

Gemeinde Donat

Kanton Graubünden



Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	4
1.3	Ablauf der Revision	5
1.3.1	Beschluss	5
1.3.2	Beauftragte Fachleute	5
1.3.3	Kantonale Beiträge	5
1.3.4	Planungskommission	5
1.3.5	Vorprüfung	5
1.3.6	Mitwirkung der Bevölkerung	5
1.3.7	Öffentliche Auflage	6
1.3.8	Gemeindeversammlung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.4	Grundlagen	6
2	Inhalte der Revision	7
2.1	Ziele der Revision	7
2.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/1:10'000	7
2.2.1	Zonen der Grundnutzung	7
2.2.2	Zonen der überlagerten Nutzung	9
2.2.3	Gestaltungsinhalte	10
2.2.4	Schutz vor Immissionen	11
2.2.5	Hinweise	11
2.3	Generelle Erschliessungspläne	11
2.4	Baugesetz	11
2.5	Stand der Überbauung	12
3	Beilagen	12

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der Zusammenschluss der Gemeinden Donath und Patzen-Fardün erfordert unter anderem den Erlass einer abgestimmten Nutzungsplanung. Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Donath stammt aus dem Jahre 1991, jene der Gemeinde Patzen-Fardün aus dem Jahr 1978. Die Planungen genügen den heutigen Anforderungen des übergeordneten Rechts in verschiedenen Punkten nicht mehr.

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde Donat zu einer Totalrevision der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Zusammenschluss der Gemeinde Patzen-Fardün und Donath
- Die rechtskräftigen Ortsplanungen wurden Mitte der 70er resp. Anfang der 90er Jahre erarbeitet und erlassen. Seit ihrem Erlass sind bald 15 bzw. 25 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10-15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- 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 und innerhalb der Erfassungsbereiche in die Ortsplanung zu übernehmen.
- Es sind Gestaltungspläne zu erarbeiten; Schützens- oder erhaltungswerte Natur- und Kulturobjekte sind zu bezeichnen.
- Generelle Erschliessungspläne sind zu überarbeiten.
- Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zu den Bauzonen ist zu überprüfen.
- Die Grundbuchpläne sind überholt.
- Verschiedene Bestimmungen im Baugesetz entsprechen nicht mehr dem übergeordneten Recht.

1.3 Ablauf der Revision

1.3.1 Beschluss

Gestützt auf die zwei Problemerkataloge des Amtes für Raumplanung vom 6. Juli 1998 und 8. Oktober 2002 beschloss die Gemeinde, eine Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 wurde dazu ein Kredit von Fr. 85'000.00 bewilligt.

1.3.2 Beauftragte Fachleute

Am 30. Juni 2003 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter, Bauingenieur HTL/Umweltingenieur NDS beauftragt.

1.3.3 Kantonale Beiträge

Am 16.09.2003 wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 10.12.2003 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Beitrag von 30 % an den Planungskosten bzw. von 40% an den Grundlagenarbeiten zu.

1.3.4 Planungskommission

Die Revision der Ortsplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand.

1.3.5 Vorprüfung

Die Revision der Ortsplanung wurde Anfang April 2005 zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung Graubünden eingereicht. Der Vorprüfungsbericht der kantonalen Amtsstellen, verfasst durch das Amt für Raumentwicklung, wurde der Gemeinde am 31. Oktober 2005 zugestellt.

Gestützt auf die Vorprüfung mussten die Planungsmittel nochmals angepasst werden. Insbesondere ist das Baugesetz ans neue Kantonale Raumplanungsgesetz und die Verordnung, erlassen am 1. November 2005, anzupassen.

1.3.6 Mitwirkung der Bevölkerung

Vom 9. bis 17. Dezember 2004 erfolgte eine einfache Mitwirkung der Bevölkerung und der Interessierten. Am 8. Dezember 2004 fand eine öffentliche Orientierung durch den Gemeindevorstand und den Planungsleiter Silvio Sauter statt. Direkt betroffene Grundeigentümer wurden in den Planungsprozess einbezogen. Gestützt auf diese Orientierung wurden die Planungsmittel nochmals angepasst.

1.3.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. Juni 2006 bis 29. Juli 2006. Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Es sind verschiedene Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und die betroffenen Grundeigentümer über allfällige Änderungen in Kenntnis gesetzt.

1.3.8 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 wurden die geänderten Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen.

1.3.9 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte ab 22. Dezember 2006.

1.4 Grundlagen

Für die Revision der Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

- Rechtskräftige Ortsplanungen
- Erfahrungen der Gemeinde im Bereich der Orts- und Regionalplanung
- Wünsche und Anregungen der Bevölkerung und der Interessierten
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 mit entsprechender Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) vom 1. November 2005 mit entsprechender Verordnung (KRVO) vom 1. November 2005
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 mit entsprechender Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1987 und Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Landschafts- und Naturschutzinventar vom Amt für Natur und Landschaft (ANL)
- Kantonaler Richtplan
- Regionaler Richtplan
- Problemkataloge des Amtes für Raumplanung vom 6. Juli 1998 und 8. Oktober 2002
- Vollzugshilfen zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung

2 Inhalte der Revision

2.1 Ziele der Revision

Gestützt auf den Problemerkatalog der Amtsstellen und den Leitlinien des Gemeindevorstandes sind folgende vordringliche Ziele für die Revision formuliert worden:

Hauptziel

Möglichst einfache und auf die Bedürfnisse der Gemeinde ausgerichtete Überarbeitung der Ortsplanung – Konzentration vor allem auf die wichtigen Themen.

Bereich Siedlung

1. Bestehende Bauzonen überprüfen und anpassen; Gewerbezone erweitern
2. Sicherung von notwendigen Flächen für den zukünftigen Werkhof (subregional)
3. Erhalten der Bausubstanz durch Nutzung/Umnutzung von nicht benötigten Ökonomiegebäuden im engeren Dorfkern (Bauberatung)

Bereich Landschaft

1. Übernahme und Anpassung der Gewässerschutzzonen (gemäss rechtskräftigen Zonenplänen)
2. Überprüfung der Naturgefahren
3. Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Kulturlandschaft. Natur- und Landschaftsschutzgebiete von regionaler Bedeutung gemäss nationalen und kantonalen Inventaren schützen und Erhaltung durch angepasste Nutzung sichern.

Bereich Infrastruktur / Ausstattung

4. Überprüfung der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen (Strasse, Wege) und Versorgungsanlagen (Wasser, Kanalisation, Strom, Kommunikation).

2.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000/1:10'000

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

2.2.1 Zonen der Grundnutzung

Umzonung in die Bauzone

Die Ausscheidung der rechtskräftigen Bauzonen wurde überprüft. Insbesondere in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung, Verfügbarkeit und Bedarf des Baulandes wurden verschiedene Anpassungen vorgenommen:

Dorfzonen

In den engeren Dorfzentren der Fraktionen Donat, Patzen und Fardün sind neben reinen Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Um die siedlungsgestalterischen Qualitäten in diesen Fraktionszentren zu erhalten bzw. auch neue zu schaffen, wird bei Bauvorhaben in den Dorfzonen die *Bauberatungspflicht* eingeführt. So sind Bauvorhaben an bestehenden Bauten sowie Neubauten der Baubehörde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Diese unterbreitet das Bauvorhaben der Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung. Gestützt auf die Empfehlungen der Bauberatung oder der Denkmalpflege und nach Gesprächen mit der Bauherrschaft legt die Baubehörde (Gemeindevorstand) die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben in einer anfechtbaren Verfügung fest.

Die Gemeinde will daher gestützt auf die oben erwähnten baugesetzlichen Festlegungen keine weiteren gestalterischen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan treffen.

Wohnzone

Die bestehende Wohnzone im Gebiet Surses und Valena wurden übernommen. Im Gebiet Valena ist das Quartierplanverfahren abgeschlossen. Die Festlegung der Gestaltungsplanung kann daher aufgehoben werden.

Gewerbezone

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung soll am Standort ‚Cresta‘ erfolgen. Die Gemeinde ist mit dem Grundeigentümer in Verhandlung und kann damit auch die Verfügbarkeit regeln.

Grünzone

Die Grünzone dient der Gliederung der Bauzone.

Erhaltungszone

Die rechtskräftige Zonenabgrenzung sowie die Gestaltungsplaninhalte wurden übernommen.

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Dieser Zone (ZöBA) werden die Standorte von Schulhäusern und weiteren öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsanlagen (Abwasserreinigung) zugeteilt. Soweit möglich sind Erweiterungsmöglichkeiten oder Reservestandorte für den längerfristigen Bedarf mitberücksichtigt.

Für die Subregion Donat/Schamserberg soll ein Standort für einen Werkhof sichergestellt werden. Aus siedlungsbaulicher Sicht erweist sich das Gebiet ‚Custanzas‘ als besonders geeignet. Konzeptionelle Überlegungen betreffend neuen Bauten und Anlagen liegen bereits vor. Ebenso sind die Gemeinde daran, eine mögliche zukünftige Zusammenarbeit im Bereich Forstwirtschaft festzulegen.

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst die gut bewirtschaftbaren und für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten sowie die im öffentlichen Interesse zu nutzenden Weiden und Landschaftsräume. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit einer landwirtschaftsfremden Nutzung. Die Landwirtschaftszone schliesst in der Regel an die Bauzone an.

Waldfeststellung

Nach Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald ist im Rahmen von Revisionen der Ortsplanung im Bereich von Bauzonen der Wald festzustellen. Da keine Waldfläche direkt an die Bauzone angrenzt, muss kein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden.

Weitere Erläuterungen dazu siehe unter Kap. ‚Hinweise‘.

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist. Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen.

2.2.2 Zonen der überlagerten Nutzung

Archäologiezone

Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde erwartet werden. Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde bekannt zu geben. Diese entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme des Archäologischen Dienstes über notwendige Auflagen.

Landschaftsschutzzonen

Bereits in den rechtskräftigen Planungsmitteln sind verschiedene landschaftlich wertvolle Gebiete der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Bei der Überarbeitung der Planungsmittel sind die im regionalen bzw. kantonalen Richtplan festgesetzten Gebiete weitgehend berücksichtigt.

Im Gebiet ‚Pluragns‘ wurde ein neuer Standort für Stallbauten (P. Michael) ausgeschieden. Dazu muss das Bauverbot wie auch die Landschaftsschutzzone geringfügig angepasst werden.

Der Lärchenweidewald oberhalb von Patzen wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Mathon-Lohn ebenfalls als Landschaftsschutzzone bezeichnet und festgelegt.

Naturschutzzone

Das kantonale Amt für Natur- und Umwelt (ehemals Amt für Natur und Landschaft) liess 1995 die in der Gemeinde vorkommenden nationalen und regionalen Flach- und Hochmoore sowie Magerwiesen feststellen. Diese Flächen wurden übernommen. Zum Teil bestehen auf diesen Flächen mit den Bewirtschaftern bereits entsprechende privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen.

Am Hinterrhein erstreckt sich entlang des linken Ufers eine schmale Grauerlenau von lokaler Bedeutung. Der Auenwald wird der Naturschutzzone zugewiesen.

Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Auf dem Gemeindegebiet von Donat sind Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler und regionaler Bedeutung kartiert worden. Im Rahmen des laufenden Vernetzungsprojektes sollen diese Flächen mittels Verträgen gesichert werden. Diese Trockenwiesen und -weiden werden der Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna zugewiesen.

Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die rechtskräftigen Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden vom Geologen Christian Böhm, Chur, überprüft und soweit erforderlich angepasst.

