

Gemeinde Vella

Teilrevision Ortsplanung Siedlungsgebiet

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Grundlagen	3
2	Richtplanvorgaben für das Siedlungsgebiet	4
3	Ergebnisse der Siedlungsanalyse Vella.....	4
3.1	Die äusseren Strukturen und die Siedlungsentwicklung.....	4
3.2	Die inneren Strukturen und die Erhaltung des traditionellen Charakters.....	7
3.3	Vorgehenskonzept.....	8
4	Arbeitsweise und Ablauf.....	9
5	Bau- und Zonenordnung in den bisherigen Bauzonen	10
5.1	Bau- und Zonenordnung für den historischer Ortsteil und seine Erweiterungsgebiete	10
5.2	Bau- und Zonenordnung im direkten Einflussbereich der touristischen Infrastrukturen..	11
5.3	Bau- und Zonenordnung für die neueren Gebiete am östlichen Ortseingang	11
5.4	Bau- und Zonenordnung für die Wohn(mischnutz)gebiete.....	11
5.5	Bau- und Zonenordnung für die Schulanlagen und den südlichen Siedlungsbereich..	12
5.6	Bau- und Zonenordnung für unüberbaute Reserven am Siedlungsrand	12
5.7	Die öffentlichen Bereiche im Dorf mit Projekt Alterssiedlung und Paliu (Arealplanpflicht)	12
5.8	Die Gewerbezone.....	12
5.9	Pleif.....	13
6.	Neue Wohnbauzonen, Überbauungsstand und Zonen für künftige bauliche Nutzung	13
7.	Wald und Gefahrenzonen	14
7.1	Waldfeststellung und Waldabstand.....	14
7.2	Generelle Waldausscheidung.....	14
7.3	Gefahrenzonenausscheidung.....	14
8.	Weitere Festlegungen um das Baugebiet.....	14
9.	Das Baugesetz.....	15
10.	Aufhebung bestehender Planungen.....	16
11.	Vorprüfungsverfahren.....	16
12.	Mitwirkungsaufgabe und Beschlussfassung.....	17

Anhang

- Anhang 1: Probleme und Pendenzen der Ortsplanung
- Anhang 2: Überbauungsstand 1:2500 (Stand Januar 2008)
- Anhang 3: Vorprüfungsbericht ARE

1 Anlass und Grundlagen

Im Sommer 2004 beschloss die Gemeinde Vella die Durchführung einer Teilrevision der Ortsplanung, welche im Wesentlichen aus dem Jahr 1992 stammt. Als Grundlage hatte sie im Mai 2001 vom damaligen Amt für Raumplanung einen **Problemkatalog** erhalten wobei sie auch einen Katalog von **Problemen und Pendenzen** aus eigener Sicht erarbeitet hatte (Anhang 1). Als Gründe für den Revisionsbedarf der Ortsplanung Vella waren darin folgende Punkte aufgeführt:

- Die Bauzonengrösse ist zu überprüfen.
- Im Sinne von Art. 18 des Kantonalen Waldgesetzes ist im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.
- Verschiedene Schutzzonen sind zu ergänzen oder neu auszuscheiden.
- Die Gefahrenzonen sind zu überprüfen.
- Gestaltungspläne sind zu überarbeiten; Ergänzen und Aktualisieren der schützens- oder erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte.
- Die den Bauzonen zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.
- Überholte Grundbuchpläne
- Verschiedene Bestimmungen im Baugesetz entsprechen nicht mehr dem übergeordneten Recht.

Die **regionale Richtplanung** betrifft die Gemeinde Vella mit folgenden Vorhaben:

- 2.110 Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersportgebiete
- 2.330 Regionale Industrie- und Gewerbestandorte
- 2.340 Konzept Sportanlagen
- 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
- 2.422 Parkieranlagen in den Skigebieten
- 2.431 Ausbau des regionalen öffentlichen Verkehrs
- 2.441 Regionaler Güterverkehr und Anschlussgeleise
- 2.451 Regionaler Zweirad- und Fussgängerverkehr
- 2.452 Wanderwege, Mountain Bikes Strecken und Trekkingrouten
- 2.524 Skigebiet Obersaxen / Mundaun / Lugnez
- 2.610 Materialabbau
- 2.620 Deponien und Materialablagerungen

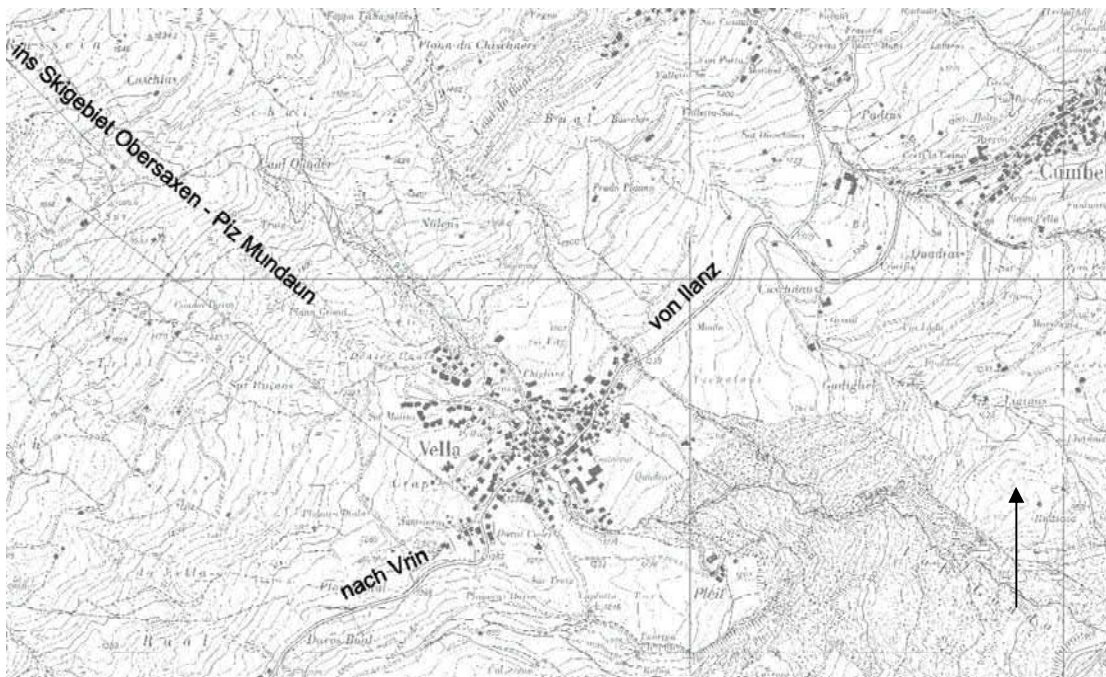
Als wichtige **Raumplanerische Untersuchung** wurde in einem ersten Schritt der **Überbauungs- und Erschliessungsstand** aktualisiert. Der Verbrauch an Wohnbauzonen betrug in den letzten 12 Jahren knapp 800 m² oder 1,2 Wohnbauten jährlich. Verfügbar sind in den aktuellen Wohnbauzonen noch ca. 3.3 ha was den Bedarf bei gleich bleibendem Verbrauch für weitere 40 Jahre decken würde. Hinzu kommen weitere Nutzungsreserven in den zahlreichen Ökonomiebauten, die heute nicht oder mindestens unternutzt sind. Die vorhandenen Wohnbauzonenreserven übersteigen damit das bundesgesetzlich zulässige Mass erheblich. Gleichzeitig ist die geringe Bautätigkeit der letzten 10 Jahre aus Sicht der Gemeinde unbefriedigend. Auf Veranlassung des Amtes für Raumplanung wurde deshalb im Jahr 2005 eine **Siedlungsanalyse** als zusätzliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet. Aufgrund der Resultate wird nun in einer ersten Teilrevision der Zonenplan für das Siedlungsgebiet überarbeitet, der Generelle Ges-

taltungsplan für den Bauzonenbereich ergänzt und das Baugesetz ausgehend von der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung 2005 erneuert.

