

Kanton Graubünden

Gemeinde Rothenbrunnen

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Stand Genehmigung – Mai 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Wichtigste Revisionsziele	6
2	Allgemeines / Verfahren	9
2.1	Organisation des Planungsträgers	9
2.2	Vorprüfung	9
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	11
2.4	Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2009	13
3	Grundlagen	14
3.1	Richtplanung	14
3.1.1	Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan	14
3.1.2	Landschafts- / Naturschutz	14
3.1.3	Bauzonen	15
3.1.4	Zusammenfassung	15
3.2	Revisionskatalog	16
3.3	Bauzonenstatistik	16
3.3.1	Gesetzliche Anforderungen / Praxis	16
3.3.2	Stand der Überbauung	16
3.3.3	Bauliche Entwicklung 1990-2005	16
3.3.4	Bedarfsprognose	17
3.3.5	Zusammenfassung	18
3.4	Wald	18
3.5	Gefahrenzonen	18
3.6	Raumbedürfnisse für die Gewässer	18
3.7	Schutz der Trinkwasserversorgung	18
3.8	Digitalisierung der Nutzungspläne	19
4	Inhalt der Planung	19
4.1	Massnahmen zur Siedlungsentwicklung	19
4.1.1	Ausgangslage / Zielsetzungen	19
4.1.2	Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit	20
4.2	Zonenplan 1:2000	21
4.2.1	Bauzonen	21
4.2.2	Landwirtschaftszone	22
4.2.3	Schutzzonen	22
4.2.4	Weitere Zonen	22
4.2.5	Weitere Planinhalte	23

4.3	Genereller Gestaltungsplan	23
4.4	Genereller Erschliessungsplan	24
4.5	Baugesetz	25
5	Auswirkungen auf die Umwelt	25
5.1	Lärmschutz	25
5.2	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	25
	Anhang A Zonenplan, Fassung zu Händen der öffentlichen Auflage	26
	Anhang B Zonenplan, Fassung zu Händen der Gemeindeversammlung	27
	Anhang C Hydrogeologisches Gutachten	28

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Rothenbrunnen stammt grösstenteils aus dem Jahre 1991 und ist somit seit ca. 17 Jahren in Kraft. Die rechtskräftigen Planungsmittel wurden mit folgenden Regierungsbeschlüssen (RB) genehmigt:

RB Nr. 0404 vom 12. Februar 1991	– Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 – Zonenplan 1:1'000 – Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 – Baugesetz
RB Nr. 2651 vom 24. September 1991	– Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 – Zonenplan 1:1'000 – Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 – Baugesetz
RB Nr. 1473 vom 13. Juni 1995	– Teilzonenplan „Paleus“ 1:1'000
RB Nr. 2257 vom 1. Dezember 1998	– Teilzonenplan „Paleus II“ 1:1'000
RB Nr. 1168 vom 17. August 2004	– Baugesetz
RB Nr. 1050 vom 4. September 2007	– Teilzonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Löser – Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Löser

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sind Ortsplanungen alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- Die Lage und Eignung der bestehenden Bauzone ist zu überprüfen.
- Die Verfügbarkeit der bestehenden Bauzonenreserven soll durch geeignete Massnahmen gefördert werden.
- Für eine zielgerichtete zukünftige Siedlungsentwicklung ist die Ausscheidung von neuen, verfügbaren Bauzonen zu prüfen. Dabei ist die angemessene Abschöpfung von durch Planung geschaffenen Mehrwerten zu prüfen.

- Die Ortsplanung ist an das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG), welches am 1. November 2005 in Kraft traten ist, anzupassen (v. a. Baugesetz).
- Im Sinne von Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (WaG) ist im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen.
- Die Gefahrenzonen sind zu überprüfen und innerhalb der Erfassungsbereiche in die Ortsplanung zu übernehmen.
- Die Schutzzonen (v. a. Natur und Landschaft) sind aufgrund der neusten Inventare und des Kantonalen Richtplans zu überprüfen.
- Die generellen Erschliessungs- und Gestaltungspläne sind zu überarbeiten und zu ergänzen.

1.3 Wichtigste Revisionsziele

Der Gemeindevorstand hat in einem ersten Schritt die Ausgangslage Themen bezogen analysiert und daraus ein Stärken- / Schwächenprofil erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Ziel- und Massnahmenkatalog entwickelt, der als richtungsweisende Grundlage für die Revision der Ortsplanung dient.

Stärken- / Schwächenprofil	
Stärken (Standortattraktivität)	Schwächen (Mängel, Probleme, Gefahren)
Gesellschaft ▪ Dauernd belebtes Dorf (v. a. durch Heimbewohner) ▪ Keine dominierenden oder verstrittenen Familienclassen ▪ Reges Vereinsleben ▪ Schule / Laden / Gasthaus im Dorf	Gesellschaft ▪ Die meisten Heimangestellten arbeiten in der Gemeinde wohnen aber anderswo (scheint ein Bedürfnis der Leute zu sein) ▪ Weiterbestand der Schule gefährdet wenn innerhalb der nächsten 5-8 Jahren kein Nachwuchs kommt ▪ Private Quartierstrassen als Konfliktherd
Umwelt ▪ Viel Sonne	Umwelt ▪ Viel Wind ▪ Gewerbezone stört Ortsbild u. Wohnqualität ▪ Lärm A13 (v. a. im nördlichen Dorfteil) ▪ Starkstromleitung (v. a. optische Störung) ▪ Steinschlaggefahr am Hangfuss (psychologisch)
Verkehr/Erreichbarkeit ▪ Dorf ohne Durchgangsverkehr ▪ Gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentrum Chur: Autobahn (12 Min.), RhB (Studentakt), Postauto ▪ Durchgang regionaler Veloweg (Polenweg)	Verkehr/Erreichbarkeit ▪ Verkehr im alten Dorf (infolge öff. Bauten Kanton, obwohl Sackgasse) ▪ Landwirtschaftsbetrieb im alten Dorf ▪ Fehlende öffentliche Parkplätze im Bereich Dorfkern

Wirtschaft/Entwicklung ▪ Ca. 130 Arbeitsplätze durch kantonale Heime: Zentrum für Sonderpädagogik Giuvaulta, Arbeits- und Beschäftigungsstätte der Psychiatrischen Dienste ARBES ▪ Mineralwasserquelle (wird von Feldschlösschen bewirtschaftet) ▪ EW-Standort (verbilligter Strombezug) ▪ Kleines Gemeindegebiet (wenig Unterhalt) ▪ Gesunde Finanzen ▪ Nähe zu regionalem Gewerbe- und Arbeitsplatzstandort Cazis	Wirtschaft/Entwicklung ▪ Eingezontes Bauland ist kaum verfügbar ▪ Tourismus: keine Übernachtungsmöglichkeiten im Dorf (Gästebetten)
Kultur ▪ Burgen bzw. Burgruine als kleine Attraktion ▪ Wertvoller Dorfkern (Siedlungsstruktur, teilw. Bausubstanz, Baumgärten)	

Ziel- und Massnahmenkatalog	
Sachbereich	Ziele, Massnahmen
Siedlung allgemein	▪ Rothenbrunnen ist und soll eine überschaubare und attraktive ländliche <u>Wohngemeinde</u> bleiben ▪ Erhaltung und Stärkung als Standort für Heime (attraktive Arbeitsplätze) ▪ Kein weiterer Ausbau der Gewerbezone erwünscht (Gefährdung der Wohnqualität)
Bauliche Entwicklung/Bauzonengrösse	▪ Es wird ein langsames, kontinuierliches Wachstum mit einem Zuwachs von ein bis zwei Wohngebäude pro Jahr angestrebt. Die Einwohnerzahl soll von heute 310 auf 400 erhöht werden. Hauptziel der angestrebten Entwicklung ist die Erhaltung der Eigenständigkeit und der Infrastruktur (Schule, Laden, Gasthaus, Post, Gemeindekanzlei). Dazu ist auch aktiver Standortmarketing erforderlich. ▪ Das gesetzte Ziel wird mit einer verfügbaren Wohnbauzonenreserve von ca. 1.5 ha an geeigneter und attraktiver Lage erreicht. ▪ Kurzfristig muss die Schülerzahl wachsen sonst ist der Weiterbestand der Schule gefährdet (Vorfahrt für Familien mit Kindern) ▪ Wachstum wird vor allem durch Bauen auf der grünen Wiese erreicht (attraktive Alternative zu Wohnen in städtischer Umgebung) ▪ Grössere Mehrfamilienhäuser sind eher problematisch (soziale Struktur > siehe fragwürdiges Beispiel im Dorf). Es werden Überbauungen mit kleineren Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern angestrebt. ▪ Verdichtete Bauweise nach Konzepten ist wünschbar aber nicht prioritär. Eine gewisse individuelle Baufreiheit wird als Qualität und Attraktivitätsfaktor betrachtet.

Baulandpolitik	▪ Bestehende Baulandreserven sollen grundsätzlich nur dann in der Bauzone verbleiben, wenn sie attraktiv und verfügbar sind (vertragliche Vereinbarungen anstreben) ▪ Neu eingezontes Bauland muss zwingend verfügbar sein ▪ Bei Neueinzonungen sind Mehrwertabschöpfungen, z. B. durch Landabtretung an Gemeinde, die Regel ▪ Die Gemeinde führt eine Liste mit Plan der verfügbaren Baulandparzellen
Bauzonenstruktur	▪ Gewerbezone: Streifen gegenüber der Wohnzone mit Rücksicht auf Wohnqualität in Wohn-/Gewerbezone mit ES II und Pflichtwohnanteil von 2/3 prüfen. Optische Abschirmung gegenüber Wohngebiet prüfen ▪ Eignung der Wohnzone Pro da Bottas prüfen (Lärm) ▪ Von Steinschlag gefährdete Lagen am Hangfuss meiden. Gefahrenzonen überarbeiten. Bessere Wohnlage im Gebiet Pro Grund bevorzugen ▪ Wohnzone Kanton GR nördlich der Dorfeinfahrt überprüfen
Nutzungsmass	▪ Das Nutzungsmass in den einzelnen Bauzonen ist gemäss den Zielen zu überprüfen.
Umnutzung best. Bauten	▪ Das Potenzial für eine Entwicklung nach innen ist beschränkt.
Erholung	▪ Klassische Spazierwege Dorf-Pro Sut und Er Sura-Curnatsch sichern ▪ Anlage eines kleinen Sees in Pro da Bottas prüfen (Austritt Grundwasser)
Ortsbild	▪ Massvolle Erhaltung der wertvollen Strukturen und der wichtigen Bausubstanz im Dorfkern aber ohne Bauverhinderung.
Gewerbe	▪ Mit der Nähe zum Gewerbestandort Cazis ist die Gemeinde gut bedient. Eine weitere Intensivierung oder Erweiterung der Gewerbezone auf eigenem Territorium ist nicht erwünscht (Gefährdung der Wohnqualität)
Öffentliche Bauten	▪ Heutige Ausstattung der Gemeinde ist sehr gut ausgebaut. Für die angestrebte Erhöhung der Einwohnerzahl braucht es keine weitere Ausstattung. ▪ Erweiterung ZöBA im Bereich ARBES prüfen jedoch mit Realersatzlösung (Bauland gegen Bauland) und gleichzeitiger Lösung des Verkehrsproblems im Dorf.
Landwirtschaft	▪ Beim einzigen im Dorf verbliebenen Hof ist eine Aussiedlung anzustreben (enge Raumverhältnisse, Lärm, Staub). Dazu fehlen aber geeignete Standorte (v. a. Grundwasserschutzzone).
Umwelt, Landschaft, Natur	▪ Erhaltung von Landschafts- und Naturobjekten gemäss kantonalem Inventar.
Fremdenverkehr	▪ Rothenbrunnen hat keinen Tourismus und auch kaum Potenzial dazu (ausser Veloweg und Mineralwasser)
Verkehr	▪ Prüfung von öff. Parkplätzen für Dorfkern und Heime im Bereich Parz. 32 und/oder beim Schulhaus ▪ Einführung von Tempo 30 ▪ Durch Heime im Nordteil des Dorfkerns verursachtes Verkehrsaufkommen nach Möglichkeit umlenken (andere Zufahrt, Parkierungskonzept)
Versorgung / Entsorgung	▪ Sicherstellung einer einwandfreien Trinkwasserversorgung durch Überprüfung und ev. Umbau der bestehenden Grundwasserfassung ▪ Aushubmaterial geht nach Reichenau. Keine eigene Deponie erforderlich.

2 Allgemeines / Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Das Revisionsprojekt wurde durch den Gemeindevorstand erarbeitet. Mit der fachlichen Begleitung wurde das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit O. Menghini als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

Der Kanton Graubünden hat einen Beitrag an die Digitalisierung der Planungsmittel von Fr. 9762.-- zugesichert.

2.2 Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 12. August 2008 wurde die Revision im wesentlichen positiv beurteilt. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide des Gemeindevorstandes angefügt.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
3.1.1 <i>Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Kreis Domleschg sei rückläufig. Die ausgewiesene Bauzonenreserve würde den künftigen Bedarf übersteigen. Für die aufgezeigte Entwicklungsperspektive fehle ein Konzept bzw. eine Strategie.</i>	Die Gemeinde hat die Ausgangslage analysiert (siehe Stärken-/Schwächenprofil). Darauf gestützt hat sie einen Zielkatalog mit einem konkreten Massnahmenbündel zur Erreichung der gesetzten Ziele erarbeitet. Die Gemeinde verfügt damit über eine klare Strategie sowie über ein klares Konzept, wie sie die gesetzten Ziele erreichen will. Die genannte negative Bevölkerungsprognose ist für die Gemeinde nicht eine Rahmenbedingung sondern höchstens eine Motivation um einer negativen Entwicklung entgegen zu wirken. Massgebend sind vielmehr die Grundsätze gemäss RIP 2000 (vgl. Ausführungen unter Ziff. 3.1). Die vorgeschlagenen raumplanerischen Massnahmen sind äusserst wirksam (Auszonung von nicht geeignetem Bauland, griffige und höchst innovative Massnahmen zur Verfügbarmachung von eingezonten Baulandreserven, Schaffung von spezifischen Baulandreserven zur Bereitstellung von bisher fehlenden Etagenwohnungen im Sinne einer Diversifizierung). Zur Erreichung der gesetzten Ziele ist die Gemeinde auf die ausgeschiedenen Bauzonen angewiesen. Sollte die anvisierte Entwicklung nicht eintreffen riskiert die Gemeinde zu

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
	kollabieren indem Schule, Kindergarten, Dorfrestraurant, Post usw. verloren gehen könnten und damit auch die Attraktivität der Gemeinde weiter massiv reduziert würde. Unabhängig obiger Ausführungen kann die Gemeinde anhand der vom Bundesgericht entwickelten und nachwievor anerkannten und massgebenden Trendmethode nachweisen, dass die Bauzonenreserven nicht zu gross sind.
3.1.3 <i>Die kantonale Fischzuchtanlage sei der ZöBA zuzuweisen.</i>	Die kantonale Fischzuchtanlage befindet sich vollständig innerhalb des Einflussbereichs der nichtionisierenden Strahlung der vorbeiführenden Starkstromleitung. Eine Einzonung ist daher schon aus dieser Sicht nicht möglich.
3.2.1 <i>Für die Aussiedlung des einzigen noch im Dorf verbliebenen Landwirtschaftsbetriebs sollte die Standortfrage geprüft werden.</i>	Die Gemeinde ist nicht in der Lage und auch nicht befugt, für einen privaten Betrieb die Stallstandortfrage zu klären. Die Ortsplanung verhindert eine allfällige Aussiedlung des Betriebs jedenfalls nicht. Im Gegenteil: Durch die anvisierte Verlegung der Grundwasserfassung Paleus werden die Möglichkeiten für Aussiedlungen sogar verbessert.
3.2.2 <i>Die noch erhaltenen Obstbaumgärten im Dorfbereich seien nach Möglichkeit zu erhalten.</i>	Die bestehenden Obstbäume sind weitgehend veraltet und werden von den Landwirten als Hindernis für die landwirtschaftliche Bodennutzung wahrgenommen. Auf die Unterschutzstellung solcher Anlagen wird daher verzichtet.
3.2.3 <i>Die Grundwasserschutzzone für die geplante neue Grundwasserfassung im Bereich des Tomilserbachs sei gestützt auf entsprechende Abklärungen festzulegen.</i>	Die Abklärungen für die neue Grundwasserfassung schreiten zügig voran. Aufgrund der Vorschläge des beauftragten Geologen, wird eine provisorische Grundwasserschutzzone im Zonenplan festgelegt (vgl. Anhang C, Hydrogeologisches Gutachten).
5.1 <i>Verschiedene Hecken sowie Baumreihen seien im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte Objekte zu bezeichnen.</i>	In Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt wurden diese Elemente soweit möglich ergänzt.
5.2 <i>Das bestehende Fledermausquartier in der evangelischen Kirche sei im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen.</i>	Das Fledermausquartier wurde im Plan als Naturobjekt bezeichnet.

Antrag Kanton	Entscheid Gemeindevorstand
6.1.4 <i>Die Gemeinde soll die Festlegung weiterer Rad- und Mountainbikerouten prüfen.</i>	Aufgrund der aktuellen Bedürfnisse sieht die Gemeinde keinen Bedarf für die Festlegung von weiteren kommunalen Rad- oder Mountainbikerouten.
7 <i>Verschiedene Empfehlungen zur Verbesserung des Baugesetzes.</i>	Die Empfehlungen wurden soweit als möglich in das Baugesetz integriert.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Während der Zeit vom 21. November bis 20. Dezember 2008 wurde die revidierte Ortsplanung öffentlich aufgelegt (vgl. Anhang A, Zonenplan, Fassung zu Handen der öffentlichen Auflage). Gleichzeitig wurde das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Vorschläge und Einwendungen einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 8. Dezember stand der Gemeindevorstand zusammen mit dem beauftragten Planer den Interessierten für persönliche Gespräche zur Verfügung.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 12 schriftliche Eingaben mit zahlreichen Vorschlägen und Einwendungen eingereicht. Die Hauptkritik richtete sich vor allem gegen folgende Planungsmassnahmen:

- Bauzonenreduktionen in den Gebieten „Pro da Botta“ und „Pro Leung“ (Kritik seitens der Grundeigentümer)
- Ausgestaltung der Gewerbezone „Tomilser Löser“, insbesondere gegen die Ausscheidung einer Wohnzone auf den Parzellen Nr. 166 und 212 (Kritik seitens der Gewerbetreibenden)
- Ausscheidung einer Wohnzone 3 im Gebiet „Pro Grund“ auf (Kritik seitens der Anstösser wegen Aussicht und Verkehrszunahme).

Am 6. April 2009 wurde eine ausführliche Aussprache mit den Gewerbetreibenden bezüglich der Ausgestaltung der Gewerbezone geführt. Gestützt auf einer von den Gewerbetreibenden erstellten Studie wurde eine Neuausrichtung der Gewerbezone beschlossen. Diese sieht einerseits mehr Handlungsspielraum für das Gewerbe und andererseits griffige bauliche Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets, welche im Rahmen einer Quartierplanung zwingend umzusetzen sind.

Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Gestützt auf die Bearbeitung dieser Eingaben wurden im Wesentlichen folgende Änderungen der Ortsplanung beschlossen (vgl. Anhang B, Zonenplan, Fassung zu Handen der Gemeindeversammlung):

Zonenplan und Gen. Gestaltungsplan	
<i>Gewerbezone</i>	- Die ganze ehemalige Wohn- und Gewerbezone inkl. Strassenflächen wird in eine reine Gewerbezone mit Quartierplanpflicht umgewandelt. - Gegenüber dem Wohngebiet wird die Pflicht zur Erstellung von Sicht- und Lärmschutzmassnahmen eingeführt sowie eine Höhenbeschränkung festgelegt. - Auf die Festlegung einer AZ und einer Gebäudelängenbeschränkung wird verzichtet. Die Gebäude- und Firsthöhe wird um 1.0 m auf 10.0/13.0 m erhöht, die Grenzabstände werden auf 2.5 reduziert und die Dachgestaltung wird freigestellt.
<i>Wohnzone Pra da Botta</i>	- Das ganze Gebiet wird der W2 mit einer reduzierten AZ von 0.3 (anstatt nur die Hälfte des Gebiets mit AZ 0.5) zugewiesen. - Die Hälfte der Bauzonenfläche wird mit einem Freihaltebereich samt Nutzungsverlegung überlagert. - Das ganze Gebiet wird mit einer Quartierplanpflicht belegt.
<i>Pro Leung</i>	- Die Parzellen Nr. 210 und 211 werden weitgehend wieder eingezont.
<i>Kurhaus</i>	- Ein Blauglockenbaum vor dem Kurhaus wird unter Schutz gestellt. - Die ehemalige Liegehalle des Kurhauses (Felsenhöhle) wird als Kulturobjekt bezeichnet.
<i>Pro Davos</i>	- Eine alte Bruchsteinmauer am Rande zwischen Kulturland und Wald wird als erhaltenswertes Element bezeichnet.

Genereller Erschliessungsplan	
	- Der Fuss- / Wanderweg nördlich des Kurhauses wird gestrichen, weil dieser nicht mehr begehbar ist.

Baugesetz	
<i>Gewerbezone</i>	- Streichung der AZ - Streichung der Gebäudelänge - Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um 1.0 m - Reduktion der Grenzabstände auf 2.5 m - Freie Dachgestaltung
<i>W2 Pro da Botta</i>	- Ergänzung mit Artikel „Freihaltebereich“ - Ergänzung mit Artikel „Nutzungsverlegung“
<i>Wohnzone 3</i>	- Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe von 9.40 m / 12.40 m auf 9.0 m / 12.0 m
<i>Dachgestaltung in der Dorfkernzone</i>	- In Ausnahmefällen und bei positiver Beurteilung durch die Bauberatung sind Flachdächer zulässig

2.4 Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2009

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Mai 2009 wurde die Ortsplanung aufgrund von Einzelanträgen in den bereits während der öffentlichen Auflage kritisierten Bereichen abgeändert. Vereinfacht gesagt war die Gemeindeversammlung der Auffassung, dass:

- Die bestehenden Bauzonen im bisherigen Rahmen beibehalten werden sollen;
- Für die weitere Entwicklung der Gemeinde keine Neueinzonungen erforderlich sind;
- Das Gewerbegebiet wie bisher als Mischzone mit Gewerbe- und Wohnbauten weiter entwickelt werden soll und gegenüber dem Wohngebiet ein „Schutzpuffer“ mit Wohnbauten eingebaut werden soll.
- Die Regelung Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit wird ausdrücklich begrüsst und nicht in Frage gestellt.

Im Einzelnen wurden folgende Beschlüsse mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Planungsmittel gefasst:

Beschluss	Auswirkungen auf die Planungsmittel
<i>Anstelle der Gewerbezone ist das Gewerbegebiet der Gewerbe- und Wohnzone gemäss alter Ortsplanung zuzuweisen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 166 und 212. Diese sind der Wohnzone 2 zuzuweisen. Entlang dem Südrand der neuen Wohnzone 2 sowie dem Güterweg der Parzelle 187 sind Sicht- und Lärmschutzmassnahmen zu erstellen.</i>	- Zonenplan: Das ganze Gewerbegebiet wird gemäss der alten Ortsplanung der Gewerbe- und Wohnzone ohne Quartierplanpflicht zugeteilt mit Ausnahme der Parz. Nr. 166 und 212 welche der Wohnzone 2 zugewiesen werden. Ausparzellierte Strassen werden dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. - Gen. Gestaltungsplan: Entlang dem Südrand der neuen Wohnzone 2 sowie dem Güterweg wird die Pflicht zur Erstellung von Sicht- und Lärmschutzmassnahmen festgelegt. Streichung des Bereichs mit Höhenbeschränkung. - Gen. Erschliessungsplan: Die bestehenden ausparzellierten Strassen werden als öff. Erschliessungsstrassen bezeichnet. - Baugesetz: Streichung Artikel über Gewerbezone (Art. 20), Streichung Gewerbezone aus Zonenschema (Art. 11). Aufnahme der Gewerbe- und Wohnzone nach altem Baugesetz (Artikel und Zonenschema). Streichung Wortlaut „Bereiche mit beschränkter Gebäude- und Firsthöhe“ (Art. 26).
<i>Auf die geplante Neueinzonung einer Wohnzone 3 im Gebiet Pro Grund wird verzichtet.</i>	- Zonenplan u. Gen. Gestaltungsplan: Die Parz. Nr. 47 und 214 werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Parz. Nr. 215 wird wie bisher der W2 zugewiesen. Die Quartierplanpflicht wird gestrichen. - Baugesetz: Streichung der Wohnzone 3 aus dem Zonenschema (Art. 11).

<i>Die Parzellen Nr. 188, 191, 101 und 116 werden wie bisher in der Wohnzone 2 belassen jedoch mit Quartierplanpflicht aber ohne Freihaltebereich und Nutzungsverlegung.</i>	- Zonenplan: Das ganze Gebiet wird der Wohnzone 2 mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Die Regelung zur Baulandverfügbarkeit bleibt unverändert. - Gen. Gestaltungsplan: Der Freihaltebereich und die Nutzungsverlegung werden gestrichen. - Baugesetz: Streichung Artikel Freihaltebereich (Art. 26) und Nutzungsverlegung (Art. 27)
<i>Die Parzellen Nr. 210 und 211 in Pro Leung werden flächengleich gemäss dem gültigen Zonenplan in der Dorfkernerweiterungszone belassen</i>	- Zonenplan: Die Parzellen Nr. 210 und 211 werden der Dorferweiterungszone in der Ausdehnung gemäss altem Zonenplan zugewiesen. Die Strasse wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Die Regelung zur Baulandverfügbarkeit wird über die ganze Bauzonenfläche ausgedehnt.
<i>Auf der Parzelle Nr. 1 wird die Dorfkernzone bis an die gesetzliche Waldabstandsgrenze ausgedehnt mit der Verpflichtung, wonach diese nur zu touristischen Zwecken genutzt werden kann.</i>	- Zonenplan: Die Dorfkernzone wird bis an die Waldabstandsgrenze ausgedehnt. Die ganze Bauzonenfläche wird mit einer Schraffur überlagert, wonach diese nur für touristische Zwecke genutzt werden darf. - Baugesetz: Art. 18 wird mit einer Bestimmung über die touristische Nutzung ergänzt.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

3.1.1 Koordination mit dem Kantonalen und dem Regionalen Richtplan

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Rothenbrunnen finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 2.3 „Räumliche Entwicklung in Graubünden“ (vgl. Seite 16 ff.),
- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.).
- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (Seite 95 ff.)

Das Gemeindegebiet von Rothenbrunnen ist gemäss dem RIP2000 den Raumtypen „Städtischer Raum / Agglomeration“, „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

3.1.2 Landschafts- / Naturschutz

Der RIP2000 enthält für die Gemeinde Rothenbrunnen insbesondere im Zusammenhang mit Kapitel 3 „Landschaft“ konkret aufgeführte Objekte. Das Schutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vor-

gaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Weitere Ausführungen werden nachstehend im gegebenen Zusammenhang gemacht.

3.1.3 Bauzonen

Rothenbrunnen strebt zum Erhalt der attraktiven ländlichen Wohngemeinde ein langsames, kontinuierliches Wachstum an. Um dieses Ziel zu erreichen, will die Gemeinde künftig eine aktive Bodenpolitik betreiben. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde dazu praktisch kein zusätzliches Bauland eingezont. Anstatt dessen hat die Gemeinde mit einer sehr innovativen Baugesetzeslösung (vgl. Art. 22 Baugesetz) konkrete und griffige Massnahmen ergriffen, die geeignet sind, das bereits eingezonte Bauland zu mobilisieren. Obwohl aufgrund dieser Sachlage sich keine weiteren Ausführungen zum Thema „Siedlungsentwicklung“ aufdrängen würden, wird auf folgende Zusammenhänge zum RIP 2000 verwiesen:

1. Bei der Festlegung der wichtigsten Revisionsziele hat der Gemeindevorstand die Ausgangslage analysiert und daraus ein Stärken- / Schwächenprofil erarbeitet sowie einen Ziel- und Massnahmenkatalog entwickelt, der als Grundlage für die Revision der Ortsplanung dient (vgl. Kapitel 1.3 „Wichtigste Revisionsziele“). Im Weiteren wird auf die detaillierten Ausführungen der nachstehenden Kapitel 4.1.1 „Ausgangslage / Zielsetzungen“ zu den Massnahmen der Siedlungsentwicklung verwiesen.
2. Bezüglich der geforderten Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept ist darauf zu verweisen, dass ein entsprechendes Referenzdokument zurzeit noch fehlt. Im vorliegenden Fall darf ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die von der Gemeinde Rothenbrunnen vorgenommene Bauzonenplanung die zukünftigen regionalen Entscheide in keiner Form präjudiziert.

Gemäss dem Agglomerationsprogramm Agglomeration Chur und Umgebung (MACU) liegt Rothenbrunnen im Bereich Kernraum / Achsen. Dieser Teilraum umfasst gemäss Kapitel 5.2.1 der Richtplananpassung Standorte mit grossen Potenzialen für Arbeiten und Wohnen in guter Erreichbarkeit und mit optimaler Erschliessung, weshalb sich Siedlungsgebiete schwergewichtig auf den genannten Kernraum und Achsen konzentrieren sollten.
3. Unter dem nachstehenden Kapitel 3.3 „Bauzonenstatistik“ wird der Bedarf für die ausgewiesenen Bauzonenflächen nachgewiesen.

3.1.4 Zusammenfassung

Aufgrund obiger Darlegung steht die erarbeitete Revisionsvorlage im Einklang mit den Vorgaben und Anforderungen des RIP 2000 und ist somit richtplankonform.

3.2 Revisionskatalog

Mit einem Revisionskatalog vom 1. Februar 2006 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die aus der Sicht des Kantons erforderlichen und wünschbaren Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung aufgelistet.

3.3 Bauzonenstatistik

3.3.1 Gesetzliche Anforderungen / Praxis

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfkernzone und Wohnzone).

3.3.2 Stand der Überbauung

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	15'214	14'461	753	96
Dorfkernerweiterungszone	6'144	3'884	2'260	78
Wohnzone 2	42'596	31'778	10'818	81
Subtotal 1	63'954	50'123	13'831	78
Gewerbe- und Wohnzone	19'417	12'872	6'545	66
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	47'832	39'712	8'120	83
Total	131'203	102'707	28'496	78

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an Wohnbauzonen gemäss dem revidierten Zonenplan ca. 1.4 ha.

3.3.3 Bauliche Entwicklung 1990-2005

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone sowie Umbauten bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Periode Jahren	Neubau Wohngebäude Total	Neue Wohnungen durch Neubau Total	Neue Wohnungen durch Umbau Total	Anzahl neue Wohnungen Total
1990	1	1	0	1
1991	3	7	0	7
1992	1	6	1	7
1993	1	1	2	3
1994	1	9	6	15
1995	4	5	0	5
1996	2	3	0	3
1997	1	1	0	1
1998	2	3	0	3
1999	0	0	0	0
2000	0	0	0	0
2001	0	0	0	0
2002	0	0	0	0
2003	0	0	0	0
2004	0	0	1	1
2005	2	2	0	2
1990-2005	18	38	10	48

In den betrachteten 16 Jahren wurden gesamthaft 18 neue Wohngebäude mit 38 Wohnungen erstellt. Im Durchschnitt handelt es sich um 1.125 Wohngebäude pro Jahr. In der gleichen Zeit wurden pro Jahr zusätzlich 0.6 neue Wohnungen innerhalb von bestehenden Gebäuden (Stallscheunen, Estriche) realisiert. Gesamthaft wurden 48 neue Wohnungen erstellt, was einem Durchschnitt von ca. 3 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die bauliche Entwicklung während der betrachteten Periode hat sich somit etwa zu 80% auf der grünen Wiese und zu 20% innerhalb der bestehenden Bausubstanz abgewickelt.

3.3.4 Bedarfsprognose

Betrachtung nach Neubauten			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Whgb.
1990-2005	18	1.125	1.35 ha

Betrachtung nach neuen Wohnungen			
Bezugsperiode Jahren	Wohnungen Total	Bruttogeschossfläche bei 120 m ² /Wohnung pro Jahr (38/16*15*120)	Bedarf für 15 Jahre bei AZ 0.4 und Ausnützungsgrad 80 % (4'725/0.4/0.8)
1990-2005	38	4'725 m ²	1.47 ha

Wenn man lediglich die Anzahl Neubauten betrachtet, so beträgt der theoretische Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre ca. 1.35 ha. Werden die durch Neubauten

erstellten Wohnungen beigezogen bei Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 120 m² BGF, einer AZ von 0.4 und einem Ausnützungsgrad von 80 %, beträgt der Bedarf an Wohnbauzonen ca. 1.5 ha.

3.3.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann der aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte (1990 – 2005) ermittelte theoretische Bedarf an Bauzonen nach der Trendmethode für die nächsten 15 Jahre auf ca. 1.4 - 1.5 ha beziffert werden. Demgegenüber beträgt die Reserve an Wohnbauzonen gemäss revidiertem Zonenplan ca. 1.4 ha. Somit decken sich die ausgeschiedenen Bauzonen mit dem ausgewiesenen Trendbedarf.

3.4 Wald

Als Grundlage für die Waldausscheidung wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen durch Verpflockung und Vermessung festgelegt.

3.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die Gefahrenkommission überarbeitet und innerhalb der Erfassungsbereiche für Naturgefahren ausgeschieden.

3.6 Raumbedürfnisse für die Gewässer

Die vom Amt für Natur und Umwelt vorgeschlagenen Gewässerräume entlang des Hinterreins und des Tomilsertobels werden in den Zonenplan übertragen.

3.7 Schutz der Trinkwasserversorgung

Die Mineralquelle im Gebiet Plaun digl Bogn sowie die Grundwasserfassung im Gebiet Ravteg sind durch rechtskräftige Grund- und Quellwasserschutzzonen gesichert. Die bestehenden Grund- und Quellwasserschutzzonen werden in den Zonenplan übernommen.

Gemäss Beurteilung des Amtes für Natur und Umwelt ist der Schutz des Grundwassers beim Grundwasserpumpwerk im Gebiet Löser aufgrund der hohen Durchlässigkeit und Lage des Einzugsgebiets nicht gewährleistet. Die Grundwasserschutzzone umfasst weite Teile des Baugebiets. Bauvorhaben innerhalb dieser Zone sind nur mit aufwendigen Schutzmassnahmen möglich. Ebenso sind allfällige Erweiterungen des Baugebiets in Frage gestellt. Andererseits ist die Wasserversorgung der Gemeinde mittel- und langfristig - auch unter Berücksichtigung des Klimawandels - ohne geeignete Grundwasserfassung

nicht gewährleistet. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, die Prüfung einer neuen Grundwasserfassung im Bereich des Tomilser Baches in Auftrag zu geben und die entsprechenden Kredite gesprochen. Als Geologe wurde Herr Christian Böhm beigezogen.

In der Zwischenzeit liegen die ersten Untersuchungen vor (vgl. Anhang C, Hydrogeologisches Gutachten, Chr. Böhm). Die entsprechende provisorische Grundwasser- und Quellschutzzone wurde in den Zonenplan festgelegt. Sollte die beabsichtigte Grundwasserfassung im Gebiet Tomilser Bach nicht zu Stande kommen, so wird die Gemeinde nach anderen Lösungen suchen wie zum Beispiel einen Anschluss an die Grundwasserfassung Ravetg. Die Grundwasserfassung Löser wird in jedem Fall still gelegt.

3.8 Digitalisierung der Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne werden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

4 Inhalt der Planung

4.1 Massnahmen zur Siedlungsentwicklung

4.1.1 Ausgangslage / Zielsetzungen

Seit einigen Jahren stagniert die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde und die Schülerzahl ist leicht abnehmend. Dies trotz des hohen Angebots an ca. 130 attraktiven Arbeitsplätzen in den verschiedenen Kliniken und Anstalten (Leute wohnen tendenziell in den umliegenden Gemeinden). Sollte sich diese Entwicklung verstärken, wären die Schule, der Dorfladen und die Post sowie weitere Infrastrukturen im Dorf gefährdet. Mit ein Grund für diese ungünstige Entwicklung ist unter anderem die mangelnde Verfügbarkeit an attraktivem Bauland. Mit Blick auf die Erhaltung der Grundinfrastruktur und damit auch der Attraktivität als Wohnort hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl von 310 auf ca. 400 zu steigern.

Die Gemeinde verfügt zwar über Bauzonenreserven, diese werden jedoch grösstenteils gehortet oder befinden sich teilweise an wenig attraktiven Lagen (Steinschlaggefahr in Pro Leung, Lärmbelastung in Pro da Botta). Die Entwicklung der Gemeinde ist dadurch eingeschränkt und in einem gewissen Sinne „fremd bestimmt“, indem die Entwicklung von den Absichten der Baulandeigentümer abhängig ist. Gemäss Art. 19 des neuen Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sind die Gemeinden verpflichtet, insbesondere bei Neueinzonungen, die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen. Bei bereits eingezontem Bauland sind die Gemeinden ermächtigt, ebenfalls Massnahmen zur Baulandverflüssigung zu treffen.

Um das gesteckte Ziel der Steigerung der Einwohnerzahl zu erreichen, will die Gemeinde vorerst Massnahmen treffen, die geeignet sind die Verfügbarkeit von bereits eingezontem und geeignetem Bauland zu fördern.

Neueinzonungen von verfügbarem Bauland an attraktivster Lage verbunden mit einer bedeutenden Mehrwertabschöpfung bei gleichzeitigen Auszonungen an weniger attraktiven Lagen wurden geprüft (vgl. Vorschlag einer Wohnzone 3 im Gebiet Pro Graund gemäss Vorschlag öffentliche Auflage). Die Gemeindeversammlung hat eine solche Einzonung jedoch deutlich abgelehnt und sich für die Beibehaltung der bestehenden Bauzonen ausgesprochen (vgl. Ausführungen unter Ziff. 2.4).

4.1.2 Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit

Für bestehende sowie neu eingezonte, zusammenhängende Baulandreserven wird die Verfügbarkeit des Bodens durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt. Demnach kann die Gemeinde das im Zonenplan bezeichnete Bauland nach Ablauf einer Frist und unter bestimmten Bedingungen zum jeweiligen Verkehrswert übernehmen und selbst der Überbauung zuführen.

Überbauen die Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen die gemäss Zonenplan bezeichneten Bauzonenflächen nicht bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur Verfügung, ist die Gemeinde unter den nachstehenden Voraussetzungen berechtigt, diese zum vollen Verkehrswert zu übernehmen:

- a. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren im Zonenplan gekennzeichnet.
- b. Die betreffenden Bauzonenflächen sind seit mindestens fünf Jahren baureif.
- c. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauzonenflächen vor.
- d. Die Gemeinde hat den Grundeigentümern/Grundeigentümerinnen eine Frist von mindestens zwei Jahren gesetzt um die betreffenden Bauzonenflächen entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen.

Mit dieser Regelung verfügt die Baubehörde über ein griffiges Instrument gegen die Baulandhortung und kann die bauliche Entwicklung aktiv beeinflussen. Primäres Ziel der Regelung ist nicht die Übernahme und Weiterveräusserung von Bauland durch die Gemeinde im grossen Stil. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass alleine die Tatsache, dass die Gemeinde die Möglichkeit hat bei Bedarf Bauland zu übernehmen, genügen sollte um das Bauland zu verflüssigen. Die Gemeinde ist denn auch nicht verpflichtet, von den Möglichkeiten des Übernahmerechts Gebrauch zu machen.

4.2 Zonenplan 1:2000

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens über das ganze Gemeindegebiet. Er legt die Bauzonen, die Schutzzonen und weitere Zonen fest.

4.2.1 Bauzonen

- **Dorfkernzone:** Die Dorfkernzone umfasst den historischen Dorfkern. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Massgebend für die bauliche Gestaltung ist die bestehende Bebauung, d. h. allfällige Neubauten haben sich in Bezug auf Stellung, Form und Höhe nach den umliegenden Gebäuden zu richten. Im Übrigen sind auch die Vorschriften des Generellen Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Die Dorfkernzone wird grundsätzlich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen. Entlang des Hangfusses nördlich der Kirche wird die Abgrenzung aufgrund der Neuausscheidung der Gefahrenzone geringfügig angepasst.
- **Dorfkernerweiterungszone:** Die Dorfkernerweiterungszone umfasst das an den historischen Dorfkern angrenzende Gebiet. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Neu- und Umbauten ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen der angrenzenden Dorfkernezone. Die Dorfkernerweiterungszone wird grundsätzlich gemäss rechtskräftiger Ortsplanung übernommen.
- **Wohnzone:** Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Sie umfasst die Wohnquartiere am Rande des Dorfkerns.
- **Gewerbe- und Wohnzone:** Die Gewerbe- und Wohnzone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnraum kann erstellt werden, sofern dieser mit dem Betrieb verbunden ist und die Wohnfläche 50 % der auf dem Grundstück zulässigen Bruttogeschossfläche nicht überschreitet. Mit Rücksicht auf die Lärmbelastung und optische Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete wurde der nördliche Bereich der bisherigen Gewerbe- und Wohnzone durch Entscheid der Gemeindeversammlung der Wohnzone 2 zugeteilt.
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Flächen wurden übernommen. Die Gemeinde konnte im Rahmen eines Landabtausches im Zusammenhang mit der Erweiterung der Werkstatt ARBES die Teilparzelle Nr. 32 übernehmen mit dem Ziel, an diesem zentralen Ort am Dorfeingang öffentliche Parkplätze für den Kern zu realisieren. Die geplanten Parkplätze sind Bestandteil einer geplanten Verkehrsberuhigung und -Verkehrsentslastung im Dorfkern. Zu diesem Zweck wird die entsprechende Fläche von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont.
- **Zone für Grünflächen:** Die Zone für Grünflächen dient der Erhaltung und Schaffung von Freiräumen sowie der Strukturierung der Überbauung. Die Gebiete „Pro Sut“ (Randgebiet Dorfkern mit Hochstammkultur), „Davos“ (Umge-

bung Kirche/Friedhof), „Paleus“ (Randgebiet Dorfkern/Umgebung Schulareal), „Kurhaus“ (Umgebung Kurhaus mit reizvollen Gartenanlagen und Felskonfigurationen) werden der Zone für Grünflächen zugewiesen.

4.2.2 Landwirtschaftszone

- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen.

4.2.3 Schutzzonen

- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Folgende Objekte werden der Naturschutzzone zugewiesen:
 - Gebiet Plaun Grund: Rheinaue von nationaler Bedeutung
 - Gebiet Tomilser Tobel: Aue von regionaler Bedeutung
 - Gebiet Fastetg d'Islutta: Bergföhrenwälder von lokaler Bedeutung
- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Diese Zone umfasst die Auenlandschaft am Unterlauf des Hinterrheins sowie die östliche, bewaldete Talflanke mit der Burg Ober Juvalta und der Burgruine Nieder Juvalta als Wahrzeichen.
- **Trockenstandortszone:** Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden von besonderer ökologischer Bedeutung. Sie umfassen Wiesenbereiche ober- und unterhalb der Burgruine Nieder Juvalta.
- **Archäologiezone:** Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese Zone umfasst die bereits rechtskräftige Archäologiezone unterhalb der Burg Ober Juvalta sowie der Bereich um die Burg Nieder Juvalta.
- **Grundwasser- und Quellschutzzone:** Die Grundwasser- und Quellschutzonen dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die gemäss rechtskräftiger Planung ausgeschiedenen Grundwasser- und Quellschutzzone werden mit Ausnahme der Schutzzone zur Grundwasserfassung Löser beibehalten. Weiter wird für die geplante neue Grundwasserfassung im Bereich des Tomilser Baches eine entsprechende provisorische Schutzzone ausgeschieden.

4.2.4 Weitere Zonen

- **Gefahrenzonen I / II:** Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfas-

sungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Dazu gehören Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Gewässer, Bahnareal und kleinere Restflächen, welche nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

4.2.5 Weitere Planinhalte

- **Bereiche mit ausschliesslicher touristischer Nutzung:** Die Parzelle Nr. 1 ist gemäss ausdrücklicher Absichtserklärung des Grundeigentümers anlässlich der Gemeindeversammlung ausschliesslich für touristische Nutzungen im Zusammenhang mit der entsprechenden Nutzung des Kurhauses bestimmt.
- **Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit:** Im Zonenplan werden mit der „Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit“ nicht überbaute, zusammenhängende Wohnbauzonen bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit öffentlich-rechtlich geregelt wird. Die Regelung dient der Bekämpfung der Baulandhortung (vgl. Kapitel 4.1.2).
- **NIS-Verordnung:** Mit diesem Hinweis sind jene Bauzonenflächen bezeichnet, die gemäss eidg. NIS-Verordnung (Verordnung über die nichtionisierende Strahlung) den Anlagegrenzwert von 1 μ T überschreiten und nach Inkrafttreten der Verordnung (Dezember 1999) eingezont wurden.

4.3 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Anordnungen:

- **Quartierplanpflicht:** Die Quartierplanung dient der Entwicklung einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bebauung und Erschliessung von Quartieren. Das Gebiet „Pro da Botta“ wurde der Quartierplanpflicht zugewiesen, dies insbesondere mit dem Ziel der zweckmässigen Erschliessung und Gestaltung des Gebiets.
- **Erhaltungsbereich:** Der historische Ortskern samt Umgebungsbereiche wurde mit einem Erhaltungsbereich überlagert mit dem Ziel, die wertvolle Bausubstanz und Ortsstruktur sowie die wertvollen Gebäudeteile, Konstruktionsformen, Gärten und Freiräume zu erhalten.
- **Neugestaltungsbereich:** Der nördliche und südliche Siedlungsbereich entlang der Ausfallachsen wurden mit einem Neugestaltungsbereich überlagert. Neue Gebäude sowie Umbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude ergänzen und bereichern die vorhandenen Strukturen und die traditionelle Bausubstanz des angrenzenden Erhaltungsbereiches bezüglich Stellung, Volumen, Proportionen, Dachform und Gestaltung.

Insbesondere ist der Strassenraum und Strassencharakter in Anlehnung an den Dorfkern zu gestalten (Stellung der Bauten, Einfriedungen, Bepflanzungen, Strassenbelag etc.)

- **Geschützte Baute:** Die besonders wertvollen, historischen Bauten wurden als geschützte Bauten bezeichnet. Es sind dies: die evangelische Kirche (1741), das Haus Tscharner (1546) und das Gebäude des ehemaligen Heilbades (1888) Für geschützte Bauten gilt Art. 43 und 74 KRG.
- **Erhaltenswerte Mauern:** Die wichtigen Einfriedungsmauern, welche den öffentlichen Raum bzw. das innere Ortsbild oder die Landschaft prägen, werden als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Diese Mauern sind oft nicht alleine wegen ihrer Bausubstanz erhaltenswert, sondern vielmehr wegen ihrer Funktion als raumbildende Elemente. Geringfügige Veränderungen sind deshalb zulässig, sofern die Ortsbild prägende Funktion dieser Mauern nicht geschmälert wird.
- **Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze:** Hecken und Feldgehölze sind ökologisch und landschaftlich wertvolle Objekte, die zu erhalten sind.
- **Erhaltenswerter Einzelbaum:** Die bezeichneten Einzelbäume haben ökologischen Wert und/oder sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Mit Bewilligung der Baubehörde können erhaltenswerte Einzelbäume beseitigt oder vermindert werden, wenn der Gesuchsteller sich verpflichtet, im betroffenen Gebiet eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- **Naturobjekte:** Im Dachraum der evangelischen Kirche befindet sich ein Sommerquartier der Fledermausarten „Kleine Hufeisennase“ und „Langohr“. Fledermäuse sind geschützt und ihre Wochenstubenquartiere dürfen nicht zerstört werden.
- **Kulturobjekte:** Die Liegehalle in den Felsen oberhalb des ehemaligen Kurhauses wurde als erhaltenswertes Kulturobjekt bezeichnet.

4.4 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet. Von besonderer Bedeutung sind folgende Planfestlegungen:

- **Entflechtung:** Durch die Zuweisung zu den verschiedenen Kategorien werden die einzelnen Erschliessungsanlagen entflochten und hierarchisch geordnet. Aufgrund dieser Zuordnung kann die Gemeinde den Ausbaustandard definieren und entsprechende Verkehrsregelungen treffen.
- **Werkleitungen:** Die Werkleitungen wurden gemäss aktuellem Leitungskataster übernommen.
- **Radweg:** Der Radweg gemäss Schweizerischer Radwegroute 6 wird in den Generellen Erschliessungsplan übernommen.

4.5 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 2003 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden überarbeitet, an das neue KRG angepasst und ergänzt. Das Baugesetz ist selbsterklärend.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Lärmschutz

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

Die Zuordnung erfolgte aufgrund der Empfehlungen gemäss Wegleitung Nr. 9 des ARE. Aus Sicht der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastung gibt es keine Gründe zur Annahme, dass übermässige Lärmimmissionen bestehen könnten.

5.2 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Gemäss dem erläuternden Bericht zur NISV müssen Anlagegrenzwerte nur an den Orten mit empfindlicher Nutzung eingehalten werden. Als Orte mit empfindlicher Nutzung gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV Räume in Gebäude, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Da die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die ZöBA im Gebiet Löser nach Inkrafttreten der NISV genehmigt wurde, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden, dass im Bereich des Anlagegrenzwertes (siehe Zonenplan, schraffierter Bereich) keine Räume mit empfindlicher Nutzung angeordnet werden oder dass durch bauliche Massnahmen der Anlagegrenzwert eingehalten werden kann.