



KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD 2018/2019

FLÄSCH



Auftraggeber

Politische Gemeinde Fläsch

St. Luzi 4

7306 Fläsch

Verfassende

plan —
idee

Plan-Idee

Tanja Bischofberger

Prättigauerstrasse 34

7302 Landquart

Unterstützt durch

Reto Loepfe, Independent Advisor

Via Sogn Paul 18

7403 Rhäzüns



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG

Michael Ruffner

Aeuli 3

7304 Maienfeld

Landquart, den 8. November 2018 / 29. Mai 2019 / 12. Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Einleitung..... | 4 |
| 1.1 | Aufgabenstellung..... | 4 |
| 1.2 | Ziel des KRL | 4 |
| 1.3 | Prozess (Projektorganisation, Ablauf) | 5 |
| 2. | Konzeptionelle Grundlagen | 5 |
| 2.1 | Leitbild «Zukunft Fläsch 2028» | 5 |
| 2.2 | Vision und Konzept Ortsplanung 2008 | 6 |
| 3. | Ausgangslage Siedlungsgebiet..... | 8 |
| 4. | Themen und Leitsätze KRL..... | 11 |
| 4.1 | Entwicklung im regionalen Kontext..... | 11 |
| 4.2 | Bevölkerungsentwicklung..... | 12 |
| 4.3 | Demografie | 13 |
| 4.4 | Landschaft und Freiraum..... | 16 |
| 4.5 | Identität und Baukultur | 16 |
| 4.6 | Dorf- und Innenentwicklung..... | 17 |
| 4.7 | Erweiterung Wohnquartiere | 19 |
| 4.8 | Landwirtschaft und Kleingewerbe..... | 20 |
| 4.9 | Verkehrsentwicklung | 21 |
| 5. | Leitbildplan | 23 |
| 6. | Quartiersteckbriefe | 26 |

1. EINLEITUNG

1.1 AUFGABENSTELLUNG

Die am 3. März 2013 von der Bevölkerung angenommene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes enthält verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft. Ziel ist, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Einerseits werden die Regionen aufgefordert ein regionales Raumkonzept zu erstellen, andererseits müssen sie auch ihren regionalen Richtplan im Bereich Siedlung und Verkehr auf Basis des kantonalen Richtplans überarbeiten. Zudem werden die Gemeinden aufgefordert, ihre Ortsplanungen im Bereich Siedlung auf Basis der Richtpläne und eines kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) zu revidieren.

Die Gemeinde Fläsch hat mit einer wegweisenden Ortsplanung im Jahre 2010 den Wakker-Preis erhalten. Nun gilt es, die Kernaussagen dieser Ortsplanungsrevision zu überprüfen und das Konzept mit entsprechenden Anpassungen in ein KRL aufzunehmen. Die konzeptionellen Grundlagen (Leitbild und Vision) werden in Kapitel 2 vorgestellt, gefolgt von einer kurzen Siedlungsanalyse (Kapitel 3). Die räumlich relevanten Aussagen und Massnahmen des Leitbildes «Zukunft Fläsch 2028» bilden die Leitsätze und damit die Basis des KRL. Sie werden mit verschiedenen Grundlagen belegt (Kapitel 4). Daraus resultiert der Leitbildplan (Kapitel 5). Im Kapitel 6 werden das Dorf resp. die Quartiere charakterisiert und aus den Leitsätzen konkrete Handlungsmassnahmen für die entsprechenden Gebiete abgeleitet.

1.2 ZIEL DES KRL

Mit dem kommunalen räumlichen Leitbild legt der Gemeinderat Fläsch unter Einbezug der Bevölkerung die Leitlinien der zukünftigen Gemeindeentwicklung verbindlich fest. Die Gemeinde soll sich abgestimmt mit der Region Landquart eigenständig und qualitativ entwickeln können. Die Entwicklung soll insbesondere die Identität des Dorfes stärken und attraktives Wohnen für eine durchmischte Bevölkerung ermöglichen. Das KRL enthält die Ziele für die Gemeinde sowie entsprechende Massnahmen.

Aufgrund der dörflichen Strukturen liegt in Fläsch der Fokus nicht nur auf der Innenentwicklung, sondern vielmehr auf dem Weiterführen der vorhandenen Siedlungsstrukturen und der Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität.

1.3 PROZESS (PROJEKTORGANISATION, ABLAUF)

Mit dem kommunalen räumlichen Leitbild legt der Gemeinderat Fläsch unter Einbezug der Bevölkerung die Leitlinien der zukünftigen Ortsplanung fest.

Mit der Erarbeitung des KRL wurde ein Planungsteam beauftragt (Remund+ Kuster AG, Reto Loepfe und Plan-Idee). Die Projektleitung lag bei Tanja Bischofberger vom Büro Plan-Idee. Michael Ruffner, Mitinhaber R+K, Büro für Raumplanung, in Maienfeld, fungierte als Stellvertreter und als fachliche planerische Unterstützung. Reto Loepfe zeichnete sich verantwortlich für den Fragebogen sowie den Mitwirkungsprozess.

Die Bevölkerung konnte im Zusammenhang mit dem Leitbild «Zukunft Fläsch 2028» an Inhalten des KRL mitarbeiten. An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2018 wurde das KRL vorgestellt. Während der anschliessenden Mitwirkungsaufgabe ging eine Stellungnahme betreffend das Gebiet Plutt ein. Am 27. März 2019 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) Stellung zum KRL Fläsch genommen. Aufgrund dieser Stellungnahmen hat der Gemeindevorstand beschlossen, das Gebiet Plutt weiterhin als künftiges Siedlungsgebiet zu betrachten. Damit erfüllt das KRL auch die Vorgaben und Anliegen des Kantons. Der Gemeindevorstand verabschiedete das KRL an seiner Landsitzung vom 28. Juni 2019.

2. KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

2.1 LEITBILD «ZUKUNFT FLÄSCH 2028»

Vor 14 Jahren hat die Gemeinde unter dem Titel «Zukunft Fläsch» das Leitbild 2004 erarbeitet. Im Zusammenhang mit der durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) notwendig gewordenen Überprüfung der Ortsplanung sowie den damit verbundenen Grundlagen (Vision und Konzept 2008) und der Ausarbeitung des vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbildes hat der Gemeinderat entschieden, das bisherige Leitbild «aufzufrischen» und den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

In einem ersten Schritt wurden mit einer schriftlichen Befragung im Sommer 2017 die wichtigsten und dringlichsten Anliegen der Einwohner erfasst. Die Auswertung zeigt z.B. folgende Aspekte:

- Im Bereich der öffentlichen Räume (Plätze, Spielplätze etc.) besteht Verbesserungspotenzial.
- Die Lärmbelastung durch den Verkehr wird im Quartier Pradaschan als sehr gross empfunden, allgemein aber als erträglich beurteilt.
- Die Landschaft und Natur mit den Naherholungsmöglichkeiten werden sehr geschätzt.
- Es besteht eine grosse Zufriedenheit mit dem Ortsbild.
- Die Rebflächen im Dorf sollen vor Überbauungen geschützt werden
- Es soll nur sehr zurückhaltend eingezont werden

Der Gemeinderat hat anschliessend an die Befragung eine Redaktionskommission mit 14 Mitgliedern eingesetzt. Diese Kommission wurde mit der Umsetzung/Interpretation der Befragungsergebnisse und der Aktualisierung des Leitbilds beauftragt. In drei Sitzungen hat die Redaktionskommission einen Entwurf des neuen Leitbilds (Leitbild «Zukunft Fläsch 2028») erarbeitet und damit die Grundlage für das kommunale räumliche Leitbild geschaffen.

Im März 2018 wurde eine Einwohnerversammlung einberufen. Nach einem Impulsvortrag von Köbi Gantenbein arbeiteten die rund 70 Teilnehmenden in einer Methodenkombination von Vernissage und World Café an den verschiedenen Themen und Leitsätzen.



ABBILDUNG 1: FOTO EINWOHNERVERSAMMLUNG
Quelle: Reto Loepfe

Anschliessend an die Einwohnerversammlung hat die Redaktionskommission das Leitbild «Zukunft Fläsch 2028» finalisiert. Alle räumlichen Bestandteile sind in das vorliegende kommunale räumliche Leitbild eingeflossen.

2.2 VISION UND KONZEPT ORTSPLANUNG 2008

Neben dem Leitbild 2004 und einem Ortsbildinventar aus dem Jahre 2005 diente auch eine Vision und ein Konzept, das von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der HTW Chur, dem Amt für Raumentwicklung Graubünden sowie dem Bündner Heimatschutz entstanden ist, als Grundlage für die Ortsplanung.

Die Vision war, dass Fläsch sein typisches Dorfbild aus mitten im Dorf liegenden Weinbauflächen, die sich mit den umgebenden dichten Bebauungsstrukturen kontrastieren, auf lange Sicht erhalten will. Die Böngert und die Wingert sind auch langfristig wichtig für die Identität des Dorfbildes.



ABBILDUNG 2: KONZEPT FLÄSCH 2008
Quelle: HTW Chur (Christian Wagner)

Das Konzept, das in der Ortsplanung grösstenteils umgesetzt wurde, definierte die Böngert und Wingert als Grünzonen. Die Grünzonen sollen im Dorf nicht eingekesselte Parkanlagen bilden, sondern von aussen in das Dorf hineinfliesen. Damit soll vermieden werden, dass ein Bebauungsgürtel das alte Dorf erstickt.

Weitere wichtige Punkte des Konzepts:

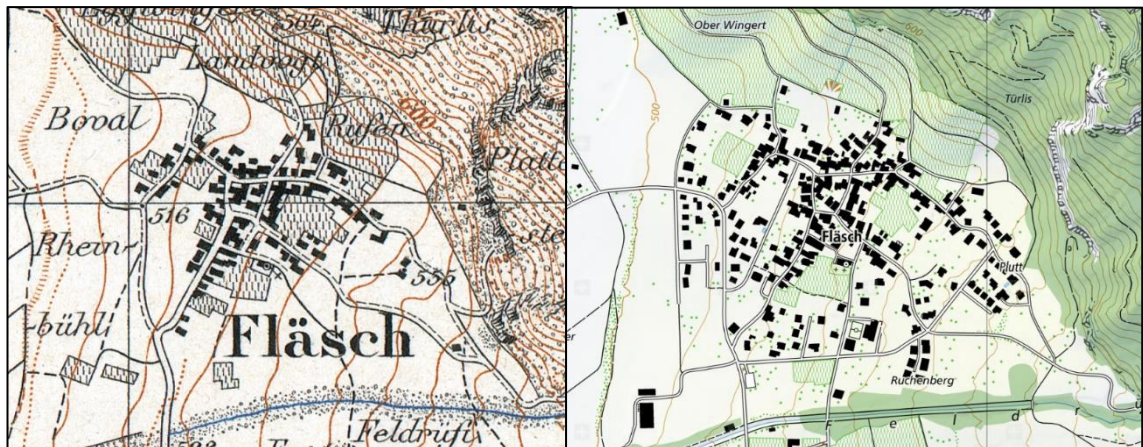
- Keine losgelösten Neubauquartiere, die nichts mit dem Dorf zu tun haben.
- Anknüpfungsstellen für die Dorferweiterung ausbilden.
- Niedrig genutzte Stallbauten in der Kernzone nach Möglichkeit mit niedriger Nutzung beibehalten.
- Die Dorffidentität lebt vom Kontrast zwischen dichter Bebauung und grünen Freiräumen.
- Wiederkehrende Einblicke in die Freiflächen zulassen.
- Weinbergmauern und Strassenbeläge als wichtige Parameter erhalten.
- Haushälterische Bodennutzung und hohe Dichte mit einer hohen gestalterischen Qualität.

Das Konzept Fläsch 2008 entsprach bereits damals einem kommunalen räumlichen Leitbild. Der Plan wurde öffentlich aufgelegt und bei den Grundeigentümern eine Vernehmlassung durchgeführt. Noch heute hat das Konzept eine wegweisende und zentrale Bedeutung für die Gemeinde Fläsch und dient deshalb als Grundlage für das hier vorliegende kommunale räumliche Leitbild.

3. AUSGANGSLAGE SIEDLUNGSGEBIET

Der alte Dorfkern liegt gut eingebettet inmitten des Siedlungsgebiets. An den Rändern zu den umliegenden Quartieren befinden sich jeweils kleinere oder grössere Obst- und Rebenkulturen oder private Grünflächen. Diese Freiflächen im Kern, meist durch Steinmauern eingefasst, tragen zu einem hochwertigen Ortsbild bei. Ebenso die Gebäudestellungen, welche abwechselnd schmale Durchfahrten und offene Vorplätze schaffen. Die gut proportionierten Häuser entlang der Gassenräume sind ebenfalls typisch für Fläsch.

ABBILDUNG 3: FLÄSCH 1900 UND FLÄSCH 2017



Quelle: map.geo.admin.ch

Auf dem Gebiet der Gemeinde Fläsch wird bereits seit urgeschichtlicher Zeit gesiedelt. Bereits im 18. Jahrhundert wurde das Dorf wegen seiner Lage, seines Weines und wegen des kleinen Bades berühmt. Der Dorfkern von Fläsch ist bis heute gut erhalten.

Im Dorfzentrum befinden sich viele ältere Bauten, während sich das Gebäudealter nach aussen hin verjüngt. Die bauliche Entwicklung erfolgte hauptsächlich entlang der Zufahrtsstrassen.

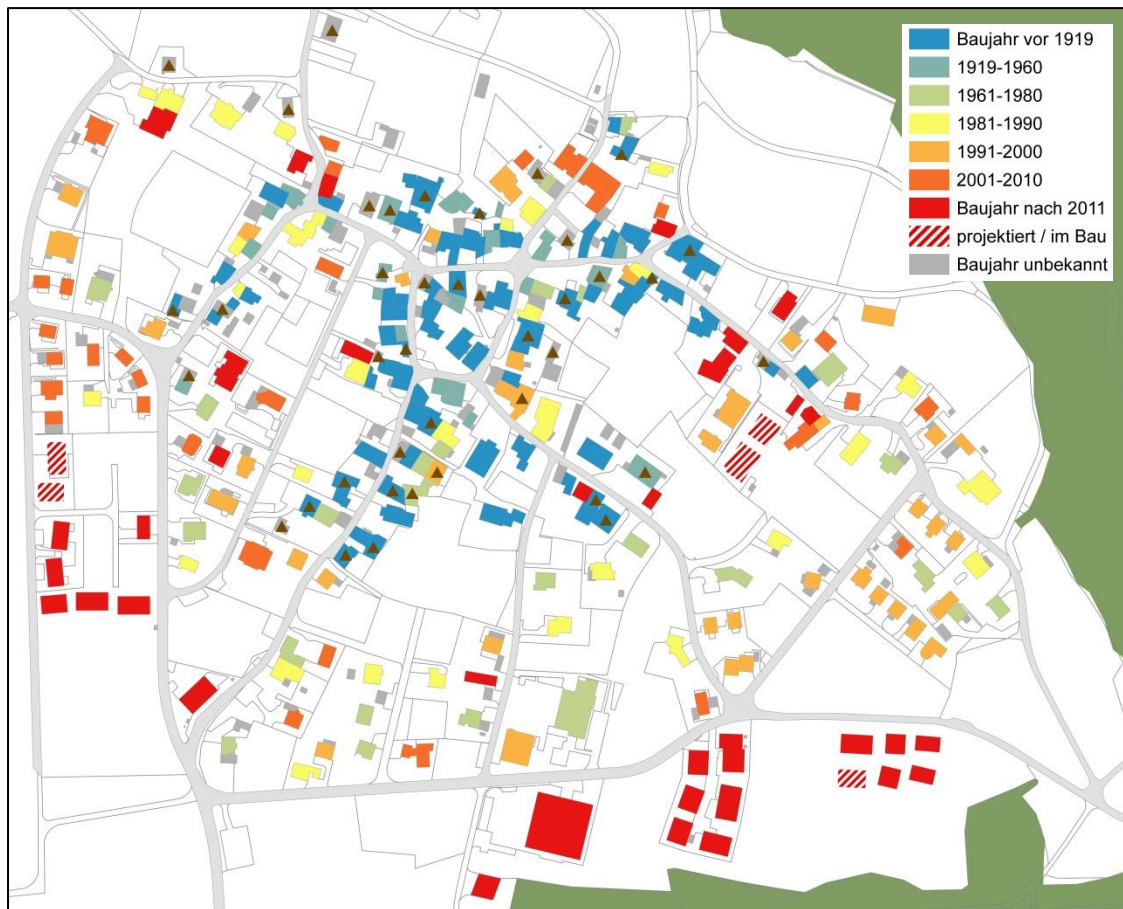


ABBILDUNG 4: ANALYSE BAUPERIODEN

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) Daten 2016, Ställe gemäss Datenblatt Gemeinde Fläsch, Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Siedlungsgebiet wird räumlich begrenzt durch die anschliessenden Rebberge und durch die Feldrüfi. Die Gebiete, die sich für künftige Siedlungserweiterungen eignen, sind dadurch ebenfalls begrenzt. Umso mehr, als dass es für die Sicherung der räumlichen Qualitäten wichtig ist, an dem Konzept der Grünräume, die an verschiedenen Seiten bis ins Siedlungsgebiet hineinragen, festzuhalten.

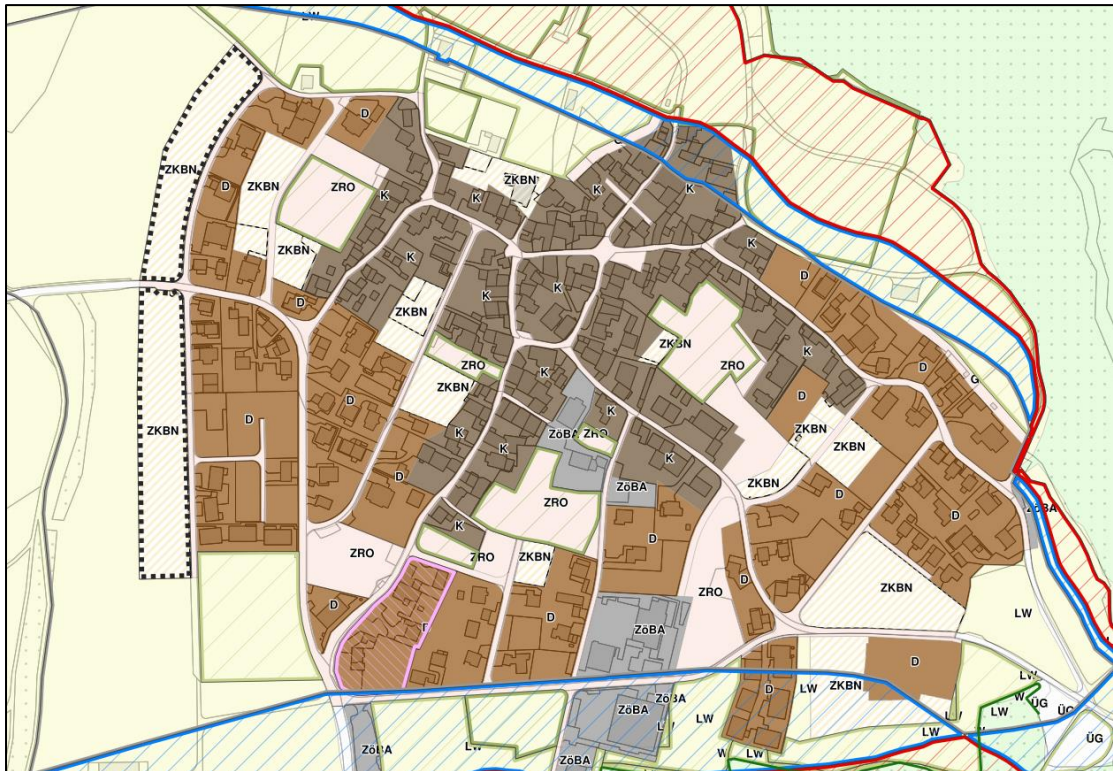


ABBILDUNG 5: ZONENPLAN FLÄSCH

Quelle: <http://map.geo.gr.ch>, Kantonale Nutzungsplandarstellung

Die rechtskräftige Zonenplanung von Fläsch berücksichtigt das Konzept 2008. Mögliche Siedlungserweiterungen wurden als Zone künftige bauliche Entwicklung ausgeschieden. In der Kernzone, welche das alte Dorf abdeckt, gibt es kaum noch Überbaumungsmöglichkeiten. In der Dorfzone hingegen gibt es noch einige Bauplätze. Die Zone für Reben und Obstbäume sichert die typischen Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets und ist nicht bebaubar.

4. THEMEN UND LEITSÄTZE KRL

4.1 ENTWICKLUNG IM REGIONALEN KONTEXT

Fläsch entwickelt sich als Teil der Region Landquart und als attraktive Gemeinde mit eigener Identität.

Das im Mai 2014 in Kraft gesetzte revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz beschreibt verbindliche Vorgaben für die Begrenzung der Zersiedlung und die verstärkte und qualitätsvolle Innenentwicklung. Die Kantone sind verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung anzupassen. Der kantonale Richtplan Graubünden Teil Siedlung (KRIP-S) wurde von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und dem Bundesrat zur Genehmigung eingereicht. Die Region ist derzeit an der Ausarbeitung des regionalen Raumkonzepts (Auftrag aus dem KRIP-S).

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Fläsch liegt gemäss dem Raumkonzept Graubünden (Stand 2016) im so genannten «suburbanen Raum». Die urbanen sowie suburbanen Räume sollen als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Dabei soll die Siedlungs- und Verkehrsplanung gestützt auf klare Entwicklungsvorstellungen erfolgen und überkommunal koordiniert werden. Dies wird bei der Erarbeitung des regionalen Richtplanes berücksichtigt. Im suburbanen Raum wird gemäss dem Raumkonzept prioritär eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen angestrebt. Für den Handlungsraum Nordbünden werden neben der Förderung von verdichteten und qualitativ hochwertigen Wohnangeboten auch der Ausbau und die Weiterentwicklung des Langsamverkehrsnetzes in und zwischen den Siedlungen angestrebt. Schliesslich soll das hochwertige Kulturland an Tal- und Hangfusslagen im Bündner Rheintal erhalten werden und die Naherholungsqualitäten gefördert werden.

Das vorliegende kommunale Leitbild orientiert sich an den übergeordneten Planungen, konkretisiert diese auf kommunaler Stufe und berücksichtigt dabei insbesondere örtliche Belange und damit den Erhalt und die Stärkung der Identität der Gemeinde.

Als Grundlage für das Leitbild dient die Studie «Siedlungsverdichtung und -erneuerung in der Agglomeration Chur». Dort werden Fallbeispiele von Verdichtungsprozessen und die entsprechenden Instrumente dazu vorgestellt.

Das KRL stellt eine wesentliche Grundlage für die Abstimmung mit Kanton und Region dar.

4.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Fläsch verfolgt ein dezentes Wachstum der Bevölkerung. Das Wachstum findet vorwiegend in den im kommunalen räumlichen Leitbild ausgeschiedenen Entwicklungsgebieten (massvolle Verdichtung, Innenreserven, Entwicklung prioritär) statt.

Ziel des räumlichen Leibildes ist ein den örtlichen Verhältnissen sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasstes Bevölkerungswachstum.

In Fläsch sind Entwicklungspotenziale an raumplanerisch sinnvollen Lagen, einerseits durch eine Verdichtung der bestehenden Quartiere und andererseits durch punktuelle und massvolle Erweiterungen, vorhanden. Im regionalen Kontext betrachtet ist Fläsch Teil der Region Landquart. Die Region Landquart wird als Ganzes einen höheren Wachstumsanteil übernehmen als andere Regionen.

Die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde Fläsch erlebte in den Jahren 2000 – 2010 bedingt insbesondere auch durch die Planungsarbeiten und die entsprechende Planungszone nur ein kleines Wachstum.

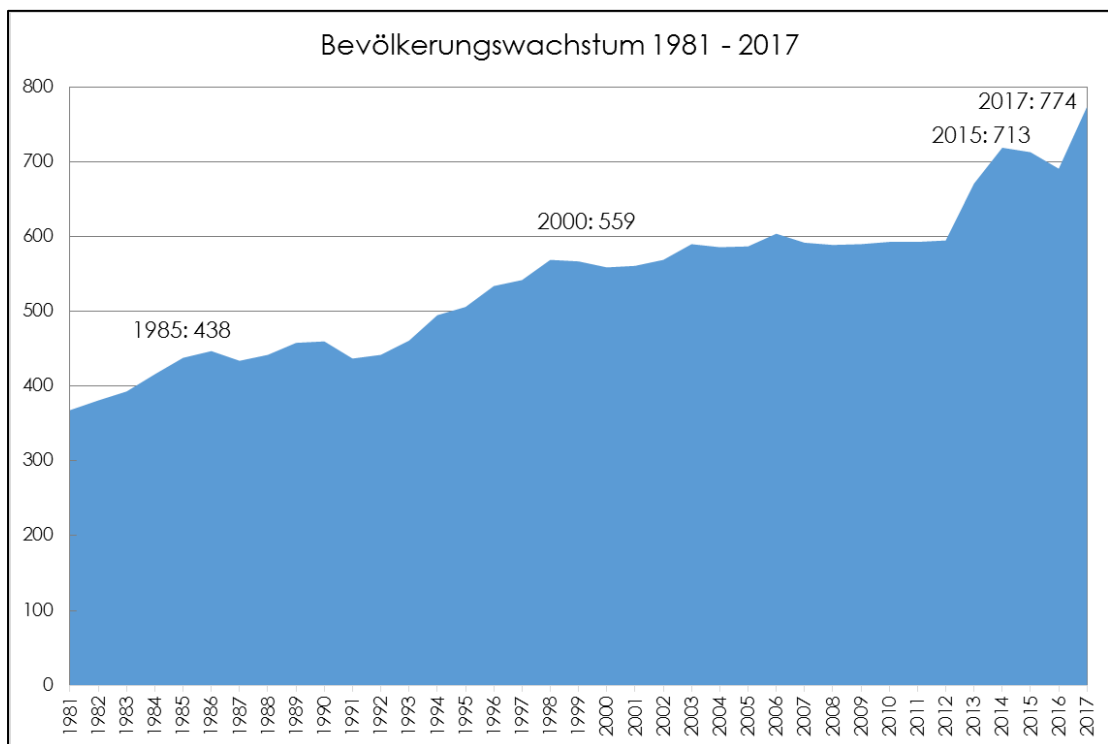


ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Quelle: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Jahr, BfS, 1981-2010: Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes ESPOP, ab 2011: Statistik der Bevölkerung und Haushalte STATPOP

Nach der Genehmigung der Ortsplanung konnten die neu geschaffenen Flächen überbaut werden, was zu einem starken Bevölkerungswachstum führte (zwischen 2010 und 2015 um 19.6%).

Die von der Gemeinde Fläsch angestrebte Bevölkerungsentwicklung orientiert sich nicht am Entwicklungspotenzial der Gemeinde oder an der Entwicklung in den letzten Jahren. Die mit der starken Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren einhergehenden Bautätigkeiten hatten nicht nur positive Auswirkungen. Das Entwicklungspotenzial wird daher sehr sorgfältig genutzt und die Qualität vor die Quantität gestellt. Die Rahmenbedingungen der Entwicklung werden im vorliegenden KRL festgelegt. Es wird eine Entwicklung von maximal 1% pro Jahr angestrebt. Die Gemeinde wird jährlich die Wachstumszahlen überprüfen und kommunizieren.

Das Gewerbe zeichnet sich durch sehr starke und innovative Weinbaubetriebe aus. Auch der Detailhandel wird sehr begrüsst. Die Spitalnutzung hat sich in kurzer Zeit etabliert. Trotz allem ist die Gemeinde Fläsch kein Arbeitsplatzgebiet. Erhalt und Erneuerung sind wichtige Faktoren, eine Erweiterung hingegen wird nicht angestrebt. Dementsprechend erfolgt keine detaillierte Untersuchung der Arbeitsplätze.

4.3 DEMOGRAFIE

Mit einer massvollen Innenentwicklung und mit den künftigen neuen Quartieren werden die Voraussetzungen für einen Generationenwandel und für neue familien- sowie altersgerechte Wohnmöglichkeiten geschaffen.

Der Anteil der unter 20-jährigen lag in der Gemeinde Fläsch im 2015 mit 18.9 % etwas unter dem Schweizer Durchschnitt (20.1 %) und auch unter dem Durchschnitt der Bündner Herrschaft (Maienfeld: 19.4 %; Jenins: 21.1 %; Malans: 21.6 %). Dafür konnte im gleichen Jahr eine beinahe doppelt so hohe Geburtenziffer wie in den übrigen Gemeinden der Herrschaft verzeichnet werden (15.4 ‰). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt mit 2.32 Personen zwar leicht über dem Schweizer Durchschnitt und ist höher als in Maienfeld. Jenins und Malans, die einen höheren Anteil an unter 20-jährigen haben, haben aber auch hier eine etwas höhere Haushaltsgrösse (2.44 ‰ in Malans, 2.45 ‰ in Jenins). Die Gemeinde Fläsch setzt sich für familienfreundlichen Wohnraum ein, damit das Bevölkerungswachstum bei den unter 20-jährigen weiterhin stattfindet.

Die demographische Pyramide zeigt auf, dass im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt besonders die 18 – 30-jährigen sowie die ab 80-jährigen «untervertreten» sind. Ein Alters- oder Pflegeheim gibt es in Fläsch nicht. Mit einem Augenmerk auf altersgerechte Wohnformen will die Gemeinde Fläsch auch den älteren Generationen ermöglichen, im Dorf zu bleiben.

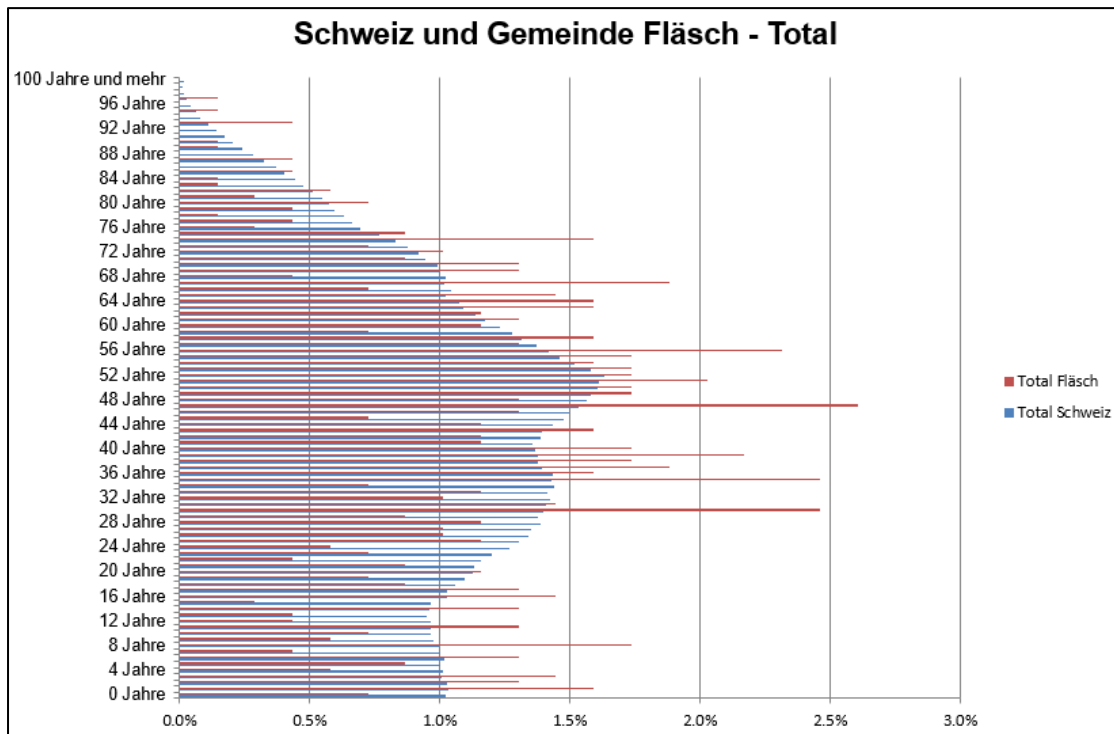


ABBILDUNG 7: DEMOGRAPHISCHE PYRAMIDE

Quelle: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Alter, BfS.

In Fläsch liegt das Durchschnittsalter bei rund 42 Jahren. In den Neubauquartieren Pradaschan und Ruhaberg ist der Altersdurchschnitt erwartungsgemäss am Niedrigsten. Der Dorfkern liegt mit einem Durchschnitt von rund 43 Jahren im Mittelfeld. Das Quartier Rosnis weist das höchste Durchschnittsalter auf.

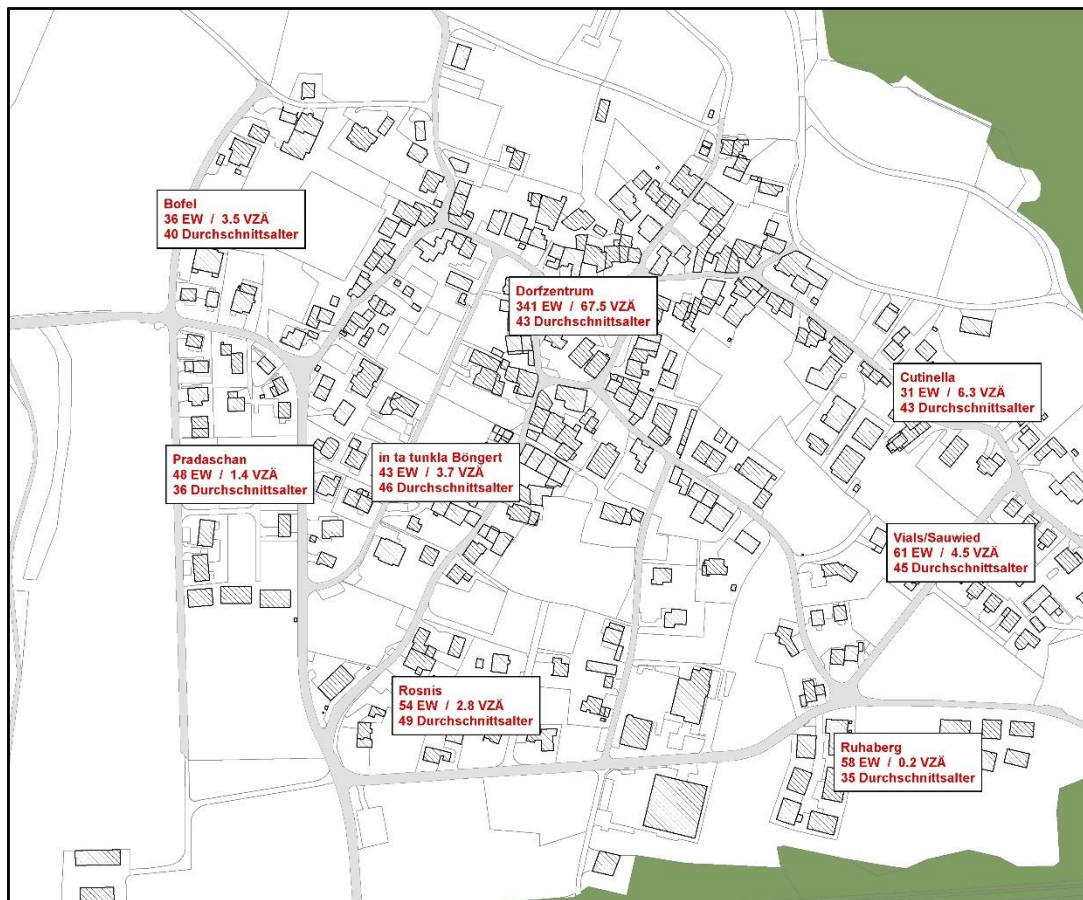


ABBILDUNG 8: ANALYSE EINWOHNER UND BESCHÄFTIGTE IN DEN QUARTIEREN (VZÄ)

Quelle Einwohner 2016 (Statpop), Beschäftigte (VZÄ) 2016 (Statent), Bundesamt für Statistik

Der bestehende Schulstandort wird erhalten und weiterentwickelt.

Die bestehende Schulanlage soll mit einer ganzheitlichen Schulraumplanung im Hinblick auf die aktuelle Situation und die zukünftigen Bedürfnisse gestärkt werden. Themen wie Schulraumbedarf, pädagogische Anforderungen, energetische Sanierungen, Aussenraumqualitäten, wie auch Freiraumfunktionen und Bedürfnisse von Vereinen sollen dabei berücksichtigt werden.

Familien- und altersgerechte Wohnformen werden gefördert.

Mit der Förderung von durchmischten Wohnformen durch die Gemeinde kann die räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlich dazu beitragen Identifikation und gesellschaftliche Teilhabe/Beteiligung und damit die Integration der Bewohner zu verbessern. Bei der Überbauung von Bauland der Gemeinde werden entsprechende Wohnformen geprüft.

4.4 LANDSCHAFT UND FREIRAUM

Die Wingert und die Böngert bleiben als Grünflächen erhalten und verbinden den Naherholungsraum mit dem Dorf.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist die Sicherstellung der Wingert und der Böngert im Dorf von zentraler Bedeutung. Diese reichen von jeher ins Dorf hinein und sind Teil des Dorfbildes und damit der Identität. Die wiederkehrenden Einblicke in die Freiflächen von den Quartierstrassen aus ist ein typisches Merkmal von Fläsch. Die Grünzonen fliessen in das Dorf hinein und verbinden die Erholungsräume mit dem Siedlungsraum. Mit dem Erhalt und der Aufwertung dieser „grünen Finger“ im Siedlungsgebiet wird zudem ein wichtiger Beitrag aus ökologischer Perspektive, wie bspw. die Förderung der Biodiversität, geleistet.

Ziel des räumlichen Leitbildes ist, sicherzustellen, dass kein Bebauungsgürtel entsteht, der das alte Dorf erstickt.

4.5 IDENTITÄT UND BAUKULTUR

Die Gemeinde unterstützt die Bewahrung und Pflege des identitätsstiftenden, ortsbildprägenden Dorfkerns mit den Hofraumanlagen und Mauern.

Die Gemeinde Fläsch verfügt gemäss dem ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Alle im ISOS ausgeschiedenen Gebiete und Baugruppen sind in der rechtskräftigen Ortsplanung umgesetzt worden.

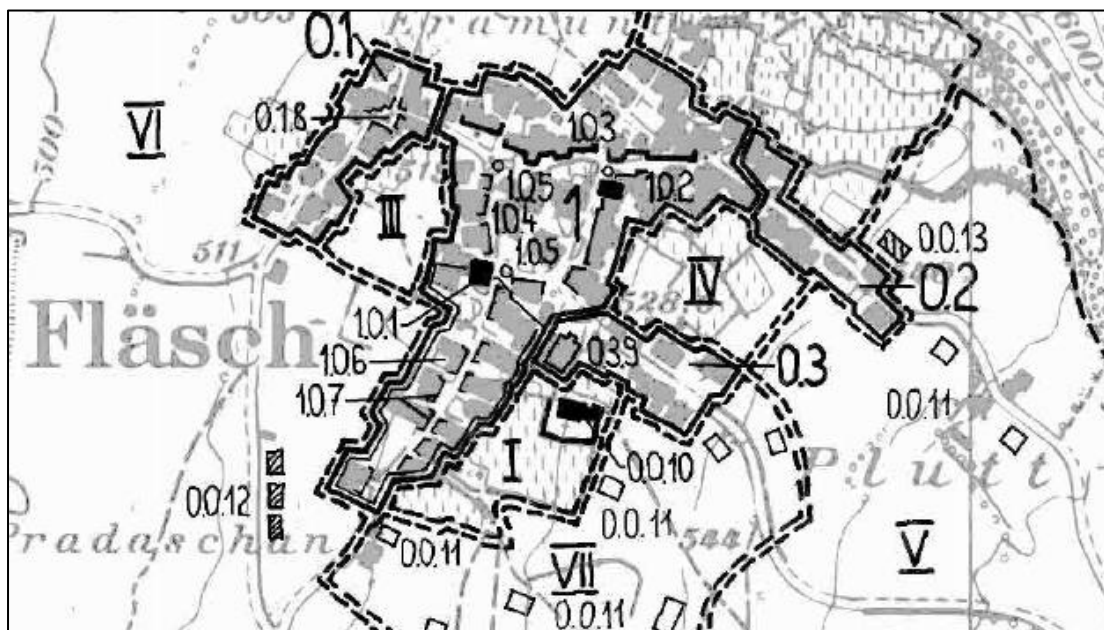


ABBILDUNG 9: ISOS KARTE, Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS, 1. Fassung September 1983.

Der historische Ortskern sowie die weiteren schützenswerten Bauten und Anlagen sind bedeutende Bestandteile des Ortsbildes von Fläsch und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Identität. Die Bewahrung und Pflege dieser identitätsstiftenden Elemente wird deshalb unterstützt.

Die Gemeinde bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.

Grundsätzlich gilt es, die bestehenden baulichen Qualitäten der Gemeinde zu erhalten und bei Neubauten und Sanierungen hochwertige und nachhaltige Projekte zu fördern. Gemeindebauten sollen hinsichtlich Architektur, Freiräumen, Energielösung und Wirtschaftlichkeit eine Vorbildfunktion übernehmen. Darüber hinaus will die Gemeinde eine aktive Qualitätsförderung und ein vorausschauendes Bodenmanagement verfolgen. Dazu wird eine kooperative Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Bauträgern praktiziert. Mit dem zweiteiligen Projektentstehungs- und Bewilligungsprozess wird bereits heute eine aktive und bewusste Auseinandersetzung mit den Aspekten von Ortsbild, Identität, Denkmalpflege und Architekturqualität gefördert.

4.6 DORF- UND INNENENTWICKLUNG

Das Dorf soll mit Begegnungsräumen für Jung und Alt aufgewertet werden.

Mit der Verlegung der Postautohaltestelle, des Volgs sowie der Aufhebung der Poststelle hat das Dorfzentrum an Bedeutung als Begegnungsort verloren. Der öffentliche Raum soll deshalb mit neuen Begegnungsorten (Sitzbänke, Brunnen, Spielgelegenheiten für Kinder) aufgewertet werden. Nicht nur Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, wie beispielsweise Eltern mit Kleinkindern, ältere Personen oder Behinderte, sondern auch Besucher und Besucherinnen schätzen einen zentralen ungezwungenen Begegnungsort.

Im Dorfzentrum wird keine Innenverdichtung angestrebt.

Die engen Platzverhältnisse im Dorf lassen keine grossen Entwicklungen mehr zu. Bereits heute gibt es Parkierungs- und Verkehrsprobleme. Diese lassen sich auf diesem engen Raum nicht lösen. Zudem handelt es sich beim Dorfkern von Fläsch gemäss ISOS um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Diese Qualitäten will die Gemeinde durch eine Forcierung der Verdichtung nicht in Frage stellen. Bei den alten Ställen im Dorf ist noch Entwicklungspotenzial vorhanden. Bei den entsprechenden Umbauprojekten wird aufzuzeigen sein, wie die Einordnungs-/Erschliessungs-/Parkierungsthematik optimal gelöst wird. Das Stichwort lautet Erneuerung und nicht Verdichtung.

In den Wohnquartieren rund um das alte Dorf wird eine moderate Verdichtung sowie eine verbesserte Verbindung zum alten Dorfteil angestrebt.

Die überwiegend nach 1980 entstandenen Quartiere (Pradaschan, Sauweid, Ruhaberg etc.) charakterisieren sich unterschiedlich. Während z.B. die Quartiere «Bofel» und «Pradaschan» vor allem über freistehende Einzelbauten mit einem hohen Grünflächen- resp. Gartenanteil verfügt, wurden im Gebiet Ruhaberg ausschliesslich Mehrfamilienhäuser in hoher Dichte realisiert (siehe Steckbriefe zu den Quartieren). Das Leitbild unterscheidet im Hinblick auf die Verdichtung die Quartiere:

1. Quartiere «in da tunkla Böngert», «Bofel», «Cutinella»: Hier sollen die vorhandenen Strukturen (Gebäude, Freiräume etc.) erhalten werden.
2. Quartiere «Vials» und «Rosnis»: Hier soll die bereits heute mögliche moderate Verdichtung weitergeführt werden. Die Einpassung neuer Bauten in das Ortsbild sind besonders zu beachten.
3. Quartiere «Pradaschan», «Sauweid» und «Ruhaberg»: Hier soll eine höhere Verdichtung angestrebt werden. Teilweise sind in diesen Gebieten schon heute höhere Dichten vorhanden und teilweise eignen sich die gegenwärtigen Gebäude gut für eine Verdichtung.

Generell wird eine Verbesserung der Anbindung zum alten Dorfteil und eine angepasste Ausgestaltung der Verkehrswege angestrebt.

4.7 ERWEITERUNG WOHNQUARTIERE

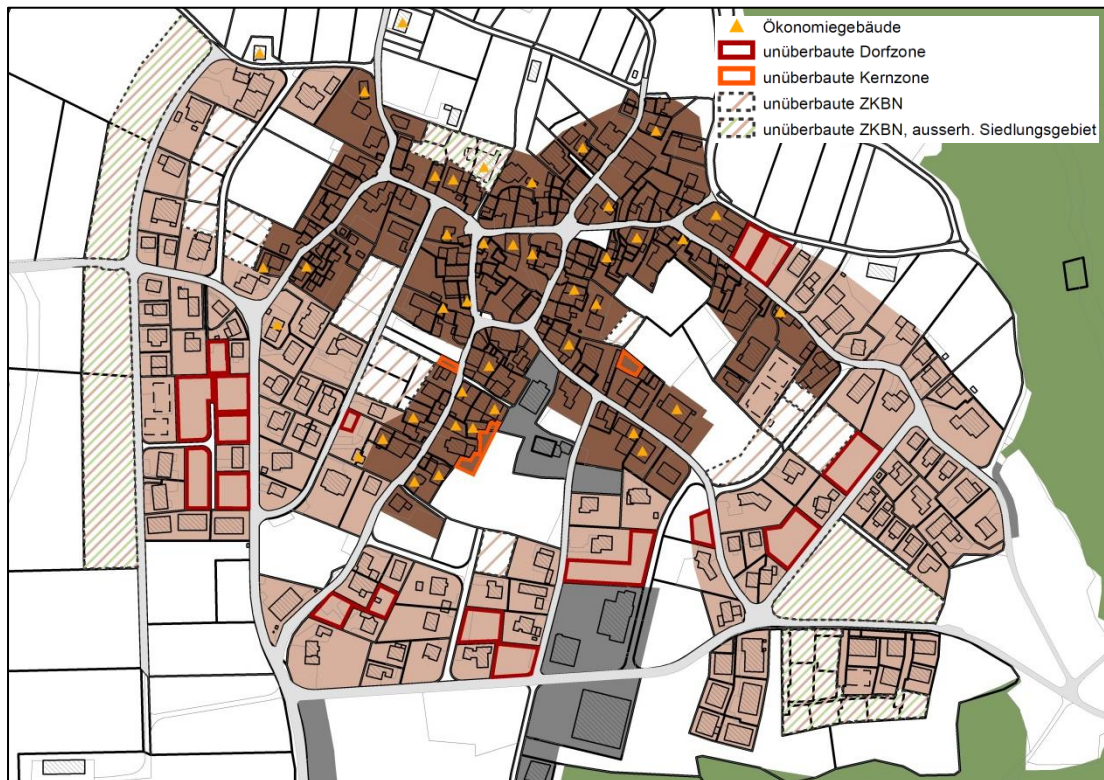


ABBILDUNG 10: STAND DER ÜBERBAUUNG MÄRZ 2018

Quelle: Zonenplan Gemeinde Fläsch, Datenblatt Gemeinde Fläsch, Amt für Raumentwicklung Graubünden

In erster Linie werden die bestehenden Kapazitätsreserven innerhalb des Siedlungsgebietes mobilisiert.



ABBILDUNG 11: Siedlungsgebiet (Zwischenergebnis), QUELLE: Amt für Raumentwicklung GR

Unter verschiedenen Annahmen wie Erneuerungsraten (d.h. dem Ersatz von bestehenden durch neue Gebäude), Einwohnerdichten, Anzahl Wohnungen und Wohnungsbelegungen sowie einer laufenden Wohnflächenzunahme und dem Flächenbedarf pro Kopf besteht ein theoretisches Verdichtungspotenzial von rund 30 bis 60 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern in den bestehenden Wohnquartieren. Hinzu kommen die vorhandenen Bauzonenreserven in den Wohnzonen (Kernzone und Dorfzone, 1,28 ha), die ein Potenzial von rund 80 - 250 Einwohnerinnen

und Einwohnern aufweisen. Die Bauzonenreserven werden bei der Anpassung der Ortsplanung über eine Bauverpflichtung mobilisiert.

In einem nächsten Schritt wird die Einzonung der Flächen in einer Zone für zukünftige bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes überprüft.

Nach der Mobilisierung der Reserven in den bestehenden Bauzonen wird für die kurzfristige Entwicklung die Einzonung der bisherigen Zonen für künftige bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes überprüft.

Erste Priorität bei der Erweiterung des Siedlungsgebietes hat die Realisierung der 2. Etappe des Arealplanes im Gebiet Ruhaberg.

Ausgehend von den Zielen eines moderaten Wachstums und einer differenzierten demographischen Entwicklung ist es wichtig, dass neben den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen auch neue Wohnsiedlungen geschaffen werden können. Das Konzept Fläsch 2008 zeigt auf, wo künftig Siedlungserweiterungen überhaupt noch denkbar sind. Aufgrund der noch vorhandenen Reserven sowie des anvisierten dezenten Wachstumszieles soll als Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgebiet für die kurz bis mittelfristige Entwicklung vorerst nur die 2. Etappe Ruhaberg weiterentwickelt werden. Die Nähe zu den Schul- und Sportanlagen zeichnen dieses Gebiet aus. Für die Steigstrasse und für die Augasse wird es dadurch zu zusätzlichem Verkehr kommen.

Das Gebiet Plutt, der Riegel unter dem Dorf sowie das Gebiet Töbeli sind weitere langfristige Möglichkeiten für die Siedlungserweiterung.

Da die Entwicklungsmöglichkeiten von Fläsch aufgrund der Gefahrenzonen und der Rebberge begrenzt sind, verbleiben als mögliche Siedlungserweiterungsgebiete neben dem Gebiet Ruhaberg, das Gebiet Plutt, der «Riegel» unter dem Dorf sowie das Gebiet Töbeli (unter dem neuen Volg). Sobald Entwicklungsflächen benötigt werden, werden die Überbaumöglichkeiten und die Etappierbarkeit dieser Gebiete genauer überprüft. Innerhalb der nächsten 20-25 Jahren wird dies angesichts des angestrebten dezenten Wachstums voraussichtlich nicht der Fall sein.

4.8 LANDWIRTSCHAFT UND KLEINGEWERBE

Der Landwirtschaft, insbesondere dem Weinbau, sowie dem Kleingewerbe werden räumlich abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

Für die Identität der Gemeinde Fläsch sind die Rebbaubetriebe wichtig. Bisher sind diese grösstenteils vollumfänglich im Dorf verankert. Die vermehrte Mechanisierung führt dazu, dass Remisenflächen knapp werden. Um zu vermeiden, dass im Rebgebiet ungeordnet

Remisen entstehen, sorgt die Gemeinde mit entsprechenden Zonen in Siedlungsnähe für eine konzentrierte Anordnung der Ökonomiegebäude, abgestimmt auf die eidgenössische Raumplanung, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden fordert.

4.9 VERKEHRSENTWICKLUNG

Es wird ein Gesamtkonzept erarbeitet, dass auf die Planung der Region abgestimmt ist.

Die Gemeinde liegt an einem Korridor mit wichtigen und tendenziell zunehmenden Verkehrsströmen (Rheintal). Die Nähe der Autobahnausfahrt stellt einen wichtigen Standortvorteil der Gemeinde dar, führt aber gleichzeitig zu einer erhöhten Mobilität der Bevölkerung und generiert damit Verkehr. Durch die Überbauungen in den letzten Jahren ist im Dorf zusätzlicher motorisierter Verkehr entstanden. Einem zielgerichteten Gesamtkonzept, das die Vorteile der Verkehrslage nutzt und zugleich die Nachteile minimiert, kommt hohe Bedeutung zu.

Es werden Parkierungslösungen angestrebt, die den Dorfkern vom Verkehr entlasten.

Im Dorfkern von Fläsch bestehen enge Platzverhältnisse. Nicht überall ist es möglich oder sinnvoll, Parkflächen zu den Wohnhäusern zu realisieren. Die Gemeinde Fläsch setzt sich für gemeinsame Parkierungslösung im Sinne z.B. von gemeinsamen Tiefgaragen ein. Damit sollen auch die wichtigen Begegnungsräume im Dorf freigehalten werden.

Die Strassen im Dorf sind multifunktional und attraktiv für alle Verkehrsteilnehmer.

Im Dorf werden Begegnungsorte geschaffen. Die Strassenräume sind soweit möglich fussgängerfreundlich.

Das Velowegnetz wird aufgewertet, ergänzt und regional abgestimmt.

Direkte Fuss- und Veloverbindungen sowie ein oder mehrere Dorfplätze mit Aufenthaltsqualität stellen das Grundgerüst des öffentlichen Raumes dar. Sie tragen wesentlich zu einer hohen Lebensqualität und einer hohen Verkehrssicherheit bei. Im Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes orientiert sich die Gemeinde an folgenden Grundsätzen: Das Fussgänger- und Velowegnetz trägt den Bedürfnissen aller Nutzer- und Alterskategorien Rechnung. Ein hoher Standard für den Fuss- und Veloverkehr wird in allen Projekten verfolgt. Die Weiterentwicklung des Wegnetzes zu den Nachbargemeinden wird in regionaler Kooperation vorangetrieben.

Der öffentliche Verkehr stellt weiterhin eine gute Erreichbarkeit des Dorfes sicher.

Fläsch ist über die Postautolinie Landquart – Jenins – Maienfeld – Fläsch – Bad Ragaz erschlossen. Zu jeder halben Stunde sind die Anschlüsse an die Regionalzüge entweder über den Bahnhof Maienfeld oder den Bahnhof Bad Ragaz gewährleistet. Dieser Halbstundentakt soll beibehalten und wenn möglich optimiert werden.

5. LEITBILDPLAN

Der Plan des kommunalen räumlichen Leitbildes leitet sich von den im vorigen Kapitel genannten Leitsätzen sowie dem Leitbild «Zukunft Fläsch 2028» ab.

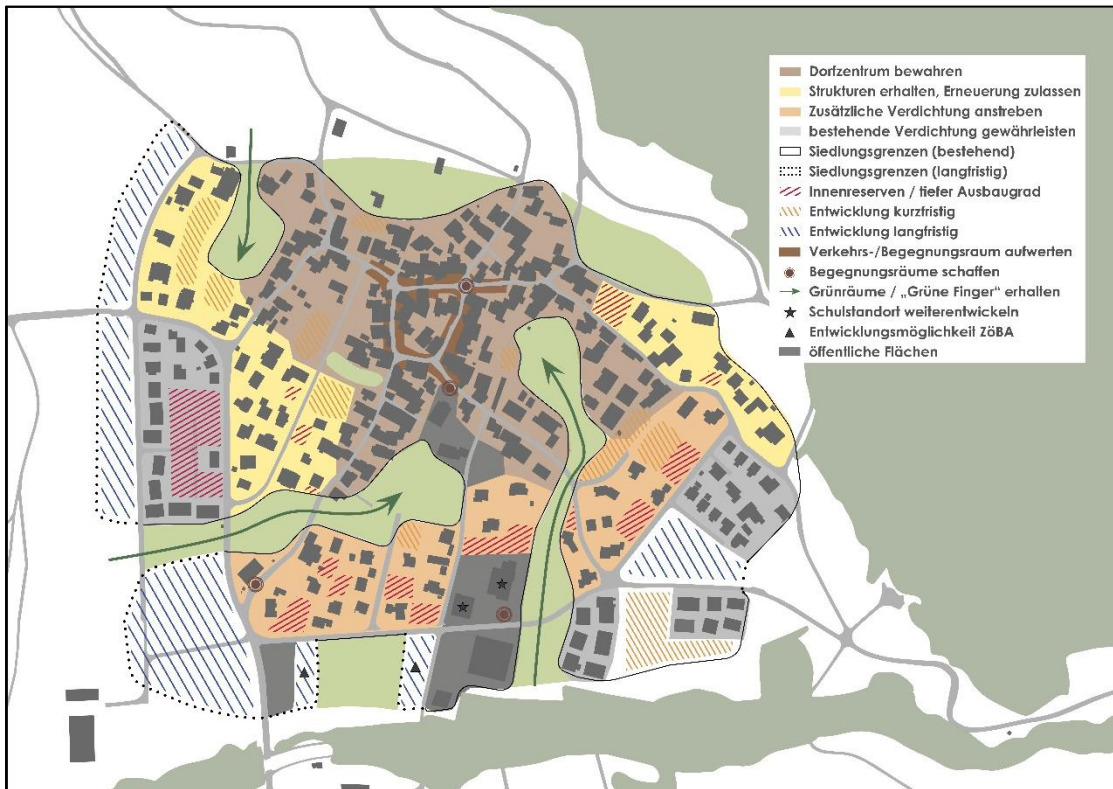
















ABBILDUNG 12: LEITBILD 2028 FLÄSCH, QUELLE: Eigene Grafik

Der Leitbildplan beinhaltet folgende Festlegungen:

| | |
|---|---|
| <p> Dorfzentrum bewahren</p> | <p>Das Dorfzentrum mit seinen historischen Strukturen wird bewahrt. Punktuelle Erneuerungsbauten sind zulässig. Die Umnutzung von Ställen ist sorgfältig zu prüfen, niedrig genutzte Stallflächen dürfen und sollen nach Möglichkeit eine niedrige Nutzung behalten</p> |
| <p> Strukturen erhalten, Erneuerung zulassen</p> | <p>Die baulichen und freiraumtechnischen Strukturen werden erhalten und weitergeführt. Eine sukzessive Erneuerung und eine minimale Dichte sind erwünscht.</p> |

| | |
|---|---|
|  Zusätzliche Verdichtung anstreben | In diesen Quartieren wird eine erhöhte Nutzung der Parzellen zugelassen resp. angestrebt. |
|  Bestehende Verdichtung gewährleisten | In diesen Bereichen wird in den nächsten Jahren keine oder kaum Entwicklung stattfinden, da es sich um Neubauquartiere, öffentliche Flächen oder gewachsene Strukturen ohne Entwicklungsbedarf handelt. In der Ortsplanung wird mindestens die bestehende Dichte festgesetzt. |
|  Siedlungsgrenzen | Eine Ausdehnung der bestehenden nördlichen, östlichen und südlichen Siedlungsgrenzen wird nicht angestrebt resp. ist aufgrund von natürlichen Gegebenheiten auch nicht möglich. Die bestehenden Siedlungsgrenzen bleiben deshalb erhalten. Potenzielle langfristige Entwicklungsflächen liegen im Westen. |
|  Innenreserven / tiefer Ausbaugrad | In erster Linie werden die inneren Reserven mobilisiert und deren Überbauung angestrebt. Auch soll dabei der Ausbaugrad erhöht werden. |
|  Entwicklung kurzfristig | Im Gebiet Ruhaberg befindet sich die erste prioritäre Entwicklungsetappe. Eine rechtskräftige Arealplanung liegt bereits vor. Für die Parzellen der 2. Etappe wird bei der Ortsplanungsrevision eine Einzonung geprüft. |
|  Entwicklung langfristig | Das Gebiet Plutt und die Flächen westlich der Quartiere Bofel und Pradaschan sind langfristig als weitere Siedlungsentwicklungsgebiete vorgesehen. |
|  Begegnungsräume schaffen | Treffpunkte für Austausch und Lebensqualität der Einwohner werden geprüft und umgesetzt. |
|  Verkehrs- / Begegnungsraum aufwerten | Das Dorf wird mit Begegnungsräumen aufgewertet. Insbesondere wird der öffentliche Strassenraum weiterhin möglichst fussgängerfreundlich ausgestaltet. |
|  Grünräume | Die ortstypischen Grünräume (die sogenannten grünen Finger) werden beibehalten und über die entsprechenden Zonen in der Ortsplanung gesichert |

| | |
|--|--|
|  Schulstandort weiterentwickeln | Die bestehende Schulanlage soll mit einer ganzheitlichen Schulraumplanung im Hinblick auf die aktuelle Situation und die zukünftigen Bedürfnisse gestärkt werden (siehe Kap. 4.3). |
|  Entwicklungsmöglichkeiten ZöBA | Diese Standorte eignen sich für langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. |
|  öffentliche Flächen | Diese öffentlichen Flächen liegen heute innerhalb von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und sollen erhalten bleiben. |

6. QUARTIERSTECKBRIEFE

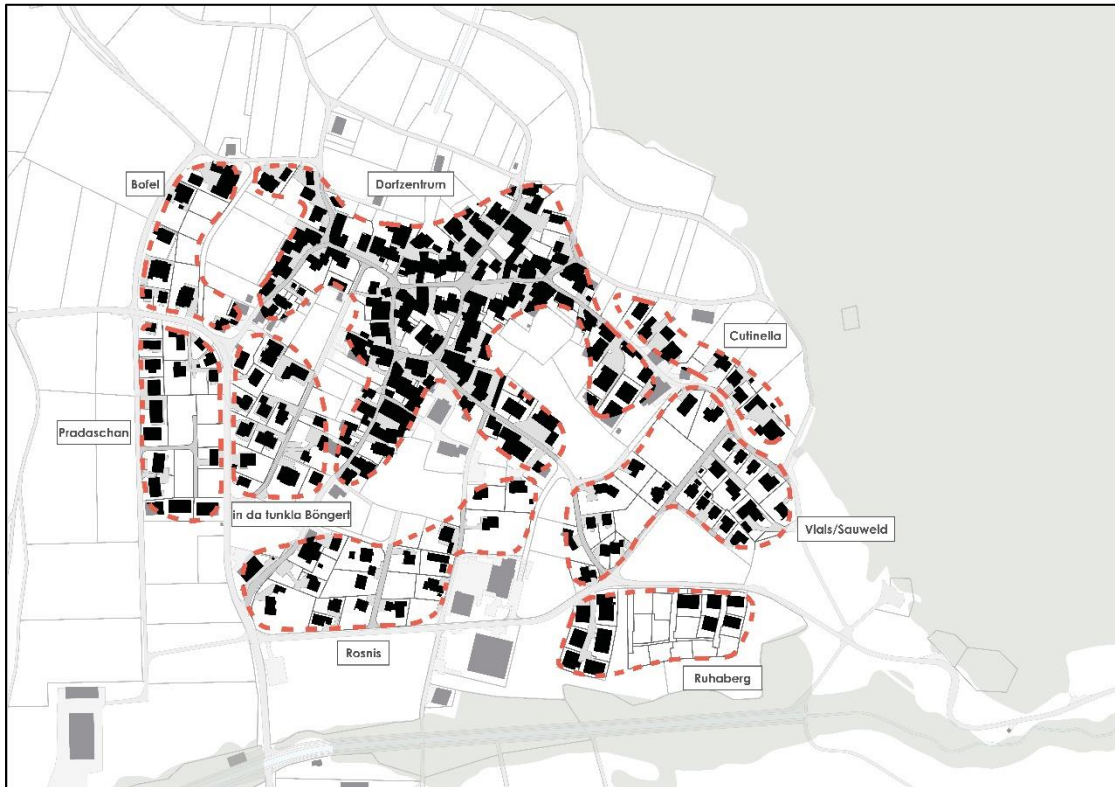


ABBILDUNG 13: ÜBERSICHT DER QUARTIERE

Quelle: Eigene Grafik

Die nachfolgenden Steckbriefe der Quartiere stellen die einzelnen Quartiere von Fläsch kurz vor und legen Handlungsempfehlungen fest. Die Quartierbezeichnungen stammen aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Fläsch.

Dorfzentrum

| | |
|--------------------------------|---|
| Kurzbeschreibung | Das Dorfzentrum von Fläsch ist der historisch gewachsene Kern von Fläsch und gemäss ISOS mit dem Erhaltungsziel A versehen. |
| Gebäudealter | Das durchschnittliche Gebäudealter liegt bei ca. 55 - 60 Jahren. In den äusseren Bereichen des Kerns befinden sich vereinzelte Neubauten. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Im Kern befinden sich verschiedenste Parzellen, welche teilweise dicht bebaut sind. An einzelnen Strassenzügen sind geschlossene Häuserzeilen entstanden. Die meisten Gebäude im Kernquartier weisen entweder eine trauf- oder eine giebelständige Ausrichtung zur Strassenseite auf. |

| | |
|----------------------------|--|
| Grünräume | Innerhalb des Quartiers befinden sich verschiedenste attraktive Innenhöfe. Die charakteristischen Grünräume, welche mit Obst- und Rebenkulturen bewirtschaftet sind, liegen am Rand des Kerns und an den Schnittstellen zu den äusseren Quartieren. Im Norden grenzt der Kern an den mächtigen Rebberg „Oberer Wingert“. |
| Qualitäten | Die architektonischen Qualitäten ergeben sich aus der für die Region einzigartigen Reihenbebauung (ISOS). Diese stehen meist traufseitig den Strassen zugewandt. An den Verkehrskreuzungen bestehen platzartige Räume, welche teilweise mit Brunnen besetzt sind. Auch die Grünflächen in Form von kleinen Höfen oder grossflächigen Reb- und Obstkulturen sind einzigartig. |
| Handlungsempfehlung | Die architektonischen Qualitäten des Zentrums mit ortstypischen Reben- und Obstbaumflächen, strassenzugewandten Häuserzeilen und hofartigen Vorbereichen sind zwingend zu erhalten. Hohe Potenziale stecken in der Gestaltung der Verkehrs- und Begegnungsflächen. Eine Umgestaltung ist im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes zu prüfen. Es ist ein Inventar der Ställe zu erstellen und die Potenziale zu ermitteln. Im Rahmen der Nutzungsplanung resp. Generellen Gestaltungsplanung sind Empfehlungen unter Berücksichtigung von Gestaltung, Volumen, Lage, Stellung, Erschliessung und Parkierung abzugeben. |

Bofel, In da tunkla Böngert, Cutinella

| | |
|--------------------------------|--|
| Kurzbeschreibung | Die drei Quartiere charakterisieren sich durch stabile Strukturen mit viel Freiraum. |
| Gebäudealter | Das Gebäudealter liegt durchschnittlich zwischen 25 und 30 Jahren. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Die Quartiere bestehen aus ähnlichen Strukturen. Die Parzellen sind in mittlerer Dichte mit Punktbauten bebaut. |
| Grünräume | Die Flächen weisen einen hohen Grünflächenanteil auf. Grösstenteils liegt der Grünraum strassenseitig oder rückwärtig hinter den Gebäuden. |
| Qualitäten | Die Qualitäten der drei Quartiere liegen in einer homogenen Bebauungsstruktur und einem vielfältigen Grünräumen |
| Handlungsempfehlung | Die Quartiere Bofel, In da tunkla Böngert und Cutinella sollen die heute vorhandenen Strukturen weiterführen. Eine sukzessive Erneuerung wird angestrebt. Dabei soll nur eine marginale Verdichtung möglich sein (eher Erhöhung des jetzigen Ausbaugrads). Die Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind zu erhalten. |

| Vials/Sauweid | |
|--------------------------------|--|
| Kurzbeschreibung | Das Quartier Vials/Sauweid bildet zusammen mit dem Quartier Ruhaberg den östlichen Dorfeingang von Fläsch. |
| Gebäudealter | Das durchschnittliche Gebäudealter liegt bei ca. 20 -30 Jahren. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Die Flächen in der Sauweid (östlicher Teil) wurden, im Gegensatz zu den Flächen Vials (westlicher Teil), dichter bebaut. In der Vials liegen noch zwei unbebaute Parzellen resp. Grundstücksteile. |
| Grünräume | Innerhalb des Quartiers bestehen nur kleinflächige Grünräume. |
| Qualitäten | Die Qualitäten des Quartiers liegen hier bei einer eher dichten Siedlungsstruktur mit kleinteiligen Grünräumen. |
| Handlungsempfehlung | Im Gebiet Vials sind vergleichbare Dichten wie in der Sauweid weiterzuführen. |

| Pradaschan | |
|--------------------------------|--|
| Kurzbeschreibung | Das Neubauquartier Pradaschan bildet gemeinsam mit dem Quartier Bofel den heutigen westlichen Siedlungsrand von Fläsch. |
| Gebäudealter | Ein Grossteil der Bauten ist nach 2011 erstellt worden. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Innerhalb des Quartiers befinden sich noch mehrere unbebaute Parzellen. Bei der Bebauung dieser Parzellen wird auf die bestehende Siedlungsstruktur geachtet. Die Neubauten müssen sich sorgsam an die bestehenden Bauten anbinden. |
| Grünräume | In den Quartieren sind Grünraumstrukturen, wie zum Beispiel grosse Rasenflächen, Blocksteinmauern oder Steingärten erkennbar. Die jüngsten Neubauten weisen Aussenräume mit wenig Qualitäten auf. |
| Qualitäten | Die Qualitäten beruhen auf dichten, aber dennoch ortsbildverträglichen Bebauungsstrukturen am westlichen Siedlungsrand. |
| Handlungsempfehlung | Neubauten sind besonders rücksichtsvoll in die Landschaft und Umgebung einzufügen, da diese schon von weit her einsehbar sind. Die Struktur der jüngsten Mehrfamilienhäuser ist, mit Augenmerk auf hochwertige und vielfältige Aussenräume, weiterzuverfolgen. |

| Ruhaberg | |
|--------------------------------|---|
| Kurzbeschreibung | Das Neubauquartier Ruhaberg bildet den südlichen Siedlungsrand von Fläsch Richtung Feldrüfi. Es wurde bereits eine Arealplanung erarbeitet. |
| Gebäudealter | Ein Grossteil der Bauten ist nach 2011 erstellt worden. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Geprägt wird das Neubauquartier vor allem von grösseren Mehrfamilienhäusern. Die dreigeschossigen, westlichen Gebäude sind vom Rhein her einsehbar und prägen neu das Ortsbild mit. |
| Grünräume | Die Grün- sowie Freiräume orientieren sich mehr nach aussen hin. |
| Qualitäten | Die Qualitäten beruhen auf dichten, aber dennoch ortsbildverträglichen Bebauungsstrukturen. |
| Handlungsempfehlung | Die bereits realisierten Dichten und Gebäudestrukturen sind gemäss Arealplan weiterzuentwickeln. Die zweite Etappe des Areals ist einzuzonen. |

| Rosnis | |
|--------------------------------|---|
| Kurzbeschreibung | Das Quartier Rosnis liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Fläsch und ist durch zwei längliche Grünräume von den umliegenden Quartieren getrennt. |
| Gebäudealter | Es befinden sich im Gebiet mehrheitlich Bauten aus den Baujahren 1960-2000. |
| Gebäude- und Parzellenstruktur | Das Quartier besteht aus einer homogenen Bebauungsstruktur mit Punktbauten mit mittlerer Dichte. Einzelne Parzellen sind nur teilweise bebaut. |
| Grünräume | Zwischen dem Quartier Rosnis, dem Dorfzentrum sowie in da tunkla Böngert liegt ein grosszügiger Grünbereich, welcher durch den Rebananbau geprägt ist. |
| Qualitäten | Die Qualitäten liegen in einer lockeren Bebauung mit einem hohen Grünanteil. |
| Handlungsempfehlung | Die teilweise unternutzten und unbebauten Parzellen sind möglichst zu bebauen. Dabei ist eine zusätzliche Verdichtung anzustreben. Die Einpassung neuer Bauten in das Ortsbild resp. den Siedlungsrand ist besonders zu beachten. |