Mit den Planungsarbeiten wurde das Planungsbüro Madeleine Grob, Laax beauftragt, welches bereits die Siedlungsanalyse erstellt hatte.

2 Richtplanvorgaben für das Siedlungsgebiet

Vella ist eine Gemeinde im Tourismusraum Brigels/Obersaxen/Val Lumnezia. In Vella befindet sich die einzige Zubringeranlage vom Lugnez ins Skigebiet Obersaxen/Mundaun. Die Südansicht des Dorfes mit der Fraktion Pleif ist gemäss kantonalem Richtplan als **Ortsbild von nationaler Bedeutung** eingestuft (02.SO.48).



3 Ergebnisse der Siedlungsanalyse Vella

Mit der Inbetriebnahme der Zubringerbahn ins Skigebiet im Jahr 1970 entwickelte sich der Zweitwohnungsbau in der Gemeinde in den vergangenen 30 Jahren phasenweise überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig hatte die Gemeinde mit der Einzonung von eigenem Land bisher der einheimischen Bevölkerung immer geeignetes Bauland anbieten können. Mit der Siedlungsanalyse wurde die Entwicklung dokumentiert, die aktuelle Situation analysiert und es wurden Schlussfolgerungen für die Zukunft getroffen. Die Siedlungsanalyse war zu diesem Zweck der breiten Öffentlichkeit vorgestellt worden, wobei Trends und Möglichkeiten der künftigen Entwicklung aufgezeigt und diskutiert wurden. Im Folgenden sind die Resultate der Siedlungsanalyse auszugsweise und modifiziert wiederholt. Sie berücksichtigen die Schlussfolgerungen der Planungskommission im Hinblick auf die Anpassung der Nutzungsplanung.

3.1 Die äusseren Strukturen und die Siedlungsentwicklung

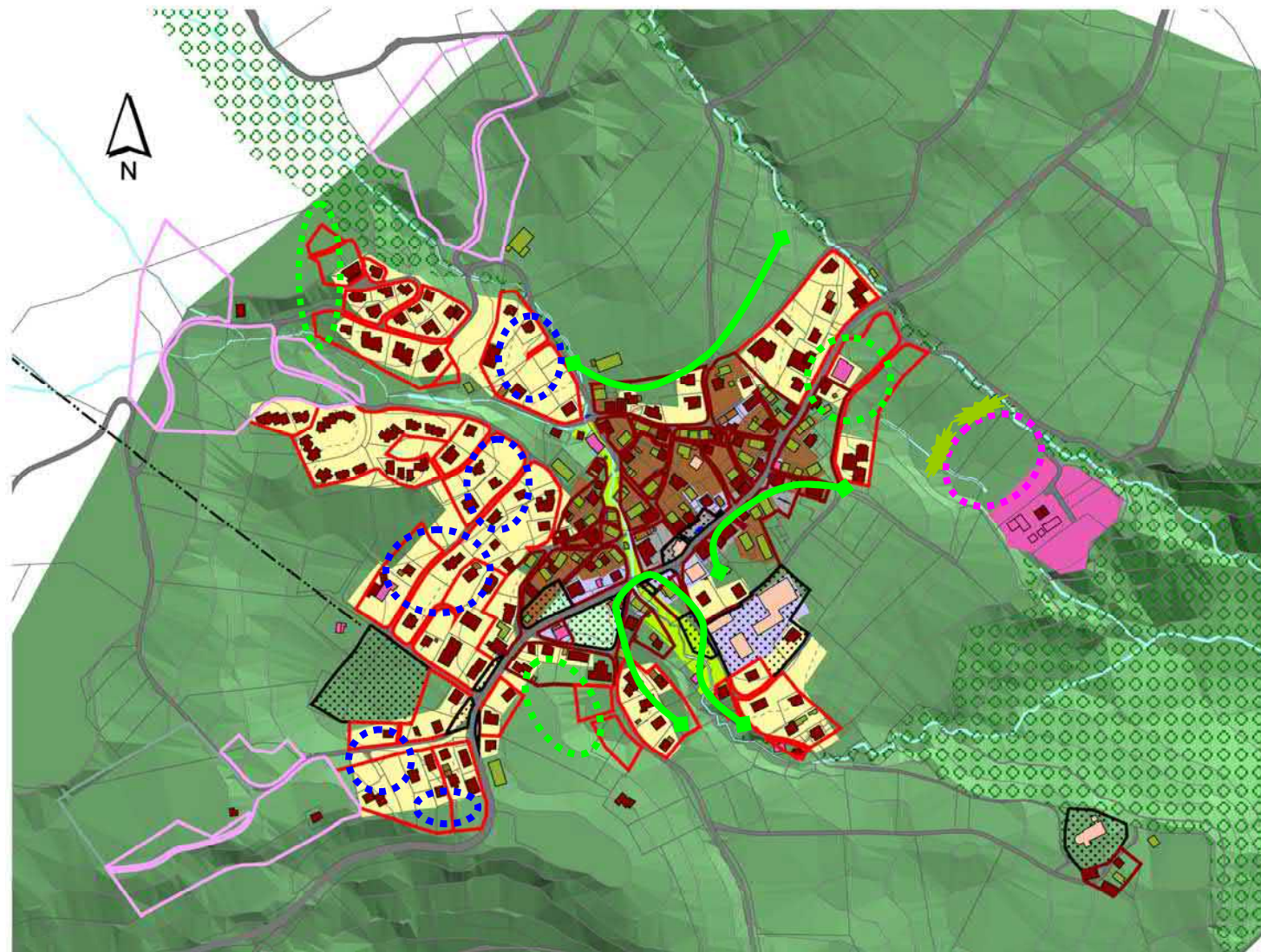
Im Osten des Dorfes bildet der Bach eine klare Begrenzung gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet. Im Westen des Dorfes ist die Geländekante in der Kurve beim Dorfausgang ebenfalls eine sich natürlich ergebende Siedlungsbegrenzung. Soweit die Teilsiedlungsbereiche durch natürliche Gegebenheiten, wie Geländekanten, Böschungen und Bäche strukturiert und gegliedert werden, ist eine deutliche Trennung dieser Grünbereiche von den Baubereichen mit der Zonenordnung zu unterstützen. Demgegenüber sollen die nutzungsplanerischen Vorgaben in den erschlossenen und für eine Überbauung geeigneten Flächen zwischen diesen Bereichen konsequent und prioritär auf eine möglichst dichte bauliche Nutzung im nächsten Planungszeitraum ausgerichtet werden. Wo die Siedlungsgrenzen heute eher willkürlich ins Gelände gelegt worden sind, soll das noch unbebaute Land auf seine Eignung überprüft werden. Gestützt auf diese Analyse sind auch hier klare Siedlungsgrenzen gegenüber den angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu definieren. Geeignetes Bauland ist umgehend vollständig zu erschliessen, wenn es die Voraussetzungen für eine Bebauung erfüllt und dann mit einer Nachfrage auch gerechnet werden kann.

Für die künftige Siedlungsentwicklung sind geeignete Geländekammern zu wählen, die die Siedlungsstruktur qualitativ gleichwertig ergänzen oder eigenständige neue Strukturen schaffen. Die aktuellen Baugebiete der zweiten Nutzungsetappe sind diesbezüglich kritisch zu überprüfen. Aus Sicht der Gemeinde empfiehlt es sich, ein vermehrtes Augenmerk auf die Belange der Erschliessung zu werfen. Nicht nur die notwendigen Investitionskosten sondern auch der gesamthafte Unterhalt aller Anlagen im Baugebiet werden künftig das Budget belasten.

Als Grundlage sind weitergehende Abklärungen zu den Absichten und Bedürfnissen der GrundeigentümerInnen notwendig. Gegebenfalls drängen sich für Teilgebiete Umzonungen auf, weil sie für eine zonengemässe Bebauung in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind, oder sich aus anderen Gründen nicht für eine Überbauung eignen.

Das einheimische Baugewerbe braucht ein geeignetes Areal für seine Werkanlagen und Lagerplätze. Die aktuellen Dorfeingänge sind dann zwingend von diesen Nutzungen frei zu machen. Eine Erweiterung der bestehenden Gewerbezone in Richtung Dorf ist aufgrund der Lage sinnvoll. Zwischen Dorf und Gewerbegebiet ist ein Freiraum sicherzustellen. Die Einsicht in die Gewerbezone kann durch eine hangparallele, grosszügige heckenartige Bepflanzung reduziert werden.

Der nachfolgende Plan gibt einen Überblick:



Gebäudenutzung:

- Wohnhaus
- Ökonomiebau
- Öffentliche Baute
- Gewerbe
- Nebenbau

Bauzonen:

- Wohnbauzonen
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten/Anlagen

Baugebietserweiterung geplant:

- Wohnbauzonen

Struktur:

- Historischer Ortsteil
- Zentrum mit Dorfplatz
- Bach mit Freiraum
- Landwirtschaftsunabhängige Individualparzellierung (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Konglomerate)
- Fremdstruktur
- Freiraum

↔ Siedlungsgrenze
überprüfen
definieren

⋯ Verdichtung:
analysieren
mobilisieren

⋯ Attraktivität?
Eignung?
Umzonung?

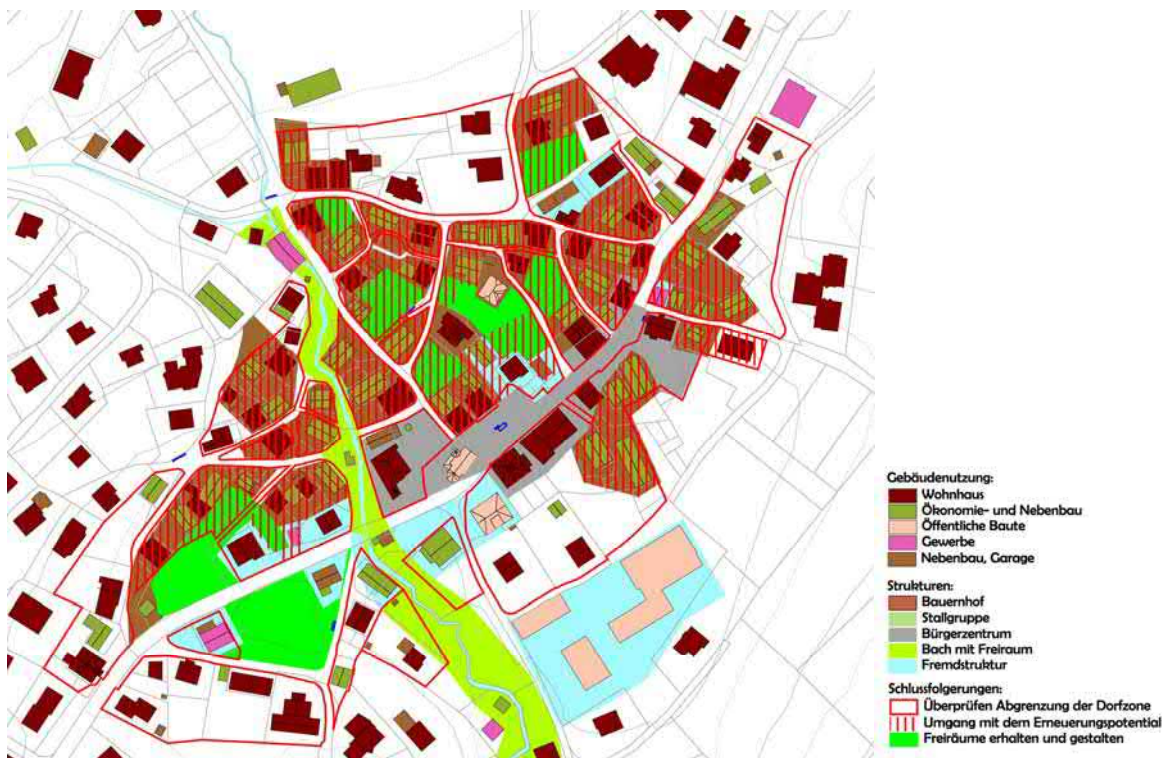
⋯ Gewerbe

✱ Feldgehölz,
Hecke

3.2 Die inneren Strukturen und die Erhaltung des traditionellen Charakters

Für den historischen Teil müssen verbindliche ortplanerische Massnahmen getroffen werden, die den Erhalt der Strukturen fördern und eine Erneuerung der wesentlichen, bestehenden Bausubstanz sicherstellen. Eine Verdichtung und umfassende Siedlungserneuerung im Stile der Zweitwohnungskonglomerate wird von der Gemeinde nicht erwünscht. Der ländliche Charakter mit der traditionellen Bausubstanz ist wichtige Grundlage für die Attraktivität der Gemeinde als Tourismusort. Für die einheimische Bevölkerung bedeutet das kulturelle Bauerbe Identität, Wohn- und Lebensqualität.

- Die Dorfzone ist auf den tatsächlichen Bereich des alten Dorfes einzuschränken. Die Überlagerung in den Übersichten zeigt, dass die aktuelle Abgrenzung über die ursprüngliche Siedlung hinausgeht. Wo die Strukturen nicht historisch gewachsen sind, müssen andere Bauzonentypen, mit spezifisch auf die jeweilige Situation angepasste Vorschriften festgelegt werden (z.B. Dorferweiterungszone).



- Für den künftigen baulichen Umgang mit den Höfen und Stallgruppen sind konkrete Vorschriften mit dem Generellen Gestaltungsplan und mit dem Baugesetz zu schaffen (z.B. Gestaltungsberatung, Hofstattpflicht, Festlegung von Hochbaubereichen gemäss den traditionellen Formen und Anordnungen).
- Wichtige Freiräume sind langfristig zu sichern (z.B. Festlegung von Hochbau- und Freihaltebereichen). Dem Gewässerraum des Dorfbaches ist besondere Beachtung zu schenken. Der minimale gesetzliche Abstand für Hochbauten beträgt heute 10 m. Unterschreitungen bis 5 m sind mittels Gewässerabstandslinien bei guter Begründung und ökologischen Ausgleichsmassnahmen allenfalls möglich. Vielleicht könnte sich der Bereich mit den Ökonomiebauten für eine spezielle gewerblich-touristische Nutzung eignen.
- Dem künftigen Umgang mit der unbebauten Restfläche in Palis und seiner Umgebung kann mit einer Folgeplanung Rechnung getragen werden. Das neue Instrument des Arealplanes erlaubt die Umsetzung der detaillierten Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan) in Kombination mit einem Quartierplanverfahren. Damit können die eigentums-mässigen Aspekte bei den ortplanerischen Vorgaben bereits optimal berücksichtigt und für die künftige Nutzung bereinigt werden. In diesem Bereich wäre ein Konzept für die künftige Nutzung (öffentliche und pri-

vate Baubereiche, Grünbereiche usw.) sinnvoll und wünschbar. Auch Gebäudeabbrüche können zur Diskussion gestellt werden.

- Die Übergänge zwischen den alten und neuen Siedlungsteilen sollen deutlich gemacht werden, so dass ein Verwischen der Strukturen verhindert wird (z.B. örtliche Freiflächen als Gürtel, als einkragende Finger oder Bänder zwischen den Bebauungen).

