



Kanton Graubünden

Gemeinde Splügen

Gesamtrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

September 2003/Juli 2004

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
1.1	Ausgangslage	2
1.2	Gründe für die Gesamtrevision der Ortsplanung	2
1.3	Ablauf der Revision	3
1.4	Kantonale Vorprüfung	3
1.5	Mitwirkungsverfahren	5
1.6	Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004	6
2	Separate Planungsvorhaben	6
3	Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung	7
3.1	Zielsetzungen der Revision	7
3.2	Siedlungsinventar	7
3.3	Bauzonenstatistik	8
3.3.1	Bauzonengrösse	8
3.3.2	Bauzonenbedarf	9
3.4	Zonenplan 1:1000	10
3.4.1	Bauzonen	11
3.4.2	Weitere Zonen	14
3.5	Lärmschutz	16
3.6	Genereller Gestaltungsplan 1:1000	18
3.7	Genereller Erschliessungsplan 1:1000	19
3.8	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000	19
3.9	Genereller Erschliessungsplan 1:10000	21
3.10	Baugesetz	22
3.11	Richtplan	22

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 25. April 1986 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 24. November 1986 von der Regierung genehmigt, wobei das Baugesetz nur teilweise revidiert wurde und somit hauptsächlich noch aus den 70-er Jahren stammt. Die Ortsplanung von 1986 umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10000
- Zonenrichtplan 1:2000

Nach 1986 wurden verschiedene Teilrevisionen der Pläne und des Baugesetzes beschlossen.

1.2 Gründe für die Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Revision der Ortsplanung bewegen, können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die rechtskräftige Ortsplanung ist mittlerweile 18 Jahre alt. Das Baugesetz stammt im Wesentlichen aus den 70-er Jahren und ist stark veraltet. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung im Jahre 1986 haben sich die Verhältnisse und die Zielsetzungen der Gemeinde teilweise geändert. Die Ortsplanung ist den neuen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Lage und Strukturierung zu überprüfen und auf die Bedürfnisse der Gemeinde auszurichten.
- Die Erschliessung ist an die neuen Gegebenheiten anzupassen.
- Die Ortsplanung ist auf den Kantonalen und Regionalen Richtplan abzustimmen.
- Die bisherigen Teilrevisionen sind in den neuen Plänen zu integrieren.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung, insbesondere auf das Baugesetz auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.
- Über das Siedlungsgebiet verfügt die Gemeinde über neue Pläne der Vermessung gemäss amtlicher Vermessung (AV 93) in digitaler Form. Die Nutzungspläne werden aufgrund der kantonalen GIS-Datendokumentation in digitaler Form erstellt. Die

Kosten für die erstmalige Digitalisierung der Zonenpläne werden vom Kanton getragen.

1.3 Ablauf der Revision

Gestützt auf dem Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung vom 23. Mai 1997 hat die Gemeinde beschlossen, eine Gesamtrevision der Ortsplanung einzuleiten. Am 29. März 1999 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer & Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Gleichzeitig wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Verfügung vom 26. Mai 1999 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 20 % bzw. 40% an den beitragsberechtigten Planungs- bzw. Grundlagenarbeiten zu.

Zur Gewährleistung der Revisionsarbeit hat der Gemeindevorstand am 26. November 1998 eine Planungszone über das ganze Gemeindegebiet erlassen. Die Revision der Ortsplanung wurde direkt vom Gemeindevorstand bearbeitet. Auf die Einsetzung einer Planungskommission wurde verzichtet. Die erste Sitzung fand bereits am 9. November 1998 statt. In der Folge wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen und Augenscheinen erarbeitet.

1.4 Kantonale Vorprüfung

Im Juli 2001 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 17. September 2002 nahm das Amt für Raumplanung dazu Stellung. Dabei wurde das Projekt weitgehend positiv beurteilt. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Forderungen des Kantons, insbesondere die von der Gemeinde nicht berücksichtigten, dargelegt:

Forderung des Kantons

- *Die Grösse der ausgewiesenen Bauzonen liegt an der obersten Limite des Zulässigen. Eine Reduktion wird empfohlen.*

Entscheid der Gemeinde

- Die Bauzonen werden mit Ausnahme der Tourismuszone nicht reduziert. Gegenüber dem alten Zonenplan wurde die Kapazität für Wohnbauten nicht erweitert.

- *Streichung der Bauzone für das Ferienhaus „Wädenswiler Hus“. Es handelt sich um eine Kleinbauzone, die zudem im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung steht (nichtionisierende Strahlen).*
- Auf die Ausscheidung einer Bauzone in diesem Bereich wird verzichtet. Mit den neuen Möglichkeiten des Bauens ausserhalb der Bauzone können Lösungen für die Erweiterung und Umnutzung der bestehenden Bauten gefunden werden.
- *Beschränkung der Tourismuszone im Bereich der Talstation der Bergbahnen auf das Unerlässliche.*
- Im Bereich westlich der Talstation der Bergbahnen wird die Tourismuszone reduziert. Im Bereich des Parkplatzes wird diese Zone im Hinblick auf die Erstellung einer Truppenunterkunft beibehalten und angepasst.
- *Zuweisung des Gletschervorfeldes am Fusse des Tambogletschers zu einer Naturschutzzone.*
- Das Gletschervorfeld wird einer Naturschutzzone zugewiesen.
- *Bezeichnung von Trockenstandorten gemäss Bundesinventar im Gebiet nordwestlich von Splügen (Sonnenhang).*
- Die Trockenstandorte werden als besondere Bereiche der Landwirtschaftszone bezeichnet.
- *Verzicht auf die Erweiterung der Wintersportzone in Richtung Lattenhorn, da zur Zeit konkrete Ausbauprojekte fehlen.*
- Auf die Erweiterung der Wintersportzone in Richtung Lattenhorn wird verzichtet. Die Option für eine spätere Erweiterung Richtung Lattenhorn gemäss Kantonaalem Richtplan wird beibehalten.
- *Prüfung der Zulässigkeit von Neueinzonungen im Einflussbereich der A 13 infolge Lärmbelastung.*
- Die Neueinzonungen im Einflussbereich der A 13 wurden bezüglich Lärmbelastung geprüft und entsprechende Massnahmen getroffen.
- *Ausscheidung von Quellschutzzonen für die öffentlichen Quellfassungen aufgrund einer geologischen Untersuchung.*
- Auf der Grundlage einer geologischen Untersuchung wurde den für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen eine Quellschutzzone zugewiesen.

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Entflechtung von Wald und Wintersportzonen im Skigebiet.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Beurteilung des Regionalforstingenieurs sind die vermeintlichen Konflikte seit jeher durch Servitute geregelt, womit keine Änderungen erforderlich sind. |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zuweisung des Auenwalds im Gebiet Erla zur Naturschutzzone.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Das Wäldchen im Gebiet „Erla“ ist kein typischer Auenwald. Dieser dient den weidenden Kuhherden als Schutz vor der Sonne. Die Ausscheidung und Durchsetzung einer Naturschutzzone ist daher realitätsfremd. |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bezeichnung der Geländeterrassen im Gebiet Zipfa.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet ist einer Landschaftsschutzzone zugewiesen. Ein zusätzlicher Schutz ist nicht erforderlich. |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Unterschutzstellung der alten Pappel an der Kantonsstrasse.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Pappel existiert nicht mehr. |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Unterschutzstellung des Geotops Tambo-Mesozoikum unterhalb des Splügenpasses.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde kann in der genannten Gesteinsformation keine Besonderheit erkennen und verzichtet deshalb auf eine Unterschutzstellung. |
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>Unterschutzstellung des Fledermausquartiers im Kirchturm.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Das Fledermausquartier wird im Zonenplan als Hinweis bezeichnet jedoch nicht unter Schutz gestellt. |

1.5 Mitwirkungsverfahren

Während der Zeit vom 16. Oktober bis 14. November 2003 hatten die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 31. Oktober 2003 wurde eine öffentliche Orientierungsversammlung veranstaltet.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald sowie das

Auflageverfahren für die alpine Schwemmebene gemäss Art. 3 der Auenverordnung durchgeführt.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 12 schriftliche Eingaben mit verschiedenen Wünschen und Anträgen eingereicht. Aufgrund der Behandlung der schriftlichen Eingaben wurde die Ortsplanung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung der Dorfkernzone im Bereich südlich der Gebäudegruppe Pratschana im Hinblick auf eine spätere Erschliessung und Parkierung für die bestehenden Bauten.
- Erweiterung der Dorfzone im Gebiet Halta (Parz. 191) gemäss altem Zonenplan.
- Streichung der Wohnzone 3 im Gebiet Lösli (Parz. 421).
- Umzonung Parz. 412 im Gebiet Under Lösli von Wohnzone 2 in Wohnzone 3.
- Verkleinerung der Freihaltezone im Bereich südöstlich der ref. Kirche zum Zweck der Schaffung eines Bauplatzes.
- Leichte Verschiebung der Freihaltezone im Bereich der Parz. 291.

1.6 Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2004 hat die Planungsmittel der Ortsplanung mit grossem Mehr beschlossen. Aufgrund von Einzelanträgen wurden gegenüber dem Antrag des Gemeindevorstandes folgende Änderungen beschlossen:

- *Baugesetz, Art. 7:* Streichung der Bauberatungspflicht für die Dorfkernzone und erhaltenswerte Gebäude.
- *Zonenplan 1:1000 (Parzelle Nr. 365):* Umzonung der Gewerbezone in Wohnzone 2 und Wohn-/Gewerbezone.
- *Genereller Gestaltungsplan 1:1000:* Gebäude Nr. 50/50A, Parz. Nr. 137/138: Streichung der Einstufung „erhaltenswertes Gebäude“. Gebäudeteil Nr. 28, Parz. Nr. 147: Streichung der Einstufung „erhaltenswertes Gebäude“.
- *Genereller Erschliessungsplan 1:1000:* Bezeichnung einer bestehenden Erschliessungsstrasse im Bereich Garage Gilli.

2 Separate Planungsvorhaben

Die Projektierung einer militärischen Truppenunterkunft im Gebiet Erlen wurde nach der Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Frühling 2003 aufgrund geänderter Prioritäten des Bundes vorläufig zurückgestellt. Die raumplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens wurden in der Ortsplanungsvorlage geschaffen und werden bis zum abschliessenden Beschluss beibehalten.

Um weitere Verzögerungen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu vermeiden, wurde das Projekt für die Erweiterung der Beschneiungsanlagen auf der Strecke zwischen der Mittel- und Talstation der Bergbahnen in einer separaten Vorlage behandelt und vorgezogen.

3 Bestandteile und Inhalt der Ortsplanung

3.1 Zielsetzungen der Revision

In einem ersten Schritt erarbeitete der Gemeindevorstand einen Katalog mit Zielsetzungen und möglichen Massnahmen für die Revision der Ortsplanung (siehe Anhang A). Diese wurden im Laufe der Revisionsarbeit aufgrund neuer Erkenntnisse angepasst. Die wichtigsten Zielsetzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Allgemeine Überprüfung der Ortsplanung und Anpassung an die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde
- Anpassung der Ortsplanung an die aktuelle Gesetzgebung und Inventare von Bund und Kanton, insbesondere im Bereich Landschafts- und Naturschutz
- Überarbeitung des Baugesetzes aus den 70-er Jahren auf der Grundlage des Musterbaugesetzes
- Schaffung von geeigneten Gewerbebezonen für das örtliche Gewerbe am Siedlungsrand
- Schaffung einer Tourismuszone zur Förderung des Tourismus und als Voraussetzung für die Realisierung einer militärischen Truppenunterkunft
- Anpassung der Wintersportzonen

3.2 Siedlungsinventar

Die Gemeinde Splügen verfügt über ein Siedlungsinventar der kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahre 1975. Das Inventar wurde digitalisiert, in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Gemeinde aktualisiert und mit einer Fotodokumentation ergänzt.

Das Siedlungsinventar erfasst und bewertet die bestehende Bausubstanz im Siedlungsbereich. Es entfaltet keine unmittelbare Wirkung für die Grundeigentümer, bildet aber für Behörden und Eigentümer eine Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften. Darüber hinaus dient diese Grundlage als Projektierungshilfe für die Grundeigentümer sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

3.3 Bauzonenstatistik

Die Bundesverordnung über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden die Erhebung des Standes der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) für die ausgeschiedenen Bauzonen sowie den Nachweis der Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Übersicht UEB wurde für den revidierten Zonenplan erstellt.

3.3.1 Bauzonengrösse

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Stand der Überbauung gemäss dem revidierten Zonenplan:

Nutzungszone	Bauzone	Ueberbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)			
		überbaut	nicht überbaut	überbaut	voll erschlossen	teilweise erschlossen	nicht erschlossen	voll erschlossen von total nicht überb.
	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	38142	35501	2641	93	1551	1090	0	59
Dorfzone	24029	19665	4364	82	2540	1824	0	58
Wohnzone 2	44899	30891	14008	69	10362	3549	97	74
Wohnzone 3	15848	12437	3411	0	2802	537	72	82
Wohn- und Gewerbezone	12099	11250	849	93	0	428	421	0
Subtotal 1	135017	109744	25273	81	17255	7428	590	68
Gewerbezone	13816	4237	9579	31	2020	1112	6447	21
Subtotal 2	13816	4237	9579	31	2020	1112	6447	21
Tourismuszone A	22701	12591	10110	55	0	5197	4913	0
Tourismuszone B	9665	1834	7831		3085	3058	1688	39
ZöBA	23319	19790	3529	85	924	54	2551	26
Subtotal 3	55685	34215	21470	61	4009	8309	9152	19
Total	204518	148196	56322	72	23284	16849	16189	41
Freihaltezone über nicht überbaute Bauzone:	Dorfkernzone457m² Tourismuszone A4985 m²							

Die Gesamtfläche der Bauzone beträgt ca. 20.5 ha. Davon sind ca. 14.8 oder 72 % überbaut. Die noch nicht überbauten Wohnbauzonenreserven umfassen ca. 2.5 ha.

Die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen wurden geprüft. Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Stallgebäude werden alle entweder als Werkstatt oder als Abstellräume für Maschinen, Geräte oder Holz genutzt und stehen somit für anderweitige Nutzungen nicht zur Verfügung.

3.3.2 Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahrzehnte ermittelt. Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen. Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen.

Die Gemeinde hat die Bautätigkeit während der Zeit von 1979 bis 1999 detailliert erhoben (siehe Anhang B). Die nachfolgende Tabelle zeigt zusammenfassend die bauliche Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte:

Jahr	Neue Wohngebäude Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen	Anzahl neue Wohnungen durch Umbauten
1979	1	2	6
1980	1	1	8
1981			4
1982			
1983	1	6	4
1984	3	4	26
1985			
1986			
1987	2	4	4
1988	2	14	
1989			
1990	1	1	2
1991			
1992			2
1993	1	3	1
1994	1	2	
1995	1	2	
1996			
1997			4
1998			3
1999	6	14	
Total	20	53	64

In den letzten 21 Jahren wurden 20 neue Wohngebäude mit gesamthaft 53 neuen Wohnungen gebaut. Im Durchschnitt wurde ein Wohngebäude mit 2.5 Wohnungen pro Jahr realisiert. Während der gleichen Zeit wurden 64 neue Wohnungen innerhalb von bestehenden Gebäuden erstellt, wobei der Umbau des Sporthotels mit 24 neuen Wohnungen stark zu Buche schlägt. Während der betrachteten Periode erfolgte somit die

Wohnbautätigkeit in etwa zu gleichen Teilen auf der grünen Wiese und innerhalb des bereits überbauten Baugebiets.

Auf der Grundlage der baulichen Entwicklung kann der Trendbedarf für die nächsten 15 Jahre wie folgt ermittelt werden:

Beizugsperiode (in Jahren)	Wohngebäude Total	Wohngebäude (pro Jahr)	Bedarf 15 Jahre (bei 800m ² / Wohngebäude)
1979 - 99	20	1	1.2 ha

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde im Durchschnitt eine neue Wohnbaute pro Jahr erstellt. Wenn man diesen Trend bei einem theoretischen durchschnittlichen Baulandverbrauch von 800 m² pro Wohngebäude auf die nächsten 15 Jahre hochrechnet, beträgt der theoretische Bedarf an Wohnbauzonen ca. 1.2 ha. Demgegenüber beträgt die effektive Wohnbauzonenreserve 2.5 ha, was einem Bauzonenüberhang von ca. 1.3 ha entspricht.

Die Beurteilung des Bauzonenbedarfs für die nächsten 15 Jahre darf jedoch nicht alleine auf den theoretischen Trend abgestellt werden sondern es sind auch die folgenden, besonderen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen:

- Während der betrachteten Periode hat die Hälfte der baulichen Entwicklung innerhalb des bereits überbauten Baugebiets bzw. von bestehenden Bauten stattgefunden. Das ist ein Hinweis dafür, dass der effektive Trendbedarf nach Wohnraum in der Gemeinde Splügen wesentlich grösser ist als das errechnete. Es kann nicht mit Sicherheit damit gerechnet werden, dass auch in Zukunft die bauliche Entwicklung zu einem Grossteil innerhalb des überbauten Baugebiets stattfinden wird.
- Verschiedene kleinere Parzellen sind gemäss Stand der Überbauung zwar nicht überbaut, sie sind aber auch kaum überbaubar.
- Das Quartierplangebiet „In den Steinen“ wo die grössten Baulandreserven der Gemeinde angesiedelt sind, war während Jahrzehnten wegen der ungenügenden Erschliessung blockiert. Vor ca. drei Jahren wurde der Quartierplan aus den 70-er Jahren überarbeitet und die Erschliessung ausgeführt. Seitdem hat die Bautätigkeit in diesem Gebiet stark zugenommen.
- Splügen ist gemäss Kantonalem Richtplan ein touristisches Zentrum. Als solches muss es über ein angemessenes Angebot an Bauland verfügen.

Aufgrund der besonderen Verhältnisse und im Vergleich mit anderen ähnlichen Gemeinden kann die ausgeschiedene Bauzonenreserve von ca. 2.5 ha als angemessen beurteilt werden.

3.4 Zonenplan 1:1000

Der Zonenplan 1:1000 ordnet zusammen mit dem Baugesetz die zulässige Nutzung des Bodens im Siedlungsbereich. Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden verschie-

dene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Der Plan hat im Wesentlichen folgenden Inhalt:

3.4.1 Bauzonen

In den groben Zügen wurde die Bauzonenstruktur wie folgt abgeändert:

- Die Dorfkernzone wurde auf den engeren historischen Kern von Splügen beschränkt (keine Ausnützungsziffer, hohe Anforderungen an die Gestaltung).
- Die Randgebiete der Dorfkernzone wurden einer Dorfzone zugewiesen (hohe Ausnützung, Gestaltungsanforderungen in Anlehnung an die Dorfkernzone).
- Die Wohnzonen 2 bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Die Wohnzone 3 wurde im Gebiet „Lösli“ nach Westen umgelagert.
- Die bisherige Gewerbezone im Dorfbereich wurde mit Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung in eine Wohn-/Gewerbezone umgewandelt. Für eine Weiterentwicklung als Gewerbezone ist dieses Gebiet aufgrund des hohen Wohnanteils und der Erschliessung wenig geeignet.
- Mit dem Ziel, für das örtliche Gewerbe günstige Entwicklungsvoraussetzungen zu schaffen wurden zwei Gewerbebezonen an gut erschlossener Lage ausserhalb des Dorfes geschaffen.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde im Bereich des Schulhauses leicht erweitert.
- Es wurde eine neue Tourismuszone A im Bereich der Talstation der Bergbahnen und eine Tourismuszone B im Bereich des Campingplatzes geschaffen.
- Die Stallbauzone im Gebiet „An der Brügga“ wurde gestrichen.

Im einzelnen wurden die Bauzonen wie folgt gestaltet:

Dorfkernzone

Die Dorfkernzone ist eine Mischzone, d. h. sie ist sowohl für Wohnbauten wie auch für Gewerbebauten, jedoch nicht für neue Landwirtschaftsbauten bestimmt. In der Dorfkernzone werden hohe Anforderungen an die Erhaltung der Siedlungsstruktur und der historischen Bauten gestellt (Splügen hat für das gut erhaltene Ortsbild den Wakkerpreis erhalten). Dächer sind mit Steinplatten einzudecken. Diese Zone hat keine Ausnützungsziffer und unterliegt der Bauberatungspflicht.

Nebst verschiedenen kleineren Anpassungen wurde die Dorfkernzone in den Gebieten „Oberdorf“ (Neueinzonung einer überbauten Liegenschaft) und „Underem Büel“ (Umzonung älterer Bauten und Gartenanlagen) leicht erweitert. Im Gebiet „Halta“ wurde die Bauzone zugunsten des Ortsbildes etwas reduziert (exponierte Lage). Die Gebäudegruppe „An der Brügga“ wurde aus der Dorfkernzone entlassen da sie im Vergleich mit

dem alten Dorfkern von Splügen qualitativ abfällt (nur ein wertvolles, altes Gebäude erhalten).

Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die Randgebiete der Dorfkernzone „Underem Büel“ (bisher Gewerbezone und Wohnzone 3), „Oberi Böda“ (bisher Dorfkernzone und Landwirtschaftszone) und „An der Brügga“ (bisher Dorfkernzone). Wie bei der Dorfkernzone handelt es sich bei dieser Zone ebenfalls um eine Mischzone. Es werden gewisse Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Die Bebauung hat sich bezüglich Siedlungsstruktur und Gestaltung an die Dorfkernzone anzulehnen.

Wohnzonen

Die Abgrenzung hat unwesentliche Veränderungen erfahren. Die bisherige Wohnzone 2 im Gebiet „Halta“ und die Wohnzone 3 im Gebiet „Allmeini“ wurden der Dorfzone zugeteilt. Im Gebiet „Lösli“ wurde die W3 umgelagert.

Wohn-/Gewerbezone

Die Wohn-/Gewerbezone ist eine Mischzone. Es sind sowohl Wohnbauten wie auch Gewerbebauten zulässig. Sie umfasst im Wesentlichen die bisherige Gewerbezone im Gebiet Allmeini/Under Allmeini sowie das Ferienhaus am östlichen Dorfrand sowie eine auf Antrag der Grundeigentümer von der Gemeindeversammlung eingezonte Fläche im Gebiet „In den Steinen“.

Gewerbezone

Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt. Es sind nur Wohnungen für den Betriebsinhaber zulässig. Sie umfasst wie bisher das untere Gebiet „In den Steinen“ und neu das Gebiet „Erla“.

Die Gewerbezone war bisher - mit Ausnahme der Gewerbezone „In den Steinen“ – an sechs Standorten im Dorf bzw. im Wohngebiet verteilt. Mehrheitlich handelt es sich dabei um Gebiete mit Mischnutzungen (Gewerbe- und Wohnbauten). Die Lage im Bereich von Wohngebieten führt bei einigen lärm- und verkehrsintensiven Betrieben zu Konflikten.

Mit der Ausscheidung von zwei reinen Gewerbezonan an guter Verkehrslage ausserhalb des Wohngebiets will die Gemeinde die Voraussetzungen für die An- bzw. Aussiedlung von lärm- bzw. verkehrsintensiven Betrieben schaffen und dabei die Wohnqualität im Dorf verbessern.

Beim Standort „In den Steinen“ handelt es sich um eine bestehende, weitgehend erschlossene und von der A 13 her lärmbelastete Bauzone, die ohnehin nur als Gewerbezone genutzt werden kann.

Bei der neuen Gewerbezone „Erla“ handelt es sich um Weideland im Besitze der Bürgergemeinde, das teilweise erschlossen ist, über einen direkten Anschluss an die A 13 verfügt und von der A 13 her lärmvorbelastet ist. Gewerbebauten können mit gestalteri-

schen Massnahmen realisiert werden (siehe Lärmuntersuchungen im Anhang B). Die Schaffung einer Gewerbezone setzt die Aufhebung des Schiessstandes (300 m / 50 m) voraus, was aufgrund der Lärmbelastung im Wohngebiet ohnehin unumgänglich ist (siehe dazu Ausführungen unter Lärmschutz). Die Ausscheidung der Gewerbezone verlangt weiter die Rodung einer Waldfläche von ca. 870 m². Diese ist gemäss Inventar des Kantons als Auenwald von lokaler Bedeutung eingestuft. Die Rodung der Auenwaldfläche erfordert die Vornahme einer Interessenabwägung:

- Gemäss Kantonalem Richtplan ist Splügen ein touristisches Hauptzentrum. Die sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der Wohnqualität sowie der Anliegen des Tourismus und des örtlichen Gewerbes verlangt die Ausscheidung von geeigneten Gewerbezon. Geeignet ist eine Gewerbezone vor allem dann, wenn sie verkehrsmässig gut erschlossen ist und das Wohngebiet nicht mit zusätzlichem Verkehr und Betriebslärm belastet.
- Der Standort „Erla“ liegt ausserhalb des Wohngebiets am Rande der Siedlung. Die Auslagerung des Gewerbes am Rande des Dorfes führt zu einer Entlastung des Wohngebiets und damit zu einer Verbesserung der Wohnqualität im Dorf. Die erforderlichen Anlagen der Erschliessung (Strasse, Kanalisation, Wasser) sind in nächster Nähe des Areals bereits bestehend. Der Standort verfügt über einen hervorragenden, direkten Verkehrsanschluss an die Hauptverkehrsachse A 13. Jeder andere Standort wäre nur mit einer Zufahrt durch Wohngebiet realisierbar. Es handelt sich um bereits lärmbelastetes Gebiet. Aus verkehrs- und siedlungsbaulicher Sicht ist der Standort optimal. Vergleichbare Alternativen gibt es nicht.
- Das beanspruchte Land ist Weidegebiet. Es handelt sich daher nicht um landwirtschaftliche Vorrangflächen.
- Aus landschaftlicher Sicht ist das Gebiet durch bestehende Bauten und Anlagen (A 13, Werkhof, Parkplatz, Schiessstand, Talstation) bereits belastet. Der Verlust an Landschaft ist deshalb vergleichsweise klein.
- Durch den Bau der A 13 wurde der früher bestandene Auenwald im Gebiet „Erla“ weitgehend zerstört. Die verbliebene kleine Auenwaldfläche hat daher als Auenwald keine grosse Bedeutung mehr, was auch die Einstufung als Objekt von lokaler Bedeutung erklärt.

Aus obigen Überlegungen wiegen die Interessen an der Ausscheidung einer Gewerbezone höher als die Interessen an der Erhaltung der kleinen Auenwaldfläche. Für die Entfernung der Auenwaldfläche sind Ersatzmassnahmen nach NHG erforderlich.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Sie umfasst die Schulanlagen mit Aussensportanlage, öffentliche Parkplätze, die Kirchen mit Friedhof, den Holzlager- und Umschlagsplatz mit Arbeiterunterkünften sowie den Werkhof im Gebiet „In den Steinen“.

Die ZöBA wurde im Bereich der Schulanlagen (vorgesehene Schulhauserweiterung) und östlich des Friedhofs (neuer Parkplatz) erweitert.

Der Werkhof des Tiefbauamts wurde aus der ZöBA entlassen (neu Gewerbezone). Auf die Ausscheidung von ZöBA für die Winterparkplätze im Bereich des „Hüscherabach“ wurde verzichtet. Diese Anlagen werden im Generellen Erschliessungsplan ausgewiesen. Der Tennisplatz wurde neu einer Tourismuszone B zugeteilt. Die Betriebsbauten des Campingplatzes wurden der Funktion entsprechend neu der Campingzone zugewiesen.

Im Übrigen wurde der Bedarf an ZöBA geprüft. Die ausgeschiedenen Zonen decken den absehbaren Bedarf der Gemeinde ab.

Tourismuszone

Splügen ist gemäss Kantonalem Richtplan ein touristisches Zentrum. Mit der Ausscheidung einer Tourismuszone will die Gemeinde die Voraussetzungen für die Förderung der touristischen Infrastruktur verbessern. Im einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- **Tourismuszone A, Talstation Bergbahnen:**
Den Bergbahnen wird die Möglichkeit geboten, im Bereich der Talstation selber Bauten und Anlagen zu erstellen, die der Förderung des Sport- und Erholungsbetriebs dienen. Es sind dies beispielsweise Parkplätze, Massenlager, Restaurations- und Gastgewerbebetriebe, Läden, Sportanlagen usw. Die Erstellung von Wohnraum - mit Ausnahme von Angestelltenunterkünften - ist hingegen nicht vorgesehen. Das Land ist weitgehend im Besitz der Bergbahnen.
- **Tourismuszone A „Truppenunterkunft“:**
Im westlichen Bereich des Parkplatzes der Bergbahnen besteht die Absicht des Bundes und der Gemeinde, eine Truppenunterkunft zu erstellen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde im Frühling 2003 erarbeitet (siehe Anhang C, Situationsplan). Zur Zeit werden weitere Abklärungen getroffen. Ein abschliessender Entscheid liegt noch nicht vor. Mit der Ortsplanung werden in diesem Gebiet die entsprechenden raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen.
- **Tourismuszone B beim Campingplatz:**
Das Land gehört der Bürgergemeinde. Die neue Zone ist für die Erstellung von Sportanlagen wie Eisplatz, Fussballplatz, Minigolfanlage, Tennisplätze sowie Gastgewerbebetriebe bestimmt. Die Erstellung von Wohnraum - mit Ausnahme von Angestelltenunterkünften - ist nicht vorgesehen.

Campingzone

Die Campingzone wurde im Bereich der Betriebsbauten erweitert. Im Übrigen ist sie unverändert geblieben.

3.4.2 Weitere Zonen

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet. Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden

Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die überlagerte Landwirtschaftszone mit besonderer Bewirtschaftung umfasst die Trockenstandorte gemäss Bundesinventar. Trockenstandorte entstehen in Gebieten mit starker Sonneneinstrahlung. Sie beherbergen eine charakteristische, artenreiche Tier- und Pflanzenwelt. Angestrebt wird eine ökologische Bewirtschaftung.

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald. Sie wurde in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisforstamt aufgrund der vom Geometer erhobenen Kulturgrenzen sowie aufgrund der Waldschadenkarte ausgeschieden. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen eine statische Funktion.

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst Gebiete innerhalb und am Rande der historischen Siedlung wie exponierte Lagen, Hofbereiche, Flussufer und Umgebung von Kirchen, welche aus Gründen des Ortsbildschutzes vor Überbauungen frei gehalten werden sollen. Innerhalb der Bauzone sind eingeschossige Kleinbauten zulässig.

Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone schützt bekannte archäologische Fundstellen vor Zerstörung. Innerhalb der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt.

Die Zone umfasst folgende Objekte:

- Östlich der evangelischen Kirche wurden Überreste einer früh- bis hochmittelalterlichen Kirche entdeckt.

Archäologiezone

Die Archäologiezone bezeichnet Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauvorhaben unterliegen der Meldepflicht. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Im „Oberdorf“, im Bereich der Schlucht des „Sustabachs“, befinden sich die Überreste einer abgegangenen Kapelle.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Biotope und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen. Es handelt sich um folgende Objekte gemäss kantonalem Inventar:

- Auenwald „Zipfa“

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst ausgedehnte Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit. Es handelt sich um folgende Objekte gemäss kantonalem Inventar:

- „Hüscherabach“, „Zipfa“

Wildruhezone

Die Wildruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna. Folgende Gebiete wurden ausgeschieden:

- „Fugschwald“

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände. Sie wurde ohne grössere Änderungen vom bisherigen Zonenplan übernommen.

Grundwasser und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die vom beauftragten Geologen Büchi+Müller, Thusis, vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang D).

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

Die Ausscheidung stützt sich auf die Vorschläge des Kreisforstamtes. Die Gefahrenzonen wurden nur innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden.

3.5 Lärmschutz

Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Sie dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist. Für die

Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurde der Strassen-Lärmkataster des Kantons beigezogen.

Gemäss Lärmschutzverordnung ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) die Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Die ZöBA im Bereich des Werkhofs bzw. der Unterkünfte für Forstarbeiter im unteren Gebiet „In den Steinen“ ist mit 66.2 dB (A) stark mit Lärm vorbelastet. Gemäss Lärmschutzverordnung kann Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe II die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurde dieser Zone die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Ähnliches gilt für die ZöBA im Bereich der Mündung des „Hüscherabach“ (Parkplatz) und des Mehrzweckplatzes im Bereich des Schulhauses. Somit sind die gleichen Anforderungen wie in der Dorfzone zu erfüllen.

Dem Übrigen Gemeindegebiet östlich der evangelischen Kirche (drei Ferienhäuser) wurde die Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

Schiessstand

Der bestehende Schiessstand (300/50 m) im Gebiet „Erla“ belastet das Wohngebiet „Unter Allmeini“ in unzulässiger Weise (siehe separater Bericht im Anhang B) und muss daher gemäss Anordnungen der Lärmschutzverordnung saniert werden. Die Sanierung des Schiessstandes wäre jedoch nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand (300 m langer Erddamm) und Eingriffen in die Landschaft realisierbar. Darüber hinaus würden die Emissionen des Schiessstandes die Ausscheidung der Gewerbezone „Erla“, einer Tourismuszone A im Bereich der Talstation der Bergbahnen wie auch im Bereich des Campingplatzes verhindern oder zumindest erschweren. Der Schiessstand bildet somit ein grosses Hindernis für die gewünschte Weiterentwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde Splügen beabsichtigt deshalb, den Schiessstand aufzuheben und sich an eine neue regionale Schiessanlage in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zu beteiligen. Zur Zeit sind mit den Nachbargemeinden Verhandlungen im Gange, um eine neue Schiessanlage auf Gemeindegebiet von Sufers unterhalb der Staumauer zu realisieren.

Neueinzonungen im Einflussbereich der A13

Neueinzonungen im Einflussbereich der A 13 haben die strengeren Planungswerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Diese wurden durch das Ingenieurbüro Spengler+Thut, Trimmis untersucht (siehe Fachbericht im Anhang B). Demnach wurden im Zonenplan für einzelne Parzellen folgende Einschränkungen festgelegt:

- Parz. Nr. 242, 465 (Dorfzone):
Diese Parzellen sind aufgrund ihrer Grösse und Form kaum mit Wohn- oder Gewerbebauten überbaubar. Als Lagerfläche oder für nicht lärmempfindlichen Nebenbauten sind sie hingegen geeignet. Sie werden daher der Dorfzone zugeteilt mit der Auflage, dass keine lärmempfindlichen Räume erstellt werden dürfen.

- Parz. Nr. 52 (Dorfzone) und 942 (Gewerbezone):
Diese Parzellen können nur mit der Auflage überbaut werden, dass lärmempfindliche Räume mit Fenstern zum Öffnen nur an der von der A13 vollständig abgewandten Fassade zulässig sind. Das bedeutet, dass lärmempfindliche Räume (Wohn- und Arbeitsräume wo sich Menschen aufhalten) auf den der A13 zugewandten und den seitlichen Fassaden keine Fenster zum Öffnen aufweisen können. Verschraubte Fenster sind hingegen möglich. Nur mit dieser Auflage ist es möglich, die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III bei offenen Fenstern einzuhalten.

3.6 Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz. Der Generelle Gestaltungsplan hat folgenden Inhalt:

Wertvolle Gebäude

Die historisch wertvollen und ortsbildprägenden Gebäude wurden wie bisher in die zwei Klassen „schützenswert“ und „erhaltenswert“ eingestuft. Die entsprechenden Zielsetzungen und anzuwendenden Bestimmungen sind im Baugesetz enthalten (siehe dazu Art. 69 Baugesetz). Demnach sind die schützenswerten Gebäude integral zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei den erhaltenswerten Gebäuden ist die wichtige historische Bausubstanz und Grundstruktur im Wesentlichen zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche bewilligen.

Die bisherige Einstufung der Gebäude wurde weitgehend übernommen. Einige Gebäude wurden aufgrund einer neuen Beurteilung aufgrund des Siedlungsinventars neu eingestuft.

Mauern

Einfriedungsmauern und Trockenmauern, die das Orts- und Landschaftsbild prägen, wurden als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Sie sind zu erhalten. Die Baubehörde kann Teilabbrüche oder Verschiebungen bewilligen.

Pflästerungen

Im Dorfkern sind bei den meisten Gassen und Strassen sowie bei zahlreichen Vorplätzen noch alte Pflästerungen erhalten. Diese wurden als erhaltenswerte Elemente bezeichnet sowie mit einem neu zu pflästernden Gassenzug ergänzt.

Naturobjekte

Als Naturobjekte wurden Hecken und Feldgehölze sowie ein Weiher bezeichnet.

Hecken und Feldgehölze bilden wertvolle Lebensräume für Vögel und Kleintiere und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Bei den bezeichneten Objekten handelt es sich fast ausschliesslich um flussbegleitende Bestockungen. Der bestehende Weiher im Gebiet „Erla“ ist ein wertvoller Lebensraum für Wassertiere und –pflanzen.

3.7 Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung im Siedlungsgebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die touristischen Transportanlagen, die Beschneidungsanlagen und die Anlagen der Versorgung enthalten. Die meisten der aufgeführten Erschliessungsanlagen sind bestehend. Zu einzelnen geplanten Erschliessungsanlagen sind folgende Erläuterungen anzubringen:

- Die geplante Erschliessungsstrasse im Bereich der Tourismuszone A im Gebiet „Erla“ dient einerseits der Erschliessung der neuen Gewerbezone und andererseits der separaten Erschliessung der vorgesehenen Truppenunterkunft.

3.8 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000

Der Zonenplan 1:10000 ordnet zusammen mit dem Baugesetz die zulässige Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsbereiches. Gegenüber dem geltenden Zonenplan wurden verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Der Plan hat folgenden Inhalt:

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet. Sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die überlagerte Landwirtschaftszone mit besonderer Bewirtschaftung umfasst die Trockenstandorte gemäss Bundesinventar. Trockenstandorte entstehen in Gebieten mit starker Sonneneinstrahlung. Sie beherbergen eine charakteristische, artenreiche Tier- und Pflanzenwelt. Angestrebt wird eine ökologische Bewirtschaftung.

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone umfasst den bestehenden Wald. Sie wurde in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisforstamt aufgrund der Waldschadenkarte ausgeschieden.

Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst das unproduktive Land und jene Flächen, für die noch keine Grundnutzung festgelegt ist.

Archäologiezone

Die Archäologiezone bezeichnet Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauvorhaben unterliegen der Meldepflicht. Es handelt sich um folgende Objekte:

- „Burg“: Mittelalterliche Burganlage mit Palas und Zwinger sowie Reste der Letzmauer
- „Grüeni“: In diesem Gebiet wurden im Jahre 1939 mehrere Bronzeobjekte, die ev. auf prähistorische Grabfunde hinweisen, geborgen.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Biotop und weitere Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten auszeichnen. Es handelt sich um folgende Objekte gemäss kantonalem Inventar:

- Flachmoore: „Fluegrind“, unterhalb „Mittaghorn“, „Gadastettli“, „In da Walda“, „Franzisch Grind“, „Stockena“, „Rietboda“, „Ober Surettasee“, „Rhäzunscher Alpa“, „Bi da Trög“, „Grossboda“
- Auenwald: „Zipfa“, „Stockena“
- Magerwiesen: „Teufschluoch“, „Bir Burg“, „Schloss“
- Alpine Schwemmebene von nationaler Bedeutung (Gletschervorfeld „Tambo“)

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst ausgedehnte Natur und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit. Es handelt sich um folgende Objekte gemäss kantonalem Inventar:

- „Chalchberg“ (anstelle der bisherigen Ruhezone), „Burghügel“, „Hinterrheinschlucht“, „Zipfa“, „Hüscherabach-Schlucht“, „Suretta“ (anstelle der bisherigen Ruhezone), „Piz Tambo“ (anstelle der bisherigen Ruhezone, wobei die Fläche zu Gunsten der Wintersportzone verkleinert wurde).

Wildruhezone

Die Wildruhezone schützt die Lebensräume von Wildtieren und dient der ungestörten Entfaltung der Fauna. In der Wildruhezone gilt ein Zutrittsverbot während der Wintermonate. Folgende Gebiete wurden ausgeschieden:

- „Fugschwald-Göriwald“, „Stockenawald“

Auf die Ausscheidung einer Wildruhezone im Gebiet „Chalchberg-Teuri-Safierberg“ gemäss Empfehlung der Wildhut wurde verzichtet, weil das Gebiet mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone vor mechanischer Erschliessung genügend geschützt ist.

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports erforderliche Gelände. Im Wesentlichen wurde sie vom bisherigen Zonenplan übernommen. Im Gebiet Lattenhorn-Splügenpass wurde die Wintersportzone hingegen auf das für die nächsten 15 Jahre realistische Mass reduziert. Einer späteren Erweiterung in Richtung Lattenhorn oder sogar einer Verbindung mit Italien gemäss Kantonaalem Richtplan stehen damit keine raumplanerischen Hindernisse im Wege.

Grundwasser und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die vom beauftragten Geologen Büchi+Müller, Thusis, vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht, Anhang D).

Gefahrenzone

Die Gefahrenzone bezeichnet die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedrohten Gebiete.

Die Ausscheidung stützt sich auf die Vorschläge des Kreisforstamtes. Die Gefahrenzonen wurden nur innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden.

Materialablagerungszone

Die Materialablagerungszone umfasst Flächen, die für die Verwertung oder Beseitigung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriel bestimmt sind.

Die regionale Materialablagerungszone „Buchlisch Rüti“ wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 864 vom 16. Mai 2000 inklusive Genereller Gestaltungs- und Erschliessungsplan genehmigt. Die Nutzungsplanung vom 16. Mai 2000 bleibt unverändert in Kraft.

Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet folgende schützenswerte Kulturobjekte:

- Historische Verkehrswege: Alte Splügenpassstrasse (Saumweg, zum Teil gepflästert), Strasse Splügen-Sufers
- Schalensteine

3.9 Genereller Erschliessungsplan 1:10000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und

Parkplätze sowie die touristischen Transportanlagen und die Anlagen der Versorgung enthalten. Die Beschneiungsanlagen wurden vom rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan aus dem Jahre 1999 übernommen.

3.10 Baugesetz

Das bestehende Baugesetz, das im Wesentlichen noch aus den 70-er Jahren stammt, wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet. Einzelne Bestimmungen konnten dabei ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden.

Das Baugesetz wurde im Wesentlichen an das übergeordnete Recht angepasst. Die Überarbeitung und Ergänzung der Nutzungspläne erforderte die Aufnahme einiger neuer Zonen- und Gestaltungsvorschriften. Die Vorschriften zur Quartierplanung wurden den heutigen Ansprüchen entsprechend ausgebaut.

3.11 Richtplan

Die Inhalte des Zonenrichtplans von 1986 wurden in den Zonenplan integriert. Auf die Erstellung eines Richtplans wird in Zukunft verzichtet.

Chur, September 2003 / Juli 2004, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM