

Kanton Graubünden

Gemeinde Hinterrhein

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	3
2	Allgemeines	4
2.1	Ablauf der Revision	4
2.1.1	Beschluss	4
2.1.2	Beauftragte Fachleute	4
2.1.3	Planungskommission	4
2.1.4	Vorprüfung	4
2.1.5	Mitwirkung der Bevölkerung	4
2.1.6	Gemeindeversammlung	5
2.1.7	Beschwerdeauflage	5
3	Grundlagen	6
3.1	Richtplanung	6
3.2	Statistik	6
3.2.1	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife	6
3.2.2	Bauliche Entwicklung 1990 bis 2007 und Prognose	7
3.3	Wald / Waldfeststellung	7
3.4	Gefahrenzonen	7
3.5	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	7
4	Inhalt der Ortsplanung	8
4.1	Zonenplan	8
4.1.1	Allgemeines	8
4.1.2	Bauzonen	8
4.1.3	Schutzzonen	8
4.1.4	Weitere Zonen	9
4.1.5	Weitere Planinhalte	11
4.2	Genereller Gestaltungsplan	11
4.2.1	Historische Bausubstanz	11
4.2.2	Schutzbereich	12
4.2.3	Erhaltungsbereich	12
4.2.4	Freihaltebereich	12
4.2.5	Natur- und Kulturobjekte	12
4.3	Genereller Erschliessungsplan	12
4.4	Baugesetz	13
Beilagen		
Anhang 1	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife	
Anhang 2	Ideenskizze Gewerbezone Alte Landbrugg-Gada	
Anhang 3	Historische Wege und archäologisches Gebiet	

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde am 7. Juni 1990 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 30. April 1991 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden zahlreiche Teilrevisionen (16. Juni 1992, 19. Okt. 1993, 23. Febr. 1995, 19. Juni 1995, 26. März 1999 und 17. Aug. 2001) beschlossen. Insbesondere wurde das Baugesetz im Jahre 1994 umfassend revidiert. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1:10'000
- 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 Anfangs der 90-er Jahre erlassen. Seit ihrem Erlass sind bald 20 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 Bedürfnisse der Gemeinde haben sich in den vergangenen bald 20 Jahren teilweise geändert. Die Ortsplanung ist an die neuen Bedürfnisse anzupassen.

2 Allgemeines

2.1 Ablauf der Revision

2.1.1 Beschluss

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2006 wurde der Kredit für die Revision der Ortsplanung bewilligt.

2.1.2 Beauftragte Fachleute

Am 26. November 2006 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 eingesetzt.

2.1.3 Planungskommission

Für die Revision der Ortsplanung wurde keine Planungskommission eingesetzt. Die Revision wurde direkt vom Gemeindevorstand erarbeitet.

2.1.4 Vorprüfung

Die Revision der Ortsplanung wurde am 7. März 2008 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. Juli 2008 beurteilten die kantonalen Amtsstellen die eingereichten Planungsmittel weitgehend positiv. Zu einzelnen Themenbereichen wurden der Gemeinde Anregungen und Empfehlungen unterbreitet. Auf nicht eingetretene Anregungen und Empfehlungen wird in den einzelnen Kapiteln eingegangen.

2.1.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 5. Dezember 2008 bis 4. Januar 2009. Die öffentlichen Auflagen dienten zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Es sind verschiedene Wünsche und Anträge eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und den betroffenen Grundeigentümer schriftlich beantwortet.

2.1.6 Bereinigung der Unterlagen

Die Unterlagen wurden nach der Vorprüfung und der Mitwirkungsaufgabe überarbeitet und angepasst. Im Wesentlichen sind nachfolgende Inhalte überprüft, behandelt und teilweise angepasst worden:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan:

- Dorfzone (Schulhaus) neu festgelegt
- Erhaltungsbereich auf Parz. Nr. 670 angepasst

- Militärzone und Materialbewirtschaftungszone angepasst
- Gefahrenzone (Grossmatta) und Erfassungsbereiche angepasst
- Gewässerabstandslinie (Nüland und westlich Militärzone) angepasst

Baugesetz:

- Art. 26 Abs. 2 angepasst

2.1.7 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde einem Antrag aus der Versammlungsmitte entsprochen, dass die Gewässerabstandslinie entlang dem linken Rheinufer auf den südlichen Erschliessungsstrassenrand (an der Oberkante der Rheinböschung) zurückzusetzen.

An der Gemeindeversammlung vom 20. März 2009 wurden die Planungsmittel, eingeschlossen der voranstehenden Anpassung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan, von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern angenommen.

2.1.8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte ab 9. April 2009 bis 8. Mai 2009 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

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

Objekte	Bezeichnung	Nummer	Stand der Koordination
Landschaftsschutzgebiete	Chilchalhorn – Rheinwaldhorn – Zapportgletscher – Passo del San Bernadino [Quellgebiet des Hinterrheins und San Bernardino Passhöhe (ohne Schiessplatz Militär); Moorlandschaft]	04.LS.01R 1	Festsetzung
Gletschervorfelder	Paradiesgletscher	I-1061	Ausgangslage
Vorgesehener Nationalpark	Parc Adula (Rheinwaldhorn), grundsätzliche Machbarkeit in Abklärung	14.LR.01	Vororientierung
Wald-Wildschongebiete		4.210	Festsetzung
Abbau von Kies, Sand und Steinen		4.610	Festsetzung
Konzept Deponien und Materialablagerung		4.620	Festsetzung
Flachmoore	Marschinbach-Ebene, Hinterrhein	FM-2069	Reg. Festsetzung
Flachmoore	Brüchbärg	FM-2070	Reg. Ausgangslage
Flachmoore	Chilchalp Nord	FM-2071	Reg. Ausgangslage
Flachmoore	Chilchalp	FM-2072	Nat. Festsetzung
Flachmoore	Chilchalp Ost	FM-2073	Reg. Festsetzung
Flachmoore	Chilchalp Nordost	FM-2074	Reg. Ausgangslage
Weitere Naturschutzflächen	Geissberg, Hinterrhein Vielfältiger Steilhang mit reicher Flora; angepasste alp- und landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet	W-272	Reg. Zwischenergebnis
Materialabbau und Materialverwertung	Brunst Steine	04.VB.01.1 4,610	Ausgangslage

3.2 Statistik

3.2.1 Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung zu entnehmen (Stand Februar 2008, siehe auch Anhang 1 „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“).

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an Wohnbauzonen 0.9 ha.

3.2.2 Bauliche Entwicklung 1990 bis 2007 und Prognose

Die Bauentwicklung der letzten 20 Jahre war sehr bescheiden. Mit der Umzonung des Gebietes ‚Rimatta‘ im Jahre 2001 ist die Gemeinde Hinterrhein mehrheitlich Besitzerin der noch vorhandenen Wohnbaureserven; somit ist die Verfügbarkeit gegeben.

3.3 Wald / Waldfeststellung

Es grenzen keine Waldflächen im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald an die Bauzone. Auf eine Waldfeststellung konnte somit verzichtet werden.

Im Rahmen der Teilplanung Gadastatt wurde eine Waldgrenze bzw. eine temporäre Waldfläche im Umfang von 3982 m² gerodet. Nach erfolgter Materialablagerung wurde die Waldgrenze in diesem Gebiet wieder festgelegt.

3.4 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission II hat im September 2003 im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden für Bauvorhaben nach Bedarf Gefahrenbeurteilungen durchgeführt.

3.5 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 des Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzzonen ausgeschieden. Der Bericht (14. August 2007) wurde durch den Geologen Christian Böhm, Chur, verfasst.

Für das Pumpwerk des Tiefbauamts im Gebiet ‚Fleugmatt‘ liegt gemäss RB Nr. 1358 vom 20. Oktober 2008, eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vor. Für dieses Gebiet wird daher die „praktische Umgrenzung“ der Grundwasser- und Quellschutzzone übernommen.

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

Dorfzone und Dorferweiterungszone

In der Dorf- und Dorferweiterungszone können Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden. Der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten.

Gewerbezone

Ein einfaches Gewerbekonzept (Ideenskizze Gewerbezone Alte Landbrugg-Gada, siehe Anhang 2) zeigt auf, dass mit der Umzonung im Gebiet Werkhof A13 (Parz. 537) und angrenzender Parzelle Nr. 540, eine Gewerbefläche für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben mit ca. 4100 m² möglich ist. Die Parz. Nr. 540 ist im Eigentum der Talalp-genossenschaft.

Militärzone

Die Militärzone umfasst das Betriebsareal des Waffenplatzes Hinterrhein im Gebiet Mätteli und Häfeli. Das Gebiet Häfeli wurde infolge Landabtausch zwischen Armaswiss und Bürgergemeinde (Materialbewirtschaftungszone Mätteli) neu festgelegt.

4.1.3 Schutzzonen

Naturschutzzone

Die Naturschutzzonen wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Naturschutzinventars ausgeschieden. Es handelt sich dabei um Hoch-, Flach- und Übergangsmoore von regionaler oder nationaler Bedeutung in den Alpgebieten. Es sind folgende Naturobjekte festgelegt worden:

- Gletschervorfeld im Vorgebiet des Hinterrheinorns (nationale Bedeutung)
- Flachmoore (diverse Standorte)
- Auen (diverse Standorte entlang Hinterrhein)

Die Abgrenzung der Naturschutzzone für das Flachmoor von regionaler Bedeutung im Gebiet Mätteli (Parz. Nr. 509) wurde gemäss den örtlichen Gegebenheiten sowie einer Begehung mit dem ANU, Joseph Hartmann, angepasst.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wurde aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes ausgeschieden. Es handelt sich um die imposante Gebirgslandschaft vom Tunnelportal bis zum Rheinwaldhorn resp. Zapporthorn, ausgenommen Waffenplatz. Gestützt auf das Anpassungsbegehren vom an die Regio Viamala, wurde die Landschaftsschutzzone angepasst.

Perimeter Moorlandschaft

Der genaue Perimeter der Moorschutzlandschaft von nationaler Bedeutung gemäss Art. 3 der Moorschutzverordnung wird für das Gebiet ‚San Bernadinopass‘ ebenfalls bezeichnet.

Wald-Wildschonzone

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

Zone mit erhaltenswerter Flora

Diese Zone umfasst verschiedene Trockenwiesen und –weiden von nationaler und regionaler Bedeutung. Die Naturobjekte wurden durch den Bund und Kanton inventarisiert. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere sind. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

4.1.4 Weitere Zonen

Zone für Windenergieanlagen

Die Gemeinde Hinterrhein beauftragte die WindPower AG, das Windkraftnutzungspotential auf dem Gemeindegebiet abzuklären. Die WindPower AG hat als möglichen Standort für eine Windenergieanlage aufgrund der Beurteilung von Windverhältnissen (Windkarte), Zufahrten und Einspeisemöglichkeiten das Gebiet Grossmatta (Nähe Tunnelportal) in Betracht gezogen. Im Rahmen der Vorabklärungen wurde eine einfache und vor allem kostengünstige Lösung für eine Windmessung gesucht. Für die Windmessung anbot sich der 50 m hohe Baukran auf der Baustelle San Bernardino Tunnel. Diese Windmessungen ergaben eine mittlere Windgeschwindigkeit von 3.9 m/s und ein Bruttowindenergiegehalt von 651 kWh/m² auf 50 m. Ideal wäre ein Bruttowindenergiegehalt von mind. 1'200 kWh/m². Für eine wirtschaftliche Nutzung der Windenergie ist der Standort ‚Baukran‘ unter den gegebenen finanziellen Beiträgen eher ungeeignet.

Mit einer Windmodellierung mit Windsim könnten die Windverhältnisse auf dem ganzen Gemeindegebiet bestimmt werden.

Folgendes spricht für bessere Windstandorte:

- Windmessung wurde auf der linken Talseite und in einem offenen Gelände vorgenommen, was die eher tiefere Windgeschwindigkeit erklärt.
- Die Windrichtungen verlaufen gleich wie das Tal.
- Der Trichtereffekt würde weiter westlich der Messung und südlich des Dorfes Hinterrhein einen positiven Effekt auf die Windgeschwindigkeiten ausüben.

Eine einfache Abschätzung des Trichtereffektes über die Talbreite (halbe Breite doppelt Windgeschwindigkeit) ergab, dass am Standort „Häfeli“ die Windgeschwindigkeit auf 6.0 m/s ansteigt und der Ertrag rund verdreifacht würde (siehe Tabelle 10). Dies wären sehr gute Windbedingungen.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes soll der Standort ‚Baukran‘ trotz Bedenken der Wind-Power AG in die Nutzungsplanung einfließen resp. zur Vorprüfung eingereicht werden.



Gewässerraum, Zone für Gewässerraumaufweitungen

Der Gewässerraum wird seit dem Jahr 2005 systematisch erhoben. Der Zweck des Ausscheidens des Gewässerraums besteht in erster Linie darin, für die künftige Gewässerentwicklung hinsichtlich Hochwasserschutz und Erhalt resp. Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers einen genügenden Handlungsspielraum zu erreichen. Dazu gehören auch Massnahmen zur naturnahen Entwicklung der angrenzenden Uferbereiche. Mittels Baulinie soll der Gewässerraum des Alpenrheins gesichert werden.

Abgestimmt auf das Berechnungsmodell des Bundes betreffend Breitenvariabilität eines Gewässers erachtet die Gemeinde einen Gewässerraum von 10 m als genügend.

Übriges Gemeindegebiet

Im Sinne eines Reservebaugebietes wurden bei früheren Totalrevisionen der Ortsplanung 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 werden.

4.1.5 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

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.

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

4.2.1 Historische Bausubstanz

Umgang mit historischer Bausubstanz – Umnutzung von Stallbauten

In Hinterrhein bildet die historische Bausubstanz eine spannende, abwechslungsreiche Abfolge von Gassen und Plätzen. Die Baumasse, welche das Raumgefüge des Siedlungskernes formt, besteht vorwiegend aus Wohn- und Ökonomiebauten. Als zusammengehörende Nutzungseinheiten sind sie zahlreich erhalten. Die Wohnhäuser treten in der Regel als verputzte Massivbauten in Erscheinung und begrenzen den Gassenraum. Die Ökonomiebauten sind meistens im Rückraum angeordnet und treten hölzern in Erscheinung. Vielfach grenzen sie auch heute noch an weitgehend unbebautes Wiesland.

Das Siedlungsbild ist durch ein Wechselspiel von verputzten und hölzernen Baukörpern (Wohnhaus / Stall) geprägt. Die Vielzahl von Ökonomiebauten stellt dabei eine beträchtliche Nutzungsreserve dar, deren Umnutzung und Umgestaltung nicht dem Zufall überlassen werden sollte. Die Erarbeitung von entsprechenden allgemeingültigen Richtlinien wird empfohlen. Wichtig ist auch, dass bei geplanten Veränderungen von historischen Hofeinheiten immer die Gesamtanlage beachtet wird. Das heisst, wenn das Wohnhaus oder der Stall umgebaut oder umgenutzt wird, so ist dies immer im Zusammenhang mit der gesamten Einheit zu planen.

Die Stellung und das Volumen der historischen Stallbauten tragen wesentlich zum intakten Siedlungsgefüge bei. Deshalb soll grundsätzlich bei Um- und Neubauten das Volumen und die Stellung beibehalten werden. Abweichungen können in speziellen Situationen sinnvoll sein, wenn die vorhandenen räumlichen Qualitäten gleich bleiben.

4.2.2 Schutzbereich

Im Schutzbereich gelegene Bauten, Baugruppen und Bauteile weisen geschützte Bausubstanz von ausserordentlicher Bedeutung auf. Bei Erneuerungen oder Umbauten ist die architektonisch und historisch bedeutende Bausubstanz im Innern wie auch im äussern am Gebäude zu wahren. Bauvorhaben sind vor Beginn der Projektierung bei der Gemeinde anzumelden; diese zieht die kantonale Denkmalpflege beratend bei.

4.2.3 Erhaltungsbereich

Der Erhaltungsbereich bezeichnet Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher ortsbaulicher Bedeutung sind. Im Erhaltungsbereich gelegene Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind ebenfalls vor der Ausarbeitung eines Bauprojektes der Baubehörde mitzuteilen; diese kann den Bauberater beiziehen.

4.2.4 Freihaltebereich

Durch die Freihaltebereiche sollen wertvolle Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, für das Ortsbild erhalten bleiben. Im Freihaltebereich dürfen keine oberirdischen Gebäude und Anlagen, ausgenommen Gartenanlagen und dgl., neu erstellt werden. Oberirdische Parkierungsflächen sind in der Regel nicht gestattet. Der Freihaltebereich wird auf den Parz. Nr. 764T, 782, 783, 784 und 786T ergänzt.

4.2.5 Natur- und Kulturobjekte

Die ‚Alte Landbrugg‘ (erstellt kurz vor 1700) wird als bedeutende und gut erhaltene Weganlage unter Schutz gestellt.

Nicht festgelegt werden die alten römischen und mittelalterlichen Wegführungen zum San Bernardino, welche heute zum Teil als Wanderwege benutzt werden sowie das archäologisch als interessant eingestufte Gebiet ‚Kapell‘ östlich der alten Landbrugg (es wird eine abgegangene Kapelle oder zumindest ein Bildstock vermutet).

4.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplät-

ze 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. Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert.

Fuss- und Wanderwege

Ausserhalb der Bauzone wurden die Fuss- und Wanderwege aufgrund der Inventardaten des BAW (Bündner Vereinigung für Wanderwege) angepasst. Die Langlaufloipe wurde ebenfalls bezeichnet.

Abwasserentsorgung Gebiet Gewerbezone

Für den Baustelleninstallationsplatz ‚Sanierung San Bernadinetunnel‘ wurde im Gebiet südlich ‚alte Landbrugg‘ eine Abwasserreinigungsanlage erstellt. Diese sollte auch den Anforderungen der geplanten Gewerbeentwicklung genügen.

4.4 Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde am 7. Juni 1990 von der Gemeindeversammlung angenommen.

Am 1. November 2005 ist das neue kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sowie die dazugehörige Verordnung (KRVO) in Kraft getreten. Zahlreiche Bestimmungen des neuen übergeordneten Rechtes sind direkt anwendbar, womit die entsprechenden Regelungen des kommunalen Baugesetzes hinfällig werden.

Gemäss Empfehlung des Amtes für Raumentwicklung sollte das Baugesetz auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst werden. Einzelne Begriffe und Definitionen des IVHB wurden übernommen, die Definition der Gebäude- und Firsthöhe wurden hingegen gemäss Musterbaugesetz 1999 festgelegt, da die neuen Definitionen gemäss IVHB noch nicht ausgereift sind.

Das Baugesetz wird an das KRG und an die KRVO angepasst. Aufgrund der Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie Änderungsanträgen des Gemeindevorstand wurden weitere Anpassungen vorgenommen. Die wichtigsten inhaltlichen Anpassungen des Baugesetzes werden nachfolgend kurz erläutert:

Behördenorganisation (Art. 5 bis 7)

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Zur Vertiefung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen können Fachleute beigezogen werden.

Gestaltungsberatung (Art. 8)

Die Kosten für die erstmalige Beratung des Gestaltungsberaters werden von der Gemeinde übernommen.

Regelbauweise – Abweichungen Quartierplan (Art. 9)

Im Rahmen eines Quartierplanes können Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.

Dorfzone und Dorferweiterungszone (Art. 15)

Die Regelung zur Dorfzone und Dorferweiterungszone wird sinngemäss übernommen und an die Regelung des Musterbaugesetzes angepasst.

Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna (Art. 19)

Die Zone umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen und Trockenweiden oder Narzissenwiesen.

Trockenwiesen und -weiden können sich je nach Wettereinfluss oder geologischen Verhältnisse auf neue Gebiete ausdehnen oder zurückziehen. Ein expliziter Schutz, wie es die Naturschutzzone vorgibt, ist für diese Naturobjekte nicht geeignet. Die Naturobjekte werden deshalb der spezifischen Zone (Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna) zugewiesen.

Materialbewirtschaftungszone (Art. 20)

Die Materialbewirtschaftungszone ist für Gebäude, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbaurasphalt und Strassenausbruch oder der Herstellung von Baustoffen wie Beton, Mörtel und Heissmischgut bestimmt. Büro- und Ausstellungsräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen, sind zulässig. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.

Zone für Windenergieanlagen (Art. 23)

Die Zone für Windenergieanlagen ist für die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Erzeugung von Windenergie mittels Windkraftanlagen bestimmt. Es können nur Bauten und Anlagen, die unmittelbar mit dem Betrieb verbunden sind, bewilligt werden. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen betreffend Gestaltung und Anordnung der Anlage im Baubewilligungsverfahren. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Baubewilligungsverfahren / Meldeverfahren (Art. 32 bis Art. 34)

Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor: das Baubewilligungsver-

fahren und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keiner Einsprache zu rechnen ist.

Alle Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) müssen der Baubehörde schriftlich angezeigt werden. Die Baubehörde erhält dadurch einen Überblick über laufende Bauarbeiten. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft mit, ob das Baubewilligungs- oder Meldeverfahren durchgeführt werden muss, oder ob auf ein Verfahren verzichtet werden kann.

Die meldepflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind im Anhang des Baugesetzes aufgelistet.

Dächer (Art. 41)

Die Gestaltung der Dachlandschaft als fünfte Fassade ist von wesentlicher Bedeutung. Die Vorschriften über die Dachgestaltung sind teils nur sehr rudimentär geregelt und werden deshalb ergänzt. Insbesondere sind Dachaufbauten und Dachflächenfenster mit besonderer Sorgfalt zu gestalten; die Regelungen werden daher präzisiert.

In der Dorfzone dürfen Dächer nur mit ortstypischen Gneisplatten eingedeckt werden. Bestehende andere Dachmaterialien sind bei Neueindeckung zu ersetzen.

Es sind nur Satteldächer und angelehnte Pultdächer gestattet. Die Dachneigung darf 30° nicht übersteigen. Für An- und Kleinbauten kann die Baubehörde auch andere Dachformen und Materialien zulassen.

Chur, den 8. Mai 2009/sa