3.3 Vorgehenskonzept

Die Gemeinde verfügt gemäss Zonenplan flächenmässig über unbebautes Bauland für weit mehr als 15 Jahre. Nicht alle der Bauzone zugewiesenen Flächen sind für diese Nutzung tatsächlich geeignet. Die notwendigen Erschliessungsanlagen sind ebenfalls an einzelnen Siedlungsrändern noch nicht realisiert. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der massgeblichen Aspekte:

- Eignung aufgrund der wohnhygienische Lage
- Eignung aufgrund der Siedlungsstruktur (Ortsbild)
- Eignung aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Topographie, Uferbereiche)
- Eignung aufgrund der Erschliessungsmöglichkeiten resp. des Erschliessungsbedarfs
- Eignung aufgrund der konkreten Nutzungsabsichten der EigentümerInnen

wesentliche Teile der unüberbauten Baulandreserven tatsächlich nicht für eine Überbauung im nächsten Planungszeitraum geeignet sind. Mit der Überarbeitung des Zonenplanes sind Lösungen zu suchen, die eine sinnvolle und realistische Bautätigkeit im Sinne einer definierten Siedlungsentwicklung fördern. Dies ist die anstehende Aufgabe der Planungskommission.

Der Entscheid über die bauliche Weiterentwicklung im historischen Ortsteil muss demgegenüber breiter abgestützt sein. Sowohl die einheimische Bevölkerung als auch die Gäste werden von dieser Entwicklung betroffen sein. Die GrundeigentümerInnen und die politische Gemeinde sind die Akteure. Die Bedürfnisse und Anliegen aller Seiten sollen im Prozess der Ortsplanungsrevision eingebracht werden, damit gemeinsam Konzepte erarbeitet und umgesetzt werden, die den öffentlichen und den berechtigten privaten Ansprüche Rechnung tragen. Voraussetzung für diesen Prozess ist die Bereitschaft der politischen Entscheidungsträger, der Bevölkerung und der GrundeigentümerInnen die künftige Entwicklung der Gemeinde stärker und zielgerichtet zu steuern und gegenüber diesem Gesamtinteresse die individuellen Interessen des Einzelnen fallweise auch unterzuordnen. Die wesentlichen Schritte:

- Ausscheidung von allfälligen Siedlungsteilen im historischen Dorfteil, wo die nutzungsplanerischen Lenkungsmaßnahmen auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Strukturen ausgerichtet werden sollen
- Gemeinschaftliche Erarbeitung von künftigen Nutzungskonzepten für die bestehende Bausubstanz in diesen Bereichen
- Gemeinschaftliche Erarbeitung von Konzepten die die typischen und wertvollen Strukturen und Gliederungen im historischen Siedlungsteil fördern und sichern
- Überprüfen der äusseren Siedlungsbegrenzung auf Lücken und deren Ursache
- Lücken bei Eignung für eine bauliche Nutzung durch geeignete Bauzonenausscheidung schliessen oder der Baulandreserve zuweisen, wenn die Verfügbarkeit nicht gegeben ist
- Ungeeignetes Bauland umzonen

- Bei fehlenden Erschliessungsanlagen die Erstellung auf Kosten der Interessierten GrundeigentümerInnen einleiten oder das Land der Reserve zuweisen
- Bauzonentypen aufgrund der vorhandenen Bauweise und der angezielten Dichte bereinigen (Einfamilienhauszonen „für Einheimische“, verschiedene Typen von Mehrfamilienhauszonen)
- Nach Möglichkeit Strukturvorgaben für eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung schaffen (Zonentypen mit spezifischen Merkmalen ausgehend von der bestehenden Bausubstanz und Eignung)
- Wenn es gelingt, die bestehende Bauzone soweit zu bereinigen, dass die
 - Nutzungsreserven (unbebautes Bauland und innere Reserven) markant reduziert werden konnten
 - Verfügbarkeit von attraktiven, baureifen Liegenschaften eine stärkere Bautätigkeit glaubhaft vermuten lassen

kann über die Ausscheidung neuer Bauzonen diskutiert werden. Hierbei sind

- Gebiete der 2. Nutzungsetappe kritisch auf die Eignung zu hinterfragen (unüberbaubare Gewässerräume mit mindestens 20 m Breite beachten; Erschliessungsbedarf mit Bau- Unterhaltskosten abschätzen; Attraktivität der Wohnlage und Bezug zum Dorf bewerten)
- die Bedürfnisse und Ansprüche der einheimischen Wohnbevölkerung zu klären (im Dorfkern oder in abseitigen Quartieren)
- die langfristigen Bedürfnisse, Ansprüche und Verhältnisse von Hotellerie und Parahotellerie zu hinterfragen
- die Vorranggebiete für die Landwirtschaft und klare Siedlungsgrenzen festzulegen
- nur bestgeeignete Standorte (Besonnung, Aussicht, Erschliessung) für eine Zuweisung zu einer Wohnbauzone zu wählen
- die baulichen Nutzungen im Rahmen von Folgeplanungen soweit zu definieren, dass Quartiere mit inneren Qualitäten entstehen können und ein neuer Siedlungsteil sich als weiteres Element in die fingerförmige Siedlungsstruktur von Vella ein- oder anfügt.

4 Arbeitsweise und Ablauf

Mitte Februar 2006 wurde die Arbeit an der Teilrevision in Angriff genommen. Die eingesetzte Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

Arpagaus-Cavegn	Clemens, Gemeindevorstand
De Giorgi-Stauffenegger	Giovanni, Baufachchef
Demont-Zraggen	Reto
Pally-Solèr	Venanzi
Tanno-Baldauf	Silvio, Präsident Planungskommission
Cavegn	Marcus, Gemeindeschreiber

Die Ziele und Vorgaben aus der Siedlungsanalyse wurden von der Planerin in einen ersten Zonenplanentwurf umgesetzt. Dieser wurde anlässlich von mehreren Sitzungen der Planungskommission

verfeinert und bereinigt. In einem zweiten Schritt wurden die Elemente des Generellen Gestaltungsplanes im Baugebiet ergänzt. Die baugesetzlichen Bestimmungen zu den Zonen und Gestaltungselementen wurden parallel erarbeitet. Das Baugesetz wurde am Schluss auf der Basis des neuen Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Entwurf 1.11.2005) vervollständigt.

Für die unüberbauten Grundstücke in den Neubaugebieten wurde eine Eigentümerliste erstellt. Die Betroffenen wurden persönlich eingeladen und über die Probleme und Möglichkeiten anlässlich einer Orientierungsveranstaltung informiert. Die konkreten Absichten und die sich daraus ergebenden nutzungsplanerischen Festlegungen sind anschliessend noch im Einzelnen besprochen worden.

Das Ergebnis führte zum vorliegenden Entwurf. Nach dem Vorprüfungsverfahren werden die Resultate verarbeitet und die Öffentlichkeitsarbeit vor allem betreffend Ortsbildgestaltung im Hinblick auf die Mitwirkungsaufgabe intensiviert.

5 Bau- und Zonenordnung in den bisherigen Bauzonen

5.1 Bau- und Zonenordnung für den historischer Ortsteil und seine Erweiterungsgebiete

Der historische Ortsteil wird ausgehend von den bestehenden Strukturen und den Ergebnissen der Siedlungsanalyse der Dorfkernzone (Art. 19 Baugesetz) und der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (Art. 26 Baugesetz) zugeordnet. Hier steht ein sorgfältiger Umgang mit den traditionellen Strukturen, Bauformen und Materialien im Vordergrund. Die Bauvolumen sind weitestgehend gegeben, da in der Regel das Hofstattrecht massgebend ist. Dies soll auch bei Erneuerungen oder bei Ersatz bestehender Bauten im Grundsatz beibehalten werden. Wenn Verbesserungen erreicht werden, sollen auch geringfügige Abweichungen vom Hofstattrecht unterstützt werden. Wo die bestehenden Gärten als Grünflächen - teilweise mit Obstbäumen - wesentliche Elemente des Ortsbildes sind, wird die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen mit einem Hofraum- und Gartenbereich überlagert. Hier sind z.B. Garagenbauten nicht zulässig (siehe Art. 33 Baugesetz). Mit dieser Zonenordnung und den ergänzenden Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes kann eine unerwünschte Verdichtung und Strukturänderung verhindert werden so dass ein Identität stiftendes, intaktes Ortsbild und damit das Wohlbefinden der Bevölkerung und Gäste gewährleistet werden können.

Für die Bereiche entlang den Bächen wird in der Regel die Zone für Grünflächen (Art. 30 KRG) vorgesehen. Diese Bauzone berücksichtigt zusammen mit Gewässerabstandslinien die Anforderungen des Gewässerraumes. Vorbehalten sind Bereiche in der Gefahrenzone 1 (siehe Ziffer 7.3). Hier wird die Zone für Grünflächen als Nichtbauzone festgelegt.

Die umgebenden neueren Baugebiete werden entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsdichten einer Dorferweiterungszone zugewiesen, wo die Siedlungsstruktur in Anlehnung an den Charakter des alten Dorfes wachsen soll. Wo es möglich scheint, soll eine räumliche Trennung der Bausubstanzen zwischen Dorfkern und neuen Baugebieten erreicht werden. Hierfür wird die Zone für Klein- und Nebenanlagen und bei Eignung der überlagerte Hofraum- und Gartenbereich eingesetzt. Das wertvolle Ortsbild im Kern kann damit aufgewertet und erlebbar gemacht werden.

Speziell bezeichnete Bauten und Anlagen im generellen Gestaltungsplan

Für den heutigen Dorfcharakter sind neben den baulichen Strukturen mit Gärten auch zahlreiche der älteren Gebäude an sich massgebend. Soweit sie auch architekturhistorisch einen Wert für die EigentümerInnen und die Öffentlichkeit darstellen, sollen nach Möglichkeit für die Nachwelt erhalten werden. Aufgrund der meist gut erhaltenen und offensichtlich gepflegten Bausubstanz kann von einer emotionalen Bindung der EigentümerInnen zu ihren von Vorfahren geerbten Liegenschaften ausgegangen werden. Dieser Respekt und die Wertschätzung sind die Pfeiler für die Erhaltung eines intakten Ortsbildes, wo sich die Menschen wohl fühlen. Für jene Bausubstanz die von offensichtlichem und seltenem Wert ist, werden Schutz- und Erhaltungsbestimmungen unterschiedlicher Tragweite vorgeschlagen (Art. 33 Baugesetz und Art. 43 KRG). Die zahlreichen typischen, aber regional nicht einzigartigen Bauten werden als ortstypisch und prägend eingestuft. Damit wird anstelle einer konkreten Schutzauflage die freiwillige Pflege und Erhaltung angeregt. Die EigentümerInnen all dieser Liegenschaften werden mit ihrem Umgang in den kommenden Jahren und Jahrzehnten massgeblichen Einfluss auf die Erhaltung eines intakten Ortsbildes nehmen. Vereinzelt sind heute Bauten anzutreffen, die sich schlecht ins Ortsbild einfügen. In diesen wenigen Fällen soll bei umfas-

senden Erneuerungen eine Verbesserung erreicht werden. Es darf davon ausgegangen werden, dass heute besser geeignete Gestaltungsmöglichkeiten bestehen oder die Baute in diesem Zweck heute gar nicht mehr benötigt wird (störende Bauten (Art. 33 Baugesetz).

5.2 Bau- und Zonenordnung im direkten Einflussbereich der touristischen Infrastrukturen

Die Talstation der Sesselbahn mit Parkplatzanlage und benachbartem Restaurationsbetrieb werden der Zone für touristische Einrichtungen (Art. 22 KRG) zugewiesen. Mit geringfügigen unüberbauten Reserven, sind hier die heute absehbaren Bedürfnisse für die touristischen Bauten und Anlagen im Siedlungsbereich abgedeckt.

In der Umgebung der touristischen Anlagen sind Bauzonen für Mischnutzungen (Art. 21 Baugesetz) ausgeschieden. Die recht hohe Nutzungsintensität beider Zonen wird aufgrund der bestehenden grossen Bauvolumen definiert. Eine weitergehende Erhöhung steht dem Charakter des Ortes entgegen.

Wo unüberbaute Grundstücke oder Teile davon im nächsten Planungszeitraum trotz Eignung und Baureife nicht überbaut werden und nicht verfügbar sind, wird je nach Nutzungseignung die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen oder die Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) festgelegt. Die Verfügbarkeit wurde mit den EigentümerInnen besprochen und die neue nutzungsplanerische Lösung im gegenseitigen Einvernehmen getroffen.

5.3 Bau- und Zonenordnung für die neueren Gebiete am östlichen Ortseingang

Die aktuellen Nutzungsvorgaben haben zu einer Mischung von Einheimischenwohnbauten, Zweitwohnungskonglomeraten und gewerblichen Nutzungen geführt, die weder von der Grösse noch von der Gestaltung definierbare Strukturen aufweisen. Mit dem Ferienwohnbau auf der Parzelle Nr. 1187 ist das zuträgliche Gebäudevolumen für den Ort eher überschritten worden. Es werden neu ebenfalls die beiden Wohnmischzonen mit einer recht hohen zulässigen Dichte vorgesehen (Art. 21 und Zonenschema Art. 11 des Baugesetzes).

Für nicht verfügbare Grundstücke im weitgehend überbauten Siedlungsbereich gelten die Massnahmen und Vorkehren wie unter b).

5.4 Bau- und Zonenordnung für die Wohn(mischnutz)gebiete

Anstelle der verschiedenen Wohnbauzonen mit Sonderbauvorschriften werden nur noch Wohn- und Wohnmischzonen definiert. Aus den Sondernutzungsplänen werden soweit nötig spezielle Regelungen mit Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan getroffen. So werden im vollständig überbauten Baugebiet Trutg die überbaubaren Grundstücksflächen als Baubereiche ausgeschieden. Die zulässige Nutzung richtet sich im Übrigen nach dem Baugesetz. Da alle Grundstücke überbaut sind, wird auf eine Überführung der bisher zulässigen BGF verzichtet. Mit Wohnmischzonen sollen auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe für Ortsansässige ermöglicht werden.

Die Gesamtüberbauung Sur Mulins wird mit einem Erhaltungsbereich überlagert. Mit der Bestimmung in Art. 30 des Baugesetzes werden die Vorgaben aus der Sonderbauordnung übernommen, so dass die gestalterische Qualität dieser Siedlung gesichert wird.

5.5 Bau- und Zonenordnung für die Schulanlagen und den südlichen Siedlungsbereich

Die Schulanlage wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für die zu wohn- und gewerblichen Zwecken genutzten Liegenschaften wird die Wohnmischzone 3 festgelegt.

5.6 Bau- und Zonenordnung für unüberbaute Reserven am Siedlungsrand

Am Siedlungsrand sind zahlreiche Grundstücke nicht überbaut weil sie nicht vollständig erschlossen sind, weil die wohnhygienische Lage nicht optimal ist, weil sich Nutzungsänderungen abzeichnen (z.B. Werkhofareal Dorfausgang) oder weil sie für eine nächste Generation in der Familie reserviert sind. Nachdem die nicht Verfügbarkeit zahlreicher Parzellen bereits über Planungszeiträume unverändert anhält, werden sie nach Rücksprache mit den EigentümerInnen der Zone künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Der Verbleib in der Bauzone wird allenfalls mit Vereinbarungen zwischen Gemeinde und GrundeigentümerInnen geregelt, welche die konkreten Pflichten und Massnahmen zur Baureifmachung beinhalten und die Verfügbarkeit regeln. Diese Vereinbarungen werden erst mit der definitiven Nutzungsordnung vorliegen, da die Abklärungen mit den EigentümerInnen erst im Mitwirkungsverfahren abgeschlossen werden.

5.7 Die öffentlichen Bereiche im Dorf mit Projekt Alterssiedlung und Paliu (Arealplanpflicht)

Der Bereich mit öffentlichen Nutzungen (ohne Schulhausareal) beginnt mit dem Dorfplatz und umfasst den weiteren Strassenraum mit Kapelle und Paliu, dem ehemaligen Sumpfbereich. Wie die Siedlungsanalyse aufgezeigt hat, sind die Nutzungen und Strukturen diffus und teilweise durch die Bauten aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts beeinträchtigt. Als Baugrund eignet sich das ehemalige Sumpfgebiet nur bedingt. Einzelne Bauten sind in Privateigentum. Für die künftige Gestaltung und Nutzung ist eine detaillierte Auseinandersetzung und Zielfindung unter Beteiligung der Gemeinde und der Privaten nötig. Dies sprengt den Rahmen dieser Teilrevision. Um einen zweckmässigen Prozess zu ermöglichen und unerwünschte Eingriffe zu verhindern wird das betroffene Gebiet mit einer Arealplanpflicht belegt. Dieses kombinierte Nutzungs- und Quartierplanverfahren gemäss KRG wird darauf auszurichten sein, die Baubereiche abschliessend zu definieren und gestalterische Vorkehren für einen attraktiven Freiraum als öffentlichen Begegnungsort zu treffen. Hierbei ist das neue Projekt für eine Alterswohnsiedlung im Gebiet Davos Cuort mit zu berücksichtigen. Die Stiftung „Da Casa Val Lumnezia“ (Träger sind die Gemeinden des Lugnez) haben im laufenden Jahr diesen Standort als Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Angebotes in Cumbel evaluiert. Mit der Nähe zum Zentrum und am Freiraum Paliu gelegen, sind hier innerhalb der Talschaft und in der Gemeinde Vella die besten und geeigneten Vorgaben gegeben. Das Projektgebiet wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Mit den Grundeigentümern konnten Vorverträge für den Erwerb der benötigten Flächen abgeschlossen werden. Im Rahmen der Konkretisierung sind Verbindungen und Ansprüche an das Arealplangebiet zu formulieren, so dass eine gesamtheitliche und umfassende Planung erfolgen kann. Bis zum Vorliegen des Arealplanes dürfen nur bauliche Erneuerungen im bestehenden Gebäudevolumen und im Rahmen der festgelegten Nutzungsvorgaben bewilligt werden.

5.8 Die Gewerbezone

Die bisherige Deponiezone in der Gewerbezone kann aufgehoben werden, da das Areal nun für die zonengemässe Nutzung hinreichend aufgefüllt ist. Die aktuelle Zone ist für den Bedarf zu klein, nachdem hier nun Lösungen für die Werkhöfe der örtlichen Bauunternehmungen vorbereitet sind. Im Laufe der Jahre 2008 und 2009 sollte die Umsiedlung in die Gewerbezone abgeschlossen sein. Gleichzeitig wird die Gemeinde einen kommunale Grünabfall- und Kompostierplatz einrichten. Die Gewerbezone mit ARA und Werkarealen der Bauunternehmungen bietet sich für diesen Zweck an. Aufgrund dieser Bedürfnisse wird die Gewerbezone auf die ganze Parzelle Nr. 1902 ausgedehnt. Die Gründedeponie soll im südlichen Bereich angelegt werden. Für die Bauunternehmungen wird der höher gelegene Teilbereich einer Gewerbemischzone zugewiesen, welche die Erstellung von Unterkünften für die temporären Arbeitskräfte zulässt. Zur Verminderung der Auswirkungen und als Einsichtschutz wird eine Bepflanzung entlang der dem Dorf zugewandten Zonengrenze vorgeschrieben (Art. 33 Baugesetz).

5.9 Pleif

Die Kleinstsiedlung Pleif besteht heute aus der Kirche, einer dauernd und einer zeitweise bewohnten Liegenschaft sowie landwirtschaftlichen Bauten. Auf die Ausscheidung einer Punktbauzone wird

aufgrund der übergeordneten Raumplanungsvorgaben verzichtet. Es gilt die Bestandesgarantie und das Recht auf Vergrößerungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorgaben.

6. Neue Wohnbauzonen, Überbauungsstand und Zonen für künftige bauliche Nutzung

Nachdem das Quartier Trutg vollständig genutzt ist, verfügt die Gemeinde über keine eigenen Baulandreserven mehr. Für die Sicherstellung einer kontinuierlichen Bautätigkeit sowie eines verfügbaren Angebotes an geeignetem Bauland soll mit dieser Teilrevision eine Neueinzonung erfolgen.

Teile der bisherigen Reservebauzone werden aufgrund konkreter Bauabsichten im Gebiet Trutg der Bauzone zugewiesen. In Sumsiaras soll die Gemeinde künftig ebenfalls Bauland anbieten können, um so aktiv in die Bodenpolitik eingreifen zu können. Die Neueinzonung umfasst das Gebiet südöstlich des Fussballplatzes im Umfang von knapp 6000 m².

Wo nötig, muss die Baureife mittels Gesamtkonzept für die Erschliessung, Gestaltung und Parzellierung nachgewiesen werden, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Die entsprechende Auflage (Vorabklärungsbereich gemäss Baugesetz Art. 32) ist im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Sie ersetzt die Quartierplanpflicht, da sich dieses Verfahren aufgrund der einfachen Eigentumsverhältnisse als unnötig aufwändig erweisen könnte. Sollten die Vorabklärung kein hinreichendes Ziel (Sicherstellung Baureife des gesamten Bauzonenteils, erreichen, wird die Gemeinde ein zweckmässiges Folgeverfahren einleiten.

Im Gebiet Sur Mulins werden weitere als Bauland geeignete Flächen - aus der bisherigen zweiten Nutzungsetappe - der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Auch ein potenzieller, weil erschlossener Baustandort unter dem Schulhaus kommt neu in die Reservezone. Zusammen mit den zurückgestellten Reserven in der bisherigen Bauzone bestehen genügend mittel- und langfristige Baulandreserven. Ob sich die Siedlung dereinst im Gebiet weiterer zweiten Nutzungsetappen gemäss bisherigem Zonenplan ausdehnen soll, oder ob die geeigneten Gebiete dannzumal neu definiert werden, soll heute nicht vorweggenommen oder präjudiziert werden.

Am südlichen Dorfausgang sind mehrere Parzellen der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Alle gehören demselben Eigentümer. In den letzten Jahrzehnten waren sie trotz mehrfachen Anfragen nie käuflich. Die strassenmässige Erschliessung ist ungelöst und aufgrund der bestehenden Siedlung auch nicht einfach lösbar. Die auf der südlich angrenzenden Bauzone betriebenen Werkanlagen der Bauunternehmungen werden definitiv in die Gewerbezone verlegt. Dann wird dieses Areal zusammen mit den angrenzenden Parzellen auf eine künftige bauliche Nutzung zu überprüfen sein. Gemeinsame Erschliessungslösungen bieten sich hier an. Auch dieses Grundstück wird deshalb vorderhand der Zone künftige bauliche Nutzung zugewiesen. Sobald die bestehenden Nutzungen aufgehoben sind, kann und muss das neue Zonen- und Erschliessungskonzept gesamthaft erarbeitet werden.

Selbstverständlich wäre es im Interesse der Gemeinde, wenn anstelle von Neueinzonungen die vorhandenen Reserven im weitgehend überbauten Siedlungsbereich nutzbar gemacht werden könnten. Da die Verfügbarkeit der zurückgestellten Grundstücke nach Rücksprache mit den EigentümerInnen in den nächsten Jahren nicht gegeben ist, muss sich die Gemeinde den nötigen Handlungsspielraum verschaffen. Da die neuen Bauplätze kurz- und mittelfristig genutzt und die gesamten Baulandreserven auf das zulässige Mass beschränkt werden, sollen diese geeigneten Standorte bei Bedarf auch vorrangig wieder einer Bauzone zugewiesen werden, wenn konkrete Bauabsichten bestehen.

Überbauungsstand und Verfügbarkeit der Bauzonen:

Im Anhang 2 ist der Überbauungsstand der Bauzonen gemäss diesem Entwurf dargestellt. Mit knapp 2.0 ha liegen die Wohnbauzonenreserven im zulässigen Mass. In Anbetracht des entgegengesetzten Verständnisses der GrundeigentümerInnen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Rückstellungen aktueller Bauzonen (ca. 1.9 ha Zone übriges Gemeindegebiet), die für eine bauliche Nutzung vorderhand nicht zur Verfügung stehen, und den wesentlichen Aufwertungs- und Erhaltungsmassnahmen für die Förderung eines attraktiven Ortskerns erachtet die Planungskommission das Ergebnis als zweckmässige Ausgangslage für die Mitwirkungsaufgabe. Wesentlich ist die Zuweisung von verfügbaren Liegenschaften zu den Baulandreserven, damit im nächsten Planungszeit-

raum eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung gewährleistet ist. Wo gegenüber dem bisherigen Zonenplan Neueinzonungen vorgesehen sind, besteht eine entsprechende Zusicherung und Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.

7. Wald und Gefahrenzonen

7.1 Waldfeststellung und Waldabstand

Entlang der Gewerbezone wurde 1997 im Rahmen der Quartierplanung auch die Waldgrenze festgestellt. Die Abgrenzung der Gewerbezone ist gemäss festgestellten Waldgrenzdaten vom Amt für Wald erfasst. Die mit dem Quartierplan erlassenen und damit rechtskräftigen Baulinien werden in den Zonenplan übernommen und im Bereich der erweiterten Gewerbezone im Südwesten ergänzt.

In Trutz hat der Augenschein mit dem Regionalforstingenieur ergeben, dass keine Bauzonen – vorbehalten sind Strassen und Wege - direkt an Waldareal grenzen.

7.2 Generelle Waldausscheidung

Der Wald wurde im Datensatz vom Ausgangsdatsatz vom Amt für Wald bereinigt und nach Endbereinigung durch die Fachstelle definitiv übernommen. Er ist im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

7.3 Gefahrenzonenausscheidung

Im Siedlungsgebiet wurde der Bachlauf saniert. In der Folge mussten die Gefahrenzonen den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die Bauarbeiten waren Ende 2006 abgeschlossen, so dass die Gefahrenkommission des Kantons die Festlegungen erst im Frühjahr 2007 vornehmen konnte. Bereiche in der Gefahrenzone 1 können keiner Bauzone zugewiesen werden. Sie sind der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Gleichzeitig wird der notwendige Gewässerraum wo nötig mittels Gewässerabstandslinien gesichert. Die Zone für Grünflächen wird dort festgelegt, wo eine bauliche Nutzung aufgrund dieser Randbedingungen ausgeschlossen und dieser Zonenzweck im Gesamtinteresse sinnvoll ist.

Im Nichtsiedlungsgebiet wurden die Waldausscheidung und die Gefahrenzonen vom Regionalförster generell überprüft und festgelegt. Die Waldareale werden im Zonenplan als Hinweis koloriert. Im konkreten Einzelfall muss die Waldgrenze festgestellt werden, wo keine statischen Waldgrenzen im Zonenplan bezeichnet sind.

8. Weitere Festlegungen um das Baugebiet

Diese Revisionsvorlage befasst sich gemäss Arbeitsprogramm eigentlich nur mit den Bauzonen. Zur zweckmässigen Abgrenzung des Planungsgebietes wird ein grösserer Ausschnitt im Zonenplan bearbeitet. Als Grundnutzungen werden neben der Zone übriges Gemeindegebiet und dem Wald als Hinweis vor allem die Landwirtschaftszone definiert.

Als überlagerte Zone wird die **Landschaftsschutzzone** (Art. 34 KRG) in der Ebene um die Kleinfraction Pleif vom bisherigen Zonenplan und in Abstimmung mit den Vorgaben der Richtplanung von Region und Kanton übernommen. Kleinere Anpassungen an die neuen Parzellierungsverhältnisse nach abgeschlossener Gesamtmelioration erleichtern die Orientierung für die EigentümerInnen und die Öffentlichkeit.

Wo es der archäologische Dienst empfiehlt werden archäologisch bedeutende oder vermutete Fundstellen geschützt. Aufgrund der Lage erachtet die Gemeinde die **Archäologiezone** (Art. 36 KRG) überall als genügende und geeignete Massnahme.

Für den Loipenbereich in der Ebene und für die Skiabfahrtsbereiche im Planungsgebiet wird die **Wintersportzone** (Art. 39 KRG und Art. 28 Baugesetz) ausgeschieden. Letztere wurde bereits mit der Teilrevision für die Beschneiungsanlage festgelegt und übernommen.

Im Einflussbereich des Baugebietes liegt in Pellas eine Wasserfassung. Im Zusammenhang mit den laufenden Arbeiten am Qualitätssicherungskonzept für die Wasserversorgung hat der Geologe die detaillierte Quellschutzzonenausscheidung im Entwurf erarbeitet. Die Abgrenzung ist jedoch noch umstritten und muss mit der zuständigen kantonalen Amtsstelle noch bereinigt werden. Im Zonenplan ist der provisorische Schutzbereich S3 mit Auflagen für Bauten und Anlagen als **Grund- und Quellwasserschutzzone** (Art. 37 KRG) bezeichnet.

Als geschützte **Natur- und Kulturobjekte** werden die Fledermausquartiere im Kirchturm in Pleif, die Kapelle (Caplutta) und der Kalkofen in Pleif bezeichnet.

Vorbehalt weitere Festlegungen zum Schutz von Natur und Landschaft

Die Bereinigung und Vervollständigung von Schutzobjekten und Schutzzonen ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Sie wird mit der Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes erfolgen und auch für den aktuellen Planungssperimeter ergänzt werden.

9. Das Baugesetz

Das Baugesetz wurde ausgehend vom neuen Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden und unter Berücksichtigung der Vorgaben über die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung von Begriffen und Messweisen (IVHB) vollständig neu entworfen. Diese werden kurz- oder mittelfristig gesamtschweizerisch verbindlich werden. Die Definitionen mit Erläuterungen sind dem Baugesetz im Anhang beigelegt und es wird im Baugesetz mit blauen Markierungen auf die entsprechenden Ziffern verwiesen. Ein Anwendungsbeispiel kann bei der Gemeinde bezogen werden.

Ein zweiter Anhang beinhaltet sämtliche Bestimmungen aus der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung, die für alle Gemeinden gelten und frühere kommunale Regelungen ersetzen.

Die wesentlichen kommunalen Regelungen sind zu den bereits erläuterten Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan formuliert. Die Bauzonenvorschriften (Mass der Nutzung) basieren auf dem neuen Ansatz mit der Überbauungsziffer anstelle der Ausnützungsziffer. Die zulässigen Bauvolumen, und damit die Siedlungsstruktur in den einzelnen Zonen, werden mit den maximal erlaubten Gebäudeabmessungen definiert. Damit wird das Mass der Nutzung auf eine einfache Art hinreichend festgelegt. Die Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB wird in der Praxis noch einen Lern- und Gewöhnungsprozess bedingen. Es ist sinnvoll, diese Hürde möglichst früh anzupacken und mit dieser Bereinigung des Zonenplanes einzuführen. Im Detail werden sich Architekten, Bauherrschaften und Baubehörden mit den Neuerungen zu befassen haben. Die Lösung mit der Überbauungsziffer erlaubt eine gute Ausnützung des Baulandes und wird in der Anwendung unproblematischer sein, sobald sich die Begriffe und Messweisen bei allen Akteuren eingebürgert haben.

