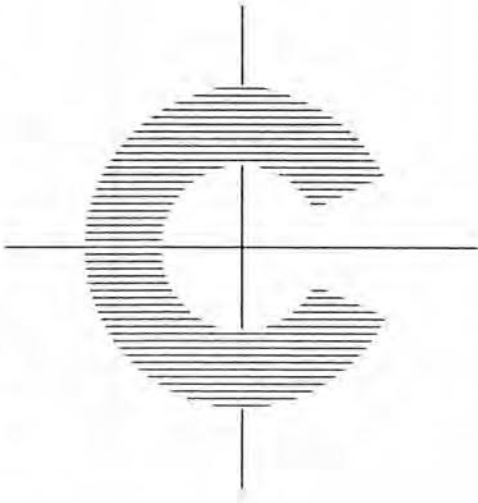


AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Kanton Graubünden
Gemeinde Sumvitg

Revision der Ortsplanung
Siedlungsgebiete

Planungs- und Mitwirkungsbericht

521-8 Gr Ru/03.04.97/09.09.98

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vorgehen und Arbeitsweise	5
3	Formelles	6
3.1	Plangrundlagen und Bearbeitungsgebiete	6
3.2	Fruchtfolgefäche	6
3.3	Legenden	7
3.4	Überstände	7
4	Allgemeine Bestandesaufnahme	7
4.1	Natürliche Randbedingungen	7
4.2	Bevölkerung und Wirtschaft	7
4.3	Infrastruktur	8
4.3.1	Öffentliche Bauten und Anlagen	8
4.3.2	Öffentlicher Verkehr	9
4.3.3	Privatverkehr	9
4.3.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
4.4	Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonaler Fachstellen	10
4.4.1	Regionaler Richtplan Surselva	10
4.4.2	Kantonaler Richtplan	11
4.4.3	Archäologischer Dienst	11
4.4.4	Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz	11
4.4.5	Gewässerschutzkarte	12
4.4.6	Denkmalpflege	12
4.5	Vorgaben und Randbedingungen der Gemeinde	12
4.6	Waldfeststellungsverfahren	13
5	Siedlungsinventar	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Clavadi	13
5.3	Cumpadials	14
5.4	Laus	15
5.5	Rabius	15
5.6	Sogn Benedetg/Laits	15
5.7	Sumvitg	16
5.8	Surrein/Reits	17
5.9	Val/Portas	18
6	Allgemeine Ziele	18
6.1	Bauzonenausscheidung	18
6.2	Gestaltungsplanung und Zonenvorschriften	18
6.3	Erschliessung	19
7	Allgemeine Massnahmen	19



7.1	Bauzonen, Gestaltung und Zonenvorschriften	19
7.2	Erschliessung	21
7.3	Wald und Gefahrenzonenausscheidung	21
8	Die Planungsmittel für die Fraktionen im einzelnen.....	22
8.1	Clavadi	22
8.1.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	22
8.1.2	Genereller Erschliessungsplan	23
8.2	Cumpadials.....	23
8.2.1	Zonen- und Genereller Erschliessungsplan.....	23
8.2.2	Genereller Erschliessungsplan	24
8.3	Laus	25
8.3.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	25
8.3.2	Genereller Erschliessungsplan	25
8.4	Rabius.....	26
8.4.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	26
8.4.2	Gewerbezone für eine Mineralwasserabfüllanlage	27
8.4.3	Kiesabbau- und Ablagerungszone Marias.....	27
8.4.4	Wintersportzone	28
8.4.5	Genereller Erschliessungsplan	28
8.5	Sogn Benedetg/Laits	29
8.5.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	29
8.5.2	Genereller Erschliessungsplan	29
8.6	Sumvitg	30
8.6.1	Zonen- und Genereller Erschliessungsplan.....	30
8.6.2	Genereller Erschliessungsplan	31
8.7	Surrein/Reits.....	32
8.7.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	32
8.7.2	Genereller Erschliessungsplan	33
8.8	Val/Portas.....	34
8.8.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	34
8.8.2	Genereller Erschliessungsplan	34
9	Überbauungsstand der Bauzonen.....	34
10	Baugesetz	35
11	Planungsablauf.....	36
12	Vorprüfung und Mitwirkung der Betroffenen.....	37
12.1	Vorprüfung.....	37
12.2	Wünsche und Anregungen	40
12.3	Gewerbezone für eine Mineralwasserabfüllanlage	41
13	Neue Flächenbilanzen der Bauzonen	41
14	Schlussbemerkungen	41



Anhang

- 1 Leitbild der Bauzonenausscheidung vom 26. Mai 1994
- 2 Regionaler Richtplan
- 3 Gestaltungsplanung Kiesabbauzone Marias Etappierungs- und Nutzungskonzept
Situation 1:1'000
- 4 Tabelle Übersicht der neuen Bauzonen und Überbauungsstand der Wohnbauzonen
- 5 Waldfeststellung Clavadi, Situation 1:2'000



1 Einleitung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Sumvitg wird in Etappen erarbeitet. In einer ersten Etappe waren das Leitbild für die gesamte Bauzonenausscheidung und der Zonenplan für die Fraktionen Sogn Benedetg und Laits erarbeitet worden. Leitbild und Zonenplan waren öffentlich aufgelegt und dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung unterbreitet worden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Wünsche und Anregungen zum Leitbild ein. Der Zonenplan von Sogn Benedetg und Laits wurde am 2. Mai 1995 von der Regierung genehmigt. Als wichtige Grundlage ist das Leitbild mit Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung im Anhang 1 diesem Planungs- und Mitwirkungsbericht beigelegt.

Zwischenzeitlich mussten für mehrere Fraktionen und Zonen aus wichtigen Gründen einzelne Planungsmittel bereits unabhängig vom Gesamtpaket für das Siedlungsgebiet bearbeitet werden:

a) Gewerbezone Igniu

Zonenplanänderung Igniu von der Gemeinde beschlossen am 26. April 1996 und von der Regierung genehmigt am 29. November 1996 (Teilgebiet Gemeindeland, insbesondere für Bauschuttrecyclinganlagen)

b) Fraktion Pardomat

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Von der Gemeinde beschlossen am 29. November 1996 und der Regierung zur Genehmigung eingereicht

c) Tenigerbad

- Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Öffentliche Auflage 16. August bis 15. September 1996
- Vorprüfung Amt für Raumplanung

Eine Überarbeitung dieser Planungsmittel ist im Gange (separater Planungs- und Mitwirkungsbericht).

Das vorliegende Paket umfasst nun alle weiteren Planungsmittel für die Siedlungsgebiete, wo weiterhin Bauzonen vorgesehen sind. Es sind dies die Zonenpläne, Generellen Gestaltungspläne, Generellen Erschliessungspläne mit Verkehr sowie Ver- und Entsorgung für die Fraktionen Clavadi, Cumpadials, Laus, Sogn Benedetg/Laits, Sumvitg, Surrein/Reits, Rabi-us und Val/Portas und das Baugesetz.

Als Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan ist ein Siedlungsinventar erarbeitet worden.



2 Vorgehen und Arbeitsweise

Im wesentlichen sind die Planungsmittel fraktionsweise von den jeweiligen Mitgliedern der grossen Kommission erarbeitet worden. Für die Bauzonenfestlegung war das Leitbild vom 26. Mai 1994 verbindliche Vorgabe (vgl. dazu auch Angaben im Anhang 1).

Nachdem die Gemeinde einen neuen Gemeindepräsidenten gewählt hatte, wurde das Präsidium der Planungskommission beim bisherigen Präsidenten, Herrn T. Lechmann, belassen. Der neue Gemeindepräsident, Herr F. Degonda, nahm als weiteres Mitglied in der Hauptkommission Einsitz.

Für die Bearbeitung des Baugesetzes wurde eine spezielle Kommission aus Mitgliedern der Hauptkommission eingesetzt (Präsident Planungskommission, Gemeinderatspräsident und Vertreter der Fraktion Surrein, Gemeindepräsident, Baufachchef und Vertreter der Fraktion Sumvitg, Vertreter Fraktion Cumpadials und ehemaliger Präsident der Baukommission).

Als Grundlage wurden gemeinsam die Zielsetzungen und Grundsätze festgelegt (grosse Kommission). Die Planerin erarbeitete davon ausgehend für die verschiedenen Fraktionen Entwürfe der notwendigen Planungsmittel, welche von den jeweiligen Mitgliedern der grossen Kommission bereinigt wurden.

In einem ersten Schritt war für alle Siedlungsgebiete ein neues Bauzonenkonzept, ausgehend vom Leitbild, erarbeitet worden. Die Redimensionierung der Wohnbauzonen auf das zulässige Mass stand im Vordergrund. In einem zweiten Schritt wurden die Siedlungsinventare erstellt sowie die Gestaltungsziele und Massnahmen für die verschiedenen Fraktionen festgelegt. Im Rahmen der Inventarisierung wurde mit Herrn D. Giovanoli von der kantonalen Denkmalpflege eine Begehung in den Fraktionen Sumvitg, Cumpadials und Surrein/Reits im Beisein der Kommissionsmitglieder durchgeführt. Nun folgte die Umsetzung auf die detaillierte Zonenordnung und möglichst einheitliche Gestaltungsmassnahmen (Pläne und baugesetzliche Regelungen). Anschliessend wurden die Zonen angrenzend an die Baugebiete gemäss Bearbeitungsperimeter ergänzt und die Generellen Erschliessungspläne ausgehend von der neuen Zonenordnung erarbeitet. Parallel dazu konnte nun noch der vollständig neue Entwurf des Baugesetzes vorbereitet werden. Die vorliegenden Planungsmittel sind nach der Verabschiedung durch die Planungskommission vom Vorstand bereinigt und für das kantonale Vorprüfungsverfahren und eine erste Orientierungsaufgabe beschlossen worden. Diese Arbeiten nahmen zwei Jahre in Anspruch.

Die Inhalte der verschiedenen Pläne sind einerseits gegenseitig und andererseits mit dem Baugesetz abgestimmt. Es war ein Wunsch der Kommission, dass möglichst einheitliche und überblickbare Planungsmittel für die zahlreichen und unterschiedlichen Fraktionen geschaffen werden. Dies bedingte die spezielle Wahl und Festlegung einzelner Planinhalte, insbesondere auch im Hinblick auf eine geeignete Kombination der Zonen- mit den Generellen Gestaltungsplänen. Für eine Beurteilung der Planinhalte sind immer auch die Bestimmungen des Baugesetzes zu beachten.



3 Formelles

3.1 Plangrundlagen und Bearbeitungsgebiete

- a) Für die Fraktionen Cumpadials, Sumvitg und Surrein/Reits verfügt die Gemeinde über vollnumerische Grundbuchpläne.
- b) Für Rabius ist die Grundbuchvermessung teilnumerisch vorhanden.
- c) Für Sogn Benedetg, Laits, Clavadi, Laus und Igniu sind nur provisorische Vermessungswerke vorhanden (keine Numerik).
- d) Für die Fraktionen im Val Sumvitg sind lediglich Blitzaktionspläne für die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die privat erfolgte Vermessung der Tenigerbad AG verfügbar.

Die Bearbeitungsgebiete für die Fraktionen mit vollnumerischer Vermessung entsprechen weitgehend dem Inhalt der Vermessungspläne und beschränken sich deshalb auf das enge Siedlungsgebiet. Notwendige Gebietserweiterungen sind ab den vorhandenen Vermessungsplänen provisorisch digitalisiert worden. Für Rabius wird das Bearbeitungsgebiet erweitert, damit hier die weiteren wichtigen Nutzungszonen ausserhalb des Baugebietes im Zonenplan 1:2'000 erfasst werden können. Die Parzellen sind vollnumerisch vorhanden, die Gebäude sowie wichtige Situationselemente sind ab den Originalgrundbuchplänen provisorisch digitalisiert.

Für weitgehend unvermessene Gebiete (vgl. Ziffer d) oben) ist die Situation aufgrund aller vorhandenen Unterlagen bestmöglich numerisiert worden, um eine reproduzierbare Plangrundlage zu erhalten.

Alle Nutzungspläne werden vollnumerisch bearbeitet. Hierbei wird das Vermessungssystem Adalin und das GIS ArcInfo eingesetzt. Das im Entwurf vorhandene Datenmodell des Amtes für Raumplanung für den Zonenplan ist berücksichtigt.

3.2 Fruchtfolgeflächen

Im kantonalen Richtplan Graubünden sind die landwirtschaftlichen Fruchtfolgeflächen für Sumvitg festgelegt. Diese sind gemäss Weisung des Kantons im Zonenplan 1:5'000 oder 1:10'000 der Gemeinde darzustellen. Da sie für die Beurteilung der Zonenpläne für die Siedlungsgebiete von Bedeutung sind, der Zonenplan 1:5'000 resp. 1:10'000 jedoch erst in der nächsten Etappe erarbeitet wird, werden sie in den Vorprüfungs- und Auflageplänen für das Mitwirkungsverfahren dargestellt. In den Akten für die Beschlussfassung und die Genehmigung werden sie nicht mehr dargestellt werden. Die Abgrenzung der Fruchtfolgefläche ist nicht parzellenscharf und kann im Rahmen der Ortsplanung nicht angefochten werden.



3.3 Legenden

Die Legenden enthalten teilweise Elemente, die im Plan nicht vorkommen. Für das Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren wird dies bewusst als Hinweis und im Hinblick auf Überarbeitungen so belassen. Die Legenden für die Genehmigungsakten werden später bereinigt werden.

3.4 Überstände

In den Plänen sind teilweise Inhalte über die Bearbeitungsgebiete hinaus dargestellt. Dies ist einerseits bei den Gefahrenzonen- und andererseits bei den Ver- und Entsorgungsplänen (Genereller Erschliessungsplan) der Fall. Für das bessere Verständnis der Pläne und für die allgemeine Übersicht sind diese Überstände bewusst erfasst worden. Gegenstand des Auflage- und Genehmigungsverfahrens sind jedoch jeweils nur die Elemente innerhalb der bezeichneten Bearbeitungsgebiete. Alle ausserhalb liegenden Objekte werden bei der Bearbeitung der Pläne für das Nichtsiedlungsgebiet wiederum dargestellt und zur Diskussion gebracht werden.

4 Allgemeine Bestandesaufnahme

4.1 Natürliche Randbedingungen

Die Gemeinde Sumvitg gehört mit einer Fläche von über 100 km² zu den grössten Gemeinden des Kantons. Im Süden grenzt sie an die Gemeinde Vrin (Greinaebene) im Norden an den Kanton Glarus. Die Siedlungen von Rabius, Sumvitg, Cumpadials, Sogn Benedetg, Laits und Siltginas liegen auf der südexponierten Hangseite nördlich des Rheins. Die Siedlungen Surrein, Reits, Laus, Falens und Pardomat liegen südlich des Rheins in vergleichsweise schattigeren Lagen. Im Val Sumvitg liegen abseits die kleine Siedlung Val und das Tenigerbad.

Die Siedlungen im Haupttal sind eingebettet in intensiv bewirtschaftete und gepflegte landwirtschaftliche Nutzflächen. Oberhalb von 1'200 bis 1'300 m ü. M. im Norden und ab ca. 900 m ü. M. im Süden dominiert der Wald, welcher als Lawinenschutz für die Siedlungen von grosser Bedeutung ist. Diverse Maiensässe bilden landwirtschaftliche Lücken.

4.2 Bevölkerung und Wirtschaft

Im Jahr 1990 verteilten sich die insgesamt 1'355 Einwohner wie folgt auf die verschiedenen Fraktionen der Gemeinde:

Sumvitg	276
Sogn Benedetg	28
Laits	13
Clavadi	28
Rabius und Runs	490



Surrein und Reits	277
Cumpadials inkl. Altersheim	184
Laus	21
Weitere Kleinstsiedlungen	ca. 40

Im Altersheim von Cumpadials leben ca. 40 Personen. Per Ende 1996 betrug die Gesamtbevölkerung 1'466 Einwohner.

1994 verzeichnete die Gemeinde 585 Erwerbstätige. Davon waren beschäftigt:

in der Land- und Forstwirtschaft	80
in Industrie und Gewerbe	245
im Dienstleistungssektor	253

In der Gemeinde sind ca. 360 Gastbetten in Hotels, Pensionen, Ferienhäusern und Massenhäusern verfügbar. Die Zahl der Logiernächte beläuft sich auf ca. 1'600. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe hat in den letzten Jahren stetig abgenommen. Doch sind heute mehrheitlich gut strukturierte junge Betriebe vorhanden. Industrie- und Gewerbebetriebe sind vor allem in der Baubranche angesiedelt. Zu erwähnen sind im speziellen das Baugeschäft und das Kieswerk in Rabius, die Küchenfabrik in Rabius, die Fensterfabrik in Cumpadials sowie Holzverarbeitungsbetriebe, Transportunternehmen u. ä. Obwohl der Tourismus in der Gemeinde selbst von untergeordneter Bedeutung ist, hat das Baugewerbe aus der regionalen Entwicklung im Sektor Fremdenverkehr auch in der Gemeinde Sumvitg profitiert. Die Anzahl der Logiernächte und Fremdenbetten weist den verhältnismässig bescheidenen Stellenwert des Fremdenverkehrs aus. Auch im Dienstleistungssektor sind die vorhandenen Betriebe vorwiegend bau- und planungsorientiert.

4.3 Infrastruktur

4.3.1 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Fraktionen Sumvitg, Rabius, Surrein und Cumpadials haben je eine eigene Schulanlage mit Primarschule. Kindergärten befinden sich zentralisiert in Sumvitg und Rabius. Die Schule in Cumpadials wird jedoch voraussichtlich 1997 aufgelöst. Die Oberstufe ist in der Schulanlage in Sumvitg untergebracht. Alle Schulanlagen verfügen über einen Aussenbereich mit Spiel- und Sportanlagen. Die Bedürfnisse sind mit den bestehenden Anlagen grundsätzlich abgedeckt. Mittelfristig ist eine Mehrzweckhalle in Rabius (bestehende ZÖ-BA) oder Igniu geplant. Teilweise sind bereits heute einzelne Räume in den Schulhäusern anderweitig genutzt. Es sind damit auch genügend Räumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen verfügbar. Die Gemeindekanzlei ist dem Schulhaus Sumvitg angegliedert. Zusätzlich sind Sportanlagen in Igniu vorhanden, wo auch weitere Bedürfnisse dieser Art künftig abgedeckt werden sollen. In Cumpadials befindet sich das Altersheim (kirchliche Stiftung). Es vermag den Bedarf zu decken, so dass zur Zeit keine Erweiterungen notwendig sind.



4.3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde ist lediglich mit der Rhätischen Bahn erschlossen. Stationen sind in Sumvitg, und in Rabius. Die Möglichkeiten für Privatpersonen, öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen, sind deshalb sehr eingeschränkt.

4.3.3 Privatverkehr

Das Strassennetz ist, wie Kap. 4.3.2 zeigt, von grosser Bedeutung in der Gemeinde. Alle Fraktionen sind strassenmässig erschlossen. Die Kantonsstrasse nach Laus ist allerdings noch mit einem Naturbelag versehen. Die Kleinsiedlungen im Val Sumvitg sind über eine Gemeindestrasse - ebenfalls mit Naturbelag versehen - erschlossen. Sie wurde im Zusammenhang mit den Kraftwerkanlagen der KVR AG ausgebaut. Die Strasse ist sanierungsbedürftig, und ein Ausbau steht im Zusammenhang mit der Aktivierung des Tenigerbades zur Diskussion.

Ungenügende Erschliessungsverhältnisse im weitgehend überbauten Gebiet in den Hauptsiedlungen sind eigentlich nur in der Fraktion Sumvitg gegeben. Infolge der dichten Bebauung im steilen Gelände sind die von der Kantonsstrasse abzweigenden Sammel- und Erschliessungsstrassen teilweise zu steil und weisen vor allem ungenügende Einmündungsbereiche auf. Im übrigen sind die Baugebiete strassenmässig mindestens grob erschlossen. Einzelne Quartierstrassen sind noch nicht oder erst teilweise gemäss vorliegenden Quartierplanungen erstellt.

In Rabius ist das Strassennetz im Rahmen der Gesamtmelioration grosszügig geplant und weitgehend auch realisiert worden. Einzelne Strassenteilstücke im Bereich der Bauzone sind zwar ausparzelliert aber noch nicht erstellt, da das Bauland noch ungenutzt ist.

4.3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Entsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch den Gemeindeverband Surselva.

Für die Fraktion Laus ist eine eigene Kleinkläranlage geplant. Die Abwässer der übrigen Fraktionen werden der regionalen ARA in Trun zugeleitet. Die Kanalisation befindet sich im Ausbau. Es soll nach Massgabe der finanziellen Möglichkeiten überall ausser in Rabius ein Trennsystem erstellt werden.

Die Gemeinde möchte in den nächsten Jahren einen Leitungskataster erstellen. Da zur Zeit nur teilweise Ausführungspläne oder andere verlässliche Plangrundlagen zu den vorhandenen Leitungsnetzen verfügbar sind, enthalten die Generellen Erschliessungspläne unterschiedlich genaue Angaben mit ungleichem Detaillierungsgrad. Sie werden vor allem auch im Sinne eines Inventars als Grundlage für den Leitungskataster gute Dienste leisten. Gegebenenfalls sind sie jedoch später an tatsächliche Gegebenheiten noch einmal anzupassen.



Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist im Bereich der Fraktionen Sumvitg, Cumpadials, Clavadi, Laits und Sogn Benedetg kein Sauberwasser versickern zu lassen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt der Gemeinde zusammen mit den Wasserkorporationen in den verschiedenen Fraktionen. Das Wasserangebot und die Druckverhältnisse sind in allen Siedlungsgebieten ausreichend und gut.

4.4 Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonaler Fachstellen

4.4.1 Regionaler Richtplan Surselva

Objektblattnummer	Sachbereich	Richtplanvorhaben
2.110	Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersperrgebiete	Festsetzung von Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersperrgebieten gemäss Regionalem Richtplan (siehe Anhang 2) Notwendigkeit von Sammelparkplätzen am Rande von Ruhezononen abklären Das Zwischenergebnis für eine Landschaftsschutzzone im Val Gliems ist bis zum Entscheid betreffend Wasserkraftnutzung zurückgestellt.
2.330	Regionale Industrie- und Gewerbestandorte	Festsetzung Bahnhof Rabius als Standort für eine Mineralwasserabfüllanlage.
2.340	Konzept Sportanlagen	Vororientierung: Bade- und Sportanlagen im Raum des Sportplatzes Rabius zur Nutzung des Mineralwassers aus Tenigerbad
2.350	Konzept überkommunale Schiessanlagen	Die Jagdschiessanlage in Surrein kann weiter betrieben werden (Festsetzung).
2.421	Ausbau regionales Strassennetz	Festsetzung: Konzept betreffend Ausbau Reits - Surrein - Rabius und Ausbau Gemeindestrasse Cavardiras - Falens mittelfristig Festsetzung: Ausbau Sumvitg - Disentis kurzfristig Vororientierung: Umfahrung Trun - Rabius - Sumvitg langfristig
2.431	Öffentlicher Verkehr	Festsetzung: Ausbau Busverbindungen Trun - Rabius - Surrein - Reits (Priorität II) Trun - Rabius - Sumvitg - Laus (Priorität II) Surrein - Sogn Benedetg (Priorität II) Sportbus Rabius - Tenigerbad (Priorität III) Zwischenergebnis: kurz- oder mittelfristige Standortfestlegung und Realisierung einer Park- und Ride-Anlage in Rabius (RhB, KPD)
2.451	Regionaler Zweirad- und Fussgängerverkehr	Festsetzung der Zweiradverbindung Felsberg - Sedrun über bestehende Strassen und Wege Berücksichtigung der Anliegen der Fussgänger in der Ortsplanung



Objektblatt-nummer	Sachbereich	Richtplanvorhaben
2.452	Wanderwege, Mountainbike, Strecken- und Treckingrouten	Abstimmung auf das kantonale Wanderwegnetz (Festsetzung Konzept)
2.550	Konzept Campingplätze	Campingplatz Sumvitg ohne Ausrüstung von lokaler Bedeutung (kein Ausbaivorhaben)
2.610	Materialabbau (Richtplanvorhaben in Arbeit)	Abbaugelbiet Marias (Kieswerk Rabius)
2.620	Deponie und Materialablagerungen (Richtplanvorhaben in Arbeit)	Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial im Abbaugelbiet Marias; Eignung als Inertstoffdeponie wird im Abbaugelbiet Marias abgeklärt Zwischenlagerung und Sortierplatz für Bauabfälle beim Kieswerk Rabius

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes sind im Rahmen der Nutzungsplanung für die Siedlungsgebiete die Vorhaben Nr. 2.330, 2.610 und 2.620 speziell zu beachten. Die übrigen Richtplanvorhaben wirken sich zur Zeit nicht direkt auf die kommunale Planung aus oder sind erst bei der Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes relevant.

4.4.2 Kantonaler Richtplan

In den ebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen von Surrein, Reits, Cumpadials, Sumvitg und Rabius sind landwirtschaftliche Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

4.4.3 Archäologischer Dienst

Im Bearbeitungsgebiet der Siedlungen liegt die Burgruine Tuor in Clavadi. Der archäologische Dienst empfiehlt die Ausscheidung einer archäologischen Schutzzone im Bereich der Mauerreste.

4.4.4 Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich nur kleine Objekte, die aus Natur- oder Landschaftsschutzgründen speziell zu erwähnen sind. Es sind dies ein kleines Flachmoor am Siedlungsrand von Laus, eine Naturschutzfläche von lokaler Bedeutung in Giachentrina (Lärchenbestand mit Wiesenbach) und ausserdem der nördliche Siedlungsteil von Reits, der ebenfalls als Naturschutzfläche von lokaler Bedeutung bezeichnet ist (Begründung aus Sicht der Gemeinde nicht erkennbar).

In Runs (Rabius) im Bereich der Bahnlinie sind einzelne Trocken- und Faunastandorte bezeichnet.



4.4.5 Gewässerschutzkarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt nirgends im Bereich potentieller Grundwasser- oder Quellschutzzonen.

4.4.6 Denkmalpflege

Das Amt für Denkmalpflege verfügt über einzelne Daten aus der Bauernhausforschung. Abgesehen von ISOS existieren jedoch keine weiteren Inventare.

4.5 Vorgaben und Randbedingungen der Gemeinde

a) *Bestehende Planungsmittel*

Zu berücksichtigen sind folgende Planungsmittel:

- Plan da zonas parzial Igniu Cahuons 1:2'000 vom 16. Juli 1990 (teilweise Änderungen im Rahmen der laufenden Revision sind vorbehalten)
- Plan da zonas parzial Sogn Benedetg/Laits 1:2'000 vom 2. Mai 1995
- Änderung des Baugesetzes vom 2. Mai 1995
- Midada plan da zonas Igniu vom 12. November 1996
- Plan da zonas e plan da formaziun general parzial Pardomat 1:2'000
- Plan general d'avertura Pardomat 1:2'000
- Pläne und Baugesetzänderung Tenigerbad (Entwürfe)

Alle Inhalte der übrigen Planungsmittel aus der früheren Ortsplanung und zwischenzeitlich erfolgten Teilrevisionen werden vollständig neu erarbeitet.

b) *Bauzonen generell*

Mit der Revision muss die Bauzone auf das gesetzlich zulässige Mass reduziert werden. Das Leitbild für die Bauzonenentwicklung (Anhang 1) liefert hierfür die entsprechenden Richtwerte und die Angaben zum Vorgehen.

c) *Sondernutzungspläne*

Für diverse Teilgebiete existieren rechtskräftige Quartierpläne. Insbesondere die geplanten Erschliessungseinrichtungen sind nach Bedarf im Generellen Erschliessungsplan zu berücksichtigen (Quartierplan Quadras, Sumvitg; Quartierplan Cumpadials Nord; Quartierplan Laits; Quartierplan Plaun da Crusch, Laits). In Rabius sind im Rahmen der Güterzusammenlegung die Erschliessung und Parzellierungsverhältnisse im Baugebiet geregelt worden.

d) *Landwirtschaftlicher Hochbau*

Die Landwirtschaftsbetriebe verfügen heute im Siedlungsbereich mehrheitlich über genügend Ökonomiebauten. Abgesehen von Sanierungen oder Erweiterungen im Bereich bestehender Bauten sind keine wesentlichen Neubauvorhaben mehr zu erwarten. Die Aus-



scheidung spezieller Zonen für landwirtschaftliche Hochbauten ist deshalb aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Im folgenden wird dieses Thema nicht mehr behandelt.

4.6 Waldfeststellungsverfahren

Wo Bauzonen an Waldareal grenzen, wird mit der Revision auch das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der Etappierung und der während des Verfahrens veränderten Waldgesetzgebung sind auch hier unterschiedliche Abläufe entstanden. Für die Teilgebiete Tenigerbad und Igniu (Bereich Gewerbezone) ist das Feststellungsverfahren bereits rechtskräftig abgeschlossen. Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone ist im Rahmen des Zonenplangenehmigungsverfahrens nicht mehr anfechtbar.

In Clavadi ist die Waldgrenze vom Kreisförster im Beisein der Eigentümer gemäss neuen Richtlinien verpflockt und dann vom Geometer eingemessen worden. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit an das Forstinspektorat erfolgt im Rahmen der Zonenplanrevision. Ein Planausschnitt mit der festgestellten Waldgrenze liegt im Anhang 5 bei.

In den übrigen Fraktionen grenzt die Bauzone nirgends an Waldareal.

5 Siedlungsinventar

5.1 Allgemeines

Bezüglich Gestaltung, Ortsbild und Siedlungsstruktur sind die Vorgaben der zahlreichen Fraktionen der Gemeinde sehr unterschiedlich, da sie sich aufgrund ihrer Lage sehr verschieden entwickelt haben. Die Fraktionen werden im folgenden kurz charakterisiert und beschrieben. Im einzelnen sind die wesentlichen Angaben jedoch dem Siedlungsinventar zu entnehmen. Dieses enthält die Angaben aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie Inventarpläne im Massstab 1:2'000, welche die wichtigsten Merkmale und Hinweise beinhalten. Sie werden ergänzt durch eine Fotodokumentation, welche auf die Pläne Bezug nehmen. Insbesondere die Fotodokumentation wird nach Massgabe der verfügbaren Zeit und Mittel laufend noch weiter ergänzt werden.

5.2 Clavadi

Clavadi liegt ca. 1'200 m ü. M. oberhalb der Fraktion Cumpadials an sonniger, exponierter Lage. Die Bauten sind entlang der hangparallelen Kantonsstrasse mit dem Tale zugewandten Hauptfassaden angeordnet. In der Fraktionsmitte überragt die erhöht und frei stehende Kirche die übrigen, mehrheitlich landwirtschaftlichen Liegenschaften. Vereinzelt sind neue Ferienwohnbauten erstellt worden. Infolge der bisherigen Bauzonenausscheidung nördlich der Hauptstrasse sind sie zum Teil auch in der früher freigehaltenen Umgebung der Kirche erstellt worden und konkurrenzieren die Dominanz dieser ortsbildprägenden Sakralbaute.

Von Sumvitg führt ein Kreuzweg zur Kirche von Clavadi. Die Bildstöcke sind gut erhalten und zweifellos schützenswert. Das Back- und Waschhaus ist renoviert, hingegen befinden

sich die frühere Mühle und Käserei in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Von der Burg ruine Tuor existieren nur noch wenige Mauerreste. Ein riesiger alter Ahorn ist ein weiteres Wahrzeichen der Fraktion.

5.3 Cumpadials

Die Fraktion Cumpadials liegt in der Talsohle auf einer sonnigen Terrasse zwischen Rein anteriur und der Fraktion Sumvitg. Das Dorf hat sich entlang der Strassenachsen Cumpadials - Sumvitg und Cumpadials - Surrein entwickelt, als die Oberländerstrasse noch nicht die heutige Bedeutung hatte. Diese strassendorfartige Struktur wurde jedoch durch die Einzonung und strassenmässige Erschliessung der grossen Wohnbaugebiete im Norden (Quartierplan Cumpadials Nord) und die Verlegung der Strassenverbindung nach Sumvitg weitgehend zerstört. Die historische Bausubstanz ist demgegenüber entlang beider Achsen noch sehr gut erhalten und ist von wesentlicher Bedeutung für das schöne intakte Ortsbild. Weitgehend unverändert ist vor allem die südliche Dorfansicht, die einerseits von Obstbaumbeständen und andererseits von den eng aneinandergereihten Ökonomiebauten geprägt wird.

Typisch sind für Cumpadials die grossen, fast herrschaftlichen Wohnhäuser mit Kreuzgiebeldächern sowie die Freiräume und Gartenanlagen im Siedlungsgebiet, in welchen oftmals noch hochstämmige Obstbäume stehen.

Das Schulhaus (Foto Nr. 32) wurde zwar etwas unglücklich am südlichen Siedlungsrand erstellt. Das Gebäude selbst ist jedoch ein typischer Vertreter der Baukunst für öffentliche Bauten um die 40er Jahre.

Die meisten Bauten sind landwirtschaftlichen Ursprungs. Daneben zeigt die Pension Degonda, dass auch das Tourismusgewerbe in der Fraktion schon früh von Bedeutung war. Der Flachdachbau der Fensterfabrik Degonda ist trotz seiner Grösse und Fremdartigkeit recht unauffällig. Demgegenüber wurde mit dem Altersheim und zugehöriger Kapelle im nordwestlichen Dorfe ein Fremdkörper für das Ortsbild erstellt, der auch heute noch recht störend wirkt. Die Kapelle St. Joseph in der Ortsmitte steht seit dem 5. Mai 1986 als Baudenkmal unter kantonalem Schutz.

Auch in Cumpadials sind noch zwei der typischen Back- und Waschküchen vorhanden. Eines liegt im nördlichen Teil in Camon und ist vollständig renoviert, umgebaut und auch verändert worden. Es wird jedoch auch heute noch zum Backen benutzt. Das Wasch- und Backhaus in Curtinatsch ist noch ursprünglich erhalten, jedoch sehr sanierungsbedürftig. Hier vorbei führt auch der alte, hohlwegartige Fussweg.

Eine Zisterne gegenüber der Pension Degonda weist auf die frühere Wasserversorgung hin. Sie wurde im Zusammenhang mit dem Parkplatzausbau ebenfalls renoviert.

Trotz der recht hohen Lagequalitäten ist die Bautätigkeit in Cumpadials sehr bescheiden, was allenfalls mit der etwas abseitigen Lage zur Hauptverkehrsverbindung der Surselva begründet werden könnte.



5.4 Laus

Laus liegt nordexponiert am linken Rheinufer auf ca. 1'300 m ü. M. Es handelt sich um eine sehr kleine landwirtschaftliche Fraktion mit drei Gebäudegruppen. Markant ist die frei stehende Kapelle St. Laurentius und Sebastian (kantonales Baudenkmal seit 17. Oktober 1994) und einzelne der landwirtschaftlichen Wohnbauten. Eine bauliche Entwicklung hat nur im landwirtschaftlichen Bereich stattgefunden. Diverse Wohn- und Ökonomiebauten sind zwischenzeitlich etwas renovationsbedürftig.

5.5 Rabius

Die Fraktion Rabius weist lagemässig gute Wohnqualitäten auf. Das Gelände ist nicht allzu steil, gut erschliessbar und sehr sonnig. Hier hat deshalb auch die stärkste bauliche Entwicklung stattgefunden. Vom ursprünglichen Bauerndorf sind nur noch zusammenhanglose Teile vorhanden. Lediglich im Kernbereich um die Kirche sind Strukturen und Bausubstanz noch gut erhalten und prägen das Ortsbild. Im übrigen sind einzelne Elemente und Einzelbauten für die Fraktion von gestalterischer Bedeutung. Zu erwähnen ist hierbei insbesondere der instandgestellte steinerne Fussweg in Chistrisch, der zwischen Bruchsteinmauern liegende Fussweg in Runcaglia und die im Inventarplan bezeichneten Wohnbauten. Das alte Bahnhofsgebäude sollte als typisches Beispiel erhalten werden.

Vollständig intakt und in der ursprünglichen Form erhalten sind die Bauten und Strukturen im etwas abseits liegenden Ortsteil Runs. Die Kapelle Sontgaclau steht seit dem 25. Oktober 1994 als Baudenkmal unter kantonalem Schutz.

In Rabius befindet sich auch die einzige touristische Beförderungsanlage, der kleine Schlepplift oberhalb des Dorfes. Dies hat dazu beigetragen, dass auch eine bescheidene Entwicklung im Zweitwohnungsbau vor allem in der Fraktion Rabius stattgefunden hat.

Am westlichen Dorfeinde von Rabius befinden sich die grösseren Bauten und Anlagen von Gewerbebetrieben (Holzverarbeitung u. ä.). Über die Strasse Richtung Surrein gelangt man im südlichen Dorfteil zur Station der RhB. Auch in dieser Umgebung hat eine starke bauliche Entwicklung stattgefunden.

In Rabius sind im Rahmen der Güterzusammenlegung auch die Baulandparzellen in den grossen, damals weitgehend unüberbauten Siedlungsgebieten neu festgelegt worden.

5.6 Sogn Benedetg/Laits

Sogn Benedetg und Laits liegen auf ca. 1'250 m ü. M. oberhalb der Fraktion Sumvitg. Die beiden Ortsteile sind durch das Val Murtes voneinander getrennt. Ein Lawinenniedergang in diesem Tal hat im Jahr 1984 die Kapelle von Sogn Benedetg und ein Ferienhaus in Laits vollständig zerstört.



Laits

Die junge Fraktion Laits ist erst in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts aus dem Bau von Ferienhäusern entstanden. Bis heute sind nur wenige Bauten ganzjährig bewohnt. Mehrheitlich sind kleinere, chaletartige Wohnbauten erstellt worden. Aufgrund der sonnigen und aussichtsreichen Lage ist auch künftig vor allem mit Ferienhäusern zu rechnen.

Sogn Benedetg

Sogn Benedetg ist demgegenüber eine der für Sumvitg typischen Kleinsiedlungen landwirtschaftlichen Ursprungs. Der alte Dorfteil ist beidseits entlang der Kantonsstrasse gewachsen, welche als Achse zuerst hangparallel und dann nordwärts in eine ostexponierte Geländemulde führt. Die alte Bausubstanz (Wohn- wie auch Ökonomiegebäude) ist weitestgehend erhalten. Das Ortsbild und die Inventarisierung durch die Kommission zeigt auf, dass die traditionellen Werte von der Bevölkerung hoch eingeschätzt werden. Mehr aus Unachtsamkeit sind vereinzelt lieblos gestaltete Nebenbauten erstellt worden.

Ende der 70er Jahren sind am nordöstlichen Ende des Dorfes drei grosse Ferienwohnbauten erstellt worden. Sie ergänzen weder die strassendorfartige Siedlungsstruktur, noch ordnen sie sich vom Volumen her ein.

Nachdem die Kapelle Sogn Benedetg durch die Lawine zerstört worden war, hat der Stiftungsrat Caplutta Sogn Benedetg (Kloster Disentis) zentral, etwas erhöht über dem historischen Siedlungsteil eine neue Kapelle erbauen lassen. Der ovale Bau mit Holzschindelverkleidung des Architekten Peter Zumthor ist ein architektonisches Kleinod und bereits weit über die Landesgrenzen bekannt.

5.7 Sumvitg

Die Fraktion Sumvitg hat ein ausserordentlich eindruckliches Ortsbild, welches vor allem von der Pfarrkirche St. Johannes Baptist (seit dem 4. Mai 1987 als Baudenkmal unter kantonalem Schutz) geprägt ist. Die Kirche mit Friedhof thront auf einer mächtigen Maueranlage über der Siedlung und ist von weither sichtbar. In der Umgebung der Kirche stehen herrschaftliche Wohnbauten an der kantonalen Hauptverkehrsachse, entlang welcher die Siedlung gewachsen ist. Speziell zu erwähnen ist das Haus Gilli Maissen, welches seit dem 19. Dezember 1966 unter kantonalem und bereits seit 11. Mai 1965 unter Bundesschutz steht (Baudenkmal).

Ursprünglich stand die Kirche auf einem Hügel mitten in der engen Siedlung. Erst mit dem Ausbau der Kantonsstrasse wurde die heutige Maueranlage erstellt.

Der südliche Dorfrand ist landwirtschaftlich geprägt. Zahlreiche meist kleine und eng stehende Ökonomiebauten, Garten- und Freiräume mit Obstanlagen sowie ältere und neuere zu Landwirtschaftsbetrieben gehörende Wohnbauten dominieren. Alle Bauten sind mit der Firstrichtung talwärts ausgerichtet. Vereinzelt sind in den Lücken und infolge der bisherigen Bauzonenfestlegung neue Wohnbauten erstellt worden.



Nördlich der Kantonsstrasse ist eingangs des Dorfes der Olivengarten zu nennen, dessen umgebende Bruchsteinmauer teilweise erst vor kurzem sorgfältig renoviert worden ist. Die angrenzende, hinterliegende Hangpartie ist sehr locker überbaut. Es handelt sich vorwiegend um ehemals landwirtschaftliche Liegenschaften mit umgebenden Gartenbereichen.

Die neue Siedlungsentwicklung hat im Westen ausgangs des Dorfes stattgefunden. Nördlich der Kantonsstrasse ist die grosse Schulanlage mit Gemeindeganzlei erstellt worden. Südlich der Kantonsstrasse ist das Quartierplangebiet Quadras entlang der Strasse zur Station Sumvitg annähernd vollständig überbaut. Eine Autogarage (Gewerbebetrieb) und ein Spenglerbetrieb bilden heute den Siedlungsabschluss am westlichen Dorfausgang an der Kantonsstrasse.

Im Norden folgt der markanten Gebäudezeile entlang der Strasse mit Wohnbauten ein Übergangsbereich mit kleineren Ökonomie- und Nebenbauten, die mit Freiflächen und zahlreichen Obstgärten abwechseln.

Das Ortsbild von Sumvitg ist im ISOS als von nationaler Bedeutung eingestuft, wozu vor allem die dominante und einmalige Kirchenanlage beigetragen haben dürfte.

5.8 Surrein/Reits

Neben Sumvitg weisen die Siedlungsgebiete von Surrein und Reits wohl die speziellsten Strukturen auf. Sie sind im ebenen Gelände in der Talsohle unweit des Rheins entstanden. Einmalig sind die grossen zusammenhängenden und zentralen Freiflächen entlang den Hauptachsen (Strassenverbindungen). Die Gebäude sind um diese Freiflächen herum angeordnet und auf sie orientiert. Die Freiflächen dienen seit jeher dem Allgemeingebrauch, wobei auch Sondernutzungen durch Einwohner beansprucht werden können. Im Herbst wird der Holzvorrat vor dem Haus auf dem Gemeindeland abgelagert, und die Landwirte errichten in der Regel ihre Miststöcke und Jauchegruben ebenfalls hier. Über den Pustget führen zahlreiche Zufahrten zu den einzelnen Gebäuden. Je nach Bedarf wird er auch als Parkplatz benutzt. Die Bausubstanz ist vorwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs. Holz dominiert als Baumaterial. Die Wohnhäuser stehen in der Regel mit dem Giebel auf die Strasse ausgerichtet. Demgegenüber sind landwirtschaftliche Ökonomiebauten meist mit dem Giebel parallel zur Strassenachse erstellt worden. Dieser Wechsel und die unterschiedlich grossen Bauvolumen prägen das Ortsbild. Leider sind inzwischen die meisten Kornhisten von den Ökonomiegebäuden verschwunden. Eine architektonische Umsetzung dieses ortstypischen Elementes bei neuer Holzbauarchitektur wäre wünschbar.

Der etwas erhöht und abseits gelegene Siedlungsteil Encarden wird heute durch ein Neubaugartier mit Surrein verbunden. Neubauten sind vor allem hier und im östlichen Bereich um Surrein erstellt worden, da es sich um die sonnigsten Lagen handelt. Richtung Westen hat sich, abgesehen von neuen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten, wenig verändert. Auch die Lücken zwischen den Ortsteilen Reits, Giachentrina und Surrein sind noch vorhanden. Die neuen Stall- und Ökonomiebauten ragen vertikal zur Strassenachse fingerartig in die landwirtschaftlichen Nutzflächen.



Leider ist in der grossen Teilfläche in Surrein vor Jahren die Erstellung eines Wohngebäudes bewilligt worden. Abgesehen davon konnte die Freifläche doch erhalten bleiben. Die zahlreichen Dorfbrunnen sind typisch und weisen auf die Allgemeinnutzung hin.

In Encarden, Reits und Surrein ist jeweils auch noch eines der Back- und Waschwäuser *Pistregns* erhalten. Typisch für das Ortsbild sind auch hier ganz ausgeprägt gegen die landwirtschaftlichen Nutzflächen orientierte Freiräume und Gartenanlagen mit Nebenbauten. Obstbaumbestände bereichern noch zusätzlich die Siedlungsgestalt.

Infolge Strukturwandel werden einzelne landwirtschaftliche Ökonomiebauten zu anderen gewerblichen Zwecken genutzt oder sollen umgenutzt werden. In Giachentrina befindet sich eine Sägerei.

5.9 Val/Portas

Die kleine Fraktion Val besteht aus der hübschen Kapelle, drei Wohnhäusern (ein Restaurantbetrieb), zwei Ferienhäusern und diversen kleineren Ökonomiebauten. In Portas liegt ein einzelner Landwirtschaftsbetrieb. Es hat in den letzten Jahren in dieser etwas abgelegenen Kleinsiedlung im Val Sumvitg keine bauliche Entwicklung stattgefunden. (Für Val/Portas ist kein Inventarplan erstellt worden.)

6 Allgemeine Ziele

6.1 Bauzonenausscheidung

Wohnbauzonen

Im Grundsatz sind die Ziele und Massnahmen dem Leitbild (Anhang I) zu entnehmen.

Gewerbezone

Für bestehende Gewerbebetriebe ist die Festlegung von Gewerbezone zu prüfen, und ein geeignetes Angebot für neue Gewerbebetriebe ist festzulegen.

Öffentliche Bauzone

Für bestehende öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche Zonen nach Bedarf mit genügenden Erweiterungsmöglichkeiten auszuscheiden.

6.2 Gestaltungsplanung und Zonenvorschriften

Die charakteristischen Merkmale der Fraktionen sollen in ihrer Verschiedenartigkeit berücksichtigt und erhalten werden.

Dafür sollen geeignete einheitliche Massnahmen für den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan sowie das Baugesetz geschaffen werden.



Die Massstäbe bei Bauvorhaben in den historisch wertvollen Siedlungsteilen sind vom Bestehenden und aufgrund der umgebenden Bauten, Anlagen und Strukturen abzuleiten.

Die Massstäbe in neueren Siedlungsteilen ergeben sich aufgrund der angestrebten Siedlungsentwicklung. Der haushälterische Umgang mit dem Boden verlangt eine zweckmässige bauliche Dichte. Neue Entwicklungen und Tendenzen verlangen offene Bauvorschriften, die neue Lösungen zulassen. Bestehende Strukturen sind angemessen zu berücksichtigen.

Die Erhaltung von Einzelbauten, Anlagen, Freiräumen und Gärten, die zur Attraktivität des Ortsbildes wesentlich beitragen, soll gefördert werden. Die Wertschätzung für die privat für diese Belange erbrachten Leistungen soll zum Ausdruck gebracht und der Einwohnerschaft bewusst gemacht werden.

Bei realistischer Beurteilung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sollen in den Fraktionen die verbleibenden Wohnbauzonen an attraktiven, geeigneten und nach Möglichkeit erschlossenen Standorten vorgesehen werden.

Das Baulandangebot richtet sich vor allem an bauwillige Einheimische und Zuzüger, aber auch an Erholung suchende Feriengäste (Zweitwohnungsbau).

Die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verwendung einheimischer Baumaterialien ist sinnvoll zu unterstützen.

Wenn Bauten, Bauteile oder Objekte aus kulturhistorischer Sicht im allgemeinen öffentlichen Interesse erhaltenswert sind, sind geeignete Schutzmassnahmen vorzusehen.

6.3 Erschliessung

Für die Baugebiete ist die strassenmässige Erschliessung und die hinreichende Ver- und Entsorgung aufzuzeigen.

Wenn neue Strassen notwendig sind, ist die Zonenordnung so vorzusehen, dass eine optimale Nutzung daraus gezogen werden kann.

Die für wichtige Fusswege oder Parkieranlagen beanspruchten Flächen sollen gesichert werden.

7 Allgemeine Massnahmen

7.1 Bauzonen, Gestaltung und Zonenvorschriften

Die Dorfzonen beschränken sich auf die historischen Siedlungsteile in allen Fraktionen, wo das Mass der Nutzung von der bestehenden Bausubstanz abzuleiten ist, um die vorhandenen Strukturen zu erhalten. Diese Gebiete sind weitgehend überbaut. Das potentielle Bauvolumen liegt vor allem im Um- und Ausbau unternutzter Wohnbauten und ungenutzter Ökonomiebauten. Aufgrund der sehr verschiedenartigen Strukturen in den zahlreichen Fraktionen ist es unzweckmässig, detaillierte Bauvorschriften zur Festlegung der zulässigen Bauvolumen vorzuschreiben. Die Zonenvorschrift für die Dorfzone wird deshalb im Sinne eines An-



passungsbereiches festgelegt. Nur so kann die Zielsetzung erreicht werden, dass mit einer einheitlichen Lösung die Gewähr geboten ist, dass auf die speziellen örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen wird. Dieses Vorgehen stellt erhöhte Anforderungen an die zuständige Baubehörde. Die Inanspruchnahme eines Bauberaters ist deshalb in der Regel notwendig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich mit der Zeit eine einheitliche Beurteilungspraxis mit zunehmender Erfahrung der Behörden einstellt. Es ist auch vorgesehen, diese Praxis mittels Gestaltungsrichtlinien zu dokumentieren.

Für die Abgrenzung der Dorfzone wird vom Siedlungsinventar und von den Zielsetzungen für eine neue Festlegung von Wohnbauzonen ausgegangen. Sie wird dort vorgesehen wo

- bestehende Gebäudegruppen und Strukturen einen Beitrag für die Attraktivität des Ortsbildes leisten
- der Zustand der Bauten und Anlagen zeigt, dass die Eigentümer die vorhandenen Werte schätzen und zweckmässig erhalten
- eine Nutzung vorhandener Bauten zu wohn- und gewerblichen Zwecken grundsätzlich erwünscht ist
- das Mass der Nutzung nicht in Zahlen festgelegt werden kann, sondern in jedem Einzelfall vom Bestehenden und Umgebenden abzuleiten ist

Neuere Dorferweiterungen und Gebiete, in welchen die alten Strukturen zerstört oder unzweckmässig sind, werden Dorferweiterungszonen unterschiedlicher Nutzungsintensität mit klaren Bauvorschriften zum Mass der Nutzung zugeteilt.

Grundsätzlich wird eine Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleitungen erwünscht. Nur ausnahmsweise werden reine Wohnzonen mit Empfindlichkeitsstufe II festgelegt, wenn die Überbauung weit fortgeschritten ist und sich auf Wohnbauten beschränkt oder wenn eine weitergehende gewerbliche Nutzung aufgrund der Erschliessungsverhältnisse und der Lage zu den Zentren nicht erwünscht ist.

Im Bereich bestehender Gewerbebetriebe werden Gewerbe- und Wohnzonen festgelegt, wenn der Bereich für diese Nutzung geeignete Voraussetzungen aufweist. Damit wird für das Gewerbe ein attraktives Baulandangebot geschaffen, und die Wohnbauzonen können gleichzeitig reduziert werden. Reine Gewerbebezonen im Bereich der bestehenden Siedlungen sind aus Emissionsgründen und gestalterischen Aspekten nicht erwünscht. Für sie werden geeignete Standorte abseits der Siedlungsgebiete festgelegt. Der maximal zulässige Gewerbeanteil ist jeweils im Zonenplan für die gemischten Zonen angegeben.

Wo eine weitgehende Erhaltung der bestehenden Strukturen, Bauten und Nutzungsverhältnisse erwünscht ist, wird eine Ortsbildschutzzone festgelegt. Die Bestimmungen und Auflagen entsprechen etwa dem Erhaltungsbereich gemäss Musterbaugesetz Graubünden.

Aufgrund der gewählten Zonenvorschriften für die Dorfzone (Art. 19 Baugesetz) im Sinne eines Anpassungsbereiches und, wo notwendig, überlagert mit der Ortsbildschutzzone im Sinne eines Erhaltungsbereiches (Art. 32 Baugesetz) kann der Generelle Gestaltungsplan mit dem Zonenplan kombiniert werden. Mit der Zonenordnung sind aus dem gleichen Plan auch die weitergehenden und abweichenden Auflagen oder Bestimmungen aus der Gestaltungs-



planung erkennbar. Dies ist sowohl für die Behörde als auch für den betroffenen Eigentümer von grossem Vorteil.

In Ergänzung dazu werden erhaltenswerte und schützenswerte Einzelbauten und Objekte aufgrund des Siedlungsinventars bezeichnet. Die zahlreichen ortstypischen, schön erhaltenen Bauten und Anlagen werden ebenfalls gekennzeichnet. Die Eigentümer sollen motiviert werden, diese Werte weiterhin zu schätzen und bei baulichen Erneuerungen zu berücksichtigen.

Wo ausserhalb der Bauzonen eine Freihaltung von Überbauung im Interesse der Ortsbilderhaltung erwünscht ist, werden Freihaltezonen oder bei intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen auch überlagerte Hochbauverbote festgelegt. Die detaillierten Bestimmungen dieser Elemente des Generellen Gestaltungsplanes sind dem Art. 43 des Baugesetzes zu entnehmen.

7.2 Erschliessung

Verkehr

Ausgehend von der neuen Bauzonenausscheidung wird das bestehende Strassennetz beurteilt. Es werden bestehende, auszubauende, neu geplante und aufzuhebende Verkehrsträger unterschieden. Private Erschliessungsanlagen sind speziell gekennzeichnet. Diesbezügliche Angaben sind jedoch nicht absolut, da sie nicht vollständig sichergestellt werden können. Der Erschliessungsplan legt das Konzept der Feinerschliessung in den Bauzonen fest, wobei Erschliessungsstrassen grundsätzlich öffentlich oder privat sein können. Kommt eine privat vorgesehene Erschliessung nicht freiwillig zustande, so muss die Gemeinde für die Realisierung nach Bedarf ein Quartierplan- oder Perimeterverfahren durchführen.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Anlagen sind in den Generellen Erschliessungsplänen erfasst. Da zur Zeit am Ausbau des Trennsystems gearbeitet wird, sind bisherige Schmutz- und Mischwasserleitungen zum Teil als bestehende Sauberwasserleitungen und die Schmutzwasserleitungen als geplante Anlagen bezeichnet.

Pläne

Für die grösseren Fraktionen Sumvitg, Rabius, Cumpadials, Surrein/Reits und Sogn Benedetg/Laits werden je Teilpläne für Verkehr und Ver- und Entsorgung erstellt. Für die kleineren, übersichtlichen Fraktionen Clavadi, Laus und Val/Portas werden alle Anlagen in einem einzigen Generellen Erschliessungsplan zusammengefasst.

7.3 Wald- und Gefahrenzonenausscheidung

Die Gefahrenzonen sind gemäss Angaben des Kreisforstamtes in den Zonenplänen erfasst worden. Die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone erfolgte ebenfalls in Absprache mit dem Kreisförster.



8 Die Planungsmittel für die Fraktionen im einzelnen

8.1 Clavadi

8.1.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Zonenplan

Die Fraktion Clavadi hat in den letzten Jahren eine sehr geringe Bautätigkeit ausgewiesen. Gemäss Leitbild muss die recht grosse frühere Bauzone deshalb stark verkleinert werden. Eine Randbedingung ist im Norden die Forstwirtschaftszone. Für diese Waldgrenze (statische Grenze gemäss Art. 13 Waldgesetz) wird das Waldfeststellungsverfahren gemäss neuer Waldgesetzgebung durchgeführt. Die Eigentümer, die mit der Festlegung der Forstwirtschaftszone gemäss diesem Zonenplanentwurf nicht einverstanden sind, haben schriftlich Einsprache beim Forstinspektorat zu erheben. Für die Gemeinde ist die vom Kreisförster verpflochte und vom Geometer eingemessene Waldgrenze verbindliche Vorgabe. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Überbaubarkeit und der Erschliessungsverhältnisse wird die Bauzone neu abgegrenzt. Grundsätzlich verbleiben in der ersten Nutzungsetappe nur noch unüberbaute Grundstücke und Grundstücksteile entlang von bestehenden Strassen und Wegen. Wo die Erschliessung nicht gegeben ist, wird in eine zweite Nutzungsetappe umgezont. Aus gestalterischen Gründen soll die Umgebung der Kapelle von weiterer Überbauung freigehalten werden. Die Siedlungsentwicklung nach Norden und um die Kapelle ist deshalb nach Möglichkeit zu vermeiden. Die direkte Umgebung wird als Freihaltezone ausgeschieden. Bisherige Bauzonenteile werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Hier muss aufgrund der künftigen Entwicklungen und Zielsetzungen später eine geeignete Grundnutzung festgelegt werden.

Clavadi liegt in steilem Gelände. Zahlreiche Böschungen und Restflächen liegen innerhalb des Baugebietes, sind jedoch nicht oder nur sehr beschränkt baulich nutzbar. Sie werden der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt.

Gestaltung

Wie das Siedlungsinventar zeigt, werden die gepflegten ursprünglichen bäuerlichen Bauten und Anlagen von den Eigentümern und Bewohnern der Fraktion Clavadi sehr geschätzt und sind entsprechend mehrheitlich als prägende, ortstypische Bauten eingestuft worden. Die Siedlungsstruktur und das Ortsbild sollen den heutigen Charakter erhalten und angepasst ergänzt werden. Durch die Festlegung der Dorfzone (Anpassungsbereich) kann diese Zielsetzung erreicht werden.

Speziell zu erwähnen sind die Bildstöcklein des Kreuzweges von Sumvitg nach Clavadi (Kulturobjekte), der markante riesige Ahorn (Naturobjekt) und die Burgruine Tuor (Kulturobjekt). Der Bereich der Burgruine wird zusätzlich mit einer Archäologiezone überlagert. Im Zusammenhang mit baulichen Eingriffen wird der archäologische Dienst frühzeitig informiert, was aus Sicht der Gemeinde einen genügenden Schutz für dieses historische Bauwerk bedeutet.



8.1.2 Genereller Erschliessungsplan

Verkehr

Clavadi liegt entlang der Kantonsstrasse, die mit einem kleinen Kehrplatz am westlichen Dorfeende abschliesst. Damit ist die strassenmässige Erschliessung weitgehend gegeben. Der Siedlungsteil im Nordosten wird durch eine schmale Erschliessungsstrasse erschlossen, die für das vorhandene Verkehrsaufkommen genügt. Die Liegenschaften in der Bauzone unterhalb der Kantonsstrasse sind teilweise nur über Fusswege erreichbar. Infolge der topographischen Verhältnisse wäre die Anlage einer zusätzlichen Erschliessungsstrasse mit grossem Aufwand verbunden. Da die Bauzone weitgehend überbaut ist und kein erhebliches Neubauvolumen zu erwarten ist, ist keine zusätzliche Erschliessung vorgesehen. Das unabhängig davon bestehende Defizit an Parkierungsmöglichkeiten in Clavadi muss ohnehin gelöst werden. Im steilen Gelände ist innerorts jedoch keine geeignete Anlage möglich. Vorgesehen wird deshalb eine neue Parkierungsanlage, ca. 100 m westlich der Fraktion am bestehenden Güterweg. Dieser ist im Zusammenhang als Sammelstrasse festzulegen und gegebenenfalls geringfügig auszubauen. Für Clavadi ist auch langfristig nicht mit einem direkten Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel zu rechnen (vgl. auch Richtplanvorhaben öffentlicher Verkehr). Es ist deshalb wichtig und gerechtfertigt, dass im Bereich Privatverkehr die notwendigen Investitionen für die Zur-Verfügung-Stellung geeigneter Autoabstellplätze geschaffen wird.

8.2 Cumpadials

8.2.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Aufgrund der ausgewiesenen Bautätigkeit muss in Cumpadials die frühere Bauzone erheblich verkleinert werden. Mit dem Quartierplan Cumpadials Nord sind die Grundlagen für eine Überbauung dieser Siedlungserweiterung jedoch bereits weitgehend geschaffen worden. Die strassenmässige Erschliessung ist ebenfalls zum grössten Teil realisiert. Vereinzelt sind Neubauten abseits des älteren Dorfbereichs erstellt worden. Die Bauzone muss deshalb zum grössten Teil punktuell verkleinert werden.

Die historische Bausubstanz entlang den Strassen wird der Dorfzone zugeteilt. Grössere Obstgärten und nur beschränkt baulich nutzbar oder zu nutzende Areale werden als Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ausgeschieden. Solange genügend geeignetes und erschlossenes Bauland verfügbar ist, soll auf eine Verdichtung und damit auf einen Strukturwandel in diesen Bereichen verzichtet werden. Es wird Sache der künftigen Planungen sein, abzuwägen und zu entscheiden, ob die Belange des Ortsbildschutzes eine dauernde Freihaltung verlangen oder eine Verdichtung im Hinblick auf die Minimierung des Landverbrauches für die Bautätigkeit von grösserer Bedeutung ist.

Im übrigen werden die teilweise übertrieben grossen Bauparzellen verkleinert und diverse Bauzonen der 2. Nutzungsetappe zugewiesen - dies einerseits am Siedlungsrand, andererseits dort, wo die landwirtschaftliche Nutzung zur Zeit noch im Vordergrund steht und wo eine Überbauung in absehbarer Zukunft ausgeschlossen werden kann.



Für die heute bestehenden Gewerbebetriebe wird eine gemischte Zone mit einem maximalen Wohnanteil von 30% festgesetzt. Das Schulhaus und das Altersheim werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Nördlich des Schulhauses wird die Parzelle Nr. 3165 im übrigen Gemeindegebiet belassen. Hier ist bei Bedarf allenfalls eine geeignete Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen. Da zur Zeit keine Bedürfnisse vorliegen, soll der Platz vor Überbauung freigehalten werden.

Der Baumgartenbereich im Osten des Schulhauses bis zur Dorfzone wird als Freihaltezone ausgeschieden. Die Freihaltung dieser Ortsansicht und die Erhaltung der Obstbaumbestände ist hier vordringlich wünschbar. Die westlich des Schulhauses gelegene Gebäudezeile am südlichen Ortsrand sollte ebenfalls erhalten werden. Die kleinen Ökonomiebauten eignen sich kaum für eine Umnutzung. Entsprechend sind für Teilbereiche die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen oder die Landwirtschaftszone festgelegt. Die ganze landwirtschaftlich genutzte Ebene vor dem Dorf bis zur Böschung des Rein anterior soll generell vor grösseren Überbauungen freigehalten werden, was mittels Festsetzung eines Hochbauverbotes realisiert werden kann.

Aufgrund des Siedlungsinventars wird für die erhaltenswerten Teile des Dorfgebietes zusätzlich die Ortsbildschutzzone überlagert und die markanten, schönen Bauten werden bezeichnet, um ihre Erhaltung nach Möglichkeit zu unterstützen. Das alte Wasch- und Backhaus in Curtinatsch soll, wie auch die Zisterne und natürlich die Kapelle, erhalten werden (Kulturobjekte). Der grosse Felsblock vor dem Stallbau in Camon darf ebenfalls nicht zerstört werden (Naturobjekt).

8.2.2 Genereller Erschliessungsplan

Wie der Generelle Erschliessungsplan *Verkehr* zeigt, ist die strassenmässige Erschliessung realisiert oder mindestens aufgrund der Quartierplanung gegeben.

Für das Siedlungsgebiet ist ein neues Kanalisationsprojekt mit Trennsystem realisiert worden und entsprechend sind im Plan die Ver- und Entsorgungsanlagen erfasst. Für die Wasserversorgung besteht eine Zuleitung von Clavadi in das Reservoir oberhalb Cumpadials auf ca. 1'060 m ü. M.

Die RhB-Station Sumvitg liegt ca. 300 m östlich der Fraktion. Längerfristig wird die gemäss Regionalem Richtplan vorgesehene Busverbindung von Sumvitg nach Laus die Fraktion Cumpadials ebenfalls erschliessen, womit dann das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln bedeutend attraktiver wäre. Für geeignete Haltestellen wird zu gegebener Zeit zu sorgen sein.



8.3 Laus

8.3.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Bauzone

In Laus ist die neue Bauzone gemäss Leitbild sehr stark redimensioniert worden. Es verbleibt ein unüberbauter Bauplatz an gut geeigneter Lage. Realistischerweise kann am eher schattigen nordexponierten Hang nicht mit einem stark wachsenden Bauvolumen gerechnet werden.

Im südlichen Ortsteil war infolge Gefahrenzone bisher keine Bauzone ausgeschieden. Eine Liegenschaft liegt jedoch lediglich in der Gefahrenzone 2 und soll deshalb der Dorfzone zugeweiht werden. Der Eigentümer beabsichtigt den Bau einer Remise für die Wegmachermaschinen.

Gestaltung und Schutz

Für das Flachmoor am Ortsrand wird eine überlagerte Naturschutzzone vorgesehen.

Die Umgebung der Kirche soll von Überbauung freigehalten werden. Die Erhaltenswürdigkeit dieser Ortsansicht ist aus der Fotodokumentation ersichtlich. Leider ist die Verteilkabine für die Stromversorgung an ungünstiger Stelle in diesem freizuhaltenen Bereich gebaut worden. Ein Standortwechsel im Zusammenhang mit einem ohnehin notwendigen baulichen Eingriff ist dazumal vorzunehmen.

Als langfristige Siedlungserweiterung eignet sich ein Teil der bisherigen Bauzone ganz im Nordosten entlang der Kantonsstrasse. Diese Fläche wird deshalb im übrigen Gemeindegebiet belassen und soll im Rahmen einer nächsten Revision einer dazumal zweckmässigen Grundnutzung zugeordnet werden.

Als ortstypische und prägende Bauten werden zwei der dominanten Bauernhäuser sowie das gemeinsame Back- und Waschhaus eingestuft. Die Kapelle wird als Kulturobjekt bezeichnet.

8.3.2 Genereller Erschliessungsplan

Verkehr

Die Fraktion wird strassenmässig über die Gemeindestrasse erschlossen. In den westlichen Siedlungsteil mündet eine Sammelstrasse, die als Güterweg weiter in die Landwirtschaftsgebiete führt. Für die übrigen Siedlungsteile sind vorwiegend private und hinreichende Zufahrten ausgeschieden worden. Der alte Maiensässweg *La Gassa* wird als Fussweg geschätzt und soll erhalten bleiben.

Gemäss Regionalem Richtplan Surselva soll Laus mit einer Postautolinie von Sumvitg aus erschlossen werden. Dieses Vorhaben ist zu begrüßen, es können jedoch zur Zeit keine konkreten Angaben über den Zeitpunkt einer Realisierung gemacht werden. Es werden keine Massnahmen im Generellen Erschliessungsplan vorgesehen.



Ver- und Entsorgung

Für das ganze Siedlungsgebiet ist ein Trennsystem erstellt worden. Das Schmutzwasser fliesst allerdings vorderhand noch ungeklärt in den Bach im Val Mulin.

Die Wasserversorgung ist für das ganze Siedlungsgebiet und die umgebenden Höfe genügend ausgebaut.

8.4 Rabius

8.4.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Die Fraktion Rabius weist zwar die grösste Bautätigkeit auf, verfügte jedoch bis anhin trotzdem über zuviel Bauzone. Die Redimensionierung auf das zulässige Mass ist nicht einfach, da auch in den weitgehend unüberbauten Siedlungsbereichen bereits vereinzelt Neubauten und Strassen erstellt worden sind, die in der Regel auf rechtskräftigen Quartierplänen basieren.

Wesentliche Gebiete sollen vor allem in der südlich vorgelagerten, landwirtschaftlich wertvollen Ebene vorläufig nicht wieder eingezont werden. Hier ist auch die vorgesehene Strasse zwar ausparzelliert, aber noch nicht erstellt.

Der Hang in Acla zwischen den heutigen Gewerbebetrieben und den bestehenden Wohnbauten soll ebenfalls zurückgestellt werden. Die im Rahmen der Güterzusammenlegung vorgesehene Strasse ist nicht erstellt, so dass diese bisherige Bauzone nicht erschlossen ist.

Im weiteren werden einzelne Parzellen und Parzellenteile am Siedlungsrand der 2. Nutzungsetappe zugeteilt, und grössere Gartenbereiche im Siedlungsgebiet, die vorläufig für die bauliche Nutzung nicht verfügbar sind, werden als Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ausgeschieden.

Für einzelne Landwirtschaftsbetriebe, insbesondere für die Ökonomiegebäude am Siedlungsrand, wird eine Landwirtschaftszone festgelegt (vgl. auch Leitbild im Anhang 1).

Der Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe am westlichen Dorfausgang soll künftig in erster Linie für die gewerbliche Nutzung reserviert sein.

Im übrigen werden gemäss den allgemeinen Grundsätzen aufgrund der bestehenden und angestrebten Siedlungsstruktur die verschiedenen Wohnbauzonen unterschiedlicher Nutzungsintensität festgelegt.

Den öffentlichen Bauzonen werden im wesentlichen die Schulanlagen, die kirchlichen Anlagen, das Bahnhofsareal sowie bestehende und geplante Parkieranlagen zugeordnet.

Die kleine und sehr schöne Fraktion Runs soll nach Möglichkeit in ihrem heutigen Bild erhalten werden. Die früher grosszügig um die bestehenden Bauten ausgeschiedene Dorfzone wird deshalb stark verkleinert. Die Umgebung der Kapelle soll von weiterer Überbauung frei bleiben. Unterhalb der Strasse lässt die neue Bauzonenfestlegung noch zwei Neubauten zu. Die ganze Fraktion wird mit der Ortsbildschutzzone überlagert, da es wichtig ist, bei allen



Bauvorhaben auf die Belange der Ortsbilderhaltung und Ortsbildgestaltung Rücksicht zu nehmen. Die abfallende Böschung zur Kantonsstrasse wird als Freihaltezone ausgeschieden. Die Kapelle ist als Kulturobjekt zu erhalten.

Im übrigen werden, ausgehend vom Siedlungsinventar, erhaltenswerte oder prägende und ortstypische Bauten und Anlagen bezeichnet, die das Ortsbild heute bereichern und als historische Elemente erhaltenswert sind.

8.4.2 Gewerbezone für eine Mineralwasserabfüllanlage

Die Planungs- und Projektierungsarbeiten für die kommerzielle Nutzung des Mineralwassers aus dem Tenigerbad sind im Gang. In Übereinstimmung mit der Vorgabe des Regionalen Richtplanes sind Standorte für eine Abfüllanlage im Bereich des Bahnhofes Rabius in Abklärung. Zur Zeit konnte noch kein Standortentscheid gefällt werden, so dass im Zonenplanentwurf zwei mögliche Gewerbezonon ausgeschieden sind. Beide Zonen sind ausschliesslich für die Erstellung einer Mineralwasserabfüllanlage reserviert. Für andere gewerbliche Nutzungen ist keine Einzonung vorgesehen. Die definitiven Pläne für die Genehmigung werden dies entsprechend berücksichtigen. Für beide Zonen ist ein Bahnanschluss realisierbar.

Die Gewerbezone in Marias ist aufgrund des heutigen Landschaftsbildes nicht unproblematisch. Hier muss jedoch das vorgesehene Kiesabbauprojekt berücksichtigt werden, welches für ganz Marias einschneidende Landschaftseingriffe mit sich bringen wird (siehe Kapitel 8.4.3). Vorgesehen wäre auch im Bereich der Gewerbezone ein vorgängiger Materialabbau, so dass die Bauten und Anlagen abgesenkt und vom Dorf nicht einsehbar erstellt werden könnten.

Der zweite Standort nördlich der Bahnlinie wäre lagemässig sehr geeignet, ist jedoch stark limitiert in der Grösse. Die Gemeinde erwartet im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens allenfalls weitere Anhaltspunkte für den Standortentscheid.

8.4.3 Kiesabbau- und Ablagerungszone Marias

In Übereinstimmung mit der in Arbeit befindlichen Regionalen Richtplanung sieht die Gemeinde vor, in Marias eine Kiesabbau- und Materialablagerungszone auszuscheiden. Sie beschränkt sich auf die Fläche nördlich des Güterweges (Gebiet mit 1. Priorität gemäss Richtplanentwurf). Das potentielle Abbauggebiet soll jedoch zusätzlich etappiert werden. In einer ersten Etappe sollen die Voraussetzungen für den Abbau und die Rekultivierung des östlichen, landschaftlich und ökologisch wenig problematischen Teils geschaffen werden. Der westliche Teil mit dem allfälligen Standort für die Mineralwasserabfüllanlage wird zurückgestellt, bis dieser Standortentscheid gefallen ist. Entsprechend ist zur Zeit der detaillierte Generelle Gestaltungsplan für die erste Teiletappe in Arbeit. Er wird aufzeigen, um was für Kubaturen es beim Abbau und bei der Rekultivierung geht, wie das Gelände nach der Rekultivierung aussehen wird und in welchen Etappen der Abbau und die Rekultivierung vorzunehmen sind.



Für die Rekultivierung wird alles verfügbare und geeignete Aushubmaterial verwendet, das in der Gemeinde und allenfalls der weiteren Region anfällt. Die Materialablagerung der Gemeinde für Aushubmaterial in Igniu ist seit Ende 1996 aufgefüllt. Da ein Maximum an Rekultivierungsmaterial wünschbar ist, soll schnellstmöglich alles anfallende Material in Marias zwischengelagert werden.

Das vorliegende Teilpaket der Ortsplanungsrevision enthält vorderhand in Anhang 3 das Etappierungs- und Nutzungskonzept als Beurteilungsgrundlage dieses Vorhabens.

8.4.4 Wintersportzone

Für die Sicherstellung der Skipisten im Bereich des Schlepliftes und für die Loipengebiete im Süden des Dorfes wird eine Wintersportzone festgelegt.

8.4.5 Genereller Erschliessungsplan

Im Plan *Ver- und Entsorgung* sind die bestehenden und geplanten Anlagen gemäss allgemeinen Grundsätzen erfasst.

Das verkehrsmässige Erschliessungsnetz ist ebenfalls gegeben. In La Foppa muss die bestehende Quartierstrasse noch definitiv ausgebaut werden. Der vollständige Ausbau der Erschliessungsstrasse in Sut Vitg/Fraissen ist erst im Zusammenhang mit einer weitergehenden baulichen Nutzung vorgesehen.

Für die Erschliessung der Kiesabbauzone und der allfälligen Gewerbezone in Marias ist ein Teilstück des bestehenden Güterweges in Marias als Sammelstrasse auszubauen. Für den Fall, dass die Mineralwasserabfüllanlage realisiert wird, und auch im Zusammenhang mit dem Kiesabbau wird der bestehende Güterweg entlang dem Bahndamm überflüssig.

Aufgrund der neuen Kiesabbauzone ist auch die Nutzung des gesamten Güterweges als neue Zufahrt zur Gewerbezone in Igniu diskutiert worden. Dies hätte zum Ziel, das Dorf vom Werkverkehr freizuhalten. Aufgrund der Zonenbestimmungen wird jedoch der Werkverkehr aus dem Kiesabbau nur zwischen Marias und dem Kieswerk in Igniu zirkulieren. Das Mineralwasser wird über eine Leitung angeliefert und muss nach der Abfüllung mit der Bahn weitertransportiert werden. Es ist deshalb für das Dorfgebiet kein Mehrverkehr aus den neuen Nutzungen abzusehen. Damit sind die mit einem Ausbau des Güterweges zur Sammelstrasse verbundenen Kosten aus heutiger Sicht nicht vertretbar, um so mehr als die Kantonsstrasse in Rabius innerorts recht gut ausgebaut ist.

Beim Schulhaus bestehen prekäre Parkierungsverhältnisse, die nur durch den Bau einer unterirdischen Parkanlage gelöst werden können. Die Voraussetzungen werden mit dem Generellen Erschliessungsplan geschaffen.

Mit der Station der Rhätischen Bahn verfügt Rabius über einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Sobald die gemäss Regionalem Richtplan vorgesehenen neuen Busverbindungen in die heute nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Fraktionen



realisiert werden, wird der Bahnhof Rabius ein wichtiger Umsteigestandort. Gemäss Richtplanung sind die RhB und die Kreispostdirektion damit beauftragt, die Realisierung einer Park und Ride-Anlage im Bereich des Bahnhofes zu prüfen. Sobald konkrete Resultate vorliegen, werden sie im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt werden.

8.5 Sogn Benedetg/Laits

8.5.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Zonenplan

In Sogn Benedetg ist der neue Zonenplan 1995 bereits revidiert worden. Zwischenzeitlich sind jedoch die Lawinenschutzmassnahmen im Bereich des Val Murtes realisiert worden, so dass die Gefahrenzonen neu festgelegt werden können. Die Parzelle, auf welcher das Ferienhaus von der Lawine zerstört worden ist, liegt neu nicht mehr in der roten Zone. Da die Parzelle zum Siedlungsgebiet von Laits gehört, soll sie deshalb nun wieder der Wohnzone zugewiesen werden. Eine weitere kleinere Anpassung ist ebenfalls mit der neuen Gefahrenzonenfestlegung begründet. Im übrigen wird im Bearbeitungsgebiet des Zonenplanes 1:2'000 für Sogn Benedetg und Laits lediglich die Gefahrenzone neu festgelegt.

Gestaltungsplanung Laits

Laits ist aufgrund der bisherigen Bau- und Zonenordnung erstellt worden. Für den grössten unüberbauten Bereich in Plaun da Crusch besteht ein Quartiergestaltungsplan. Es sind deshalb keine weitergehenden Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Der markante Felskopf am Ortsrand soll als Kulturobjekt geschützt werden.

Gestaltungsplanung Sogn Benedetg

Mit dem Zonenplan von 1995 ist für den Bereich um die neue Kapelle eine Freihaltezone festgelegt worden. Die Bauzone wurde im übrigen stark redimensioniert. Die bestehenden traditionellen Strukturen und Bauten sollen bei angepasster Verdichtung erhalten werden. Mit der Festlegung von Dorfzone und Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen können diese Ziele bereits weitgehend erreicht werden. Wo weitergehende Einschränkungen zweckmässig sind, wird zusätzlich die Ortsbildschutzzone überlagert. Damit werden insbesondere auch freizuhaltende Flächen vor Überbauung geschützt.

8.5.2 Genereller Erschliessungsplan

Für Laits ist die Erschliessung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung) im Rahmen von Quartierplänen weitgehend realisiert oder mindestens geplant worden. In Laits wird bei stärkerem Verkehrsaufkommen längerfristig die Anlage eines Kehrplatzes notwendig sein, da die bestehenden Erschliessungs- und Sammelstrassen relativ schmal erstellt worden sind.

In Sogn Benedetg wird das Baugebiet über die Kantonsstrasse annähernd vollständig erschlossen. Lediglich für die verbleibende unüberbaute Bauzone im Nordosten muss ein kur-



zes Stück eines heutigen Güterweges zusätzlich ausgebaut werden. Im übrigen sind die bestehenden Wald- und Güter- sowie Fusswege bezeichnet.

Im Gegensatz zu Laits, wo die Gemeinde über eine geeignete Fläche für grössere Parkierungsanlagen verfügt, bestehen in Sogn Benedetg grössere Parkierungsprobleme. Einerseits kann die Gemeinde nicht genügend öffentliche Plätze anbieten, und andererseits verfügen bestehende Wohnbauten über keine Abstellplätze. Geplant ist deshalb im Eingangsbereich des Dorfes die Erstellung von neuen Parkanlagen sowohl für öffentliche wie für private Zwecke. Vorläufig muss der bestehende Parkierungsbereich in der Kurve etwas vor dem Dorf benutzt werden.

Gemäss Regionalem Richtplan soll auch Sogn Benedetg längerfristig mit einer Postautolinie versorgt werden. Der Anschluss an ein öffentliches Verkehrsmittel wird begrüsst. Es werden jedoch im Generellen Erschliessungsplan keine Massnahmen vorgesehen, da über den Zeitpunkt der Realisierung keine konkreten Vorstellungen bestehen.

8.6 Sumvitg

8.6.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Im Verhältnis zur ausgewiesenen Bautätigkeit waren die Wohnbauzonen der Fraktion Sumvitg nicht erheblich überdimensioniert. So wurden die notwendigen Reduktionen vor allem durch kleinflächige Korrekturen realisiert. Übergrosse Bautiefen oder nicht erschlossene, zweite Bautiefen wurden auf eine einzige erschlossene Bautiefe verringert (Cuntrin, Queibel, Cabotsch). Unüberbaubare oder nicht für eine Überbauung vorgesehene Parzellen oder Parzellenteile wurden nicht mehr eingezont oder, falls zweckmässig, der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt (Quadras Su, Cavischlè). In Fontauna Sut soll die Bauzone geringfügig erweitert werden. Vorgesehen ist eine neue Quartierstrasse mit einer Bautiefe im Norden. Zweckmässigerweise ist die dadurch erschlossene Lücke südlich der Strasse (Parzelle Nr. 1685) ebenfalls der Bauzone zuzuweisen.

Als Trennung zum historischen und wertvollen alten Siedlungsteil wird nördlich dieser neuen Bauzone ein zu erhaltender Garten- und Grünbereich vorgesehen. Für die Realisierung muss im ganzen Gebiet ein Quartierplanverfahren durchgeführt werden.

Dies gilt auch für die teilweise unerschlossene Bauzone Cuntrin. Der für Erschliessungsanlagen notwendige Bereich wird der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeteilt.

Die Festlegung der verschiedenen Wohnbauzonen erfolgt gemäss den allgemeinen Grundsätzen. Am westlichen Dorfausgang wird anschliessend an den Gewerbebetrieb weiteres Bauland für gewerbliche Zwecke reserviert.

Die Belange der Siedlungsgestaltung werden ausgehend vom Siedlungsinventar berücksichtigt. Der wertvolle Zentrumsbereich um die Kirche wird mittels Ortsbildschutzzone geschützt. Die dominanten, ausserordentlich wertvollen Hauptgebäude in der Umgebung sind zu erhalten. Die wichtige Freihaltung des anschliessenden Landwirtschaftslandes im Norden wird durch ein Hochbauverbot sichergestellt.



In Fontauna Sut soll auch bei Umnutzungen der Charakter der bestehenden Bausubstanz (die typischen, kleinen, talwärts ausgerichteten Ställe) übernommen werden. Die wichtigen Ställe sind als ortstypische und prägende Bauten gekennzeichnet.

Für die Baumgärten am Rande der Siedlung im Süden wird die Landwirtschaftszone ebenfalls mit einem Hochbauverbot belegt. Die Obstbaumbestände sollen hier erhalten werden.

Für die anschliessende landwirtschaftliche Ebene im Süden wird eine Landschaftsschutzzone vorgesehen, die im Zonenplan für das Nichtsiedlungsgebiet später ihre Fortsetzung finden wird.

Die langfristigen Baulandreserven sind einerseits in Tschentanes und andererseits eingangs des Dorfes unterhalb der Kantonsstrasse vorgesehen (übriges Gemeindegebiet ohne Grundnutzung).

8.6.2 Genereller Erschliessungsplan

Verkehrsanlagen

Auf die Probleme ist im Kapitel 4.3.3 hingewiesen worden. Parallel zu den Ortsplanungsarbeiten liess die Gemeinde die Ausbaumöglichkeit der bestehenden Strassen untersuchen. Wie erwartet zeigte sich, dass der Spielraum für echte Verbesserungen ausserordentlich klein ist. Die Überbauung und die Gefällsverhältnisse lassen im bestehenden Siedlungsgebiet keine neuen Lösungen zu.

Die beiden Haupterschliessungen des Siedlungsgebietes nördlich der Kantonsstrasse im östlichen Dorfteil müssen beibehalten werden, wobei sie soweit möglich ausgebaut und verbessert werden sollen. In Sum il Vitg und Cavischlè wäre ein technisch hinreichender Ausbau nur mit enormem Aufwand und unverhältnismässigen Geländeeingriffen möglich. Das Erschliessungsnetz soll deshalb gemäss Erschliessungsplan beibehalten werden. Aufgrund der neuen Zonenordnung ist zusätzliches Verkehrsaufkommen auszuschliessen, da keine weitere Bautätigkeit zu erwarten ist.

Demgegenüber wurde für das Baugebiet unterhalb der Kantonsstrasse ein neues Konzept gewählt - dies nachdem feststand, dass ein genügender Ausbau der heutigen Zufahrt (Abzweigung gegenüber der Kirche) unmöglich ist (Einmündungsbereich, Gefällsverhältnisse, Abzweigung mit Kurve nach Fontauna Sut). Als erste Alternative wurde eine neue Verbindung durch Cuntrin geprüft. Damit würden die vorhandenen Bauplätze zerschnitten werden, wodurch mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen wäre. Trotzdem hat die Arbeitsgruppe der Fraktion Sumvitg diese Lösung gewählt, da ihres Erachtens die Strasse in das Siedlungsgebiet hineingehört. Der Vorstand liess weitere Varianten abklären und wählte die Lösung mit neuem Strassenanschluss vom Dorfeingang aus in Casep. Einerseits wird von der Strasse her kein geeignetes Bauland beansprucht, und andererseits kann mit dieser Strasse gleichzeitig künftiges Siedlungserweiterungsgebiet erschlossen werden.

In Fontauna Sut ist im Zusammenhang mit dem Strassenausbau ein Kehrplatz vorzusehen.



Öffentlicher Verkehr

Die Station der RhB befindet sich ca. 200 m Richtung Cumpadials am westlichen Dorfausgang. Auch für Sumvitg wäre die gemäss Richtplan vorgesehene zusätzliche Erschliessung mit Postautoverbindungen ausserordentlich wünschenswert.

Ver- und Entsorgung

Für die erfassten Werkleitungen gelten die allgemeinen Grundsätze.

8.7 Surrein/Reits

8.7.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

In Surrein/Reits wird das Leitbild betreffend Bauzonengrösse ebenfalls klar umgesetzt. Da die guten Wohnlagen bezüglich Besonnung im östlichen Siedlungsteil liegen, wird die Wohnbauzonenreserve fast vollständig hier vorgesehen. Sie konzentriert sich auf die teilweise bereits überbauten Gebiete in Priel und Planatsch. Dazu kommen am nordöstlichen Siedlungsraum vier weitere Bauplätze. In Reits beschränkt sich die Wohnbauzonenreserve auf die Lücke am Dorfeingang (Parzelle Nr. 1386).

Da die übrigen Lücken im Siedlungsgebiet nicht als Wohnbauzonenreserve geeignet und vorgesehen sind, sind sie zum grossen Teil der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugeordnet. Dasselbe gilt für die Parzellen des Siedlungsgebiets mit Gartenanlagen, kleinen Ökonomie- und Nebenbauten im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone.

Mit der Zonenordnung soll vor allem auch die bestehende Siedlungsstruktur erhalten werden. Alle grossen zentralen Freiflächen (Gemeindeland Pustget) müssen unbedingt vor weiterer Überbauung bewahrt werden. Die inzwischen in diesen Bereichen ausparzellierten privaten Mistlegen werden als Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen mit überlagertem Hochbauverbot ausgeschieden. Das bestehende Wohnhaus im Pustget (Plazzas Su) wird im übrigen Gemeindegebiet ohne Grundnutzung belassen. Es wird damit zum Ausdruck gebracht, dass ein grosses öffentliches Interesse besteht, hier die freie Fläche langfristig wiederherzustellen. Das Gemeindeland wird als Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden. Die umgebenden Häuserzeilen werden der Dorfzone zugewiesen, wobei grosse Bereiche, inklusive die öffentlichen Freiflächen, mit der Ortsbildschutzzone überlagert werden. Die Erhaltung der bestehenden einmaligen Siedlungsstruktur steht bei der Zonenfestlegung im Vordergrund. Auch bei den Siedlungserweiterungen werden deshalb die Dorfzonen im Hinblick auf Randbebauungen um grosse Gartenbereiche konzipiert.

Die bestehenden Gewerbebetriebe und ehemaligen Landwirtschaftsbetriebe, die im Wandel begriffen sind, werden der Gewerbe- und Wohnzone zugeteilt. Es sind bestehende Bauten und Anlagen, so dass eine konzentrierte Ausscheidung einer einzigen Gewerbezone nicht möglich ist. Zusätzlich wird in Giachentrina der Bereich mit der Sägerei dieser gemischten Zone zugeordnet. Der Wohnanteil in der Gewerbe- und Wohnzone ist mit 30% sehr klein, da er sich auf den Betriebsinhaber und Personal beschränken soll.



In Giachentrina soll, wie auch in den anderen Ortsteilen, möglichst viel allgemein nutzbares Land (Pustget) geschaffen werden. Hierfür wird neu ebenfalls die Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden. Für die bestehenden privaten Nebenbauten ist der Weiterbestand natürlich zu gewährleisten, aber weitergehende bauliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Die bestehenden Bauten werden deshalb der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ohne weiteren Umschwung zugewiesen.

Die Schulanlage, die Kirche und die Kapelle in Reits werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Wie auch das Siedlungsinventar zeigt, steht die Erhaltung der Siedlungsstruktur und nicht der Schutz der Einzelbauten im Vordergrund. Auch im Hinblick auf die Beurteilung von Baugesuchen und zur Festlegung der zulässigen Aus- und Umbauvolumen sind in jedem Siedlungsteil einzelne ortstypische Bauten gekennzeichnet. Aufgrund der Erläuterungen des Denkmalpflegers sind die erhaltenswerten Bauten und Kulturobjekte festgelegt worden, wozu auch die noch weitgehend intakten Wasch- und Backhäuser gezählt werden können.

Der Lärchengarten (Curtin d'uaul) wird mit Festlegung der Ortsbildschutzzone und als Naturobjekt geschützt.

Entlang des Rheins verläuft auf dem Wuhr die Loipe. Sie wird mittels überlagerter Wintersportzone sichergestellt.

Die Parzelle Nr. 1316 lag bisher in der Dorfzone. Zwischen den beiden grossen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist sie jedoch allenfalls für eine gewerbliche oder landwirtschaftlich Überbauung geeignet.

8.7.2 Genereller Erschliessungsplan

Verkehr

Die strassenmässige Haupteerschliessung bildet die Kantonsstrasse, welche über den Rhein vom Ortsteil Surrein bis nach Reits zur Kapelle führt. Dort findet sie die Fortsetzung in der Gemeindestrasse nach Cumpadials. Als weitere Haupteerschliessung dient die Strasse ins Val Sumvitg. Die Feinerschliessung des Siedlungsgebietes besteht vor allem aus den zahlreichen Zufahrten über die Freiflächen im Siedlungsinernen.

Surrein/Reits ist nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Einführung der vorgesehenen Buslinie gemäss Regionalem Richtplan ist dringend erwünscht.

Ver- und Entsorgung

In Surrein/Reits ist ebenfalls der Ausbau des Trennsystemes realisiert worden. Im übrigen sind die Anlagen gemäss den allgemeinen Grundsätzen erfasst.



8.8 Val/Portas

8.8.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

In Portas wird gemäss Leitbild keine Bauzone mehr ausgeschieden. In Val soll eine minimale Entwicklung möglich bleiben. Teilweise wird die frühere Bauzone im übrigen Gemeindegebiet belassen, um eine neue Siedlungsentwicklung in Zukunft ebenfalls geeignet berücksichtigen zu können. Der Weiterbestand dieser ganzjährig bewohnten Kleinsiedlung soll damit gefördert und unterstützt werden. Die Bauzonenfestlegung wird im übrigen durch die Gefahrenzonenausscheidung beeinflusst.

Die Erhaltenswürdigkeit der Siedlungsstruktur und der bestehenden Bausubstanz ist mit der Festlegung einer Ortsbildschutzzone, einem Hochbauverbot vor der Kapelle und der Kennzeichnung der ortstypischen Bauten Rechnung getragen. In Portas ist neben dem Wohnhaus auch das Back- und Waschhaus eingestuft.

Auf der westlichen Talseite wird, wie im Regionalen Richtplan vorgesehen, die Ruhezone festgelegt.

8.8.2 Genereller Erschliessungsplan

Die Fraktionen Val/Portas werden über die Sammelstrasse ins Val Sumvitg erschlossen. Die Wasserversorgung ist über eine eigene Quelfassung mit Reservoir an der westlichen Hangseite sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt in den Rhein da Sumvitg.

9 Überbauungsstand der Bauzonen

Mit den vorliegenden Zonenplanentwürfen ist die Umsetzung des Leitbildes realisiert worden. Mit einer Reserve von insgesamt ca. 8.7 ha an unüberbauten Wohnbauzonen (inkl. Pardomat) können die Forderungen der übergeordneten Gesetzgebung erfüllt werden. Aufgrund des Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrens sind selbstverständlich noch gewisse Korrekturen zu erwarten. Der Überbauungsstand gemäss diesen Entwürfen wird mit nachfolgender Tabelle und den ergänzenden Plänen Nr. 521-3.1 - 521-3.8 dargestellt. Eine vollständige Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und der Baureife wird erst im Zusammenhang mit den Genehmigungsakten erarbeitet werden. Im Anhang 4 sind die Redimensionierungen der Wohnbauzonen im Detail dargestellt.



Überbauungsstand der neuen Bauzonen (ohne Pardomat und Tenigerbad), Stand 1997

Fraktion	Wohnbauzonen			Gewerbezone			ZöBA
	überbaut ha	nicht über- baut ha	Total ha	überbaut ha	nicht über- baut ha	Total ha	überbaut ha
Sumvitg Dorf	5.54	1.33	6.87	0.22	0.21	0.43	0.68
Rabius	9.91	3.45	13.36	1.55	1.15	2.70	1.47
Clavadi	0.96	0.53	1.49	0.00	0.00	0.00	0.03
Sogn Bene- detg/Laits	2.21	1.56	3.77	0.00	0.00	0.00	0.01
Surrein, Reits	3.80	0.89	4.69	0.73	0.14	0.87	0.34
Cumpadials	3.29	0.75	4.04	0.24	0.04	0.28	0.44
Val	0.28	0.08	0.36	0.00	0.00	0.00	0.01
Laus	0.36	0.06	0.42	0.00	0.00	0.00	0.02
Total	26.35	8.65	35.0	2.74	1.54	4.28	3.00

weitere Bauzonen:

Gewerbezone Igniu	2.10 ha
Gewerbezone für Mineralwasserabfüllanlage (provisorisch zwei Standorte)	0.71 ha

10 Baugesetz

Die Zonen- und Gestaltungsbestimmungen für die Baugebiete sind zusammen mit der Bearbeitung der Zonen- und Generellen Gestaltungspläne erarbeitet worden. Anschliessend wurde das Baugesetz, ausgehend vom Musterbaugesetz Graubünden 1995, völlig neu erarbeitet. Die vorliegenden Zonen- und Gestaltungsvorschriften sowie die bereits vorhandenen oder bleibenden Bestimmungen (Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen, Hotelzone Tenigerbad, Nutzungsetappierung, Kiesabbauzone A - C in Igniu) wurden integriert. Da die Systematik des Musterbaugesetzes für die bearbeitende Kommission schwer verständlich war, wurde der Aufbau an die Bedürfnisse aus Sicht des Anwenders angepasst.

Folgende wesentliche Neuerungen sind speziell zu erwähnen:

- Die Baukommission soll künftig mehr Entscheidungskompetenz erhalten. Sie befasst sich mit den Detailfragen und künftig auch sehr intensiv mit den gestalterischen Aspekten, so dass dieses Gremium seiner Bedeutung entsprechend mehr abschliessende Beurteilungen vornehmen soll. Im Detail sind die Kompetenzen jedoch vom Gemeindevorstand noch festzulegen. Er wird als Baubehörde selbstverständlich weiterhin im Zweifelsfall und bei Streitfällen die notwendigen Entscheidungen zu fällen haben.
- Im Hinblick auf die neuen Bestimmungen für die Dorfzone und in Gestaltungsfragen wird angestrebt, ein kompetentes Gremium mit langjähriger Erfahrung zu schaffen (Baukommission inkl. Beizug eines Bauberaters, evtl. Ortsbildkommission). Die organisatori-

schen Fragen sollen jedoch erst aufgrund erster Praxiserfahrung mit den neuen Bestimmungen geregelt werden. Nach Bedarf sind in diesem Zusammenhang auch neue Regelungen in der Gemeindeverfassung notwendig (Amtszeitbeschränkung usw.).

- Obwohl im Musterbaugesetz nicht mehr vorgesehen, ist das Hofstattrecht gemäss Einführungsgesetz zum ZGB im Baugesetz ebenfalls wieder ausdrücklich bestätigt. Auflagen im Zusammenhang mit gestalterischen Aspekten sind vorgesehen.
- Insbesondere aufgrund der in regionalem Interesse vorgesehenen Kiesabbau- und Ablagevorhaben in Marias ist der neue Art. 8 vorgesehen worden. Das Abbauvorhaben und die notwendige Gestaltungsplanung bedingen zwingend, dass der ganze Bereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt und die vorgesehenen Abbau- und Rekultivierungsmassnahmen plangemäss durchgesetzt werden können. Das bedeutet, dass die privaten Grundeigentümer sich im Rahmen der Ortsplanung gegen dieses Vorhaben zur Wehr setzen müssen, wenn sie diese Konsequenzen nicht akzeptieren wollen. Wenn die Nutzungsplanung rechtskräftig ist, muss die Gemeinde die Möglichkeit haben, diese im öffentlichen Interesse stehenden Werke auch auf Privatgrund durchzuführen.
- Mit Art. 18 soll die Grundlage für eine aktive Baulandpolitik der Gemeinde geschaffen werden.
- Die Bauvorschriften sind generell, im Hinblick auf eine haushälterische Nutzung des verbleibenden Baulandangebotes, ausgerichtet (Verkleinerung der Grenzabstände, Erhöhung der Ausnützungsziffer usw.).
- Im Zusammenhang mit den Bestrebungen der Gemeinde, die Nutzung und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern (Art. 53 und 64), sind einzelne Bestimmungen für die zulässigen Gebäudevolumen und Masse begründet (Gebäudegrundfläche statt Gebäudelänge, da grosse Gebäudelängen notwendig sind, jedoch das gesamte Volumen der Baute gemäss Siedlungsstruktur eingeschränkt bleiben muss; Dachgestaltung insbesondere Art. 52 Abs. 6 usw.).
- Für die Kiesausbeutung und Materialablagerung in Marias ist eine neue Zone mit speziellen Vorschriften nötig, da keine Bauten und Anlagen für die Aufbereitung oder Verwertung zulässig sein sollen (Art. 41).

11 Planungsablauf

Die Entwürfe der Planungsmittel für die Siedlungsgebiete mit dem neuen Baugesetz wurden 1997 vom kantonalen Amt für Raumplanung vorgeprüft. In dieser Zeit wurde ebenfalls eine Orientierungsaufgabe durchgeführt. Auf Grund des Vorprüfungsberichtes und der eingegangenen Wünsche und Anregungen von Betroffenen wurde die Vorlage im Frühjahr und Sommer 1998 überarbeitet. Die bereinigten Entwürfe konnten am 2. September 1998 vom Vorstand zu Handen der zweiten öffentlichen Auflage verabschiedet werden. Im folgenden Kapitel wird auf die wesentlichen Änderungen gegenüber der ersten Vorlage eingegangen.



12 Vorprüfung und Mitwirkung der Betroffenen

12.1 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Amtsstelle wurde der Gemeinde am 18. Februar 1998 zugestellt. Er ist sehr umfassend und ausführlich, so dass an dieser Stelle nur auf die wesentlichen Inhalte eingegangen wird. Der vollständige Bericht kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

a) Ausscheidung der neuen Bauzonen

Die vorgesehenen Bauzonen liegen gemäss Vorprüfungsbericht an der obersten Grenze des Zulässigen. Die vorgenommenen Reduktionen werden jedoch gewürdigt. Es werden auch einige konkrete Vorschläge für eine aus planerischer Sicht zweckmässigere Bauzonenabgrenzung gemacht. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht im Gegensatz zu verständlichen Wünschen von Betroffenen stehen, in deren Einverständnis vorgenommen wurden oder von der Gemeinde (Planungskommission und Baubehörde) im übergeordneten Interesse als geeignet beurteilt werden.

b) Punktbauzonen

Das Amt für Raumplanung empfiehlt den Verzicht auf diverse kleinere Bauzonen. Die Gemeinde teilt die Beurteilung jedoch nicht, dass es sich hierbei um Punktbauzonen handelt, da die genannten Siedlungsteile in Rabius (z. B. Parzellen Nr. 175 und 176) und Laus nicht losgelöst, sondern als Teil des jeweiligen Dorfgebietes zu betrachten sind. Es spielt hierbei keine Rolle, dass trennende Nichtbauzonen zu einer nicht zusammenhängenden Bauzone führen. Die Nichtbauzonen sind einerseits auf Grund der notwendigen Baulandverkleinerungen und andererseits auf Grund der Gegebenheiten (z. B. Strassen, Gewässerbereiche) notwendig. In Laus ist die vollständige Einzonung des Siedlungsgebietes im Süden infolge Gefahrenzone I ausgeschlossen. Trotzdem handelt es sich selbstverständlich um einen Teil des Dorfgebietes und soll deshalb einer Bauzone zugewiesen werden, soweit dies zur Zeit infolge der Gefahrensituation nicht ausgeschlossen ist.

c) Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen

Diese Zone ist mit der Teilrevision für die Bauzonen in Laits und Sogn Benedetg rechtskräftig eingeführt worden. Sie dient der Reduktion der übergrossen bisherigen Bauzonen. Sie ist zweckmässig, wo innerhalb und am Rand der Siedlungen eine weitergehende bauliche Nutzung nicht vorgesehen oder erwünscht ist. Im Rahmen der Überarbeitung sind jedoch innerhalb der Ortsbildschutzzone zahlreiche kleinere Flächen neu der Dorfzone zugewiesen worden. Hier ist eine weitergehende Überbauung aus gestalterischen Gründen und im Interesse des Ortsbildes nicht erwünscht. Diese Anliegen können mit den Schutzvorschriften der Ortsbildschutzzone geeignet berücksichtigt werden. Die bauliche Nutzung ist teilweise mit einem der Dorfzone überlagerten Hochbauverbot zusätzlich beschränkt. Die baugesetzlichen Regelungen für die Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen sollen neu nicht geändert, sondern gemäss rechtskräftiger Fassung übernommen werden.



d) *Mass der Nutzung in der Dorfzone*

Die Dorfzone umfasst neu nur noch die überbauten alten Siedlungsteile. Die Zonenbestimmung verlangt bei baulichen Massnahmen eine Anpassung an die bestehenden Strukturen (vgl. Anpassungsbereich gemäss Musterbaugesetz). Damit ist das Mass der Nutzung genügend bestimmt und eingeschränkt. Unter den kleinflächig parzellierten Verhältnissen wäre die zusätzliche Einführung eines Nutzungsmasses wie z. B. eine Ausnützungsziffer nicht sinnvoll. In empfindlichen Gebieten sind mit der Überlagerung der Ortsbildschutzzone zusätzliche Auflagen verbunden.

e) *Kiesabbauzone Marias*

Mit Vorbehalt betreffend Wiederherstellung der Terrasse wird das Vorhaben als machbar beurteilt.

f) *Archäologiezone Muotta Surfesti*

Gemäss den vom archäologischen Dienst gelieferten Koordinaten liegt die gewünschte Schutzzone nicht im Bearbeitungsgebiet 1:2'000. Die Ausscheidung ist jedoch mit der Bearbeitung des übrigen Gebietes vorgesehen.

g) *Zuweisung von übrigem Gemeindegebiet in Dorfnähe zur Landwirtschaftszone*

Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone (anstelle von übrigem Gemeindegebiet) wird aus praktischen Gründen abgelehnt. Es handelt sich um mögliche und/oder zweckmässige künftige Bauzonen. Wie die Amtsstelle im Bericht schreibt, wäre eine spätere Einzonung mit grösseren Schwierigkeiten verbunden, wenn es sich um Landwirtschaftszone handelt.

h) *Grünzonen statt Freihaltezonen*

In Sogn Benedetg wurde mit der Teilrevision 1994 eine Freihaltezone als Grundnutzung neu ausgeschieden. Dies geschah auf Grund des noch rechtskräftigen Baugesetzes. Die Freihaltezone wird in der Regel, wie im Vorprüfungsbericht erwähnt, als überlagerte Nutzung vorgesehen. Im Falle der ausgeschiedenen Zonen innerhalb oder angrenzend an die Siedlungsgebiete handelt es sich jedoch überall um Grünzonen im Sinne des Musterbaugesetzes. Die Freihaltezonen werden deshalb neu als Grünzonen (Grundnutzung) bezeichnet, was auch eine entsprechende Zonenplanänderung in Sogn Benedetg bedingt. Der Artikel im Baugesetz wird angepasst.

i) *Aufstufung in die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe*

In der Wohnzone entlang der Kantonsstrasse in Sumvitg sind die Emissionsgrenzwerte überschritten. Der betroffene Bereich wird neu in die Empfindlichkeitsstufe III (wie Dorf- und Dorferweiterungszonen) aufgestuft.

k) *Siedlungsinventar*

Die Gemeinde erachtet das vorliegende Siedlungsinventar als genügend für die Erarbeitung der Grundordnung. Ergänzungen und Erweiterungen sollen laufend auf Grund von konkreten Bauvorhaben und im Rahmen der Bauberatung vorgenommen werden.



l) Einführung von Gestaltungsbereichen

Die Einführung von Gestaltungsbereichen bedingt einen separaten Generellen Gestaltungsplan. Die Gemeinde erachtet es jedoch als ausserordentlich wichtig, dass die Auflagen aus der Gestaltungsplanung für alle Betroffenen direkt im Zonenplan sichtbar sind. Inhaltlich sind die Schutz- und Gestaltungsmassnahmen mit der Zonenvorschrift für die Dorfzone und mit der überlagerten Ortsbildschutzzone sinngemäss enthalten. Die Mitteilungspflicht (Art. 19) wird auf alle Bauvorhaben ausgedehnt.

m) Landschaftsschutzzonen statt Hochbauverbote im Landwirtschaftsgebiet

Im Bearbeitungsgebiet erachtet die Gemeinde die Ausscheidung weiterer Landschaftsschutzzonen als unnötig. Das vorgesehene Hochbauverbot wird jedoch präziser im Baugesetz (Art. 43) umschrieben.

n) Heckenschutz

Im Siedlungsbereich ist der generelle Heckenschutz gemäss übergeordneter Gesetzgebung ausreichend. Die zu erhaltenden Hecken sind als Naturobjekte bezeichnet. Im übrigen Gebiet wird die Zweckmässigkeit eines weitergehenden Schutzes für einzelne Hecken oder Feldgehölze durch die Kommission abgeklärt werden.

o) Obstgärten, Baumgruppen

Die Bereiche gemäss Art. 43 sind zusätzlich bezeichnet. Die Baumsymbole sind als Signatur zu verstehen (nicht lagegenau). Weitere schutzwürdige Obstbaumbereiche sollen nicht ausgeschieden werden.

p) Aufhebung Bahnübergang Rabius

Der unbewachte Bahnübergang ist aus Sicht der Gemeinde für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unabdingbar. Sie möchte den Übergang als Güterweg beibehalten.

q) Radwegkonzept

Die gemäss Richtplanung festgelegten Radwege verlaufen in den Bearbeitungsgebieten 1:2'000 auf Strassen oder Güterwegen. Sie sind damit sichergestellt und werden deshalb nicht speziell bezeichnet.

r) Baugesetz

Baubehörde

Die Gemeinde hat eine Kompetenzaufteilung via Verfassung vorgesehen. Das Baugesetz ist dieser Vorgabe angepasst und bereinigt worden.

Nutzungsetappen für Bauzonen

Der Artikel wurde im Sinne der Hinweise überarbeitet. Materiell ändert sich für die Betroffenen nichts.



Dorf- und Dorferweiterungszonen

Die Formulierung ist im Sinne der Empfehlung überarbeitet worden. Inhaltlich entspricht sie der bisherigen Vorlage.

Zone für öffentliche Anlagen

Auf die Bestimmung betreffend Sondernutzung wird verzichtet, da sie genügend gewährleistet sind.

Hotelzone Tenigerbad

Die Teilrevision für das Tenigerbad wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Bestimmung für die Hotelzone wird nach Vorliegen des Regierungsbeschlusses bereinigt.

Naturschutzzonen

Die detaillierten Erhaltungsziele und die dafür notwendigen Massnahmen oder Nutzungsbeschränkungen für Naturschutzzonen sind naturgemäss unterschiedlich und auf Grund der konkreten Gegebenheiten abzuklären und parzellenscharf festzulegen.

Festlegung der Ausnützungsziffer

Das Mass der Nutzung wird durch die Beschränkung der zulässigen Baukuben mit Gebäudegrundfläche und Gebäudehöhe klar beschränkt. Die Ausnützungsziffer soll die haushälterische Nutzung kleinerer Parzellen ermöglichen.

Im übrigen wird auf diverse kleinere formelle Korrekturen und Anpassungen nicht weiter eingegangen.

12.2 Wünsche und Anregungen

Im Rahmen der Orientierungsaufgabe gingen 40 Schreiben von Betroffenen und Interessierten ein. Mehrheitlich enthalten sie Wünsche und Änderungsvorschläge zur neuen Bauzonenausscheidung. Wo es aus rechtlichen Gründen notwendig und zweckmässig ist, wurde die Bauzone im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet angepasst. Wo Anpassungen nicht im Gegensatz zum bisherigen Konzept standen und ohne Beeinträchtigung von Rechten Dritter vorgenommen werden konnten, wurden entsprechende Wünsche nach Möglichkeit berücksichtigt.

In Clavadi betrafen acht Einsprachen die Waldfeststellung. Die festgelegte Abgrenzung der Forstwirtschaftszone wurde jedoch von den zuständigen Forstorganen bestätigt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind nun Einsprachen in diesem Zusammenhang an das Forstinspektorat Graubünden zu richten.

In Clavadi stehen die Wünsche der von den Bauzonerverkleinerungen betroffenen Grundeigentümer im krassen Gegensatz zu den Empfehlungen des Amtes für Raumplanung. Dieses erachtet die Bauzone als noch immer zu gross und wünscht weitergehende Reduktionen, vor allem um die Kirche. Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe (Planungskommission) hat der



Vorstand unter diesen Vorgaben die grundsätzliche Beibehaltung des bisherigen Entwurfes beschlossen.

Alle Wünsche und Anregungen sind vom Vorstand schriftlich beantwortet worden.

12.3 Gewerbezone für eine Mineralwasserabfüllanlage

Auf den möglichen Standort im Kiesabbaugebiet Marias kann zu Gunsten des zweiten Standortes beim Bahnhof verzichtet werden.

13 Neue Flächenbilanzen der Bauzonen

Insgesamt musste die Bauzone infolge berechtigter Wünsche leicht vergrössert werden. Die neue Bilanz dürfte jedoch unter Berücksichtigung der laufenden Bautätigkeit nur unwesentlich höher ausfallen als im Rahmen der Vorprüfung. Die detaillierten Erhebungen müssen nach der Beschlussfassung mit den Genehmigungsakten erarbeitet und dem Kanton eingereicht werden. Auf eine zusätzliche provisorische Ermittlung für die öffentliche Auflage wird deshalb aus praktischen und finanziellen Gründen verzichtet, da ohnehin keine weiteren Auszonungen seitens der Behörde vorgesehen wären.

14 Schlussbemerkungen

Der Vorstand und die Planungskommission waren bestrebt, die Vorlage im Interesse der Gemeinde zu erarbeiten und gleichzeitig den übergeordneten gesetzlichen Forderungen zu entsprechen. Beim nötigen Verständnis der Eigentümer, der Einwohnerschaft und der kantonalen Genehmigungsinstanzen ist der Vorstand überzeugt, dass mit den erarbeiteten Planungsmitteln Gewähr für eine zweckmässige Entwicklung der Gemeinde geboten werden kann. Dies ist nicht zuletzt notwendig, um auf Grund einer geordneten, kontinuierlichen Bautätigkeit bereits in absehbarer Zukunft die Wiedereinzonung heutiger Reservebaugebiete in Betracht ziehen zu können.

Ilanz, 03.04.97/09.09.98
521-8 Gr Ru

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grotz
Projektleiterin