengrösse

- Bedarf Wohnbauzone

Bautätigkeit nach Angabe Gemeinde	
Jahr	Bauten
1978	1
1979	6
1980	2
1981	6
1982	3
1983	3
1984	3
1985	3
1986	-
1987	1
1988	1
1989	2
1990	2
1991	1
1992	3
1993	1
1994	4
Summe	42

Bautätigkeit der letzten 15 Jahre ca. 3 Bauten pro Jahr

Zukünftige Wohnbauzonenfläche 15 Jahre x 3 Bauten à 800 m² = 3.6 ha

- Zonenplanentwurf 1995

Nicht überbaute Wohnbauzonenfläche (Subtotal 1) 2.9 ha

Die ausgewiesenen Wohnbauzonenflächen entsprechen ungefähr der bundesrechtlichen Gesetzgebung.

5.1.4 Lärmschutzverordnung

Werden Zonenpläne neu erstellt oder geändert so sind gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV festzulegen. Diese richten sich nach Art. 43 LSV, bzw. nach der in den einzelnen Zonen baurechtlich zulässigen Lärm- oder Störintensität. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass dort, wo (gemäss den Zonenvorschriften) mehr Lärm erzeugt werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist, also eine höhere Empfindlichkeitsstufe zur Anwendung gelangt. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte Tag/Nacht		Immissionswerte Tag/Nacht		Alarmwerte Tag/Nacht	
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen, welche im Zonenschema und in den Zonenplänen festgelegt sind, ist für den Grundeigentümer verbindlich. Deshalb gilt für sie dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung und Aenderung des Zonenplanes bzw. des Baugesetzes.

5.1.5 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören vor allem Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen, Weideflächen im Wald usw..

5.1.6 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wird verzichtet. Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält (soweit erforderlich) der vorliegende Erläuterungsbericht, der damit teilweise die Funktion eines Richtplanes übernimmt.

5.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 und 1:10'000

5.2.1 Zonenplan 1:2000

Der Ausschnitt umfasst das Siedlungsgebiet Maladers.

Mit dem neuen Zonenplan werden sämtliche Bauzonen hinsichtlich ihrer Nutzung und Ausdehnung überprüft. Entsprechend der Gegebenheiten, der untersuchten Erschliessungssituation und den ortsbaulichen Zielen erfährt die Bauzonenabgrenzung an verschiedenen Orten Korrekturen. Bei der Abgrenzung der verschiedenen Zonen soll auch auf die Parzellierung Rücksicht genommen werden. Bezüglich der Bauzonengrösse muss diese auf das übergeordnete Recht (RPG, Art. 15) abgestimmt werden. Im weitern ist das landwirtschaftlich genutzte Land sowie das im Interesse landwirtschaftlich zu nutzende Land der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

- Dorfkernzone

Die Dorfkernzone beinhaltet Siedlungsflächen, die alte gewachsene Dorfstrukturen aufweisen. Es handelt sich dabei in der Regel um Kerngebiete im Innern. Mit dieser Zuweisung sollen die vorhandenen Strukturen erhalten und die gemischte Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Landwirtschaft) weiterhin gewährleistet werden. Die neue Abgrenzung entspricht weitgehend der im alten Zonenplan enthaltenen Dorfzone Maladers. Lediglich im Gebiet Wingert wurde eine Zonenänderung aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen vorgenommen.

- Dorferweiterungszone

Die Dorfkernzonen werden von Baugebietsflächen umschlossen, die teilweise althergebrachte Bebauungsmuster aufgenommen haben. Insbesondere sind in den Gebieten Under Quader, Wingert, Zäris und entlang der Arosastrasse Gebiete der Dorferweiterungszone zugewiesen worden. Durch die Zuweisung dieser Flächen in die Dorferweiterungszone soll gestalterisch dahin gewirkt werden, dass diese traditionellen Bebauungsstrukturen erhalten oder neu geschaffen werden.

- Dorfzone

Die Weiler Sax und Tuma werden aufgrund der vorherrschenden Struktur einer Dorfzone zugewiesen.

- Wohnzone W2

Die Wohnzone W2 umfasst Flächen, die vorwiegend mit Einzelbauten (Ein- und Zweifamilienhäuser) bebaut sind. Die Zuweisung erfolgt aufgrund des vorherrschenden Nutzungsmasses sowie den örtlichen Gegebenheiten. Vorwiegend sind Flächen am südlichen Abhang zwischen Dorf und Arosastrasse der Wohnzone zugewiesen.

- Gewerbe-Wohnzone

Die Gewerbebetriebe oberhalb der Kiesgrube sollen wie bis anhin in einer Gewerbe-Wohnzone angesiedelt bleiben. Ebenfalls ist die bereits rechtskräftige ausgeschiedene Gewerbezone im Gebiet Parmäris in den Plan aufgenommen worden.

- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen wie Kirche, Schulanlagen, Forstwerkhof, Friedhof sowie bestehende oder zukünftige im öffentlichen Interesse stehende Parkierungsanlagen wurden der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zugeordnet.

- Lagerzone

Im Gebiet Kiesgrube und am nordöstlichen Dorfeinde wurden Teilflächen der Lagerzone zugewiesen. Aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde Maladers ist es äusserst schwierig, ebene Flächen für Gewerbebetriebe zu finden. Aus landschaftlichen wie gestalterischen Gründen müsste eine Anordnung von Lagerflächen an vorhandene Siedlungsgebiete erfolgen. Dies könnte im Zusammenhang mit dem Kiesabbau im Gebiet Gross Tummi durchaus geschehen. Aufgrund des Abbaufortschrittes ist es jedoch erst in ca. 20 - 30 Jahren möglich, die erforderlichen ebenen Plätze zu schaffen. Das heute ausgewiesene Bedürfnis nach Lagerflächen erfordert daher die

Zuweisung von Flächen westlich der Siedlung Kiesgrube in eine Lagerzone. Es dürfen auf diesen Flächen jedoch nur Unterstände und Lagermöglichkeiten geschaffen werden, die keine grossen Unterbauten zulassen. Somit besteht Gewähr, dass in einem späteren Zeitpunkt diese Lagerzone an die bestehende Siedlung angegliedert werden kann. Im Abbaukonzept muss daher die spätere Verschiebung der Lagerzone berücksichtigt werden.

- Parkierungszone

Die Parkierungszone enthält private Parkierungsflächen für den Dorfteil Sax.

- Uebrige Zonen der Grundnutzung und überlagerten Nutzung

Ergänzt wird die Landwirtschaftszone in der nahen Dorfumgebung. Sie umfasst alle ausserhalb der Bauzonen und der Forstwirtschaftszonen gelegenen Flächen. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit einer landwirtschaftsfremden Nutzung oder Flächen, die sich nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen. Spätere Bauzonenerweiterungen angrenzend an die heute festgelegten Bauzonen sind ebenfalls der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Bedeutende Trockenstandorte und Magerwiesen wurden der Naturschutzzone zugewiesen. Diese Flächen werden bereits zum Teil durch private Verträge mit den Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftern gesichert.

Die Grundwasser- und Quellschutzzone wurde in Anlehnung an den kant. Katasterplan 1:25'000 übernommen. Die Gefahrenzonen wurden durch die Gefahrenkommission bzw. B. Teufen, dipl. Forsting. ETH, Davos, festgelegt.

5.2.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Der Generelle Gestaltungsplan enthält ergänzende Massnahmen und Vorschriften über die Gestaltung einzelner Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte. Der Entwurf des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet geschützte und erhaltenswerte Bauten sowie Ortsbildschutzgebiete. Durch die Zuweisung verschiedener Flächen als Ortsbildschutzgebiet soll die ortsbauliche Bedeutung der Einzelbauten aufgezeigt werden. Insbesondere soll der Lage, Stellung und dem Ausdruck der Einzelgebäude im Gesamtensemble Achtung verschaffen werden. Dabei ist je nach Bedarf der Beizug der Denkmalpflege bzw. des Bauberaters vorgesehen.

Die Gebiete Under Quader und Seglias wurden nicht überbaute Parzellen mit der Quartierplanpflicht belegt. Im Rahmen von Quartierplanungen muss die Erschliessung und die Gestaltung nachgewiesen werden. Insbesondere im Gebiet Under Quader müssen die Neubauten entlang dem Churerweg ortsbaulich gut eingefügt werden und auf den gegenüberliegenden Freiraum reagieren.

Landschaftlich bedeutsame Hecken und Feldgehölze, welche nicht der Forstgesetzgebung unterliegen, wurden ebenfalls im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Für alle im Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen Objekte und Ortsbildschutzgebiet gibt es im neuen Baugesetzentwurf entsprechende Vorschriften (Art. 66 ff).