Gefahrenzonen

Gemäss neuer Praxis des Kantons werden die Gefahrenzonen in den Planungsmitteln nur noch innerhalb der vom Amt für Wald festgelegten Erfassungsbereiche dargestellt. Innerhalb des Erfassungsbereiches sind die Ereignisse vollständig und detailliert zu erheben; ausserhalb des Erfassungsbereiches werden nur Ereignisse mit Schadenfolge erfasst.

Innerhalb der Erfassungsbereiche wurden die rechtskräftig erlassenen Gefahrenzonen übernommen.

2.2.3 Gestaltungsinhalte

Die Generellen Gestaltungspläne enthalten, ausgenommen im Gebiet Magun, keine wesentlichen ergänzenden Massnahmen über die Erhaltung und Gestaltung einzelner

Bauten und Anlagen. Weitere für das Orts- und Siedlungsbild bedeutende Gestaltungsziele werden in der Dorfzone im Einzelfall mit der Bauberatung festgelegt (siehe Ausführungen zur 'Dorfzone').

Die Bezeichnung von Hochbauverbotsflächen bezweckt die Freihaltung der einzelnen Siedlungsansichten östlich der Fraktion Donat und Fardün (Kirche). Dabei sollen in diesen Gebieten keine Stallbauten erstellt werden.

2.2.4 Schutz vor Immissionen

Lärm

Den Nutzungszonen sind die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen.

Schutz vor nicht ionisierender Strahlung

Über das Territorium der Gemeinde Donat führen zwei Hochspannungsleitungen mit einer Spannung von 380 kV resp. 220 kV. Die Bauzonen der Fraktion Fardün sowie die Erhaltungszone Magun liegen nahe bei den Hochspannungsleitungen. Deshalb wurde von den Inhabern der Hochspannungsleitungen die Berechnung des Anlagegrenzwertes verlangt. Gemäss den NIS-Berechnungen der Elektrizitäts-Gesellschaft Laufenburg AG vom 7. April 2004 beläuft sich der Korridor, bei welchem der Anlagegrenzwert von 1 µT überschritten ist, auf eine rechnerische Gesamtbreite von ca. 209 m. Die detaillierte Berechnung ist aus der Beilage 2 ersichtlich. Innerhalb des betreffenden Korridors wurden keine Einzonungen vorgenommen.

2.2.5 Hinweise

In den Plänen sind im Sinne eines Hinweises die wichtigen Gewässer und Erfassungsbereiche dargestellt. Ebenso wird das Waldareal gemäss neuem KRG nicht mehr als Festsetzungsinhalt ausgewiesen.

2.3 Generelle Erschliessungspläne

Neben den verschiedenen klassierten Verkehrsanlagen des Kantons und der Gemeinde werden die bestehenden und geplanten land- und forstwirtschaftlichen Erschliessungen sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung dargestellt.

2.4 Baugesetz

Das vom Grossen Rat am 6. Dezember 2004 beschlossene neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die regierungsrätliche Verordnung (KRVO) sind am 1. November 2005 in Kraft getreten. In diesem neuen KRG sind gewisse Bereiche neu auf

kantonomaler Ebene geregelt, was einen Einfluss auf die Ortsplanungen der Gemeinden hat.

Durch das neue KRG kann z.B. das Baugesetz der Gemeinde wesentlich entlastet werden, da die Bestimmungen zu den einzelnen raumplanerischen Verfahren neu auf kantonomaler Ebene zentral geregelt werden. Das Baugesetz wurde auf das neue KRG in Anlehnung an das Musterbaugesetz der BVR angepasst.

2.5 Stand der Überbauung

Im Rahmen der Bearbeitung wurde keine Vergrösserung der Bauzone vorgenommen; der Stand der Überbauung resp. die Nutzungsreserve entsprechen somit Art. 15 RPG.

3 Beilagen

Beilage 1 NIS-Berechnung