Auf einzelne Festlegungen im aktuellen Zonenplan „Nichtsiedlungsgebiet“ wird mit grösster Wahrscheinlichkeit im Rahmen der nächsten Revision verzichtet werden. Von einer Regelung für diese Zonen wird deshalb im neuen Baugesetz abgesehen. Bis zum Abschluss der entsprechenden Teilrevisionen im Nichtsiedlungsgebiet gelten hier weiterhin die Bestimmungen des aktuellen Baugesetzes.

Soweit künftige Festlegungen in den pendenten Planungsmitteln vorausgesetzt werden, enthält das neue Baugesetz bereits entsprechende Bestimmungen (z.B. Inhalt des Generellen Erschliessungsplanes oder weitere Schutzzonen). Bei Bedarf werden jedoch geringfügige Teilrevisionen des Baugesetzes in diesen Belangen nicht auszuschliessen sein.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung für die Beschneiungsanlagen sind einzelne Bestimmungen bereits neu beschlossen worden. Sie werden entsprechend ins neue Baugesetz übernommen.

10. Aufhebung bestehender Planungen

Die Quartierplanung für die Gewerbezone wird durch die neue Nutzungsplanung ersetzt und kann aufgehoben werden.

Die Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften für Trutg und Sur Mulins können aufgehoben werden.

Der Baulinienplan für die zahlreichen Dorfstrassen in Pellas soll aufgehoben werden. Die Baulinien werden durch den neuen baugesetzlichen Strassenabstand von 4 m ersetzt.

Die Verfahren für die Aufhebung der verschiedenen Planungsmittel werden durchgeführt, sobald die neue Ordnung rechtskräftig ist.

11. Vorprüfungsverfahren

Der Entwurf der Planung war dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 3. Juli 2006 zur Vorprüfung eingereicht worden. Ende September 2006 lag der Bericht vor (Anhang 3). Im Folgenden wird auf einzelne Punkte eingegangen.

a. Baugesetz

Die Hinweise wurden berücksichtigt, soweit sie nicht infolge Gesamtüberarbeitung hinfällig sind.

b. Wohnbauzonen und Lärm

Anstelle von reinen Wohnzonen sind aus verschiedenen Überlegungen zum Teil Wohnmischzonen vorgesehen. Diese Zonenordnung wurde mit den zugehörigen Vorgaben betreffend Lärm auch als Bedingung für die Beschneidungsanlage im Siedlungsbereich vorgegeben. Mit diesen Massnahmen können die Werte der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufen eingehalten werden.

c. Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen

Für die Vorbehalte besteht ein gewisses Verständnis, sind sie doch teilweise ein Übergangslösung für nicht verfügbare Baulandreserven im Siedlungsgebiet. In Abstimmung auf das Siedlungsentwicklungskonzept ist eine Umzonung in Normalbauzone erwünscht und vorgesehen, sobald die Verfügbarkeit für diesen Zweck gegeben ist. Unter diesem Aspekt stellt diese Zone eine praktikable Lösung für die Nutzungen solcher Flächen im weitgehend überbauten Siedlungsbereich dar. Wie bereits andernorts aufgezeigt, hat die Zone keine unsinnigen Bebauungen mit Kleinbauten zur Folge.

d. Grundwasser- und Quellschutzzone

Das Festsetzungsverfahren für die detaillierte Schutzzonenausscheidung erfolgt im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung für die Wasserversorgung. Nachdem alle Liegenschaften im tangierten Bereich überbaut sind, werden allfällige Auswirkungen unabhängig von der Bauzonenzuweisung zu behandeln sein. Die bereinigte Zone sollte für die Genehmigungsvorlage verfügbar sein.

e. Nichtsiedlungsgebiet

Wie in Kapitel 8 beschrieben, ist die Schutzzonenausscheidung nicht Gegenstand dieser Teilrevision. Die Gemeinde wird die Trockenwiesen und Trockenweiden mit den weiteren Schutzzonenausscheidungen in der Teilrevision für das Nichtsiedlungsgebiet behandeln.

f. Projekt Alterswohnsiedlung

Die neue ZöBA in Davos Cuorts wurde dem ARE im Sommer 2007 unterbreitet. Da sich das Gebiet allenfalls im Einflussgebiet von Lärmemissionen aus den Schiessanlagen befindet, wird es in die Empfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft. Damit werden auch die Vorgaben den umliegenden Zonen berücksichtigt.

12. Mitwirkungsauflage und Beschlussfassung

a. Grundwasser- und Quellschutzzone Pellas

Nachdem das Schutzzonenreglement und die definitiven Schutzzonenabgrenzungen noch unreinigt sind, wird auf die Festsetzung der Schutzzone mit dieser Revision verzichtet. Sollte sich im weiteren Verlauf zeigen, dass die Auflagen aus der Trinkwassernutzung sich in erheblichem Mass negativ auf die bestehende und vorgesehene Baugebietsausscheidung auswirken, wird die Gemeinde über eine Entlassung der Quelfassung Pellas aus dem Wasserversorgungskonzept entscheiden.

b. Mitwirkungsauflage

Vom 9.11.- 10.12.2007 wurden die Akten der Teilrevision öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte vorschriftsgemäss im Kantonsamtsblatt und im fegl official. Vertreter der Planungskommission und die Planerin standen an zwei Vormittagen für persönliche Auskünfte im Auflagelokal zur Verfügung.

c. Eingaben

Es gingen 15 Änderungswünsche und Anträge ein. In der Folge mussten „innere Reserven“ im Umfang von ca. 0.5 ha wieder als Bauzonenreserve umgezont werden. Der nachgeführte Überbauungsstand liegt im Anhang 2 bei. Insgesamt war die Akzeptanz des gewählten Konzeptes jedoch sehr gut.

d. Gemeindebauzone Bual

Im Hinblick auf die Detailplanung wurden im künftigen Baugebiet Höhenkurvenaufnahmen gemacht. Die detaillierte Kenntnis der Topographie und erste Grobstudien für eine Erschliessung führten zu einer Optimierung der Bauzonenabgrenzung. Das Ökonomiegebäude auf der Parz. Nr. 1835 eignet sich im Gesamtkonzept nicht als Bauplatz, muss aber als Teil des Siedlungsgebietes mitberücksichtigt werden. Die Gemeinde verhandelt zurzeit über einen Erwerb. Die Parzelle wird aufgrund dieser speziellen Vorgaben der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen.

e. Teilrevision Beschneidung

Am 11. Dezember 2007 hat die Regierung diese Teilrevision genehmigt. Die baugesetzlichen Regelungen sind bis auf eine Begriffsänderung (IVHB) unverändert in das neue Baugesetz übernommen worden. Die Wintersportzone wurde im neuen Gesamtzonenplan für das Siedlungsgebiet erfasst und wird der Gemeindeversammlung gesamthaft (Loipe) zur Beschlussfassung unterbreitet.

e. Beschlussfassung und Ausblick

An der Einwohnerversammlung vom 28. Februar 2008 wurden der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan sowie das neue Baugesetz ohne Gegenstimme beschlossen. An dieser Versammlung wurde ausserdem ein Kredit für Grundlagenarbeiten im Hinblick auf die Arealplanung Paliu und die neue Alterssiedlung gesprochen. Die Studien werden von Studenten der HTW Chur, Abteilung Bau und Gestaltung unter Leitung von Christian Wagner im laufenden Jahr ausgeführt. Die Gemeinde erhofft sich auf diesem Weg neue Impulse aus der unvoreingenommenen Optik der ortsfremden Studenten. Die Arbeiten umfassen auch die Erstellung eines Modells über das gesamte Baugebiet, welches künftig auch für die Gestaltungsberatung gute Dienste leisten wird. Für die Gemeinde steht im Übrigen die Baureifmachung der neuen Bauzone in Bual an erster Stelle. Sie wird ihr künftig eine aktive Bodenpolitik und Einflussnahme auf die Bautätigkeit ermöglichen. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse wird ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten sein.

Laax, den 29. Februar 2008

Planungsbüro Madeleine Grob

Madeleine Grob