

Gemeinde Valzeina

Kanton Graubünden

Revision Nutzungsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber: Gemeinde Valzeina
Gemeindekanzlei
7233 Vazeinal

Begleitung: Andres Heinz, Gemeindepräsident, bis Dez. 2002
081 / 325 13 42
Hans Wieland, Gemeindepräsident, ab Jan. 2003
081 / 325 11 50

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

Erstellung: Jan. 1997 – Dezember 2002

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Gründe für die Ortsplanungsrevision	2
2	Planungskommission, Fachberater	3
3	Ablauf und Planungsarbeiten	4
3.1	Subventionsgesuch	4
3.2	Vorarbeiten	4
3.3	Vorprüfung	4
3.4	Öffentliche Auflage	4
3.5	Resultate der Vorprüfung	5
3.6	Wünsche und Anträge	7
3.7	Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung	7
3.8	Gemeindeversammlung / Beschwerdeauflage	8
4	Planung	9
4.1	Allgemeines	9
4.1.1	Massstab der Pläne und Planeinteilung	9
4.1.2	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)	9
4.1.3	Beurteilung Wohnbauzonengrösse	9
4.1.4	Lärmschutzverordnung	10
4.1.5	Planhinweise	10
4.1.6	Richtplanung	10
4.2	Zonenplan 1:2000 und 1:10'000	11
4.2.1	Zonenplan Ausschnitt Valzeina 1:2000	11
4.2.2	Zonenplan 1:5'000 (Gesamtes Gemeindegebiet)	12
4.3	Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:5000	12
4.3.1	Genereller Erschliessungsplan 1:2000	12
4.3.2	Genereller Erschliessungsplan 1:5000	13
4.4	Baugesetz	13
5	Beilagen	14
5.1	Statistik UEB - Zonenplan 1978	14
5.2	Statistik UEB - Zonenplan 2002	15

1 Allgemeines

1.1 Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die zu revidierenden Planungsmittel der Gemeinde Valzeina aus dem Jahre 1977/78 erfüllen die Anforderungen und Auflagen des Raumplanungsgesetzes nicht mehr. Die gesamte Ortsplanung ist einerseits an die erfolgten Änderungen des Kantonalen Raumplanungsgesetzes und andererseits an das seit 1.1.1980 in Kraft getretene Eidgenössische Raumplanungsgesetz (übergeordnetes Recht) anzupassen. Zweckmässig erscheint die Überarbeitung der Planungsmittel auch aus Sicht der heute zur Verfügung stehenden Grundlagenpläne (Grundbuchpläne).

Seit der Durchführung der Ortsplanung im Jahre 1978 haben sich die massgebenden übergeordneten Vorschriften erheblich geändert. Es sind dies unter anderem das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) aus dem Jahre 1973 bzw. dessen Revision vom 1. Januar 1988 und der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (KRVO), die ebenfalls auf den 1.1.1988 in Kraft trat. Zu diesen geänderten übergeordneten Rechtsgrundlagen gehören auch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das seit dem 1.1.1980 in Kraft ist. Ferner sind die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.1987, das Waldgesetz vom 4. Oktober 1998 und weitere übergeordnete Bestimmungen bei der Revision zu berücksichtigen. Dabei stehen folgende Probleme im Vordergrund:

- Überprüfung und Anpassung der Bauzone (Behebung der Konflikte zwischen Bauzone und landwirtschaftlichen Vorrangflächen);
- Anpassung und Ausscheidung der Landwirtschaftszonen;
- Ergänzung der Schutzzonen in den Bereichen Siedlung und Landschaft (Berücksichtigung der ortsbaulich bedeutenden Siedlungsstruktur; Biotope von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung);
- Anpassung bzw. Ergänzung des Generellen Gestaltungsplanes;
- Anpassung der Gefahrenzonen;

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Damit die Bauzonen mit Blick auf die nach Art. 15 geforderte Grösse überprüft werden können, ist die Untersuchung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) im Sinne der kantonalen Wegleitung durchzuführen. Ferner gibt der bisherige Baulandbedarf (letzte 15 Jahre) zusätzliche Hinweise über allfällige notwendige Änderungen der Bauzonen.

Das RPG verlangt nach Art. 16 die Ausscheidung von Landwirtschaftszonen. Diese Zonenart ist in den geltenden Zonenplänen zwar enthalten, bedarf jedoch gewisser Anpassungen.

Im Weiteren verlangt das RPG in Art. 19 die Erstellung eines Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan ist insbesondere die Erschliessung der Bauzone bezüglich Strassen, Wasser und Abwasser zu ordnen. Dabei wird der bereits bestehende Strassenplan der Gemeinde an die neu festgelegten und die in der Zwischenzeit erstellten Anlagen angepasst. Zusätzlich werden die übrigen Erschliessungsanlagen wie Kanalisation, Wasser und Elektrisch (Trafo) in den Plan aufgenommen. Ergänzt wird dieser Plan vom Talgebiet mit einem entsprechenden Plan über das restliche Gemeindegebiet.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch das Baugesetz zu revidieren. Dieses ist vor allem an die neuen einschlägigen kantonal rechtlichen Bestimmungen anzupassen. Im revidierten Baugesetz sind ausserdem Vorschriften für die neu geschaffenen Zonen oder Schutzmassnahmen festzulegen. Ferner ist darin die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen für die einzelnen Zonen der Grundnutzung gemäss LSV vorzunehmen. Die Gesamtrevision des bestehenden Baugesetzes soll in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden [erarbeitet durch die Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR)] erfolgen.

2 Planungskommission, Fachberater

Die Planungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr A. Heinz, Gemeindepräsident
- Herr M. Mathis, Gemeinderat
- Herr H. Wieland, Gemeinderat
- Herr J. Hartmann, Gemeinderat
- Frau L. Züst, Aktuarin
- Herrn M. Balzer, Baukommission
- Herr A. Hartmann, Baukommission

Im Jahre 1996 beauftragte die Gemeinde Valzeina die Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter wurde Silvio Sauter, Bauing. HTL/Umwelting. NDS bestimmt.

3 Ablauf und Planungsarbeiten

3.1 Subventionsgesuch

Ein Beitragsgesuch wurde zu Beginn der Ortsplanungsrevision (Mai 1996) gestellt. Die Beitragszusicherung von 30% erfolgte am 5. Juni 1996. Für die Kosten für die Ermittlung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB, Gesamtbetrag Fr. 23'000.-) liegt ebenfalls eine Beitragszusicherung (5. Juni 1996) von Fr. 9'200.-- vor. Mit der Beitragszusicherung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft verknüpft ist die Erfüllung einer Reihe von Bedingungen und Auflagen. Diese betreffen hauptsächlich den allgemeinen Inhalt (Berücksichtigung des Kantonalen und Regionalen Richtplanes/Entwicklungskonzeptes, der übergeordneten Vorschriften usw.) und das Verfahren der Ortsplanungsrevision (Durchführung einer Vorprüfung etc.).

Für die Digitalisierung der Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan) wurde im März 2003 ein Gesuch beim Kanton eingereicht. Die Daten werden im April 2003 aufbereitet und abgegeben.

3.2 Vorarbeiten

Die Planungskommission nahm bereits im Herbst 1996 ihre Arbeit auf. Anlässlich mehrerer Sitzungen und Begehungen wurden in den folgenden Jahren sämtliche neu geschaffenen bzw. revidierten Planungsmittel von der Planungskommission behandelt. Diese wurden dann auch vom Gemeindevorstand verabschiedet.

3.3 Vorprüfung

Die Durchführung der Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen findet ab Anfang Juli 1999 statt. Diese dient dazu, allfällige übergeordnete Interessen und Anliegen an die Planungsmittel vorzubringen. Je nach Resultat der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, sind die Unterlagen zu überarbeiten und soweit erforderlich anzupassen. Der Vorprüfungsbericht der kant. Amtsstellen lag im Mai 2000 vor.