5.3 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (gesamtes Gemeindegebiet)

5.3.1 Zonenplan 1:10'000

Der Zonenplan 1:10'000 beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet soweit es nicht bereits im Planausschnitt 1:2000 enthalten ist.

a) Zonen der Grundnutzung

Das gesamte Gemeindegebiet ist im neuen Zonenplan in eine der drei Grundzonen Landwirtschaftszone, Forstwirtschaftszone oder übriges Gemeindegebiet eingeteilt. Bei den Gebieten, die der Zone übriges Gemeindegebiet angehören, handelt es sich um landwirtschaftlich unproduktives Land. Die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone stützt sich auf Angaben des zuständigen Kreisförsters J. Brunold. Als Hinweis sind Wald-Weideflächen sowie die Mähwiesen im Heuberg bezeichnet.

b) Zonen der überlagerten Nutzung

Die Vorschriften der Zonen der überlagerten Nutzung gelten grundsätzlich zu den jeweils im entsprechenden Gebiet festgelegten Zonen der Grundnutzung, wie z.B. Forstwirtschafts- oder Landwirtschaftszone. Der Zonenplan im Massstab 1:10'000 enthält folgende Zonen der überlagerten Nutzung:

- Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone umfasst öffentlich bedeutende Quellsamungen. Sie wurden aus der kantonalen Uebersichtskarte 1:25'000 übernommen.

- Gefahrenzone

Die Gefahrenzonen wurden in Zusammenarbeit mit der Gefahrenkommission bzw. B. Teufen, dipl. Forsting. ETH, Davos, erarbeitet.

- Materialablagerungszone

Die Gemeinde verfügt heute über eine auslaufende Materialablagerung im Gebiet Cholplatz an der Arosastrasse. Da gemäss Abbaukonzept innerhalb der Abbauzone Gross Tummi für längere Zeit (ca. 20 - 30 Jahre) keine Materialablagungsmöglichkeiten bestehen, muss für das kommunal anfallende unverschmutzte Aushub- oder Abräummaterial neue Standorte gesucht werden. Zur Zeit werden Abklärungen betreffend eines Standortes im Gebiet Cholplatz (auf Materialdeponie Aushubmaterial Calfreisertunnel) oder Speinis vorgenommen. Eine geologische Standortabklärung wird demnächst vorliegen. Allgemein kann festgestellt werden, dass der Standort Cholplatz erschliessungsmässig wie ausführungsmässig Vorteile aufweist. Aus geologischer Sicht werden zwar Vorbehalte zu den beiden Standorten gemacht, diese können jedoch insbesondere beim Standort Cholplatz (vermessungstechnische Ueberwachung, Beschränkung des Materialablagerungsvolumen ca. 25'000 m³) ausgeräumt werden. Ferner erfordern beide Standorte eine Rodungsbewilligung. Aus kommunaler Sicht kann dem Standort Cholplatz erste Priorität gegeben werden, es werden jedoch beide Standorte in die Planung aufgenommen.

- Naturschutzzone

Bedeutende naturkundlich interessante Flächen wurden der Naturschutzzone zugewiesen.

5.4 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 enthält die öffentlichen Erschliessungsanlagen wie Wasser- und Abwasserleitungen, öffentliche und private Parkplätze, Strassen und Fusswege sowie übrige Einrichtungen der Wasserversorgung wie Wasserreservoirs usw.

- Strassen

Die kantonale Verbindungsstrasse nach Arosa sowie die Zufahrt zum Dorf sind im Plan bezeichnet. Ferner beinhaltet der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 die kommunalen Erschliessungswege, welche die Bauzonen erschliessen sowie die Land- und Forstwirtschaftswege. Ebenfalls sind die geplanten Walderschliessungsanlagen aufgenommen. Im weiteren sind bestehende Fuss- und Wanderwege sowie die bestehenden und geplanten Parkierungsanlagen im Plan enthalten.

- Werkleitungen

Sämtliche öffentliche Erschliessungsanlagen (Kanalisation und Wasser) sind im Generellen Erschliessungsplan enthalten. Aufgrund ihrer Bedeutung werden diese als öffentliche Erschliessungsanlagen bezeichnet.

5.4.1 Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan enthält die land- und forstwirtschaftlichen Erschliessungswege, Fuss- und Wanderwege sowie Quellen und Wasserversorgungsleitungen. Ebenfalls sind die zukünftig geplanten forstlichen Erschliessungsanlagen in den Plan aufgenommen.

5.5 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vollständig überarbeitet. Der neue Baugesetzentwurf berücksichtigt inhaltlich einige der bewährten bestehenden Vorschriften. Im übrigen beruht er jedoch inhaltlich und im Aufbau hauptsächlich auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden, herausgegeben von der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).

6. Beilagen

6.1 Statistik Gemeinde Maladers

Bevölkerung:

	Einwohner
1900	341
1950	448
1970	454
1980	458
1990	513
1993	529

Arbeitsplätze:

	1975	1985
Sektor 1 (Urproduktion)	19	20
Sektor 2 (Gewerbe)	5	7
Sektor 3 (Dienstleistung)	15	13
Total	39	40

Flächen:

Gemeindegebiet	759 ha
Forstwirtschaftsfläche	363 ha
Landwirtschaftsfläche	361 ha

Zonenplan:

	1976 .	1997 .
Wohnbauzonen	90 840	107 440
Gewerbebezonen	15 332	10 380
ZöBA	8 440	11 060
Parkierungszone		560
Lagerzone		3 040
Total	114 612	132 480

6.2 Statistik UEB - Zonenplan 1976

6.2 Statistik UEB - Zonenplan 1976

Gemeinde Maladers

Bauzonenstatistik

Übersicht über den Stand der Ueberbauung, Erschliessung und Baureife, (gemäss rechtskräftigem Zonenplan)

Nutzungszone	Bauzone	Ueberbauungsstand			Erschliessungsstand				Baureif		
	Total (m ²)	Überbaut (m ²)	nicht Überbaut (m ²)	Ueb. Grad %	erschl. (m ²)	teil- erschl. (m ²)	nicht erschl. (m ²)	Erschl. Grad %	baureif (m ²)	in 5 Jahren baureif (m ²)	Übriges Gebiet (m ²)
1 Dorfzone Maladers	42700	34300	8400	80	42700			100	7440		960
2 Dorfzone Sax	7260	5060	2200	70	7260			100	2200		
3 Wohnzone	34560	22440	12120	65	33600	960		97	11060	960	100
4 Gemischte Zone	6320	2880	3440	46	4900	1420		78	2020	1420	
Subtotal 1	90840	64680	26160		88460	2380			22720	2380	1060
5 Gewerbezone	15332	4032	11300	26	13252	2080		86	10572	728	
Subtotal 2	106172	68712	37460		101712	4460			33292	3108	1060
6 ZöBA	8440	5680	2760	67	7080	1360		84	1400	1360	
Subtotal 3	114612	74392	40220		108792	5820			34692	4468	1060
7 Grünzone	4840	4840		100	4840			100			
Total	119452	79232	40220		113632	5820			34692	4468	1060

Nicht landwirtschaftlich genutzte Ställe ca. 8660 BGF

Stand der Plannachführung: Dezember 1991

6.3 Statistik UEB - Zonenplan 1997

Bauzonenstatistik der Gemeinde Maladers

Auswertung : Uebersicht über den Stand der Ueberbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand			Erschliessungsstand				Baureife		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut	erschl.	teilweise erschl.	nicht erschl.	erschl. v. total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	restliches Gebiet
	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2
1. Dorfkernzone	31500	29260	2240	93	1600	640	0	71	1600	640	0
2. Dorfzone	8180	7100	1080	87	1080	0	0	100	1080	0	0
3. Dorferweiterungsz.	26230	18140	8090	69	3200	4530	360	40	2320	5770	0
4. Wohnzone	32880	19190	13690	58	1910	6820	4960	14	1910	11780	0
Subtotal 1	98790	73690	25100	75	7790	11990	5320	31	6910	18190	0
5. Gew.- u. Wohnz.	10750	3330	7420	31	1640	3740	2040	22	1640	5780	0
Subtotal 2	10750	3330	7420	31	1640	3740	2040	22	1640	5780	0
6. ZöBA	10180	9300	880	91	0	880	0	0	0	880	0
7. Parkierungsz.	560	560	0	100	0	0	0	0	0	0	0
8. Lagerzone	3160	0	3160	0	560	2600	0	18	560	2600	0
Subtotal 3	13900	9860	4040	71	560	3480	0	14	560	3480	0
Total	123440	86880	36560	70	9990	19210	7360	27	9110	27450	0

Freihaltezone **9820 m2**

Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes :
 27 leerstehende Oekonomiegebäude: Nutzbare BGF ca. 13x100 m2 = 1300 m2 BGF