

Kanton Graubünden
Gemeinde Felsberg

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Felsberg
Gemeindeverwaltung
7012 Felsberg

Kontaktperson: L. Furrer, Gemeindepräsidentin

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: November 2011 / Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	3
2	Allgemeines	5
2.1	Ablauf der Revision	5
2.1.1	Beschluss	5
2.1.2	Beauftragte Fachleute	5
2.1.3	Planungskommission	5
2.1.4	Zeitplanung	5
2.1.5	Vorprüfung	5
2.1.6	Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.1.7	Bereinigung der Unterlagen	9
2.1.8	Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	10
2.1.9	Beschwerdeauflage	10
3	Grundlagen	11
3.1	Richtplanung	11
3.2	Weitere Objekte	11
3.3	Statistik	12
3.3.1	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife	12
3.3.2	Bauliche Entwicklung 1990 bis 2008 und Prognose	12
3.3.3	Bevölkerungsentwicklung	13
3.3.4	Regelung Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen (Wohnzone W 1A)	13
3.4	Wald/Waldfeststellung	13
3.5	Gefahrenzonen	13
3.6	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	14
4	Inhalt der Ortsplanung	15
4.1	Zonenplan	15
4.1.1	Allgemeines	15
4.1.2	Bauzonen	15
4.1.3	Landwirtschaftszone	15
4.1.4	Schutzzonen	15
4.1.5	Weitere Zonen	16
4.1.6	Weitere Planinhalte	17
4.2	Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 / 1:10'000	17
4.2.1	Baubereich An- und Kleinbauten	17

4.2.2	Natur- und Kulturobjekte	17
4.3	Genereller Gestaltungsplan Photovoltaikanlage Steinbruch Calinis	17
4.4	Genereller Erschliessungsplan	19
4.5	Baugesetz	19

Beilagen

Anhang 1	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife
Anhang 2	Bevölkerungsentwicklung
Anhang 3	Photovoltaikanlage Steinbruch, Grundlagenstudie, Fanzun AG Chur
Anhang 4	Bebauungsvariante Neudorf

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen im Jahre 1981 von der Gemeindeversammlung erlassen. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen wie 1988 die Gestaltungsfestlegungen im Alt- und Neudorf, 1992 grössere Umzonungen von Bauland in die Zone übriges Gemeindegebiet sowie verschiedene kleinere Teilrevisionen in den Jahren 1994, 1997, 2000, 2002, 2004 und 2006 (Baugesetz) von der Gemeindeversammlung beschlossen und jeweils von der Regierung genehmigt. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Strassenplan 1:2000
- Diverse Teilplanungen

Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad bereits einen relativ hohen Stand. Sie ist zu überprüfen, zu aktualisieren und zu ergänzen.

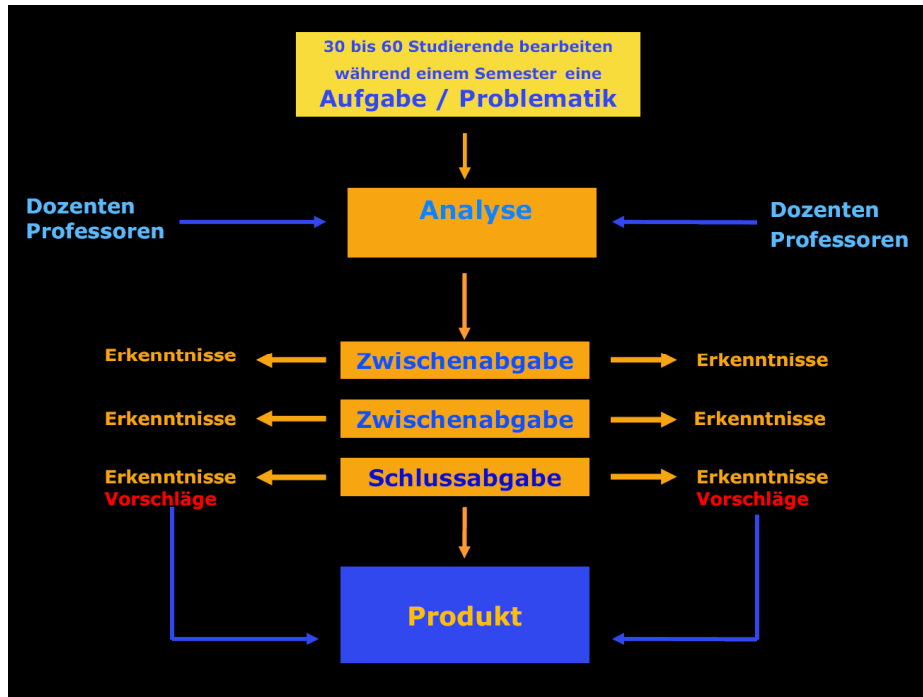
1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewogen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung wurde in den 90-er Jahre erlassen. Seit ihrem Erlass sind über 10 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Erschliessung ist an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und für das ganze Gemeindegebiet auszuweisen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Felsberg hat Mitte September 2008 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche sich mit der Siedlungsentwicklung resp. mit der Umsetzung des Leitbildes 2007 befassen soll. Im besonderen sollen strategische Ziele bezüglich Raumentwicklung und Gestaltung erarbeitet werden. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit der *htw Chur*, Wagner Christian, Prof. Dipl. Arch. ETH/SIA, und weiteren Professoren ein ‚Prozess‘ in die Wege geleitet.

In der Folge fanden nochmals 4 Sitzungen statt; anlässlich der Orientierung vom 3. März 2009 wurde dieser ‚Prozess‘ und die sich daraus ergebenden Aufgabenstellungen für die raumplanerische Umsetzung der Bevölkerung vorgestellt. Vorgehensweise und Fazit/Schlussfolgerungen werden nachfolgend kurz aufgezeigt:



Die Teilrevision der Ortsplanung bezweckt daher im Wesentlichen die Regelung folgender Aspekte:

- Wertschätzung und Erhalt des historischen Erbes von „Felsberg“:
Pflege des Altdorfs und insbesondere des Neudorfs von Richard La Nicca
- Die Sonnendorfidee soll mit einem Leuchtturmprojekt und einem Energieeffizienz fördernden Baugesetz umgesetzt werden.
- Dorfeingangs-Konzept (Torsituation optimieren, Dorfplatz optimieren, ev. Zentrum verdichten, ev. Altdorf-Neudorf stärker verbinden)
- Wenig Einzonungen ausserhalb des Dorfkerns, Verdichtung nach Innen. „Einwanderung“: Attraktives Wohndorf für Zuzüger

2 Allgemeines

2.1 Ablauf der Revision

2.1.1 Beschluss

Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 16. März 2009 wurde der Kredit für die Revision der Ortsplanung bewilligt.

2.1.2 Beauftragte Fachleute

Am 19. März 2009 beauftragte die Gemeinde die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.1.3 Planungskommission

Für die Teilrevision der Ortsplanung wurde die Arbeitsgruppe ‚Umsetzung Leitbild‘ als Planungskommission eingesetzt. Nach der Urnenabstimmung vom 7. März 2010 wurde die Planungskommission neu besetzt.

2.1.4 Zeitplanung

Leitbild 2007

Revision 2009 / 2010:

1. Vorprüfung kant. Amtsstellen	Sommer 2009
1. Öffentliche Auflage (Mitwirkungsverfahren)	Dez. 2009 – Jan. 2010
Urnenabstimmung (keine Genehmigung der Planungsmittel)	7. März 2010

Revision 2011 / 2012:

Konzeptionelle Arbeiten der Arbeitsgruppe	Jan. bis Juni 2011
2. Vorprüfung kant. Amtsstellen	Aug. – Okt. 2011
Bereinigung nach Vorprüfung	November 2011
2. Öffentliche Auflage (Mitwirkungsverfahren)	2. Dez. – 31. Dez. 2011
Bereinigung nach öffentlicher Auflage	Januar 2012
Gemeindeversammlung	1. Februar 2012
Urnenabstimmung	11. März 2012
Genehmigung Regierung	Herbst 2012

2.1.5 Vorprüfung

1. Vorprüfung (2009)

Die Revision der Ortsplanung wurde Ende Juli 2009 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht.

Zusammenfassend wurden von den zuständigen Amtsstellen noch ergänzende Unterlagen resp. Anpassungen in den Planungsmitteln gefordert.

2. Vorprüfung (2011)

Die Revision der Ortsplanung wurde Anfang August 2011 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 18. Oktober 2011 äusserten sich die Amtsstellen grundsätzlich positiv zur Vorlage. In einzelnen Punkten wurden Anregungen im Hinblick auf ein reibungsloses Genehmigungsverfahren sowie weitere Hinweise mit empfehlendem Charakter angebracht. Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie die Planungsmittel wurden aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wo erforderlich angepasst und ergänzt. Auf die wichtigsten Inhalte des Vorprüfungsberichtes wird im Folgenden kurz eingegangen:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Baugesetz Allgemein</i> Die Begriffe und Messweisen seien auf die in Kraft getretene IVHB anzupassen.	Im Rahmen der vorliegenden Revision werden lediglich kleinere Anpassungen im Baugesetz vorgenommen. Auf eine Überarbeitung des Baugesetzes für die Umsetzung der IVHB wird vorläufig verzichtet.
<i>Art. 8, Dorfkernzone</i> Es sei auf eine Streichung des Anpassungsgebotes zu verzichten. Die Bauberatung soll auch für Gewerbe- und Stallbauten geprüft werden.	Für Bauvorhaben in der Dorfkernzone ist eine vorläufige Beurteilung gemäss Art. 41 KRVO obligatorisch. Eine optimale Gestaltung und Einfügung von Bauten kann so frühzeitig sichergestellt werden. Bei Bedarf kann der Bauberater beigezogen werden. Die Gemeinde beabsichtigt in erster Linie den sorgfältigen Umgang mit der ortsbau-lich wertvollen Bausubstanz in den Kerngebieten. Die Bauberatung wird deshalb auf diese Gebiete beschränkt.
<i>Art. 43, Garagenzufahrten</i> Es wird empfohlen, Art. 95 und 96 MBauG zu übernehmen.	Der entsprechende Artikel ist rechtskräftig. Die Gemeinde beabsichtigt keine Anpassung.
<i>5.1.2, Voraussetzungen Einzonungen</i> Für die Einzonung Sandgärten sei die Verfügbarkeit nachzuweisen.	Bis zur Einreichung der Genehmigungsunterlagen wird ein entsprechender Nachweis vorliegen.
<i>5.2.1, Landschaftsschutzzone (LSZ)</i> Es sei eine Erweiterung der LSZ bis zum Dorfrand zu prüfen.	Die LSZ wurde entsprechend den Festlegungen im RIP2000 festgelegt. Auf weitergehende Festlegungen verzichtet die Gemeinde.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>5.2.2, Naturschutzzone</i> Es wird empfohlen, die Auenobjekte von lokaler Bedeutung in die NSZ zu übernehmen. Es seien Massnahmen zur Erhaltung und Förderung von Obstgärten zu prüfen.	In der Ortsplanung Felsberg wurden Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung aufgenommen. Auf die Festlegung von Objekten mit lokaler Bedeutung wird hingegen verzichtet. Bezüglich der Auenobjekte kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht durch andere Nutzungen gefährdet sind. Die inventarisierten Obstgärten liegen teilweise innerhalb der Bauzone oder sind bereits durch Bauten beeinträchtigt. Die Prüfung hat ergeben, dass die vorhandenen Obstgärten nicht in der Qualität und Ausdehnung vorhanden sind, als diese in der Ortsplanung speziell berücksichtigt werden könnten.
<i>5.2.3, Trockenstandortszone</i> Es seien die Kartierungen aus dem Vernetzungskonzept zu übernehmen.	Die Trockenstandorte gemäss Vernetzungskonzept wurden ergänzt.
<i>5.2.4 Kompostierplatz</i> Es habe eine klare Abgrenzung des Waldrandes zu erfolgen.	Im Rahmen der Waldfeststellung wurde auch der Wald im Bereich des Kompostierplatzes durch das Amt für Wald und Naturgefahren festgestellt.
<i>5.2.5 Zone Sonnenenergieanlagen</i> Die Zone sei mit der projektbezogenen Nutzungsplanung Steinbruch Zafrinis zu koordinieren. Die Machbarkeit des Projektes sei bis zur Genehmigung nachzuweisen. Aufgrund der Gefahrensituation und den Wildlebensräumen wird empfohlen, die Zone durch einen Perimeter „projektbezogene Nutzungsplanung“ zu ersetzen.	Für die vorgesehene Photovoltaikanlage wird ein separater GGP erlassen, welcher den bestehenden GGP Zafrinis ablöst. Ein Konzept der Fanzun AG liegt bereits vor und zeigt die Machbarkeit auf. Aufgrund des vorgesehenen Generellen Gestaltungsplanes wird auch an der Zone für Sonnenenergie festgehalten.
<i>5.2.7, Grundwasser- und Quellschutz</i> Unter Beizug eines Geologen sei eine summarische Schutzzonenausscheidung vorzunehmen.	Für die im öffentlichen Interesse stehenden Quellen wurde die Schutzzonenausscheidung der Gewässerschutzkarte übernommen.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>5.2.8, Gefahrenzone</i> Es seien die Abgrenzungen des Gefahrenzonenplanes 2010 zu übernehmen.	Die entsprechenden Abgrenzungen wurden in den Zonenplan übernommen.
<i>5.2.9, Wald</i> Es seien fehlende Waldfeststellungen zu ergänzen.	Die fehlenden statischen Waldgrenzen wurden durch das zuständige Amt für Wald und Naturgefahren festgestellt und durch den Geometer aufgenommen.
<i>6.1, Gestaltung allgemein</i> Die landwirtschaftlichen Betriebseinheiten im Neudorf seien mindestens als erhaltenswert. Für das Ortsbild wichtige Ställe im Innern sollten als schützenswert bezeichnet werden.	Die Gemeinde beurteilt die Schutzfestlegungen bezüglich Bauten als zweckmässig. Auf die Bezeichnung von Ställen als schützenswert wird bewusst verzichtet, da dies Umnutzungsmöglichkeiten entscheidend einschränken würde. Innere Verdichtungsmöglichkeiten sollen jedoch nicht eingeschränkt werden.
<i>6.3, Naturobjekte</i> Die Teiche und Tümpel entlang dem Rhein seine als Naturobjekte aufzunehmen. Die Standorte von Wochenstuben der Zwergfledermaus seien zu prüfen und in den GGP aufzunehmen.	Die inventarisierten Teiche und Tümpel weisen eine lokale Bedeutung auf. Analog den Festlegungen von Naturschutzzonen, werden Objekte mit lokaler Bedeutung nicht in die Ortsplanung aufgenommen. Die Gemeinde hat bereits den Standort bei der Kirche festgelegt. Auf Standortbezeichnungen in privaten Wohnhäusern wird verzichtet.
<i>7.1.1, Land- und Forstwirtschaftswege</i> Im Gebiet „Goldene Sonne“ sei der geplante Maschinenweg zu verlegen, dass das Geotop nicht tangiert wird.	Die vorgesehene Linienführung ergibt sich aus der lokalen Topografie. Grundsätzlich soll an dieser Linienführung festgehalten werden. Im Rahmen des konkreten Bauprojektes ist auf das Geotop Rücksicht zu nehmen.
<i>7.1.2, Radwege</i> Die Radwegverbindung über die Militärbrücke sei in den GEP aufzunehmen.	Die Verbindung über die Militärbrücke ist nicht im offiziellen Radwegnetz enthalten. Da die Durchfahrt aufgrund des Militärbetriebs nicht jederzeit sichergestellt werden kann, verzichtet die Gemeinde auf die Bezeichnung im GEP.
<i>7.1.3, Fuss- und Wanderwege</i> Kleinere Routenabweichungen zum Inventar seien noch zu bereinigen.	Die Abweichungen wurden geprüft und soweit zweckmässig in die Planung aufgenommen.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>7.2, Ver- und Entsorgung</i> Es wird empfohlen, auch die Mittelspannungsleitungen hinweisend darzustellen.	Da die Mittelspannungsleitungen keinen eigentümerverbindlichen Charakter aufweisen, werden weiterhin lediglich die übergeordneten Hochspannungsleitungen hinweisend dargestellt.

2.1.6 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Planungsmittel lagen vom 2. Dezember bis 31. Dezember 2011 (30 Tage) öffentlich auf. Die 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 der Auflagezeit hatten Interessierte Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen und Wünsche oder Anträge einzureichen. Aufgrund der eingegangenen Wünsche wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

- Linienführung Naturschutzzone am Hangfuss des Calanda geringfügig angepasst.
- Baubereich für An- und Kleinbauten im Gebiet Äuligärten erweitert.
- Gefahrenzone im Gebiet Calinis auf neue Waldfeststellung angepasst.
- Zone für Sonnenenergieanlagen auf Bedarf gemäss Projekt reduziert und Abbauzone aufgehoben.
- Art. 14 Baugesetz, Zone für Sonnenenergieanlagen ergänzt.

2.1.7 Bereinigung der Unterlagen

Aufgrund des negativen Ausgangs der Urnenabstimmung am 7. März 2010 sowie aufgrund der Ergebnisse der 2. Vorprüfung wurden die Planungsmittel überarbeitet und angepasst.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

- Wohnzone 1A (Abmessungen reduziert, neu energetische Anforderungen entsprechend Minergie-Standard) angepasst

Genereller Erschliessungsplan 1:2000

- Geplanter Fussweg von der Schulstrasse zur Erschliessungsstrasse im Under Feld bereinigt

Baugesetz

- Verschiedenen Artikel des Baugesetzes angepasst

2.1.8 Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Planungsmittel am 1. Februar 2012 zuhanden der Urnenabstimmung mit folgender Anpassung:

- Die Zone für Sonnenenergieanlagen (Gebiet Calinis) wird geringfügig erweitert.

Die Planungsmittel wurden an der Urnenabstimmung vom 11. März 2012 von den Stimmberechtigten angenommen.

2.1.9 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 16. März bis 14. April 2012.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

In den kantonalen sowie regionalen Richtplänen sind folgende wesentlichen Inhalte festgelegt:

Objekte	Bezeichnung	Nummer	Stand der Koordination
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Under Aeuli, Felsberg Auenwald mit vielfältiger Baum- und Strauchvegetation, Ulmen-Eschen-Auenwald mit Springkraut bzw. mit Weissegge	W-89	Ausgangslage
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Rheinsand Waffenplatzgelände mit vielen ökologischen Nischen, Magerwiesen regional, Überlagerung mit Waffen- und Schiessplatz	W-94	Zwischenergebnis
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Goldminen Goldene Sonne, Goldgruob	W-1018	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Calanda	01.LS.06	Festsetzung
Schützenswerte Orte	Historische Ortskerne Alt- und Neu-Felsberg	01.SO.03	Festsetzung
Materialabbau und Materialverwertung	Felsberg Caneu Steine	01.VB.03	Ausgangslage
Materialabbau und Materialverwertung	Felsberg Zafrinis Steine	01.VB.04	Ausgangslage
Waffen- und Schiessplätze des Bundes	Eidgenössischer Waffenplatz Chur	01.MS.01 SWS 18.11	Festsetzung
Ehemalige Ölpipeline	ehemalige Pipeline der Oleodotto del Reno SA	FM-2070	Ausgangslage

3.2 Weitere Objekte

Objekte	Bezeichnung	Nummer	Bedeutung
Naturobjekte	Eichen Laschein	NO-8046	regional
Geotope	Goldminen Goldene Sonne, Goldgruob	Geo-195	regional
Magerwiesen		M-9, 38, 41, 45	regional
Trockenwiesen		TWW-8'118-8'125, 8'430, 8'516, 8'529, 8'532, 8'533	Mutmasslich national

3.3 Statistik

3.3.1 Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Der Auszug über den Stand der Überbauung zeigt:

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m ²	m ²	m ²	%
Dorfkernzone Altdorf A	19'122	18'624	498	97
Dorfkernzone Altdorf B	7'567	6'425	1'142	85
Dorfkernzone Neudorf	11'441	11'441	0	100
Wohnzone 1	84'841	79'168	5'673	93
Wohnzone 2	114'777	83'020	31'757	72
Wohnzone 3	48'694	41'767	6'927	86
Wohnzone 1A	5'622	208	5'414	4
Subtotal 1	292'064	240'653	51'411	82
Gemischte Zone 2	44'300	34'110	10'190	77
Gemischte Zone 3	72'835	59'796	13'039	82
Gewerbezone	26'918	12'775	14'143	47
Subtotal 2	144'053	106'681	37'372	74
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	48'083	42'571	5'512	89
Subtotal 3	48'083	42'571	5'512	89
Total	484'200	389'905	94'295	81

(Auszug „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (Stand März 12), Anhang 1)

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an heute rechtskräftig eingezonter Wohnbauzonenfläche ca. 5.9 ha.

3.3.2 Bauliche Entwicklung 1990 bis 2008 und Prognose

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfkernzonen, Wohnzonen).

Die Grösse der Gewerbezone richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen und den Zielen einer Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Eigentum der Gemeinde Felsberg) ist der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet.

Die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Felsberg:

Bedarfsermittlung aufgrund Anzahl Neubauten			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 700m ² /Wgb.
1999 bis 2008	45	5 Neubauten	5.25 ha

Errechnet man den Baulandbedarf aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre, so ergibt dies für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von ca. 5.3 ha. Diesem Bedarf steht in etwa eine gleich grosse Reserve gegenüber. Die Bauzone entspricht daher dem übergeordneten Recht. Aus Sicht des Gemeindevorstandes sind daher nur geringfügige Erweiterungen möglich; zudem gilt:

- Richtplanvorgaben sind zu beachten
- Die Verfügbarkeit bei Neueinzonungen und ev. Mehrwertabschöpfung muss sichergestellt sein.
- Die Verfügbarkeit innerhalb bestehender Bauzone ist zu prüfen (empfehlenswert).

3.3.3 Bevölkerungsentwicklung

Um die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde gestützt auf die unüberbauten Wohnzonen detaillierter zu beurteilen, wurden die Nutzungspotentiale tabellarisch erhoben. Für die heute rechtskräftige Bauzone ergibt sich somit eine berechnete Einwohnerzahl von ca. 2840 Personen (Anhang 2).

3.3.4 Regelung Verfügbarkeit und Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen (Wohnzone W 1A)

Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2000 und des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 1. Nov. 2005 sind Neueinzonungen nur noch möglich, wenn die Verfügbarkeit des Bodens geregelt ist. Dies kann durch Vertrag mit den betroffenen Eigentümern im Gebiet ‚Sandgärta‘ erfolgen. Die Gemeinde ist derzeit daran, die erforderlichen Verträge abzuschliessen resp. soweit möglich das Land zu erwerben.

3.4 Wald/Waldfeststellung

Die statische Waldgrenze im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist grösstenteils bereits rechtskräftig festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Ergänzungen bei der Feststellung der statischen Waldgrenze vorgenommen. Die neuen Waldgrenzen wurden verpflockt und durch den zuständigen Geometer aufgenommen.

3.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission I hat im Herbst 2005 im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der

Erfassungsbereiche werden für Bauvorhaben nach Bedarf Gefahrenbeurteilungen durchgeführt.

Gestützt auf die Angaben der Gefahrenzonenkommission 1 wurden die Erfassungsbereiche auf die Waldfeststellung abgestimmt sowie die Gefahrenzone 1 (am Rheinwuh) ergänzt resp. bereinigt.

3.6 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zonen wurden aufgrund der kantonalen Gewässerschutzkarte festgelegt.

4 Inhalt der Ortsplanung

4.1 Zonenplan

4.1.1 Allgemeines

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.

Infolge der Digitalisierung mussten diverse geringfügige Anpassungen vorgenommen werden; wesentliche inhaltliche Änderungen sind nachfolgend beschrieben.

4.1.2 Bauzonen

Wohnzone 1A

Das Gebiet ‚Sandgärta‘ wird vom Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) in eine Wohnzone 1A eingezont (0.56 ha). In der Wohnzone W1A dürfen nur Gebäude erstellt werden, die speziell hohen energiesparenden Ansprüchen entsprechen (der Standard wird periodisch vom Gemeindevorstand in einer Verordnung festgelegt resp. den jeweiligen technischen Möglichkeiten angepasst).

Zone öffentliche Bauten und Anlagen

Die ZÖBA ist gemäss Art. 28 des kantonalen Raumplanungsgesetzes KRG für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Für die Gemeinde besteht längerfristig ein Bedürfnis nach Infrastrukturanlagen für Schulzwecke. Zur konsequenten Umsetzung dieses Ziels wird im Rahmen der vorliegenden Revision die noch unüberbaute Parzelle Nr. 559 der ZöBA zugeteilt (0.44 ha).

4.1.3 Landwirtschaftszone

Im Sinne eines Reservebaugebietes wurden bei einer früheren Totalrevision der Ortsplanung am Siedlungsrand diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.1.4 Schutzzonen

Naturschutzzone

Die Naturschutzzonen wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Naturschutzinventars ausgeschieden. Es handelt sich dabei um Magerwiesen und Auenwälder von regionaler oder nationaler Bedeutung.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wurde aufgrund der Vorgaben des Kantonalen resp. Regionalen Richtplanes ausgeschieden. Es handelt sich um die markante Gebirgslandschaft Calanda (01.LS.06).

Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzonen umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.

Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Lebensräume von hohem ökologischen Wert und grossem ökologischen Aufwertungspotential. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden. Für die Bewirtschaftung werden in der Regel Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen. Für die Festlegung der Trockenstandortszone wurde das kantonale Inventar sowie das Vernetzungskonzept beigezogen.

4.1.5 Weitere Zonen

Zone für Sonnenenergieanlagen

In dieser Zone dürfen nur der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen errichtet werden. Sämtliche Anlagen sind unter möglichster Schonung des Terrains unaufdringlich in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde zieht bei Bedarf die Gestaltungsberatung bei. Eine entsprechende Zone ist im Bereich Steinbruch Calinis vorgesehen. Es besteht bereits ein Vorprojekt für die Realisierung einer Photovoltaikanlage (siehe Kap. 4.3 und Anhang 3).

Gewässerraum, Zone für Gewässerraumaufweitungen

Mit der im Februar 2009 aktualisierten und genehmigten Gewässerschutzkarte wurde in diesem Gebiet ein Gewässerbereich ausgeschieden. Gemäss den Bestimmungen dazu sind Bauten und Anlagen im Gewässerbereich zulässig, welche den Gewässerhaushalt nicht gefährden.

Der kantonale Richtplan fordert, dass vorsorglich genügend Raum für Fliessgewässer freigehalten wird, um die Ableitung von Hochwassern sicherzustellen, den Geschiebehaushalt zu gewährleisten sowie die ökologischen Qualitäten zu erhalten und zu fördern. Mittel- bis langfristig sind gemäss dem Konzept Alpenrhein verschiedene Flussraumaufweitung geplant. Es ist beabsichtigt, die potenziellen Gebiete für Flussraumaufweitungen im kantonalen und regionalen Richtplan zu bezeichnen. Deshalb wurden die betroffenen Gemeinden im Jahre 2008 darüber informiert. Die Gemeinde Felsberg sowie weitere Anliegergemeinden haben grosse Vorbehalte zur geplanten Flussraumaufweitung, weil dadurch wertvolles landwirtschaftliches Kulturland verloren ginge. Für eine spätere Flussraumaufweitung sind aus Sicht der Gemeinde noch verschiedene Fragen offen und flussbauliche und ökologi-

sche Ziele stehen zueinander im Widerspruch und eine Einigung zwischen Kanton, Region und Gemeinden ist nicht erkennbar. Auf die Festlegung des Gewässerraumes im heutigen Zeitpunkt wird daher verzichtet.

Zonen für künftige bauliche Nutzung

Gemäss Art. 40 KRG umfassen Zonen für künftige bauliche Nutzung Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Das Gebiet der Sässgärta wurde auf Wunsch der Bürgergemeinde in diese Zone eingewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen.

4.1.6 Weitere Planinhalte

Wald

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz schreibt nicht mehr zwingend vor, dass das Waldareal einer Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wird somit in den Zonenplänen als Hinweis dargestellt.

4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:1000 / 1:10'000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan im Bereich der historischen, gewachsenen Siedlung. Er bezweckt die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die Bildung von wohnlichen Quartieren.

4.2.1 Baubereich An- und Kleinbauten

Im Baubereich An- und Kleinbauten sind Gartenanlagen mit Freizeitanlagen wie Schwimmbecken, Kleintierställe und dgl. sowie An- und Kleinbauten gemäss Art. 22 BauG zulässig. Die mit einem Baubereich bezeichnete Bauzonenfläche darf nicht als anrechenbare Grundstücksfläche für die Berechnung der Baumassziffer eingerechnet werden.

4.2.2 Natur- und Kulturobjekte

Die Naturobjekte ‚Laschen‘ (mächtige Eiche) und die Goldminen ‚Goldene Sonne‘ (Goldgrube) werden als bedeutende Objekte unter Schutz gestellt.

4.3 Genereller Gestaltungsplan Photovoltaikanlage Steinbruch Calinis

Projektidee

Es besteht die Absicht, den Steinbruch Felsberg für die Erstellung einer Sonnenenergieanlage zu nutzen. Zu diesem Zweck wurde durch die Fanzun AG, Chur bereits eine Grundlagenstudie erarbeitet, welche die grundsätzliche Machbarkeit aufzeigt. Die Realisierung der vorgesehenen Anlage bedarf einer Wiederherstellung des Geländes bzw. einer Aufschüt-

tung. Das geplante Aufschüttungsvolumen beträgt rund 200'000 m³ sauberes Aushubmaterial. Dieses wird am Fusse des Steinbruchs terrassenartig aufgeschüttet. Die maximale Höhe wird ca. 45 m betragen. Auf den aufgeschütteten Terrassen und Böschungsflächen werden schliesslich die Photovoltaikmodule mit einer Gesamtfläche von ca. 6'000 m² installiert. Die Anlage würde demnach eine Leistung von rund 1'200 kW aufweisen, was einer jährlichen Produktion von über 1 Mio. kWh erneuerbarer Energie entspricht.

Umsetzung

Die notwendige Aufschüttung ist als Wiederherstellung des Terrains im Rahmen einer Materialverwertung zu verstehen. Die Aufschüttung wird an die Bedürfnisse zur Nutzung der Sonnenenergie angepasst. Das erforderliche Material soll von umliegenden Baustandorten übernommen, wo grössere Volumen anfallen. Diesbezüglich sind bereits Abklärungen mit potentiellen Materialzulieferern im Gange. Für die Erstellung des Untergrundes mit Terrassierung wird von einem Zeitrahmen von bis zu acht Jahren ausgegangen.

Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan Photovoltaikanlage Steinbruch löst den rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan Steinbruch Zafrinis (von der Regierung genehmigt am 3. März 1998) ab.

Die Festlegung der vorgesehenen Schüttung, der Installationsfläche der Module sowie weitere Anlagebestandteile werden in einem Genereller Gestaltungsplan festgelegt. Es wird die Ausdehnung der Materialverwertung und deren Anordnung im bestehenden Gelände aufgezeigt. Die Installationsfläche für die Module ist mit einem Schutzwall umgeben, welcher das Gebiet weitgehend vor Steinschlag schützt. Für die Erstellung und den Unterhalt der Anlage ist östlich entlang dem Installationsbereich eine Transportbahn vorgesehen. Des Weiteren legt der Generelle Gestaltungsplan Ersatzmassnahmen zugunsten von Natur und Landschaft fest.

Ersatzmassnahmen

Im Zusammenhang mit der Abbautätigkeit und damit verbundenen Rodungen im Steinbruch, wurde im Rahmen des rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplanes Steinbruch Zafrinis eine Ersatzaufforstungsfläche im Umfang von 10'700 m² im südlichen Bereich des Steinbruchs definiert. Die Aufforstung ist noch nicht ausgeführt. Aufgrund der vorgesehenen Aufschüttung muss die Ersatzaufforstung anderweitig umgesetzt werden. Im Generellen Gestaltungsplan Photovoltaikanlage sind Hecken und Feldgehölze sowie ein Bereich für Amphibien im Sinne einer Ersatzmassnahme vorgesehen. Bis zur Einreichung der Genehmigung wird ein Rodungsgesuch für die bisher vorgesehene Ersatzaufforstungsfläche ausgearbeitet sowie die definitiven Ersatzmassnahmen aufgezeigt.

4.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Daten-Dokumentation digitalisiert, aktualisiert und ergänzt.

Ver- und Entsorgung

Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert und angepasst. Auch diese Planungsinhalte, welche einen ausgezeichneten Gesamtüberblick über alle Erschliessungsträger geben, sind für die öffentliche Verwaltung im Alltag sehr wertvoll.

Fuss- und Wanderwege

Ausserhalb der Bauzone wurden die Fuss- und Wanderwege aufgrund der Inventardaten des BAW (Bündner Vereinigung für Wanderwege) angepasst. Die Fuss- und Wanderwege werden nur soweit in den Plänen bezeichnet resp. festgelegt, als ihre Linienführung nicht bereits von einer höher geordneten Erschliessungsstrasse wie Land- und Forstwirtschaftsstrasse, öffentliche Erschliessungsstrasse etc. erfasst oder bezeichnet ist.

4.5 Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde am 26. November 2006 von der Gemeindeversammlung angenommen. Es ist daher bereits auf das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG, seit 1. November 2005 in Kraft) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) abgestimmt.

Gemäss Art. 11a sollen in der Wohnzone W1A nur Gebäude gebaut werden, die speziell hohem energiesparenden Ansprüchen entsprechen (der Standard wird periodisch vom Gemeindvorstand in einer Verordnung festgelegt resp. den jeweiligen technischen Möglichkeiten angepasst).

Der Artikel 44 a ermöglicht der Gemeinde eine massvolle Förderung energieeffizienten Bauens bei Sanierungen und Neubauten. Die Finanzierung erfolgt aus dem Gewinnabschöpfungsfonds und subsidiär aus der Energieabgabe der Rhienergie. Die Gemeinde Felsberg verzichtet bei Neubauten bewusst auf die Vorschrift eines Labels und möchte nur Werte festlegen, die einer Energiestadt entsprechend zurzeit leicht unter den kantonalen Vorschriften liegen sollen. Wie diese Werte erreicht werden, bestimmt der Bauherr selbst (kein Zwang zur Komfortlüftung). Im Weiteren wurden ergänzende Artikel für die neu festgelegten Zonen sowie Bestimmungen für den Verfahrensablauf definiert.

Aufgrund der Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie Änderungsanträgen des Gemeindevorstandes wurden zudem weitere Anpassungen vorgenommen. Die wichtigsten inhaltlichen Anpassungen des Baugesetzes:

Baubehörde	Art. 2
Boden- und Baulandpolitik	Art. 2a
Dorfkernzonen allgemein	Art. 8
Wohnzone 1A	Art. 11a
Zone für Sonnenenergieanlagen	Art. 14
Zone Multikomponentensammel- und Kompostierplatz	Art. 17
Wald- und Wildschonzone	Art. 18a
Trockenstandortszone	Art. 18b
Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 21
Abwässer	Art. 29a
Beiträge Gebäudesanierungen umbauten und Neubauten	Art. 44a
Anzeigespflicht	Art. 45
Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens	Art. 46
Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	Art. 46a
Planbeilagen	Art. 47
Zonenschema	Anhang