3.4 Öffentliche Auflage

Die revidierten Planungsmittel lagen vom 18. Oktober 1999 bis 18. November 1999 öffentlich auf. Während der Auflagezeit fand auch eine Orientierungsversammlung statt. Dabei wurden die revidierten Planungsmittel vorgestellt. Ebenso bestand die Möglichkeit, mit Mitgliedern der Planungskommission und dem Berater der Gemeinde persönliche Wünsche, Fragen und Anregungen zu diskutieren.

Diese öffentliche Auflage diene zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit ist ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während dieser Zeit können Grundeigentümer und andere Interessierte schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Innert Frist sind drei Anträge eingegangen. Diese wurden zusammen mit den Anliegen aus dem Vorprüfungsbericht von der Planungskommission und dem Gemeindevorstand behandelt und teilweise gutgeheissen.

3.5 Resultate der Vorprüfung

Bodennutzung/Bauzonen

- Die Wohnbauzone muss im Umfang von ca. 0.2 bis 0.3 ha reduziert werden.
- Die Abgrenzung der Dorfzone für die Parzellen Nr. 132, Nr. 141 und Nr. 519 ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- Die Dorferweiterungszone respektive die Zone "Übriges Gemeindegebiet" nördlich von Valzeina Dorf ist zu ändern. Für den Wiesenbach in diesem Gebiet ist der gesetzmässige Gewässerabstand einzuhalten, oder die einzuhaltenden Gewässerabstände sind mittels Baulinien besonders zu sichern.
- Die Gewerbezone im Gebiet "Boden" (Wohngebäude allenfalls in eine Wohnbauzone) ist entweder mit einer angemessenen Reservefläche zu erweitern oder es ist auf die Ausscheidung einer Gewerbezone in diesem Gebiet zu verzichten.
- Die Gewerbezone in Valzeina Dorf soll einer Gewerbe- und Wohnzone oder evt. einer Wohn- und Gewerbezone zugeteilt werden.
- Die Zone "Übriges Gemeindegebiet" wird als Reservebaugelände betrachtet; die Gemeinde weist einen Bedarf für die nächsten 20 - 25 Jahre aus, Teilflächen der Zone üG soll daher der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.
- Wohngebäudeparzellen ausserhalb der Bauzonen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- Es sollen wirkungsvolle Instrumente erarbeitet werden, damit die eingezonten Bauzonen für Bauwillige auch verfügbar sind.
- Die Forstwirtschaftszone ist in einzelnen Gebieten in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und dem Amt für Natur und Landschaft zu überprüfen und anzupassen respektive zu ergänzen.
- Die wintersportlich genutzten Flächen sollen der Wintersportzone zugewiesen werden.
- Die Erfassungsbereiche für die Gefahrenzonen sind anzupassen und die Ausscheidung der Gefahrenzonen sind zu ergänzen resp. zu bereinigen.

Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaft "Fadära und Prättigauer Chlus" und "Hinter Valzeina - Hochwang" von regionaler Bedeutung sind aufzunehmen.
- Aus lokaler Sicht sind folgende Gebiete bedeutsam:
 - Schlucht des Schranggenbaches unterhalb des Gebietes "Geissgaden"
 - "Halde - Sigg - Brand" morphologisch sehr interessantes Gebiet
 - "Girensplatz - Loch"
 - Grat zwischen Mittagplatte und Haupt
 - Die Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzelle Nr. 119 ist gegen Norden auszudehnen.

Naturschutzzonen

- Flachmoor "Loch", von nationaler Bedeutung, aufnehmen
- Flachmoor Gebiet "Scheiterberg", "Zürsi", "Schluocht", "Tola", "Caschlun", von lokaler Bedeutung, aufnehmen
- Die Ausscheidung einer Naturschutzzone sollte ausserdem für das Sturnaboda-Seelein mit der dort vorkommenden Amphibienpopulation geprüft werden.
- Das öffentliche Interesse für den Schutz von weiteren Quellen ist zu überprüfen. Erforderlichenfalls ist die Planung mit zusätzlichen Grundwasser- und Quellschutzzonen zu ergänzen.
- Zumindest im Gebiet "Unter Caschlun" ist eine Archäologiezone auszuscheiden.

