

Gemeinde Vignogn

Teilrevision Ortsplanung Siedlungsgebiet

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Grundlagen und Revisionsprogramm	3
2	Grobanalyse und Inventar Siedlungsgebiet	5
3	Arbeitsweise, Ablauf und inhaltliche Leitplanken	5
4	Leitbild	6
5	Die neue Grundordnung im Siedlungsgebiet	7
5.1	Die Vorgaben in den bisherigen Bauzonen	7
5.2	Konzept und Begründung der neuen Bauzonen	8
5.3	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan	9
5.4	Der Überbauungsstand der neuen Bauzonen	10
5.5	Erschliessungsstand und Generelle Erschliessungspläne	10
5.6	Das Baugesetz	10
6.	Plandarstellung und Vorprüfungsdaten	11
7.	Planungsmittel	11
8.	Vorprüfung	11
9.	Änderung der zuständigen Behörde und Konsequenzen der neuen Gefahrenzonenausscheidung	13
10.	Die neuen Flächenbilanzen der Bauzonen	14
11.	Mitwirkungsaufgabe	15

Anhang: Stand der Überbauung gemäss Vorprüfungsentwurf 1:2500

1. Anlass, Grundlagen und Revisionsprogramm

Im Frühjahr 2008 beschloss die Gemeinde Vignogn die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung, welche im Wesentlichen aus dem Jahr 1993 stammt. Als Grundlage hatte sie im September 2004 vom damaligen Amt für Raumplanung einen Revisionskatalog erhalten. Aus eigener Sicht, ging es der Baubehörde insbesondere um die Anpassung des Baugesetzes an die neue kantonale Raumplanungsgesetzgebung und um eine generelle Aktualisierung der Planinhalte, die vor allem im Siedlungsgebiet geändert hatten.

Gemäss Revisionskatalog der kantonalen Fachstelle sind im Weiteren die folgenden Punkte bei einer Revision der Ortsplanung Vignogn zu bearbeiten und zu beachten:

- Die Bauzonengrösse und ihre Nutzung sind bezüglich Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen
- Anpassungen an den regionalen und an den kantonalen Richtplan sollen erfolgen
- Im Sinne von Art. 18 des Kantonalen Waldgesetzes ist im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Die Waldfeststellungen sind zwischenzeitlich erfolgt.
- Verschiedene Schutzzonen sind zu ergänzen oder neu auszuscheiden.
- Die Gefahrenzonen sind zu überprüfen und innerhalb der Erfassungsbereiche in die Ortsplanung zu übernehmen.
- Die Natur- und Landschaftsschutzplanung ist zu ergänzen, verschiedene Schutzzonen sind neu auszuscheiden.
- Die Gestaltungspläne sind zu erarbeiten, schützenswerte oder erhaltenswerte Natur- und Kulturobjekte sollten bezeichnet werden.
- Qualitative Verbesserungen in der Siedlung und in der Landschaft sollten angestrebt werden (z.B. wertvolle Bausubstanz erhalten, gestalterische Massnahmen treffen).
- Generelle Erschliessungspläne sind zu erarbeiten. Dabei sind verschiedene Verkehrsmassnahmen zu prüfen (z.B. verkehrsberuhigende Massnahmen, Förderung des öffentlichen Verkehrs, Angebot für Fussgänger und Radfahrer).
- Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zu den Bauzonen ist zu überprüfen.

Die **regionale Richtplanung** betrifft die Gemeinde Vignogn mit folgenden Vorhaben nur unwesentlich:

2.110 Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersportgebiete

2.350 Konzept überkommunale Schiessanlagen

2.411 Äussere Erschliessung der Surselva für den Personenverkehr

2.412 Grundsätze zur inneren Erschliessung der Surselva für den Personenverkehr

2.421 Ausbau des regionalen Strassennetzes

2.431 Ausbau des regionalen öffentlichen Verkehrs

2.451 Regionaler Zweirad- und Fussgängerverkehr

2.452 Wanderwege, Mountain Bikes Strecken und Trekkingrouten

2.524 Skigebiet Obersaxen / Mundaun / Lugnez

2.620 Deponien und Materialablagerungen

Im **kantonalen Richtplan** ist das Siedlungsgebiet von Vignogn dem ländlichen Raum zugewiesen. Das nördliche Nichtsiedlungsgebiet gehört zum Tourismusraum.

Im speziellen weist der Richtplan den historischen Ortskern als „von lokaler Bedeutung“ aus. Die Nordostansicht soll frei gehalten werden.

Im Weiteren ist die Erweiterung des Intensiverholungsgebietes (Vorhaben 2.524 gemäss regionalem Richtplan) ist als Zwischenergebnis festgesetzt.

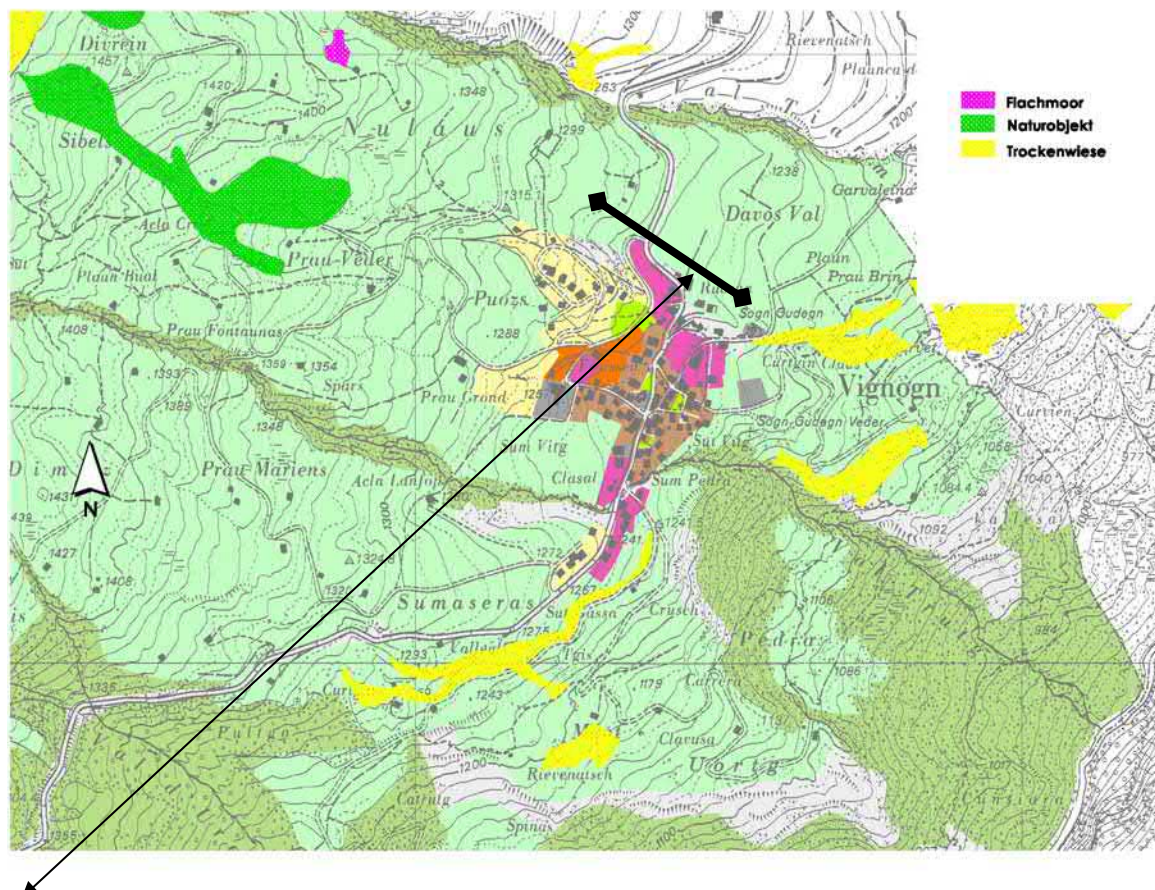
Diverse Naturschutzobjekte liegen auf Gemeindegebiet von Vignogn:

- o FM-1063, 1073, 12215: regionale Bedeutung - Zwischenergebnis

Weitere Naturschutzflächen:

- o W-118 (Tuffbächlein): regionale Bedeutung - Zwischenergebnis
- o W-119 (Seelein): regionale Bedeutung – Ausgangslage

Nachfolgend eine Übersicht des weiteren Siedlungsbereiches mit den Inventargebieten vom Amt für Natur und Umwelt:



Hinweis: Freihaltung der historischen Ortsansicht gemäss kantonalem Richtplan

Revisionsprogramm:

Aufgrund der konkreten Bedürfnisse hat die Gemeinde beschlossen, die Ortsplanung in zwei Schritten zu revidieren. Im ersten Schritt wird das Baugebiet mit Baugesetz schnellst möglich in einer „schlanken Revision“ den neuen Erfordernissen angepasst. Soweit der Bearbeitungsperimeter es erfordert, wird der Zonenplan grundsätzlich bereinigt. Die erste Revisionsetappe umfasst jedoch keine Grundlagenarbeiten im Bereich Natur und Landschaft. Die Bereinigung der Schutzzonen wird im zweiten Revisionsschritt erfolgen. Dabei ist nicht auszuschliessen, dass auch im aktuellen Bearbeitungsgebiet noch Festlegungen zum Schutz wertvoller Naturwerte erfolgen werden.

Im Siedlungsgebiet sind aus der Richtplanung die Aspekte des Ortsbildschutzes relevant.

Mit der Planungsleitung und mit der inhaltlichen Bearbeitung wurde das Planungsbüro Madeleine Grob, Laax beauftragt. Für die digitale Datenaufbereitung und die Datenhalten war das Ingenieurbüro Lutz und Schmid (Nachführungsgeometer der Gemeinde) bereits beauftragt worden. Ihm obliegt auch die definitive Planerstellung mit den künftigen Nachführungsarbeiten.

2. Grobanalyse und Inventar Siedlungsgebiet

Im Rahmen des engen Budgets wurde als Grundlage für die Überprüfung und Überarbeitung der Bauzonen und im Hinblick auf die Siedlungsgestaltung eine Grobanalyse des heutigen Siedlungsgebietes mit einfachem Inventar erarbeitet. Das Resultat liegt in einem separaten Bericht bei.

3. Arbeitsweise, Ablauf und inhaltliche Leitplanken

Im Frühjahr 2008 wurden die Arbeiten an der Teilrevision in Angriff genommen. Als Grundlage wurde die bestehende Nutzungsplanung digital erfasst und dem Planungsbüro Madeleine Grob im März 2008 zur Verfügung gestellt. Die Planung wird seitens der Gemeinde vom „Bauausschuss“ des Vorstandes vorbereitet. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Robert Casanova	Gemeindepräsident
Roman Andreoli	Vorstand
Innocens Foppa	Vorstand

An der ersten Sitzung vom 18. März 2008 wurden die vorhandenen Grundlagen, insbesondere die von der Planerin erarbeitete Grobanalyse für das Siedlungsgebiet vorgestellt und diskutiert. Seitens der Gemeinde wurden konkrete Wünsche eingegeben. Nachfolgend die wesentlichen Aussagen aus dem Protokoll:

a. Stand der Überbauung und Erschliessung:

Die Gemeinde verfügt über hinreichende Baulandreserven; ohne „Auszonungen“ sind Neueinzonungen unrealistisch

b. Beurteilung der aktuellen Bauzonen

Nicht alle bestehenden Reserven sind für eine Bebauung geeignet. Allenfalls ist auch der Bedarf seitens der Grundeigentümer nicht gegeben. Einzelgespräche sind aufgrund erster Entwürfe angezeigt.

c. Revision Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden für das Lugnez gesamthaft vom Amt für Wald (AfW) neu beurteilt. Erste Resultate werden erst Anfang 2009 verfügbar sein. Konkretes Konfliktpotenzial kann mit dem AfW besprochen werden, wobei definitive Aussagen nicht vor Ende 2008 zugesagt werden.

d. Baugesetz

Ausgangslage ist das neue Musterbaugesetz der BVR. Soweit sich Vorschriften auf den Inhalt der Pläne beziehen, werden sie gleichzeitig mit den Planentwürfen bearbeitet und beraten.

e. Revisionspunkte Bauzone

- Die Kommission wünscht die Einzonung zusätzlichen Baulands der Gemeinde Vignogn (Parz. Nr. 123, 125)
- In allen Zonen ist eine gewisse Durchmischung Wohnen, Ferien, Gewerbe und Dienstleistung vorhanden und sinnvoll; Die ZöBA für die ARA ist zu überdenken (Bedarf?); Eigentliche Gewerbebezonen sind unrealistisch; ev. gastgewerbliche Zone (Hotel,...)
- Die künftige Nutzung der Ställe im Dorf muss geregelt werden. Die Zulässigkeit der vollständigen Umnutzung zu Wohnbauten soll diskutiert werden
- Nach Möglichkeit der Abwanderung entgegen wirken
- Die aktuellen Bauzonen werden gemeinsam auf die Eignung hinterfragt; Grob wird einen Vorschlag mit Umzonungen für die nächste Sitzung vorbereiten
- Ein öffentliches Areal für Freizeitnutzungen Picknickplatz (ev. mit WC-Anlage) soll geschaffen werden

In 6 weiteren Sitzungen und Begehungen wurden die Nutzungspläne für das Siedlungsgebiet und ein neues Baugesetz im Entwurf erarbeitet.

4. Leitbild

Aus den Vorgaben und Forderungen werden drei wesentliche Leitbildgedanken als Grundlage für die Revision der Ortsplanung im Siedlungsgebiet formuliert:

Aktive Bodenpolitik

Die Einzonung von Gemeindland im gültigen Zonenplan hat sich bewährt. Die Gemeinde konnte diverse Grundstücke zu konkreten Bebauungszwecken verkaufen. Damit konnte eine bescheidene, aber kontinuierliche Bautätigkeit sichergestellt werden.

- Die Gemeinde will ein möglichst grosses Baulandangebot in ihrem Eigentum haben und die bisherige Praxis weiterführen, um damit die Bautätigkeit in all ihren Belangen massgeblich steuern und beeinflussen zu können.
- Bauzone in Privateigentum soll betreffend Verfügbarkeit im anstehenden Planungszeitraum überprüft werden. Für Bauland, das nicht zur Verfügung steht, sind in Absprache mit den Eigentümern geeignete Vorkehren in der Ortsplanung zu treffen.

- Die bestehenden Bauzonen sind unter dem Aspekt der natürlichen Eignung zu überarbeiten. Wo die engere oder die grossräumige Gefahrensituation (Rutschprobleme entlang der geologischen Schärfläichen) eine bauliche Nutzung hemmen, ist mindestens eine vorläufige Reduktion der Bauzonen anzustreben.

Baureifes, auf den Markt abgestimmtes, attraktives Baulandangebot

Vignogn ist ohne touristische Transportanlage kaum unter spekulativen Druck für Zweitwohnungen geraten. Der Ort ist attraktiv für Pendler und Gäste, die die Beschaulichkeit und Ruhe des ländlichen Raumes den Intensitäten von grossen Tourismusorten vorziehen. Die im Zuge der Entwicklung entstandenen Bauten orientieren sich volumenmässig weitgehend an den traditionellen Strukturen. Die Verwendung des einheimischen Baumstoffes „Holz“ ist verbreitet. Diese Qualitäten sind Voraussetzung, um diese Zielgruppe von neuen EinwohnerInnen und Feriengästen zu gewinnen.

- Das Baulandangebot muss sich für diese Bedürfnisse eignen (Aussicht, Besonnung) und es muss zweckmässig und voll erschlossen sein.
- Die Bau- und Zonenvorschriften sind auf eine Weiterentwicklung der intakten, angepassten Strukturen auszurichten.

Lebensqualität fördern und erhalten

EinwohnerInnen und Gäste fühlen sich in Vignogn wohl. Die Gemeinde ist dafür besorgt, dass Siedlung und Landschaft eine Qualität aufweisen, die diese Lebensqualität fördert.

- Die Gemeinde ist für die Bereitstellung und den Unterhalt von Einrichtungen und Anlagen besorgt, die dem gesellschaftlichen Leben dienen und der Gemeinschaft förderlich sind.
- Die Gemeinde schafft mit der Ortsplanung geeignete Vorgaben, dass die qualitätsbildenden Voraussetzungen, wie das intakte Ortsbild, eine gesunde und natürliche Umwelt, ein bedürfnisgerechtes Erschliessungsnetz erhalten und weiterentwickelt werden.

5. Die neue Grundordnung im Siedlungsgebiet

(Änderungen infolge Vorprüfung, Gefahrenzonenausscheidung und Mitwirkungsverfahren sind vorbehalten; siehe Kapitel 8 ff)

5.1 Die Vorgaben in den bisherigen Bauzonen

Der geltende Zonenplan unterscheidet die Dorfzone, welche sich auf das ursprüngliche, alte Dorf und einige angrenzende Liegenschaften beschränkt. Die angrenzenden Erweiterungsgebiete aus jüngerer Zeit sind einer Wohn- und Gewerbemischzone zugeteilt. In diesen beiden Zonen sind gut 3-geschossige Gebäude (10 m Gebäudehöhe) bis zu 25 m Länge zulässig. Die eigentlichen, höher oder abseits gelegenen Wohnquartiere im Norden und im Westen sind einer Wohnzone 2 (Übergang zur Dorf- und Mischzone) und einer Wohnzone 1 zugewiesen.

In den Wohn-Gewerbemischzonen sind vereinzelt auch entsprechend grosse Bauten entstanden. Am Dorfeingang ein Wohnhaus mit Restaurant, das Gemeindehaus mit Volg, Post und Gemeindekanzlei sowie ein grosses landwirtschaftliches Ökonomiegebäude im Gebiet Spenda. Im Übrigen ist diese Zone von kleinen, meist älteren Gebäuden (diverse landwirtschaftliche Bauten) geprägt oder noch unbebaut.

Die Wohnzone 2 im Übergangsbereich ist ebenfalls noch wenig genutzt. Die Bautätigkeit hat vor allem in den Wohnzonen 1 stattgefunden. Aufgrund der ausgeprägten

Hanglage sind hier hohe Gebäude und Geländeanpassungen mit Aufschüttungen, Mauern udgl. augenfällig.

5.2 Konzept und Begründung der neuen Bauzonen

Die **Dorfzone** wird genauer auf die Siedlungsteile angepasst, die schon vor langer Zeit und ohne ortsplanerische Vorgaben erstellt worden sind. Hier gilt es vor allem, diese ursprünglichen Strukturen zu berücksichtigen und eine angepasste Erneuerung sicherzustellen. Bei wesentlichen Bauvorhaben werden die Randbedingungen projektbezogen festgelegt.

In den angrenzenden Baugebieten sollen ähnliche Strukturen und Gebäudevolumen entstehen. Dies jedoch unter Einhaltung der neuen Bau- und Zonenvorschriften. Neu werden dafür **Dorferweiterungszonen** mit unterschiedlicher Nutzungsintensität festgelegt. Eine Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung ist möglich und erwünscht.

Die eigentlichen Wohngebiete (bisher W 1) werden wiederum einer **Wohnzone** zugewiesen. Hier stehen die ungestörten Wohnnutzungen der Einheimischen und der Feriengäste im Vordergrund.

Wo öffentliche Nutzungen im Vordergrund stehen werden die Liegenschaften (ehemalige Schulhaus, Gemeindehaus, Kirchen und Kapellen, Parkieranlagen) der **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** zugewiesen.

Die Bauzonen werden mittels **Zone für Grünflächen** und **Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen** weitergehend strukturiert. Damit werden der Normalbauzone Flächen entzogen, die

- aufgrund der Form, Grösse oder Lage nicht überbaubar sind
- aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Aussicht, Besonnung, potenzielle Gefahrensituation) nicht für eine Überbauung geeignet sind
- aufgrund der Siedlungsstruktur freigehalten werden sollen (Ortsbild)
- aufgrund bestehender Infrastrukturanlagen nicht überbaut werden sollen

Zone für künftige bauliche Nutzungen treten dort anstelle bisheriger Bauzonen, wo

- eine Bebauung aufgrund der pendenten Gefahrenzonenbereinigung zur Zeit nicht erfolgen soll
- eine Siedlungserweiterung aufgrund der voraussichtlich noch andauernden landwirtschaftlichen Nutzung oder spezieller Umstände in absehbarer Zeit unwahrscheinlich ist
- die Vorgaben der Richtplanung betreffend Ortsbildschutz einer baulichen Nutzung entgegenstehen

Die **Bauzone** wird in geringem Ausmass **vergrössert**, wo

- die Gemeinde Eigentümerin ist
- das Land mit wenig Aufwand erschlossen werden kann
- wo das Land nach Lage und Beschaffenheit zum Siedlungsgebiet gehört und für eine Bebauung geeignet ist

Die **Bauzone** wird **reduziert**, wo

- die Flächen nicht baureif und in der bisherigen Ausdehnung nicht überbaubar oder aufgrund ihrer Lage nicht für den Einbezug ins Siedlungsgebiet geeignet sind.

- die Flächen aufgrund neuer Randbedingungen (z.B. Waldfeststellung) nicht mehr überbaubar sind
- die landwirtschaftliche Nutzung von Bauten und Umschwung kurz- und mittelfristig erste Priorität hat und kein konkreter Bedarf ausgewiesen ist (Spenda, ARA)

5.3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

Die Inhalte des Zonen- und des Generellen Gestaltungsplanes werden kombiniert. Behörden und Eigentümer erhalten damit einen Gesamtüberblick der geltenden Nutzungsvorgaben auf ihren Liegenschaften.

a) Bauzonen

Für die Festlegungen der Normalbauzonen wird auf das Konzept verwiesen. Eine Neueinzonung von Wohnzone ist auf der Gemeindeparzelle Nr. 125 bis zur Wegparzelle als Siedlungsabschluss vorgesehen und wird drei zusätzliche Bauplätze in bester Lage ermöglichen. In Ergänzung dazu sind entlang der Strasse Zonen für Grünflächen nach Art. 30 KRG festgelegt. Hier beabsichtigt die Gemeinde das Freizeitangebot mit Picknickmöglichkeit zu realisieren. Es wird deshalb die überlagerte Zone für Spiele und Erholung festgelegt.

b) Gefahrenzonen

Die neue Gefahrenzonenausscheidung mit Erfassungsbereichen ist noch nicht verfügbar. Mit den Revisionsarbeiten kann nicht bis im Jahr 2009 zugewartet werden. Bei der Festlegung der Bauzonen wird von den bestehenden Gefahrenzonen ausgegangen. Sie sind als Hinweis im Plan dargestellt. Die Siedlungsteile in der Gefahrenzone II werden bis zum Vorliegen der neuen Vorgaben wie bis anhin in der Zone übriges Gemeindegebiet belassen.

c) Wald und Landwirtschaftszone

Der Wald im Bearbeitungsgebiet wurde in Absprache mit dem Amt für Wald bereinigt. Die aus dem Waldfeststellungsverfahren verfügbaren statischen Waldgrenzen werden im Zonenplan dargestellt.

Das produktive Land wird im Übrigen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

d) Wintersportzone

Die Wintersportzone wird im Bearbeitungsgebiet den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

e) Freihaltezone

Die bestehende Freihaltezone im Südosten des Dorfes wird im Wesentlichen übernommen. An diesem Siedlungsrand soll keine weitergehende bauliche Entwicklung stattfinden.

f) Gewässerabstandslinie

Im Nordwesten des Siedlungsgebietes wird die Bauzone durch ein Wiesenbächlein begrenzt. Die bebaubare Fläche in der Bauzone wird neu durch eine Gewässerabstandslinie (10 m) begrenzt. Der ordentliche Abstand wird ausnahmsweise durch bestehende Bauten geringfügig unterschritten.

g) Ortsbildschutzbereich und Schutzobjekte

Die gut erhaltene und wertvolle alte Bausubstanz mit den zugehörigen Gärten und Vorplätzen ist für das Ortsbild und damit für die Qualität von Vignogn von grosser Bedeutung. Für den wichtigen Teil im Ortskern wird ein Ortsbildschutzbereich mit obligatorischer Gestaltungsberatung überlagert. Bauvorhaben sind hier mit besonderer Sorgfalt anzugehen. Dies gilt in besonderem Mass auch für einige Gebäude und Anlagen. Sie sollen weiterhin gepflegt und erhalten werden. Mit unterschiedlichen Kategorien werden wichtigste Bauten und Anlagen im Generellen Gestaltungsplan erkennbar gemacht. Im Rahmen von Erneuerungen sind die baugesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Die Objekte sind in der Beilage „Grobanalyse und Inventar Siedlungsgebiet“ dokumentiert.

h) Hofstattrecht mit vollständiger Zweckänderung

Soweit sich landwirtschaftliche Ökonomiebauten für eine neue, zonengemässe Nutzung eignen und die bestehende Gebäudestruktur beibehalten werden soll, ist die vollständige Zweckänderung zulässig. Jene Bauten, auf die diese Vorgabe zutrifft, sind im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet.

i) Natur- und Kulturobjekte (siehe auch Grobanalyse und Inventar Siedlungsgebiet)

Ein markanter Ahornbaum im Bereich der Parz. Nr. 292 soll erhalten werden und wird deshalb als Naturobjekt gekennzeichnet. Als Kulturobjekte geschützt werden:

- Das Backhaus auf Parz. Nr. 293
- Das Gebäude mit Turm auf Parz. Nr. 257
- Das Wegkreuz in Caltgera
- Der Dorfbrunnen am Dorfplatz vor der Kirche

5.4 Der Überbauungsstand der neuen Bauzonen (siehe auch Änderungen Kap. 8-10)

Im Anhang 1 ist der Überbauungsstand der neuen Bauzone dargestellt. Mit neu 2.48 ha unbebauten Bauzonen, werden die aktuellen Reserven von 3.45 ha um ca. einen Drittel reduziert. Vorausgesetzt, dass die Grundeigentümer im Mitwirkungsverfahren die neue Ordnung weitgehend akzeptieren, wird Vignogn nach der Revision über zweckmässige Baulandreserven für einen nächsten Planungshorizont verfügen. Mit der massvollen Vergrösserung der Wohnzone auf eigenem Boden ist die aktive Baulandpolitik gemäss Leitbild sichergestellt.

5.5 Erschliessungsstand und Generelle Erschliessungspläne

Die bisherigen, bleibenden Bauzonen sind vollständig erschlossen. Die neue Wohnzone muss mit zusätzlichen Feinerschliessungsanlagen baureif gemacht werden, bevor eine Nutzung stattfinden kann. Die bestehenden und geplanten Anlagen der Erschliessung und Ausstattung werden in den beiden Teilplänen „Verkehr und Ausstattung“ und „Ver- und Entsorgung“ erfasst. Basis für die Leitungen sind die Daten des kommunalen Leitungskatasters.

5.6 Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz MBG07 und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen vollständig neu entworfen. Hierbei wird stark auf das in

der Gemeinde Vella verabschiedete Baugesetz abgestellt. Dies im Hinblick auf Synergien bei der Anwendung und Praxisfindung.

Die wesentlichen kommunalen Regelungen sind zu den bereits erläuterten Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan formuliert. Die zulässigen Gebäudemasse sind im Zonenschema aufgrund der angezielten Siedlungsstruktur eher klein gehalten. Die vorgesehene Überbauungsziffer erlaubt jedoch trotzdem eine dichte Nutzung und einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland.

Auf einzelne Festlegungen im aktuellen Zonenplan – Nichtsiedlungsgebiet- wird mit grösster Wahrscheinlichkeit verzichtet werden. Auf eine Regelung dieser Zonen wird im neuen Baugesetz verzichtet. Bis zum Abschluss der entsprechenden Teilrevisionen im Nichtsiedlungsgebiet gelten hier weiterhin die Bestimmungen des aktuellen Baugesetzes.

Soweit künftige Festlegungen in den pendenten Planungsmitteln für das Nichtsiedlungsgebiet vorausgesetzt werden, enthält das neue Baugesetz bereits entsprechende Bestimmungen. Bei Bedarf werden jedoch geringfügige Teilrevisionen des Baugesetzes in diesen Belangen nicht auszuschliessen sein.

6. Plandarstellung und Vorprüfungsdaten

Für die Vorprüfung werden die neuen Pläne in einem provisorischen layout dargestellt. Die zugehörigen Daten werden in einer Geodatabase gemäss Vorgabe des Kantons vom Planungsbüro Madeleine Grob abgeliefert.

7. Planungsmittel

Diese Teilrevision umfasst folgende Planungsmittel:

a) Eigentümerverbindliche Planungsmittel

- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 (Siedlungsbereich)
- Genereller Erschliessungsplan – Verkehr und Ausstattung 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan – Ver- und Entsorgung 1:2000
- Baugesetz

b) Grundlagen und Erläuterungen

- Grobanalyse Siedlungsgebiet
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Für alle Teile des Gemeindegebietes, die von dieser Revision nicht erfasst sind, bleiben die Pläne der Ortsplanung 1993 weiterhin in Kraft. Das verbleibende Gebiet wird einer Revision unterzogen, sobald diese erste Etappe abgeschlossen ist.

8. Vorprüfung

Im Dezember 2008 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht. Am 19. Februar wurden die Anliegen von der Planungskommission durchberaten. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Entscheide eingegangen.

a) Bearbeitungsgebiet, Natur und Landschaft

Das Bearbeitungsgebiet wird nicht auf die ganze Gemeinde ausgedehnt. Für die Gemeinde ist eine schnellstmögliche Bereinigung der Vorgaben für das Siedlungsgebiet vordringlich. Entgegen der Vorgabe in Kap. 1 werden jedoch wunschgemäss die Belange von Natur und Landschaft im Bearbeitungsgebiet der Teilrevision ergänzt:

- Für das Landschaftsschutzgebiet L-228 Glogn und Valserrhein wird eine Landschaftsschutzzone festgelegt.
- Im Bearbeitungsgebiet liegen Teile von drei inventarisierte Trockenwiesen. Der Anteil des Trockenstandortes Seglias (von nationaler Bedeutung) wird als Trockenstandortszone erfasst. Der Anteil der Trockenwiese Vallesa (von regionaler Bedeutung) wird ebenfalls als Trockenstandortszone ausgeschieden. Für das schmale Band des Inventargebietes Sumaseras (von regionaler Bedeutung) erachtet die Kommission eine Schutzzone als unnötig. Der wesentliche Teil des Inventargebietes kann bei der Revision des Nichtsiedlungsgebietes bearbeitet werden.
- Die Naturschutzonen gemäss Zonenplan 1993 werden nicht übernommen. Eine Zone entspricht der neuen Trockenstandortszone Vallesa. Der andere Standort umfasst die felsige Steilböschung Pedra. Sie ist neu Teil der Landschaftsschutzzone.

b) Baugesetz

Die Ergänzungswünsche betreffend Wintersportzone, Objektschutz sowie Zu- und Ausfahrten werden nicht berücksichtigt. Die aktuellen Fassungen entsprechen dem kürzlich für Vella genehmigten Baugesetz.

Der Radweg soll im Artikel „Verkehrsanlagen“ beispielhaft erwähnt bleiben, da eine derartige Festlegung im Generellen Erschliessungsplan künftig nicht ausgeschlossen ist.

Für die Deponie- und Forstwirtschaftszone werden die bestehenden Regelungen in den Übergangsbestimmungen ergänzt. Sie gelten bis zum Vorliegen der neuen Pläne für das Nichtsiedlungsgebiet.

c) Grösse der Wohnbauzonen

Der Bedarf von 0.5 - 1.0 ha wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die Beurteilung, dass aufgrund der vorhandenen unüberbauten Reserven keine Neueinzonungen begründbar sind. Im Übrigen wird auf Ziffer 9 und 10 verwiesen.

d) Mindestabstände Bauzone Curtgin gegenüber Landwirtschaftsbetrieb Parz. Nr. 280 (FAT-Abstände betreffend Tierhaltung)

Mit der Revision werden sowohl das Betriebsgebäude auf Parz. Nr. 280 als auch der südlich angrenzende, unüberbaute bisherige Bauzonenbereich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Massnahmen dienen dem Schutz dieses Landwirtschaftsbetriebes. Weitergehende Auflagen zulasten der verbleibenden, unüberbauten Liegenschaften in der nördlich angrenzenden Bauzone werden nicht vorgesehen. Eine Entwicklung des Betriebes müsste ohnehin nach Süden ausgerichtet sein.

e) Detaillierte Ausscheidung der Erschliessungsflächen im Baugebiet

Alle Erschliessungsflächen werden der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Im Zonenplan wird der Hinweis auf die Bestimmung von KRG Art. 27 verwiesen, wonach Erschliessungsflächen im Baugebiet Teil der Bauzone bilden.

f) Zone für Spiele und Erholung

(siehe Ziffer 9)

g) Gewässerabstandslinie

Im Bereich der Parz. Nr 317 wird aufgrund der Vorbehalte keine Gewässerabstandslinie festgelegt.

h) Das Fledermausquartier im Kirchturm wird als Naturobjekt ergänzt.

i) Empfindlichkeitsstufe ZöBA beim Schulhaus

Im Schulhaus finden diverse gesellschaftliche und gastgewerbliche Anlässe statt. Im Westen grenzt es an die Dorferweiterungszone II mit ES III. Die Einzelparzelle Nr. 353 wird neu auch dieser Zone zugewiesen. Damit ist die ZöBA weitgehend von Zonen der ES III umgeben und wird der ES III zugewiesen.

j) Genereller Erschliessungsplan - geplanter Wanderweg

Auf die geplante Wanderwegverbindung zwischen den Wirtschaftswegen Parz. Nr. 371 und 372 wird in Anbetracht der Vorbehalte und Auflagen verzichtet.

k) Genereller Erschliessungsplan - 16-kV-Leitung

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Werk wird die 16-kV-Stromleitung im Laufe der Jahre 2010 und 2011 verlegt und neu unterirdisch, ausserhalb der Bauzonenbereiche geführt. Diese Verkabelung wird in den Revisionsplänen vorweggenommen, da sie bis zur Genehmigung realisiert ist.

l) Genereller Erschliessungsplan - Genereller Entwässerungsplan GEP

Mit Verfügung vom 4.12.2009 hatte das ANU den GEP für Vignogn genehmigt. Darin findet sich die Anweisung, geplante Anlagen in den Generellen Erschliessungsplan zu übernehmen. Die neu zu erstellenden Rein- und Regenwasserableitungen werden im Generellen Erschliessungsplan ergänzt. Weiter sind verschiedene Spezialbauwerke im Bearbeitungsgebiet ergänzt worden.

9. Änderung der zuständigen Behörde und Konsequenzen der neuen Gefahrenzonenausscheidung

Per Mai 2009 trat der ganze Vorstand der Gemeinde Vignogn und damit auch die Planungskommission zurück. Im Sommer 2009 war er neu bestellt und übernahm auch die Funktion der Planungskommission. Im August 2009 wurde er von der Planerin über den Stand der Arbeiten informiert. Nachdem die neue Gefahrenzonenausscheidung noch immer pendent war, wurde die Fortsetzung der Planungsarbeiten bis zu deren Vorliegen ausgesetzt.

Im Sommer 2010 konnte die neue Gefahrenkarte von der Planerin im Siedlungsgebiet parzellenscharf erfasst werden. Es ergaben sich erhebliche Konsequenzen für das bisherige Bauzonenkonzept:

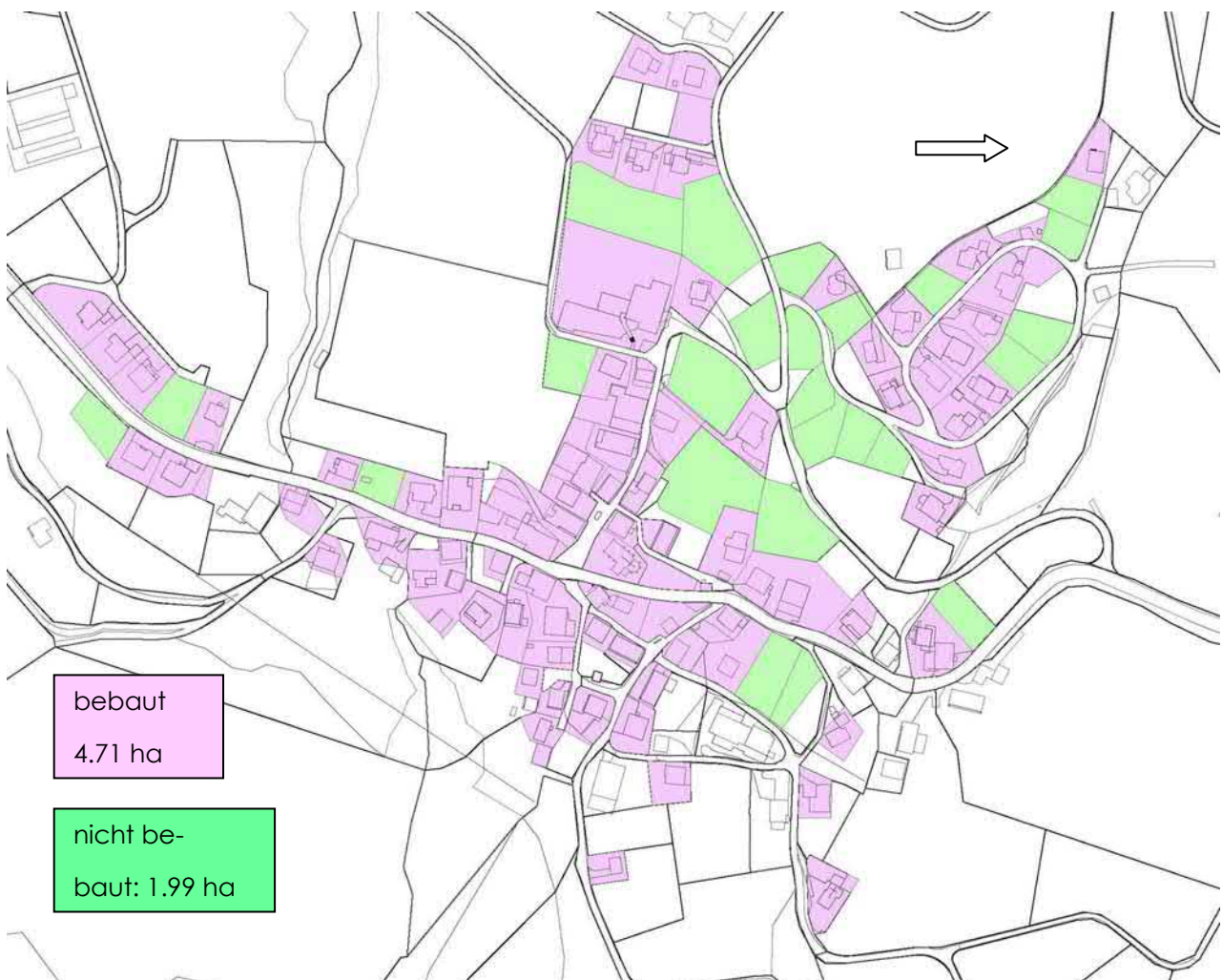
- Die Neueinzonung des Gemeindelandes (Parz. Nr.125) entfällt, da das Gebiet in der roten Zone liegt. Weitere Liegenschaften (bebaute und unbebaute) der bisherigen Bauzone müssen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, weil die rote Gefahrenzone die Festlegung einer Bauzone verunmöglicht (Parz. Nr. 202 - 206, 213, 215).
- Aufgrund der neuen Gefahrenzonen 1 in Davos Crusch müssen die bisherigen Bauzonen auf den Parzellen Nr. 33, 338 und 344 z.T. wesentlich reduziert werden.

- In Ruosna können die Wohnliegenschaften Parz. Nr. 266 und 269 neu der Dorferweiterungszone 1 zugewiesen werden. Sie liegen „nur“ in der Gefahrenzone 2. Die unüberbauten Teile werden der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen, da keine neuen unüberbauten Bauplätze geschaffen werden können (siehe Beurteilung der Bauzonengrösse in Ziff. 7 c). Die ZöBA kann auf die ganze Parzelle der Kapelle S. Gudegn ausgedehnt werden. Die verbleibenden Flächen der bisherigen Zone übriges Gemeindegebiet werden der Landwirtschaftszone zugewiesen, wie dies im Vorprüfungsbericht verlangt wird.

An der Vorstandssitzung vom 15. September 2010 wurden diese Konsequenzen verabschiedet. Im Weiteren beschloss der Vorstand den Verzicht auf Spiel- und Sportanlagen (inkl. Picknickplatz) auf Parz. Nr. 123.

Für die Erschliessung der Parz. Nr. 248 erachtet der Vorstand das bisherige Feinerschlusskonzept über den als Zufahrt ausparzellierten Teil zwischen den Parz. Nr. 247 und 249 als ortsbaulich problematisch. Die bestehende Siedlungsqualität würde durch diese Zäsur im Garten/Hofraumbereich wesentlich geschmälert. Besser geeignet wäre eine Mitnutzung der bestehenden Zufahrt zur Parz. Nr. 246 sowie ein Zugang von Osten. Dieser Lösungsansatz soll im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens diskutiert werden. Die Festlegungen in den Plänen sind darauf ausgerichtet.

10. Die neuen Flächenbilanzen der Bauzonen



Zwei Bauvorhaben stehen zur Realisierung an. Sie werden gut 1000 m² verbrauchen. Mit 1.87 ha kann die Wohnbauzonenreserve gegenüber dem Vorprüfungsentwurf (2.48 ha siehe Anhang) erheblich reduziert werden. Auf Neueinzonungen wird vollständig verzichtet. Gegenüber der Ausgangslage (aktuelle Zonenplan) werden die Reserven von 3.45 annähernd halbiert. Die Behörde hat damit im Entwurf die Forderungen des Kantons bestmöglich erfüllt. Ziel der Gemeinde wäre eine kontinuierliche Bautätigkeit von 1 bis zwei Neubauten pro Jahr. Dies ergibt einen Bedarf von 0,8 - 1,6 ha. Die ausgewiesenen Reserven liegen somit im zulässigen Rahmen für den Zeitraum nach der Genehmigung dieser Revision.

11. Mitwirkungsaufgabe

Die revidierten Planungsmittel für das Siedlungsgebiet wurden ab 7. April 2011 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Am 15. April fand eine öffentliche Orientierungsveranstaltung statt. Am 16. April standen die Verantwortlichen für persönliche Fragen zur Verfügung (Auskunftserteilung). Es gingen zehn Schreiben mit Begehren und Einsprachen bei der Gemeinde ein, die am 6. Juni vom Vorstand behandelt wurden. In der Folge wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Zuweisung der Parz. Nr. 210, 211, 420 und 421 zur Bauzone (statt Zone für künftige bauliche Nutzung)
- Ergänzung Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen entlang Parz. Nr. 316 und 317
- Änderung Zonenordnung Parz. Nr. 328 mit Berücksichtigung der bisherigen Bauzonengrenze
- Änderung Zonenordnung Parz. Nr. 248 mit Berücksichtigung der bisherigen Zonenordnung
- Anpassung Ortsbildschutzbereich Parz. Nr. 248 und 328
- Anpassung Verkehrserschliessungskonzept Parz. Nr. 247, 248
- Geringfügige Anpassung Zonenordnung Parz. Nr. 330 und 331 (keine Änderung der Gefahrenzonen infolge Stellungnahme Amt für Wald vom 25.05.2011)
- Anpassung Fussweg Plaun Resgias (Parz. Nr. 125)
- Erhöhung der zulässigen Höhenmasse für Gebäude um 0.5 m in allen Zonen (Zonenschema im Baugesetz).

Die aktuellen Baulandreserven erhöhen sich infolge der Wunschbehandlung um 3'440 m². Die zulässige Grösse wird damit gemäss Beurteilung des ARE überschritten. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass die Vorlage keine Neueinzonungen enthält und bis zur Genehmigung mit mehreren Neubauten zu rechnen ist. Aktuell sind Projektierungen auf einer Fläche von ca. 4'500 m² im Gang. Nach der Beschlussfassung wird für die Genehmigung ein aktualisierter Überbauungsstand erhoben werden.

Laax, den 18.07.08/24.09.10/22.03.11/14.06.11

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob