

# **GEMEINDE VAZ/OBERVAZ**



## **Revision Ortsplanung**

### **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## 1. Ausgangslage

Wesentliche Inhalte der heutigen Nutzungsordnung in der Gemeinde Vaz/Obervaz wurden von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urnenabstimmung vom 28. November 1982 angenommen. Im September 1983 erfolgte die Genehmigung der Planungsmittel durch die Regierung mit einigen Vorbehalten. Im Bestreben, das Baugebiet nur soweit auszu-dehnen, dass die Versorgung mit Quellwasser ausreicht und die Attraktivität vom Erholungs-raum und Skigebiet gewahrt bleibt, wurde das Planungsziel im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1983 für eine theoretische Einwohner- und Gästezahl von 18'000 festgelegt.

In der Folge sind die Planungsmittel verschiedentlich ergänzt worden, unter anderem im Jahre 1986 Teilgebiete mit Siedlungsverdichtung, im Jahre 1988 Teilgebiete mit Landwirtschafts-zonen sowie Wald- und Wildschonzone. Mit diesem Entscheid wurden auch Wintersport-zonen sowie Grundwasser- und Quellschutzzonen über das gesamte Gebiet festgelegt.

Neben kleineren Revisionen im Bereich des Baugesetzes erliess die Urnengemeinde im November 1991 Vorschriften über die Förderung des Erstwohnungsbaus und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus, welche von der Regierung am 23. Juni 1992 genehmigt wurden.

Das Baugesetz wurde vollständig überarbeitet und an das Musterbaugesetz (BVR) angepasst. Die Regierung genehmigte diese Planungsmittel am 2. April 1996.

Die heute rechtskräftige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000  
Valbella, Lenzerheide, Sporz/Raschein/Tgantien, Lain/Muldain/Zorten
- Zonenplan 1:10'000 (ohne Forstwirtschaftszone)
- Strassenplan 1:2000  
Valbella, Lenzerheide, Sporz/Raschein/Tgantien, Lain/Muldain/Zorten
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000/1:10'000  
Teil Abwasser, Teil Beschneigung

1. Ausgangslage
2. Gründe für die Revision der Ortsplanung
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Bearbeitung der Planung
3. Leitbild
  - 3.1 Allgemeines
  - 3.2 Ausgangslage
  - 3.3 Entwicklungsziele der Ortsplanung
4. Planungsmittel
  - 4.1 Zonenpläne 1:2500 und Zonenplan 1:10'000
    - 4.1.1 Allgemeines
    - 4.1.2 Valbella
    - 4.1.3 Lenzerheide
    - 4.1.4 Sporz
    - 4.1.5 Lain/Muldain/Zorten
  - 4.2 Generelle Gestaltungspläne 1:2500
  - 4.3 Generelle Erschliessungspläne 1:2500 und 1:10'000
  - 4.4 Baugesetz

- |          |                                                                                           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anhang 1 | Stand der Ueberbauung, Erschliessung und Baureife                                         |
| Anhang 2 | Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie<br>öffentliche Anlagen - Zweckbestimmungen |
| Anhang 3 | Waldabstanslinien                                                                         |
| Anhang 4 | Kurzanalyse Siedlung und Nahumgebung                                                      |

## **2. Gründe für die Revision der Ortsplanung**

### **2.1 Allgemeines**

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde Vaz/Obervaz zu einer Revision bewegen, sind folgende:

- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen zu übertragen und darzustellen sowie EDV-mässig zu erfassen.
- Die rechtskräftige Ortsplanung stammt im wesentlichen aus den frühen 80er Jahren. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.

Für die Revision der Ortsplanung sind folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

- Die rechtskräftige Ortsplanung
- Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, insbesondere Art. 14 - 17 mit entsprechender Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Das Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 20. Mai 1973 (am 6. Dezember 1987 revidiert) mit der entsprechenden Verordnung (KRVO) vom 26. November 1986
- Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 mit entsprechender Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1987
- Das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Der Kantonale Richtplan
- Der Regionale Richtplan
- Der Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 21. Juni 1996
- Die Vollzugshilfen zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung
- Die Erfahrungen der Gemeinde im Bereich der Orts- und Regionalplanung sowie die Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung und der Betroffenen.

### **2.2 Bearbeitung der Planung**

Anfangs Juli 1996 trat die Planungskommission unter dem Vorsitz des damaligen Kommissionspräsidenten Toni Bergamin zusammen und nahm vom Auftrag und vom vorgesehenen Planungsablauf Kenntnis. An der ersten Sitzung vom 11. Dezember 1996 beschloss die Kommission, eine Arbeitsaufteilung vorzunehmen. Die nachstehend aufgelisteten Themen sollten in Arbeitsgruppen von vier bis sechs Personen bearbeitet und die Resultate jeweils im Plenum definitiv zuhanden der Behörde verabschiedet werden:

- Bauzonen
- Verkehr
- Wintersport, Wintersporttätigkeit, Touristischer Bedarf
- Wald, Landschaft, Landwirtschaft

Folgende Mitglieder gehörten der Planungskommission an:

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Toni Bergamin     | Vorsitz bis Ende Okt. 1997              |
| Fredi Unger       | Vorsitz ab Anfang Nov. 1997 – Dez. 1999 |
| Walter Bachmann   |                                         |
| Roland Bläsi      | Vorsitz bis Jan. 2000                   |
| Astrid Eberl      | bis Dez. 1997                           |
| Michael Hartmann  |                                         |
| Andreas Lenz      |                                         |
| Mario Monstein    |                                         |
| Beat Parpan       |                                         |
| Hannes Parpan     |                                         |
| Marco Parpan      |                                         |
| Marcus Rischatsch | ab Jan. 1998                            |
| Luzi Tischhauser  |                                         |

Die Gemeinde Vaz/Obervaz beauftragte das Planungsbüro Stauffer Studach AG, Chur, mit der Bearbeitung der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter wurde Silvio Suter, Bauingenieur HTL/Umweltling. NDS/Planer, bestimmt.

Die revidierten Planungsmittel wurden im Juni 1999 öffentlich aufgelegt. Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der öffentlichen Auflage sind von Grundeigentümern und anderen Interessierten verschiedene schriftliche Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand eingegangen.

Zur selben Zeit fand die Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen (Beginn Anfang Juni 1999 bis Mitte September 1999) statt. Das Resultat der Vorprüfung, zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, wurde der Gemeinde Mitte November 1999 mitgeteilt.

Aufgrund der eingegangenen Wünsche und Anträge sowie der Vorbehalte und Anregungen durch die kant. Amtsstellen drängten sich Änderungen an den festgelegten Planungsmitteln auf, die mehrere Grundeigentümer betreffen oder die für die Bevölkerung von allgemeinem Interesse sind. Es wurde daher ab 14. Februar 2000 eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Eine 2. Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen erfolgte von Mitte Febr. bis Ende Mai 2000. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, wurde der Gemeinde Ende Mai 2000 zugestellt. Aufgrund der eingegangenen Wunschäusserungen und dem Vorprüfungsbericht wurden die Planungsmittel nochmals überarbeitet.

Sämtliche eingegangenen Anträge, Wünsche und Anregungen der Bevölkerung wurden behandelt und schriftlich beantwortet.

Die Planungsmittel lagen ab 1. September 2000 nochmals öffentlich auf. Anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. September 2000 wurden die Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger angenommen.

Die Beschwerdeauflage erfolgte ab 28. September bis 18. Oktober 2000.

### **3. Leitbild**

#### **3.1 Allgemeines**

Eine Ortsplanung ist die Summe aller planerischer Massnahmen, welche in der Absicht getroffen werden, um einen gewünschten Zustand (Ziel) zu erreichen. Das Leitbild beschreibt zukünftige Zustände, die durch zweckmässiges Handeln erreicht werden können. Es beschreibt eine Grundlage und Orientierungshilfe für die Definition und Koordination von Planungsmassnahmen, die geeignet sind, um den avisierten Zustand zu erreichen.

#### **3.2 Ausgangslage**

Die Gemeinde Vaz/Obervaz und der Tourismusverein Lenzerheide-Valbella haben bereits in der Projektgruppe „Kompass 96“ ein Tourismusleitbild erarbeitet. Im Tourismusleitbild sind dabei für die zukünftige Raumordnung bzw. Raumentwicklung folgende Grundsätze wegweisend:

##### **Für unser Wohl**

Wir leben in einer ausserordentlich schönen Region. Sie bietet uns für Beruf und Freizeit sehr viel. Wir wollen diese Vorzüge erhalten und ausbauen. Unsere wichtigste Branche ist der Tourismus.

.....

##### **Leben, Wohnen, Arbeiten**

Wir schaffen ideale Voraussetzungen für angenehmen Wohnraum. Das bestehende Baugebiet müssen wir optimal nutzen. Der Bau und Erwerb von Wohnraum für Einheimische soll gefördert werden.

Der Tourismus schafft Arbeitsplätze und garantiert uns somit die Existenz. Wir wollen die verschiedenen Branchen sichern und nach neuen Möglichkeiten suchen.

Unser Bestreben ist es auch, der kommenden Generation die berufliche Zukunft zu sichern.

.....

##### **Natur und Landschaft**

Natur und Landschaft sind unser Kapital. Wir setzen uns ein, damit sie uns erhalten bleiben. Unsere Landwirtschaft sichern wir langfristig. Das Baugebiet nützen wir optimal und vermeiden eine Zersiedelung. Wir tragen Sorge zu Wasser und Energie. Wir suchen nach Lösungen, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren.

.....

Wir informieren Bauherren von Geschäfts- und Wohnbauten über ökologische Vorteile. Energieersatz und Alternativenenergien sind auch für uns zukunftsweisend. Die Beratung von Fachleuten auf diesem Gebiet ist erwünscht.

....

### **Anders als andere Regionen**

Jede Region hat ihr Profil. Wir wollen auf unsere Art als dynamische und sympatische Ferienregion auftreten.

.....

Das landschaftlich schöne Hochtal hilft uns dabei.

## **3.3 Entwicklungsziele der Ortsplanung**

Für die Ortsplanungsrevision 1997/98 werden gestützt auf die Grundsätze im Tourismusleitbild bezüglich Besiedlung, Wohnen und Arbeiten, Dienstleistung, Verkehr/Erschliessung aber auch Erholung und Landschaft folgende Entwicklungsziele formuliert:

### **Siedlung**

Die einzelnen Fraktionen sollen als baulich eigenständige Siedlungszentren erhalten und ergänzt werden. Die Siedlungszentren Lenzerheide und Valbella sowie daran angrenzende Randgebiete sollen verdichtet werden. Attraktiver Wohn- und Siedlungsraum sowie die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben soll aktiv gefördert werden. Dem Bau und Erwerb von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ist Beachtung zu schenken.

### **Natur und Landschaft**

Die naturnahen Lebensräume und Landschaften mit intakten Lebensräumen sind zu erhalten und zu schützen. Der Landwirtschaft sollen die geeigneten Kulturlandflächen erhalten bleiben. Die Erhaltung der Waldgebiete soll durch angepasste, nachhaltige forstliche Nutzung und das Fernhalten von übermässigen Störungen gesichert werden.

### **Verkehr/Erschliessung**

Planung und Massnahmen im Verkehrsbereich sollen in ihrer Gesamtheit zur Verbesserung der Wohnqualität, der Umweltbedingungen und der Verkehrssicherheit beitragen.

Oeffentlicher Verkehr sowie Fahrrad- und Fussgängerverkehr sind zu fördern und zu optimieren.

Die Entwicklungsziele sollen dazu dienen, die Planungsmittel zu überarbeiten und anzupassen.

## **4 Planungsmittel**

### **4.1 Zonenpläne 1:2500 und Zonenplan 1:10'000**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Das gesamte Siedlungsgebiet, die Fraktionen Valbella, Lenzerheide, Sporz, Lain, Muldain, Zorten und Solas, werden im Masstab 1:2500 bearbeitet und dargestellt. Für das restliche Gemeindegebiet erfolgt die Plandarstellung im Masstab 1:10'000. Die Pläne der Grundbuchvermessung liegen dabei in digitaler Form vor, für das übrige Gemeindegebiet werden Rasterdaten verwendet. Sämtliche Planungsmittel werden somit auf dem Geographischen Informationssystem bearbeitet und abgeliefert.

Unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umganges mit dem Boden, der Zuweisung von Flächen gleicher Nutzungsintensität und Nutzungsart sowie der öffentlichen Bedürfnisse wurden die verschiedenen rechtskräftigen Zonenzuweisungen generell überprüft. Grundsätzlich soll an der heutigen Nutzungszuordnung festgehalten werden. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung, Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, soll die Wohnbauzone auf ca. 15 Jahre dimensioniert werden. Da in den heute rechtskräftig ausgeschiedenen Wohnnutzungszonen das bundesrechtliche Mass trotz reger Bautätigkeit in den letzten Jahren noch nicht eingehalten werden kann, sind Aufzonungen und Neueinzonungen nur in bescheidenem Rahmen möglich.

#### **Zonen der Grundnutzung**

**Kern-/Dorfzonen:** Die Kern- und Dorfzonen umfassen die eigentlichen Zentren der einzelnen Fraktionen. Darin sind neben reinen Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Ausnützungsziffer wurde beibehalten; bei siedlungsbaulich vorzüglicher Bebauung mit überdurchschnittlicher Gestaltung kann der Gemeindevorstand einen Bonus von 20% gewähren. Für Umbauten und Erneuerung bestehender Bauten gilt innerhalb des bestehenden Bauvolumens keine Ausnützungsziffer. Geringfügige Anpassungen infolge Bebauungsstruktur bzw. der Parzellierung wurden vorgenommen.

**Wohnzonen:** Wohngebiete mit Wohnbauten und nicht störenden Gewerbebetrieben werden den Wohnzonen zugeteilt. Die Umzonung von Wohnzonen könnte längerfristig zur Nutzungsverdichtung beitragen. So wurden verschiedene dorfnahe Gebiete wie Clavadoiras,

Crapera (unter Teil), Penasch und Valbella (östlich Katonsstrasse) geprüft. Vorderhand soll jedoch nur ein Gebiet, nämlich Clavadoiras, um- bzw. aufgezoniert werden. Verschiedene bestehende Wohnbauten, welche aufgrund von Verbesserungen der Wasserversorgungsanlagen, der Veränderung der Gefahrenzone oder der baulichen Entwicklung der letzten Jahre heute aus planungsrechtlichen Überlegungen dem weitgehend überbauten Siedlungsgebiet angehören, wurden der Bauzone zugeteilt. Bei Parz. Nr. 3806 ist der Löschwasserdruck weiterhin ungenügend und kann daher nicht der Bauzone zugeteilt werden.

Wohn- und Gewerbe- Bestehende und zukünftige Wohn- und Gewerbebauten, vorwie-  
zonen: gend an den Siedlungsrändern in den Gebieten Tgameltger, Penasch und Resgia, sind dieser Nutzungszone zugewiesen.

Zone öffentlicher Kirchen und Friedhofsanlagen, Schulhäuser und weitere öffentliche  
Bauten und Anlagen: Gebäude wie Altersheim und Sportzentrum Dieschen, Abwasserrei-  
nigungsanlage sowie Kompostierungsplätze sind der Zone öffent-  
liche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugeteilt. Südlich der ARA Canuis soll eine Teilfläche als Lagerplatz für private Gewerbebetriebe reserviert werden. Neben Materiallagerplätzen sollen auch Unter-  
stände für Baukräne und dgl. möglich sein.

Zone öffentlicher Parkierungsanlagen und Parkplätze, Schulanlagen und Kinder-  
Anlagen: spielplätze, Tennisplätze und Freizeitanlagen beim Lido sind der  
Zone öffentlicher Anlagen zugeteilt.

Zur Aufwertung der Skiarena Lenzerheide/Valbella sollen im Sied-  
lungszentrum Lenzerheide der Bossihang in die Zone öffentliche  
Anlagen eingewiesen werden. Dies ermöglicht die vollständige In-  
anspruchnahme dieser Flächen für öffentliche Bedürfnisse sowohl  
für den Sommer- wie Wintertourismus.

Verschiedene Parkplätze ausserhalb des Siedlungsgebietes (Punkt-  
bauzone) wurden aus der Bauzone entlassen; sie bleiben jedoch im  
Generellen Erschliessungsplan bezeichnet.

Touristikzone: Die Touristikzone ermöglicht den Bau von Bauten und Anlagen für  
touristischen Beförderungsanlagen wie Talstationen der Bergbah-  
nen und Skilifte sowie damit verbundene Büros, Einstellhallen für

Fahrzeuge, Reparaturwerkstätten und dgl.. Ebenso sind Bauten und Anlagen für Schneesportschulen, für Sportgeräte (Vermietung, Service und Einstellhallen), für Verpflegungsstätten wie Tagesrestaurants etc. zulässig. Damit sinnvolle, betrieblich wünschbare Ergänzungsbauten und Anlagen wie Snackbar, Erlebniszelt, Dienstleistungen etc. erstellt werden können, wurden sämtliche Talstationen der verschiedenen Transportanlagen dieser Zone zugewiesen.

Zone für öffentlichen Wohnungs- und Ferienhausbau: Sämtliche öffentliche Ferienhäuser sind der Zone für öffentlichen Wohnungs- und Ferienhausbau zugewiesen.

Landwirtschaftszone: Die Landwirtschaftszone umfasst die gut bewirtschaftbaren Böden sowie Flächen, welche im öffentlichen Interesse (Weiden und Landschaftsräume) genutzt werden sollen. Ausgenommen davon sind einzelne kleinere Gebiete mit einer landwirtschaftsfremden Nutzung, Flächen, die sich nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder Flächen, die gestützt auf frühere Baugesetze mit Wohn- und Ferienhäuser überbaut sind. Die Landwirtschaftszone wurde in der Regel nahtlos an die Bauzone herangeführt.

Im Gebiet Clavadoiras (unterhalb der Kantonsstrasse) erfolgte eine Interessensabwägung zwischen Landwirtschaft und baulicher Nutzung; eine Teilfläche (Parz. Nr. 3706) wurde aus der Wohnzone 0,30 in die Landwirtschaftszone umgezont. Ein weiterer Flächenabtausch zwischen Landwirtschaft und Zone öffentliche Anlagen erfolgte östlich des Parkplatzes Lain.

Forstwirtschaftszone: Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald verlangt, dass der Wald im Bereich von Bauzonen im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen festgestellt wird. Anstelle des bisherigen sogenannten dynamischen Waldrandes kann entlang der Bauzone der Waldrand neu als statisch festgelegt werden. Die Waldflächen werden je nach Grösse und Bedeutung definiert und im Zonenplan präzise angegeben. Die Arbeiten wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Kreisförster und dem Geometer, welche die Waldabgrenzung verpflockten und festlegten, durchgeführt. Die Waldfeststel-

lung erfolgt in einem separaten Verfahren. Ausserhalb der Bauzonen bleiben die Waldränder dynamisch, d.h. der eigentliche Waldrand ist im Einzelfall durch die zuständigen Forstorgane festzulegen.

**Freihaltezone:** Die Freihaltezone dient der Gliederung von Siedlungsfläche bzw. Siedlungsräumen. Beim Parkplatz Danis wurde eine räumliche Gliederung zugunsten der angrenzenden Wohnzone vorgenommen.

### **Zonen der überlagerten Nutzung**

**Grundwasser- und Quellschutzzonen:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden durch das Büro für Baugeologie, Chur, und der Industriellen Betriebe, Chur, ausgearbeitet und in die Planungsmittel übernommen.

**Naturschutzzone:** Das Kantonale Amt für Natur- und Landschaftsschutz liess im Jahre 1995 durch private Ingenieurbüros die in der Gemeinde vorkommenden nationalen, regionalen und lokalen Flach- und Hochmoore sowie Trockenstandorte parzellenscharf feststellen. Die Flächen wurden übernommen. Zum Teil bestehen mit den Bewirtschaftern bereits entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen. Beim Heidsee löst die Naturschutzzone teilweise die heute rechtskräftige Seeuferschutzzone ab.

**Landschaftsschutz-zonen:** Bereits in den rechtskräftigen Planungsmitteln sind verschiedene landschaftlich wertvolle Gebiete der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Dabei gehören verschiedene Flächen aus Gründen des Naturschutzes dieser Zone an. In Zusammenhang mit der Ausscheidung einer eigentlichen Naturschutzzone wurden Teilgebiete aus der Landschaftsschutzzone entlassen.

**Gefahrenzonen:** Die im Jahre 1980 erlassenen Gefahrenschutzzonen wurden durch das zuständige Kreisforstamt überprüft und soweit erforderlich angepasst. Die Ausscheidung erfolgte nur bis zur oberen Waldgrenze. Oberhalb der Waldgrenze wird bei anstehenden Bauvorhaben die Gefahrensituation im Einzelfall beurteilt.

- Wintersportzone: Die Wintersportzone wurde grundsätzlich überprüft und angepasst. Dabei standen Auswertungen über den tatsächlichen Verlauf der Skipisten der Sportbahnen aus dem Jahre 1996 zur Verfügung. Im Bereich von Waldflächen wurde die Wintersportzone an die dynamischen Waldgrenzen angepasst.
- Innerhalb des Siedlungsgebietes wurden, bedingt durch die mechanische Pistenpräparierung oder erweiterten Nutzungsbedürfnisse der Grundeigentümer gegenüber der heutigen rechtskräftigen Zonenabgrenzung, nur geringfügige Veränderungen vorgenommen. Im Landschaftsraum soll den touristischen Bedürfnissen ein etwas grösserer Spielraum beigemessen werden. Damit je nach Schneeverhältnissen oder anderen Bedürfnissen, insbesondere beim Langlauf (Trainings- oder Rennstrecke), die Pistenführung angepasst werden kann, erfolgte eine etwas grösszügigere Abgrenzung der Wintersportzone.
- Campingzone: Der bestehende Campingplatz im Gebiet Gravas (TCS) sowie zukünftige Abstellplätze für Motorhomes östlich der Voa Gravas wurden der Campingzone zugewiesen. Die Standplätze für Motorhomes sollen vorwiegend für Kurzzeitgäste bereitgestellt werden.

## **4.2 Generelle Gestaltungspläne 1:2500**

Die Generellen Gestaltungspläne enthalten ergänzende Massnahmen und Vorschriften über die Erhaltung und Gestaltung einzelner Bauten und Anlagen. Die Inhalte werden durch entsprechende Vorschriften im Baugesetz ergänzt.

Der Entwurf des Generellen Gestaltungsplanes bezeichnet Neugestaltungsbereiche, Gebiete mit Quartierplanpflicht und Hochbauverbotsflächen.

Der Neugestaltungsbereich Valbella soll eine zukünftige Siedlungsentwicklung sicherstellen. Dabei muss im Neugestaltungsbereich mittels Studienauftrag oder Gestaltungswettbewerb die zukünftige Bebauung, Erschliessung und Gestaltung der Aussenräume aufgezeigt werden.

Die Hochbauverbotsflächen sollen vorerst bedeutende Innenräume freispielen.

Weitere für das Orts- und Siedlungsbild bedeutende Gestaltungsziele werden im Einzelfall mit der Bauberatung in den Kern- und Dorfzonen verordnet. Dies erfolgt gestützt auf die Bauberatungspflicht, wie sie in Art. 54 und 55 des Baugesetzes festgesetzt ist.

Den gesetzlichen Minimalabstand von Bauten und Anlagen legt Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (AbzKWaG) fest. Gestützt auf Art. 27 Abs. 1 AbzKWaG können in Ausnahmefällen tiefere Waldabstände mit der Ausscheidung von Baulinien oder Baugestaltungslinien bezeichnet werden, sofern die Linien im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Dabei ist zur Gewährleistung der Bestandesgarantie sowie zur Ermöglichung einer massvollen Erweiterung von den bestehenden Bauten auszugehen. Der Lösungsansatz, welcher von einer Waldabstandslinie mit in der Regel „gleichen“ Abständen ausgeht, musste zugunsten einer differenzierten Abstandsregelung überarbeitet werden (spezielle Begründungen siehe Anhang 3).

Im Regionalen Richtplan, als behördenverbindliche Grundlage für die Revision der Ortsplanung, sind der „Heidsee“ und das Gebiet entlang des „Aua da Sanaspans“ in der Koordinationsstufe Festsetzung enthalten. Die Landschaftsschutzzone Heidsee löst die heutige Seeuferschutzzone ab. Die Gemeinde muss somit diese Schutzobjekte der Landschaftsschutzzone zuweisen. Erweitert wurde die Landschaftsschutzzone auch im Gebiet Got da Lain und Bleis.

Im weiteren schützen Landschaftsschutzzonen die bedeutenden Ansichten der Fraktionen Lain und Muldain.

Verschiedene Sakralbauten und Bürgerhäuser stehen unter dem Schutz von Bund und Kanton. Diese wurden im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten bezeichnet. Die nach der Waldausscheidung ausserhalb des Waldareals verbleibenden bedeutenden Gehölze (längs Bächen) oder ökologischen Ausgleichsflächen (oder entlang Terrassen) wurden als erhaltenswerte Hecken sowie Feld- und Ufergehölze bezeichnet. Als Naturobjekte wurde im Gebiet „Pedra grossa“ ein grosser Granitstein bezeichnet.

### **4.3 Generelle Erschliessungspläne 1:2500 und 1:10'000**

Der Generelle Erschliessungsplan löst den heute rechtskräftigen Strassenplan ab. Neu werden jedoch nicht nur die Verkehrsanlagen aufgezeigt, sondern auch die Wasserversorgung und die Beschneigungsflächen. Der Generelle Erschliessungsplan wird dabei in einen Teilplan „Strassen und Wege“ sowie „Wasser und Beschneigung“ aufgeteilt.

Sämtliche Verkehrsteilnehmer wie Motorfahrzeuglenker, Velofahrer, Fussgänger, Lenker von landwirtschaftlichen Fahrzeugen etc. sind in die Ueberarbeitung des Strassenplanes bzw. Generellen Erschliessungsplanes einzubeziehen. Die Strasse als Verkehrsträger hat dabei eine Vielzahl von Aufgaben und Pflichten zu erfüllen, so u.a. als Zufahrt zu Parzellen, als Park- und Warteraum, als Marktplatz oder als Spielplatz für Gross und Klein. Ebenso ist es Pflicht, den Verkehrsablauf zu sichern, den Verkehr zu leiten sowie bequem und mit minimalen negativen Auswirkungen ausführen zu lassen. Auf Stufe Ort bzw. Fraktion/Quartier ist ein äusserst gutes Fuss- und Velowegnetz wichtig, was zudem erheblich zur Verminderung des Verkehrsaufkommens beiträgt.

Kant. Haupt- und Verbindungsstrassen sind als überörtliche Erschliessungsanlagen im Plan enthalten. Von lokaler Bedeutung sind die Sammelstrassen und öffentlichen sowie privaten Erschliessungsstrassen. Im weiteren sind die kommunalen Land- und Forstwirtschaftswege im Plan enthalten. Wichtige Fuss- und Wanderwege, Rad- und Reitwege sowie Schlittelwege sind ebenfalls bezeichnet. Bedeutende im öffentlichen Interesse stehende Parkierungsanlagen sowie kommunale Strassen mit Winterdienst werden ebenfalls aufgezeigt.

Die Forstorgane beabsichtigen, die bestehende Walderschliessung im „Got da Solas“ durch den Ausbau der bestehenden Wege und die Neuanlage weiterer Wege zu verbessern. Diese Forstwirtschaftswege sowie bereits bestehende Land- und Forstwirtschaftswege in den Gebieten Tgpalotta und Reunc wurden ergänzend aufgenommen.

Die übergeordneten Strassen sind wie folgt klassiert:

- Kant. Hauptstrassen
- Kant. Verbindungsstrassen

Die kommunalen Strassen und Wege sind wie folgt unterteilt:

- Sammelstrassen  
Sammel- / kommunale Verbindungsstrasse (siedlungsorientiert)
- Erschliessungsstrassen  
Dorf- und Quartierstrassen      öffentliche  
                                                         private
- Land- und Forstwirtschaftswege
- Parkierung
- Rad- / Fusswege
- Winterwanderwege
- Pferdeschlittenwege

#### **4.4 Baugesetz**

Das bestehende Baugesetz wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nur geringfügig ergänzt. Aufgrund der neu geschaffenen Nutzungszonen sowie den Inhalten des Generellen Gestaltungsplanes bzw. des Generellen Erschliessungsplanes mussten die baugesetzlichen Bestimmungen teilweise angepasst werden. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) soll vereinfacht werden. Nebenräume wie Keller, Bastelräume und dgl., ausgenommen Garagen und Luftschutzräume, dürfen je nach Wohnnutzungszone einen bestimmten Prozentsatz nicht überschreiten. resp. sind alsdann in die Ermittlung der BGF einzurechnen.

Die Ausnützungsziffer wurde beibehalten; bei siedlungsbaulich vorzüglicher Bebauung mit überdurchschnittlicher Gestaltung kann der Gemeindevorstand einen Bonus von 20% gewähren. Ein möglicher Bonus könnte anteilmässig nach folgenden Kriterien gegeben werden: Siedlungsstruktur (Korngrösse), örtliche Einfügung (Strassen- und Gassenraum), Erschliessung und Parkierung, Dachlandschaft sowie Fassadengestaltung und innere Gebäudestruktur. Für Umbauten und Erneuerung bestehender Bauten gilt innerhalb des bestehenden Bauvolumens keine Ausnützungsziffer.

In der Wohn- und Gewerbezone soll in Zukunft die Wohnnutzung ausschliesslich den Gewerbetreibenden oder deren Personal zur Verfügung stehen. Im Zonenschema des Baugesetzes wird die Wohnnutzung auf  $AZ=0.25$  beschränkt.

Sämtliche Änderungen sind im Baugesetz detailliert aufgeführt.