Erschliessung

- Dorferweiterungszone nördlich von Valzeina Dorf: die Erschliessung ist verbindlich zu regeln.
- Privater Landwirtschaftsweg ins Gebiet "Lochje" (Sigg) ist zu korrigieren
- Privater Landwirtschaftsweg "Tritt - Bärgli" ist entsprechend dem genehmigten Auflageprojekt zu korrigieren.
- Öffentliche Land- und Forstwirtschaftsweg "Sigg - Valzeina" ist entsprechend dem ausgearbeiteten forstlichen Projekt anzupassen.
- Der bestehende Radweg auf der kantonalen Verbindungsstrasse ist in den GEP aufzunehmen.
- In den Gebieten "Rütenenwald", "Hauptwald", "Baron/Sunniboden", "Grubbi/Tschuggen" und "Scheiterberg" bereits existierende Fuss- und Wanderwege als bestehend in den Generellen Erschliessungsplänen aufnehmen

Gestaltung

- Die evangelische Pfarrkirche ist im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Baute zu bezeichnen
- Die wertvolle Bausubstanz ist aufgrund des Siedlungsinventars im Generellen Gestaltungsplan zu sichern. Verschiedene Naturobjekte sind in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.
- Die bedeutenden Hecken und Feldgehölze sind im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes zu bezeichnen.

Lärm

Die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnete Lärmempfindlichkeitsstufe ist zu überprüfen und anzupassen.

Baugesetz

- Fehrend: "Art. Inventare" (Art. 12 MBauG)
- Art. 13 "Baubewilligung" - Abs. 2 und Abs. 3; Widerspruch
- Art. 18 "Einfriedungen"
- Art. 39 "Gewerbezone" - Wohn- und Gewerbezone ausscheiden
- Zonenschema, das Nutzungsmass im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG ist nicht genügend bestimmt
- ES für ZöBA
- Art. 45 "Landwirtschaftszone" ergänzen
- Fehrend: "Nutzungsübertragung und Parzellierung" (Art. 12 MBauG)
- Art. 53 "Materialablagerungszone"- kann gestrichen werden
- Art. 64 bis Art. 69 "Finanzierung der Erschliessungsanlagen"
- In Art. 89 Abs. 1 BauG ergänzen;
- Angaben über Art und Menge der bei der Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und genaue Angaben über deren Entsorgung (Abgabeort, Verwertung, Abtransport etc.).
- Art. 97 "Baukontrollen, Bauabnahme", Art. 2 Abs. 1, Art. 3 und Art. 97 BauG sind widersprüchlich

3.6 Wünsche und Anträge

Zu den Planungsmitteln sind drei Wünschäusserungen mit folgendem Inhalt eingegangen:

- Anpassung der Landschaftsschutzzone östlich der Kirche
- Änderung Gefahrenzone im Gebiet Varvalsch Haus
- Vergrösserung der Bauzone im Gebiet östlich des Schulhauses

3.7 Bereinigung der Planungsmittel, Entwürfe z.H. der Gemeindeversammlung

Die Planungskommission behandelte sämtliche eingegangenen Wünsche und Anträge sowie die Stellungnahmen aus dem Vorprüfungsbericht und bereinigte die Planungsmittel wie folgt:

Bodennutzung/Bauzonen

- Dorferweiterungszone (Siedlungserweiterung) nur noch im Gebiet östlich Schulhaus; Sicherstellung der Verfügbarkeit mittels Kaufrechtsvertrag.
- Da die Verfügbarkeit der Gewerbezonenerweiterung vorderhand nicht geregelt werden konnte, wurde auf eine Erweiterung dieser Zone im Boden verzichtet.
- Diverse Zonenanpassungen (Landwirtschaftszone, Forstwirtschaftszone sowie die Erfassungsbe-
reiche für die Gefahrenzonen).

Landschaftsschutzzonen

- Landschaft "Fadära und Prättigauer Chlus" und "Hinter Valzeina - Hochwang" aufgenommen

Naturschutzzonen

- Flachmoor "Loch" geringfügig angepasst und in den Zonenplan aufgenommen
- Flachmoor Gebiet "Scheiterberg", "Zürsi", "Schluocht", "Tola", "Caschlun", von lokaler Bedeutung, aufnehmen
- Im Gebiet "Unter Caschlun" eine Archäologiezone ausgeschieden

Erschliessung

Verschiedene land- und forstwirtschaftliche Wege sowie die Fuss- und Wanderwege überarbeitet und angepasst

Gestaltung

- Evangelische Pfarrkirche als geschützte Baute bezeichnet
- Verschiedene Hecken und Feldgehölze bezeichnet

Lärm

Das Gebiet der ZöBA bei der Kirche in die höhere Lärmempfindlichkeitsstufe zugeteilt.

Baugesetz

Verschiedene Artikel überprüft und angepasst

3.8 Gemeindeversammlung / Beschwerdeauflage

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurden folgende Anträge zu den Planungsmitteln gestellt:

Planungsmittel	Anträge	Ja / Nein
Zonenplan 1:2000	Quellschutzzone anpassen	7:6
	Landschaftsschutzzone auf Parz. Nr. 134, 135 und 127 streichen	7:7; Stichentscheid des Gemeindepräsidenten für Antrag Gemeindevorstand
Genereller Erschliessungsplan 1:2000	Wasserleitung "Tritt" aufnehmen	Ja - mehrheitlich
Genereller Erschliessungsplan 1:10'000	Klassierung des Land- und Forstwirtschaftsweges im Gebiet	Ja - mehrheitlich
	Brand anpassen	
Baugesetz	keine	11:2

Schlussabstimmung

An der Gemeindeversammlung vom 20. Dezember 2002 wurden die Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 11:1 angenommen.

Die Beschwerdeauflage erfolgte ab 7. Januar 2003.

4 Planung

4.1 Allgemeines

4.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Die geltenden Zonenpläne 1:2000/5000 genügen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden im Gegensatz zu heute keine genaueren Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage wurden die teilnumerischen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Die Gebäude wurden aus der alten Grundlage bzw. aus dem Übersichtsplan 1:10'000 übernommen. Vervollständigt werden Grundlagendaten durch den kant. Übersichtsplan im Massstab 1:5'000 basierend auf dem Übersichtsplan 1:10'000, der das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet.

Die Planausschnitte im Massstab 1:2000 sind bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand Juli 2002).

4.1.2 Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Zu Beginn der Revision wurde gestützt auf die kant. Weisungen und Richtlinien der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife der rechtskräftigen Bauzone (siehe unter "6. Beilagen") ermittelt, welche bereits im Rahmen der Gesamtüberprüfung UEB im Jahre 1991 untersucht wurden. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1978 und dem Planentwurf 1998 sind ebenfalls in der Beilage enthalten. Ergänzt wird die Erhebung über den Stand der Überbauung und der Erschliessung mit der Ermittlung der Baureife noch unüberbauter Flächen im Sinne von Art. 21 der Raumplanungsverordnung.

4.1.3 Beurteilung Wohnbauzonengrösse

Bedarf Wohnbauzone

Bautätigkeit der letzten 15 Jahre	ca 2-3 Bauten
zukünftige Wohnbauzonenfläche	ca.0.5 ha

Zonenplan 1978

Der rechtskräftige Zonenplan (Stand 1978) weist eine nicht überbaute Fläche von 1.54 ha auf. Aufgrund der Bedarfsschätzung ist die gesamte Wohnbauzonenfläche (Dorf- und Wohnzone) um ca. 1.0 ha zu reduzieren.

Zonenplan 2002

Nicht überbaute Wohnbauzonenfläche (Subtotal 1)	0.6 ha
Verfügbare Wohnbauzonenfläche	0.6 ha

Die ausgewiesenen Wohnbauzonenflächen entsprechen ungefähr der bundesrechtlichen Gesetzgebung.

4.1.4 Lärmschutzverordnung

Werden Zonenpläne neu erstellt oder geändert, so sind gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV festzulegen. Diese richten sich nach Art. 43 LSV, bzw. nach der in den einzelnen Zonen baurechtlich zulässigen Lärm- oder Störintensität. Dabei gilt der allgemeine Grundsatz, dass dort, wo (gemäss den Zonenvorschriften) mehr Lärm erzeugt werden darf, auch mehr Lärm zu ertragen ist, also eine höhere Empfindlichkeitsstufe zur Anwendung gelangt. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sind wie folgt festgelegt:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswerte	Immissionswerte	Alarmwerte
	Tag/Nacht	Tag/Nacht	Tag/Nacht
I	50 40	55 45	65 60
II	55 45	60 50	70 65
III	60 50	65 55	70 65
IV	65 55	70 60	75 70

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen, welche im Zonenschema und in den Zonenplänen festgelegt sind, ist für den Grundeigentümer verbindlich. Deshalb gilt für sie dasselbe Verfahren wie für die Aufstellung und Änderung des Zonenplanes bzw. des Baugesetzes.

4.1.5 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der kommunalen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören vor allem Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen usw..

4.1.6 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wird verzichtet. Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält (soweit erforderlich) der vorliegende Erläuterungsbericht, der damit teilweise die Funktion eines Richtplanes übernimmt.

4.2 Zonenplan 1:2000 und 1:10'000

4.2.1 Zonenplan Ausschnitt Valzeina 1:2000

Der Ausschnitt umfasst das Siedlungsgebiet Valzeina und das Gebiet Boden.

Mit dem neuen Zonenplanentwurf werden sämtliche Bauzonen hinsichtlich ihrer Nutzung und Ausdehnung überprüft. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, der untersuchten Erschliessungssituation und den ortsbaulichen Zielen erfährt die Bauzonenabgrenzung einige Korrekturen. Insbesondere ist die Bauzonengrösse auf das übergeordnete Recht (RPG) abzustimmen. Im weitem wird landwirtschaftlich genutztes Land der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Dorfzone und Dorferweiterungszone

Die Dorfzone entspricht in den Grundzügen der geltenden Dorfzone. Der neu geschaffenen Dorferweiterungszone sind die bestehenden Wohn- und Ferienhausbauten unterhalb „Gü“ sowie die Bauentwicklungsgebiete am Rande von Valzeina zugeteilt. Die beiden Wohnzonen für Ferienhausbauten in den Gebieten nördlich „Zur Esche“ und „Unter Valzeina“ wurden nicht mehr in die Bauzone eingewiesen. Neben den raumplanerischen Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision, Konzentration der Wohnbauentwicklung im dorfnahen Raum, Ansiedlung von Neuzuzügern im Dorf, sind die Grösse der Bauzonen, Gefahrensituation, Erschliessung, massgebende Gründe für die Umzonung.

Gewerbe-Wohnzone

Die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude (Schreinerei und mechanische Werkstätte) sind der Gewerbezone zugewiesen. Das Gebiet Boden ist eine der wenigen Örtlichkeiten, welche sich für die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben eignet. Eine Umzonung des Gebietes östlich der kant. Verbindungsstrasse soll jedoch erst bei Bedarf resp. bei Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens vorgenommen werden.

Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Schulhausanlage, Kindergarten und Kirchen sowie bestehende und zukünftige Parkierungsanlagen sind der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zugeordnet.

Übrige Zonen der Grundnutzung und der überlagerten Nutzung

Ergänzt wird die Landwirtschaftszone, welche alle ausserhalb der Bauzonen und der Forstwirtschaftszone gelegenen Flächen umfasst. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit einer landwirtschaftsfremden Nutzung oder die sich nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen. Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet, die angrenzend an die neu geschaffenen Bauzonen liegen, können durchaus zu einem späteren Zeitpunkt für eine Bauzonenerweiterung berücksichtigt werden. Je nach Bedarf werden sie dann in die entsprechende Nutzungszone zurückgeführt werden.

4.2.2 Zonenplan 1:5'000 (Gesamtes Gemeindegebiet)

Der Zonenplan 1:5'000 beinhaltet das gesamte Gemeindegebiet, soweit es nicht bereits im Planausschnitt Massstab 1:2000 (Valzeina/Gü/Boden) enthalten ist.

Zonen der Grundnutzung

Das gesamte Gemeindegebiet ist im neuen Zonenplan in eine der drei Grundzonen Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Übriges Gemeindegebiet eingeteilt. Bei den Gebieten, die der Zone übriges Gemeindegebiet angehören, handelt es sich um landwirtschaftlich unproduktives Land. Die Ausscheidung der Forstwirtschaftszone stützt sich auf Angaben des zuständigen Kreisförsters J. Flury.

Zonen der überlagerten Nutzung

Die Vorschriften der Zonen der überlagerten Nutzung gelten zusätzlich zu den jeweils im entsprechenden Gebiet festgelegten Zonen der Grundnutzung wie z.B. Forstwirtschafts- oder Landwirtschaftszone. Der Zonenplan Massstab 1:5'000 scheidet folgende Zonen der überlagerten Nutzung aus:

Grund- und Quellschutzzone

Die vom Geologen Dr. T. Lardelli, Chur, auszuscheidende Grundwasser- und Quellschutzzone wurde in die Planungsmittel übernommen.

Gefahrenzonen

Im Sinne der neuen Gefahrenausscheidungspraxis im Kanton Graubünden wird nicht mehr das ganze Gemeindegebiet erfasst, sondern es werden nur noch die Erfassungsbereiche (Planausschnitt bzw. Fenster) detailliert behandelt. Da im heutigen Zeitpunkt die Erfassungsfenster noch nicht über das gesamte Kantonsgebiet festgelegt sind, erfolgt die Gefahrenausscheidung auch in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern (AfW und ARP).

4.3 Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:5000

4.3.1 Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Die Generellen Erschliessungspläne enthalten die öffentlichen Erschliessungsanlagen, wie Wasser und Abwasserleitungen, öffentliche Parkplätze, Strassen und Fusswege sowie übrige Einrichtungen der Versorgung wie Wasserreservoir usw.

Strassen, Wege, Parkierung

Die kantonalen Verbindungsstrassen nach Valzeina und nach Sigg sind die Haupterschliessungsanlagen des Siedlungsgebietes bzw. Gemeindegebietes und sind im Plan bezeichnet. Ferner beinhaltet der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 die kommunalen

Erschliessungswege, welche die Bauzone erschliessen. Darin sind ebenfalls die Land- und Forstwirtschaftswege bezeichnet. Weiter sind bestehende und geplante Fuss- und Wanderwege sowie die Parkieranlagen aufgenommen.

Wasserversorgung und Kanalisation

Die Groberschliessungsanlagen von Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsleitungen sind im Plan 1:2000 dargestellt. Durch die Talleitung ist Valzeina inkl. Gebiet „Gü“ an die Abwasserreinigungsanlage Grösch angeschlossen. Das Grundwasserpumpwerk stellt die Trinkwasserversorgung der geographisch linken Talseite sicher.

4.3.2 Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Der Generelle Erschliessungsplan enthält land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege, Fuss- und Wanderwege sowie Quellen und Wasserversorgungsleitungen.

4.4 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vollständig überarbeitet. Der neue Baugesetzesentwurf berücksichtigt inhaltlich einige der bewährten bestehenden Vorschriften. Im übrigen beruht er jedoch inhaltlich und im Aufbau hauptsächlich auf dem Entwurf des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, herausgegeben von der Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR).