

Kanton Graubünden



Gemeinde Fläsch



# Revision Ortsplanung

Gemeinde Fläsch

**Mitwirkungsauflage**

**plan** —  
**idee**

**Plan-Idee**

Tanja Bischofberger  
Prättigauerstrasse 34  
7302 Landquart  
T 081 307 89 89

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
Raumplanung AG**

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

info@rkplaner.ch  
[www.rkplaner.ch](http://www.rkplaner.ch)

355-06  
26. Oktober 2023



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Revision der Ortsplanung Fläsch	
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Fläsch Gemeindeverwaltung St. Luzi 4 7306 Fläsch	
<b>Auftragnehmer</b>	<b>R+K Büro für Raumplanung AG</b>	<b>Plan-Idee, Tanja Bischofberger Büro für Beratung, Planung und Entwicklung im Raum</b>
	Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	Prättigauerstrasse 34 7302 Landquart T +41 81 307 89 89
	Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	Via Caplania Postfach 112 7031 Laax T +41 81 921 51 17
	Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27	M +41 79 753 52 40
<b>Bearbeitung</b>	Tanja Bischofberger, Simon Zaugg	
<b>Titelbild</b>	Ansicht Fläsch, Quelle: <a href="https://www.flaesch.ch/besuch-erlebnis/dorf-flaesch/geschichte">https://www.flaesch.ch/besuch-erlebnis/dorf-flaesch/geschichte</a>	
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001	

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision	6
1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
1.3 Ziele und Inhalte	8
1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten	8
<b>2. Organisation und Verfahren</b>	<b>9</b>
2.1 Projektorganisation	9
2.2 Verfahren	10
<b>3. Planungsinstrumente</b>	<b>11</b>
<b>4. Siedlungsentwicklung</b>	<b>15</b>
4.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung	15
4.2 Bauzonenbedarf	16
4.2.1 Bevölkerungsentwicklung	16
4.2.2 Bauzonenbedarf für Wohnnutzungen (Kern- und Dorfzone)	17
4.2.3 Bedarf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	19
4.3 Baulandmobilisierung	20
4.3.1 Bauverpflichtungen	20
4.3.2 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	21
4.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile	22
<b>5. Ortsbild</b>	<b>23</b>
5.1 ISOS	23
5.2 Grundlagen Kant. Denkmalpflege	23
5.3 Archäologie	24
5.4 Gestalterische Vorgaben im BauG	24
<b>6. Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen</b>	<b>25</b>
6.1 Landwirtschaft	25
6.2 Natur-, Landschaftsschutz	25
6.3 Gewässerschutzzonen	28

<b>7.</b>	<b>Wald und Naturgefahren</b>	<b>29</b>
7.1	Wald	29
7.2	Naturgefahren	29
<b>8.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>30</b>
8.1	Grundlagen	30
8.2	Übergeordnetes Strassennetz	30
8.3	Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)	30
8.4	Langsamverkehr	31
<b>9.</b>	<b>Weitere Revisionspunkte</b>	<b>32</b>
9.1	Zonenplan Dorf und Genereller Gestaltungsplan Dorf	32
9.2	Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft	34
9.3	Genereller Erschliessungsplan	38
9.4	Baugesetz	39

### Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
BauG	Baugesetz Fläsch
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
GEP	Genereller Erschliessungsplan
GGP	Genereller Gestaltungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
FFF	Fruchtfolgeflächen
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffe
KRIP	kantonaler Richtplan
KRIP-S	kantonaler Richtplan Teil Siedlung
KRIP-V	kantonaler Richtplan Teil Verkehr
KRG	kantonale Raumplanungsgesetz
KRVO	kantonale Raumplanungsverordnung
KRL	kommunales räumliches Leitbild
KNHG	kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz
KNHV	Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
LKS	Landschaftskonzept Schweiz
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz
RRIP	Regionalen Richtplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
WaG	(eidgenössisches) Waldgesetz
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZP	Zonenplan

## Zusammenfassung

Seit der Abstimmung über das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes im Jahr 2013 haben sich die Rahmenbedingungen für die kommunale Raumplanung geändert. Im Fokus liegen vor allem die Schonung der Landschaft sowie eine bedürfnisorientierte und nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung. Der Kanton Graubünden formuliert kantonsspezifische Anforderungen und delegiert dieses den Regionen und Gemeinden weiter.

Die Auswirkung davon ist, dass die Gemeinde Fläsch ihre Ortsplanung auf die übergeordneten Vorgaben und Gesetze abzustimmen hat (RPG-Konformität). Mit der Ortsplanung der Gemeinde sind die grundeigentümergebundene Planungsinstrumente; Zonenplan (ZP), Genereller Gestaltungsplan (GGP), Genereller Erschliessungsplan (GEP) und Baugesetz (BauG) gemeint.

Die Bauzonen werden in der Revision der Ortsplanung auf den 15-jährigen Bedarf ausgerichtet. Dies bedeutet insbesondere eine Mobilisierung von noch unüberbauten Baugrundstücken. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine Neueinzonungen geplant.

Des Weiteren werden im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan die Themen Gestaltung und Schutz aktualisiert und an die neusten Grundlagen angepasst. Neu ist die Zone für Weinproduktion.

Der Generelle Erschliessungsplan wird auf realisierte Infrastrukturanlagen aktualisiert und nur teilweise angepasst.

Das Baugesetz der Gemeinde Fläsch wird insbesondere mit Massnahmen der Baulandmobilisierung und Regelungen zur Mehrwertabgabe ergänzt. Neben der Anpassung von Baubegriffen werden weitere kleinere Änderungen vorgenommen.

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung kann für Grundeigentümer, Bauherren sowie Behörden eine gesicherte Planungsgrundlage geschaffen werden, welche die Siedlungsentwicklung und -gestaltung langfristig steuern soll, dem historischen Ortskern Rechnung trägt und Planungssicherheit schafft.

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision

Veränderte  
Rahmenbedingungen  
in der Raumplanung

Am 1. Mai 2014 ist, nach der positiven eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013, das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) zusammen mit der revidierten Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) in Kraft getreten. Die neuen gesetzlichen Grundlagen führen langfristig zu einer massgeblichen Veränderung in der Raumentwicklung. Das überarbeitete RPG hat zum Ziel, die Zersiedlung zu bremsen, die Landschaft zu schonen, eine kompaktere Siedlungsentwicklung zu erreichen, attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu schaffen und eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umzusetzen.

Als Folge der Revision sind die Kantone und Gemeinden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen und Gesetzgebungen anzupassen. Der Kanton Graubünden ist dieser Forderung mit der Revision des kantonalen Richtplans (KRIP) und des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) 2019 bereits nachgekommen und hat in diesem Rahmen neue Anforderungen an die Regionen und an die Gemeinden gestellt.

Die Regionen haben ein regionales Raumkonzept und einen regionalen Richtplan zu erarbeiten, welche die kantonalen Vorgaben konkretisieren. Der regionale Richtplan der Region Landquart liegt im Entwurf vor. Das Raumkonzept der Region wurde am 19. November 2019 erlassen.

Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanung prüfen und an die übergeordneten Grundlagen anpassen. Hierzu haben sie in einem ersten Schritt ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten und in einem zweiten Schritt die Vorgaben von Bund, Kanton, Region und des Leitbilds in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und parzellenscharf umzusetzen. Das KRL hat der Gemeindevorstand im 2019 verabschiedet. Die vorliegende Revision der Ortsplanung stellt somit den zweiten Schritt dar.



Gemäss den neuen übergeordneten Rahmenbedingungen sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Nutzungsplanung innert fünf Jahren seit dem Erlass des kantonalen Richtplans gesamthaft zu revidieren und auf die neuen gesetzlichen Grundlagen abzustimmen (bis April 2023).

## 1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Fläsch wurde an der Gemeindeversammlung vom 3. November 2008 beschlossen und am 12. Mai 2009 von der Regierung mit RB Nr. 466 genehmigt (Gesamtrevision). Sie umfasst folgende Planungsmittel:

- Zonenplan
- Genereller Erschliessungsplan
- Genereller Gestaltungsplan
- Baugesetz

Die rechtskräftigen Inhalte sind auf dem Geoportal der kantonalen Verwaltung unter dem Thema Nutzungsplanung – kommunaler Darstellungsdienst öffentlich einsehbar (<https://edit.geo.gr.ch/>).

### 1.3 Ziele und Inhalte

Zielsetzungen	<p>Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung</li><li>■ Umsetzung der kantonalen und regionalen Richtplanung</li><li>■ Umsetzung des kommunalen räumlichen Leitbildes</li><li>■ Überprüfung der Bauzonengrösse und Festlegung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung</li><li>■ Weiterentwicklung im Bereich Weinproduktion</li><li>■ Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Naturgefahren und Gewässerschutz</li></ul>
Notwendige Anpassungen	<p>Die Gemeinde Fläsch möchte aufgrund der positiven Erfahrung in der Vergangenheit weitgehend an ihrer heutigen Nutzungsplanung festhalten. Der Fokus bei der Revision liegt daher auf der Anpassung ans übergeordnete Recht und dessen Vorgaben.</p>

### 1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Die vorliegende Revision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

Verbindlich	<p>Verbindliche Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Zonenplan Dorf, 1:2'000</li><li>■ Genereller Gestaltungsplan Dorf, 1:2'000</li><li>■ Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft, 1:10'000</li><li>■ Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teilrevision Siedlungsgebiet, 1:5'000</li><li>■ Baugesetz</li></ul>
Orientierend	<p>Orientierender Bestandteil:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Planungs- und Mitwirkungsbericht</li></ul>

## 2. Organisation und Verfahren

### 2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision wird folgende Projektorganisation eingesetzt:

- Gesamtprojektleitung** Auftraggeber ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Fläsch. Er wird als verantwortliche Planungsbehörde regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe zur Mitwirkung und zur Vorprüfung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Gemeindeversammlung und Einreichung zur Genehmigung.
- Planungskommission** Der gesamte Prozess und die Ausarbeitung der Revision werden von der Planungskommission begleitet. Sie besteht aus 25 Personen aus Mitgliedern des Gemeindevorstands sowie aus der Bevölkerung.
- Fachliche Begleitung** Die fachliche Begleitung erfolgt unter der Leitung von Tanja Bischofberger (Büro Plan-Idee) in Zusammenarbeit mit R+K, Büro für Raumplanung AG.

Projektorganisation

#### **Gemeindevorstand**

*Strategie und Beschlussfassung Verfahrensschritte*

#### **Planungskommission**

*Diskussion und Mitwirkung*

#### **Raumplanungsbüros**

*Fachliche Bearbeitung:*

*Tanja Bischofberger, Plan-Idee,*

*unterstützt durch R+K Büro für Raumplanung AG,  
Simon Zaugg*

## 2.2 Verfahren

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in folgenden Schritten:

Zeitraum	Schritt
Bis Mai 2022	Erarbeitung Grundlagen und Entwurf
Mai / Juni 2022	Verabschiedung Gemeindevorstand z.H. kantonaler Vorprüfung
Ab Juni 2022	Kantonale Vorprüfung
16. Mai 2023	Behandlung der Vorprüfung
26. Oktober 2023	Öffentliche Orientierungsveranstaltung
Gemäss Publikation	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
(noch offen)	Behandlung der Einwendungen
(noch offen)	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
(noch offen)	Genehmigung und Publikation

### 3. Planungsinstrumente

Die Revision der Ortsplanung berücksichtigt die nationalen und kantonalen Vorgaben und ist abgestimmt auf die Planungen der Region Landquart sowie der Nachbargemeinden. Nachfolgend werden die für die Ortsplanungsrevision wesentlichen Grundlagen erläutert und deren Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision dargelegt.

RPG und RPV	<p>Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und der zugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) verlangen einen Stopp der Zersiedelung, eine qualitätsvolle Innenentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Durch die Überarbeitung ergeben sich auch für die kommunale Planung eine Reihe von Änderungen hinsichtlich der Vorgaben. Dazu gehören insbesondere folgende Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Festlegung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre und Reduktion überdimensionierter Bauzonen (bedarfsgerechte Bauzonengrösse, vgl. Art. 15 RPG und Art. 47 RPV)</li> <li>■ Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)</li> <li>■ Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)</li> </ul>
Sachpläne und Konzepte des Bundes	<p>Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In diesen werden spezifische Themen aufgezeigt, und wie der Bund die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert. Zu den für die Ortsplanungsrevision wichtigsten Sachplänen und Konzepten gehören z. B. der Sachplan Verkehr, der Sachplan Fruchtfolgeflächen und das Landschaftskonzept Schweiz (LKS).</p>
Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton und abgeleitete Inventare	<p>Weitere massgebende, rechtliche Grundlagen bilden das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (KNHG) sowie die zugehörigen Verordnungen (NHV und KNHV). Daraus folgernd haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben schutzwürdige Landschaften, Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope), wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Umgebung sowie archäologische Fundstellen geschont werden. Die Objekte mit einem Schutzinteresse werden in Inventare aufgenommen. Soweit das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung</p>

überwiegt, sollen diese Objekte erhalten werden. Dies ist auch bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 KNHG)<sup>1</sup>.

KRG und KRVO Infolge des revidierten Bundesgesetzes (RPG) hat der Kanton Graubünden 2018 die kantonale Raumplanungsgesetzgebung (KRG/KRVO) angepasst und auf die neuen Bundesvorgaben abgestimmt (in Kraft seit 01.04.2019). Schwerpunkte der Revision bildeten die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs und die Regelung zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken (Massnahmen gegen die Baulandhortung). Neu erhalten die Gemeinden die Kompetenzen, Ausgleiche von planungsbedingten Vor- und Nachteilen (Mehrwertausgleich) sowie Massnahmen zur Baulandmobilisierung grundeigentümergebunden einzuführen.

Raumkonzept Graubünden Das Raumkonzept Graubünden wurde von der Regierung im Dezember 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Raumkonzept ist Teil des kantonalen Richtplans. Dieser besteht aus einem Richtplankonzept (Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Er gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg.

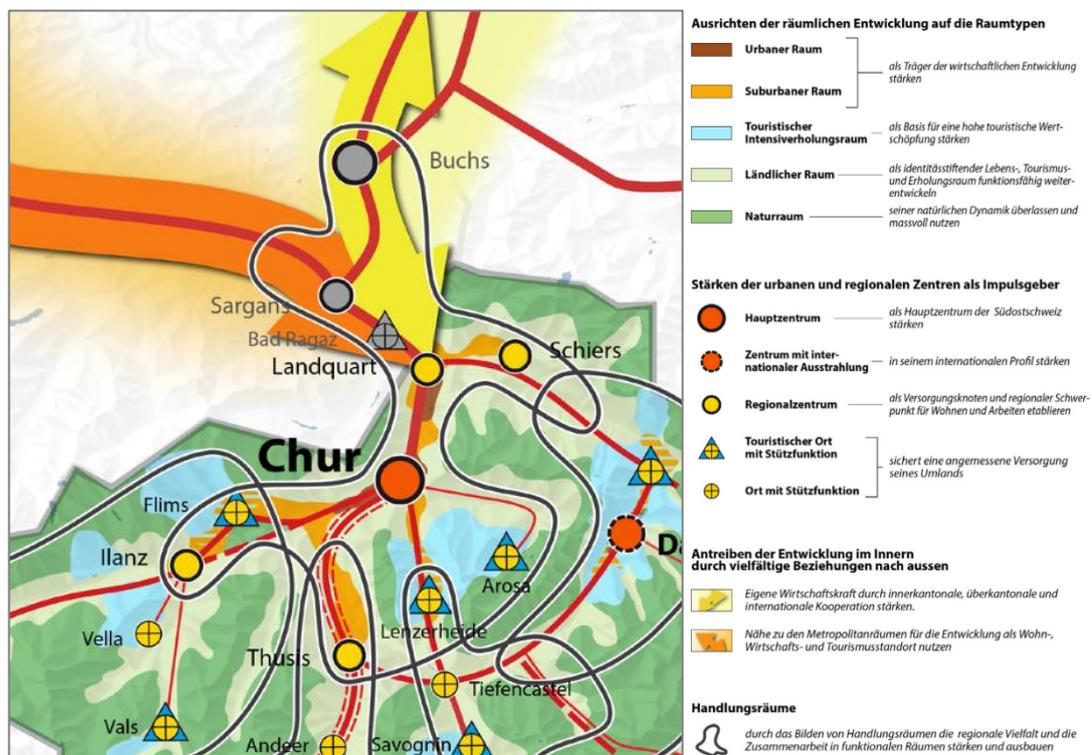


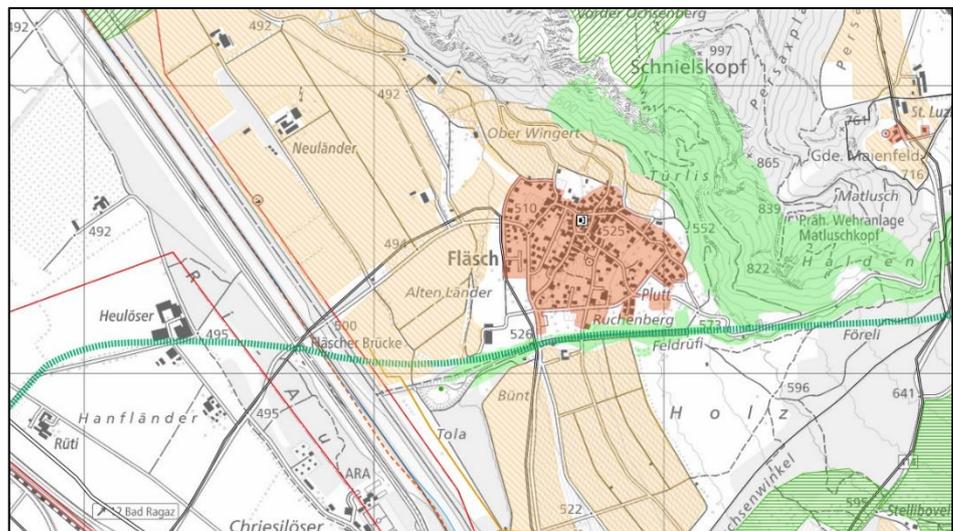
Abb. 1: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden

<sup>1</sup> «Dass den Schutzanliegen der Bundesinventare im Rahmen der Nutzungsplanung wie auch im konkreten Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen ist, wurde mit diversen Bundesgerichtsentscheiden (z.B. «Rüti» 135 II 209) offensichtlich.» Bundesamt für Kultur (BAK) und Bundesamt für Strassen (ASTRA): Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheides Rüti (BGE 135 II 209) für das ISOS und das IVS. Rechtsgutachten vom November 2012.

Die Gemeinde Fläsch ist im kantonalen Raumkonzept dem «suburbanen Raum» sowie dem «ländlichen Raum» und dem Handlungsraum Nordbünden zugeordnet. Der suburbane Raum ist als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken, wobei die Siedlungsausdehnung stabilisiert werden soll. Im ländlichen Raum sollen die identitätsstiftenden Lebens-, Tourismus- und Erholungsräume funktionsfähig erhalten und weiterentwickelt werden. Landquart gilt als Regionalzentrum, welches als Versorgungsknoten und regionaler Schwerpunkt für Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden soll.

## Kantonale Richtplanung

Der Kantonale Richtplan (KRIP) wurde in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S), von der Regierung am 20. März 2018 erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Daraus ergebende Vorbehalte wurden umgesetzt und von der Regierung am 25. Juni 2019 beschlossen. Die für die vorliegende Revision massgeblichen Inhalte sind in den überarbeiteten Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung enthalten. Die weiteren Inhalte des kantonalen Richtplanes wurden in gegebenem Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt.



**Abb. 2:** Ausschnitt KRIP Graubünden ( www.map.geo.gr.ch, 21. April 2022)

## Regionales Raumkonzept

Auf Stufe der Region Landquart fordert der KRIP neu die Erarbeitung eines regionalen Raumkonzeptes. Dieses definiert einerseits die Grundzüge der regionalen Entwicklung und soll die regionale Zusammenarbeit stärken und Synergien zwischen den Gemeinden fördern. Im Regionalen Raumkonzept wird die Gemeinde Fläsch dem ländlichen Raum zugeordnet. Das regionale Raumkonzept Region Landquart wurde im November 2019 von der Präsidentenkonferenz verabschiedet. Die Ziele der Region werden in der vorliegenden Ortsplanung berücksichtigt.

Regionale Richtplanung Der Regionale Richtplan (RRIP) der Region Landquart setzt das Regionale Raumkonzept um. Die Kapitel «Siedlung» und «Verkehr» werden zurzeit bearbeitet und sollen 2024 abgeschlossen werden.

KRL Auf kommunaler Stufe ist seit der kantonalen Richtplanrevision ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten. Das KRL bildet eine Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Mit der Verabschiedung des KRL am 28. Juni 2019 hat der Gemeindevorstand die Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung festgelegt und die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder definiert. Mit der Revision der Ortsplanung werden die planerischen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen. Die wichtigen Leitziele sind:

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.
In erster Linie werden die bestehenden Kapazitätsreserven innerhalb des Siedlungsgebietes mobilisiert.
In den Wohnquartieren rund um das alte Dorf wird eine moderate Verdichtung sowie eine verbesserte Verbindung zum alten Dorfteil angestrebt.
Im Dorfzentrum wird keine Innenverdichtung angestrebt.
Die Gemeinde bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.
Die Gemeinde unterstützt die Bewahrung und Pflege des identitätsstiftenden, ortsbildprägenden Dorfkerns mit den Hofraumanlagen und Mauern.
Die Wingert und die Böngert bleiben als Grünflächen erhalten und verbinden den Naherholungsraum mit dem Dorf.
Das Dorf soll mit Begegnungsräumen für Jung und Alt aufgewertet werden.
Der Landwirtschaft, insbesondere dem Weinbau, sowie dem Kleingewerbe werden räumlich abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten geboten.
Es werden Parkierungslösungen angestrebt, die den Dorfkern vom Verkehr entlasten.

Das vollständige Kommunale Räumliche Leitbild ist auf der Gemeindefwebseite (<https://www.flaesch.ch/politik-verwaltung/gemeindeverwaltung/bauamt>) einsehbar.

## 4. Siedlungsentwicklung

### 4.1 Grundlagen zur Siedlungsentwicklung

RPG Die oberste Prämisse der Raumplanung ist, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist auf natürliche Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu achten. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Ortschaften hat in letzter Zeit ein sehr hohes Gewicht erhalten. Auf Bundesebene ist vorgeschrieben, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (d.h. bis 2037). Hinzu kommt, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden. Dort wo die Bauzonen zu gross sind, müssen diese reduziert werden.

Kantonaler Richtplan

Die Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine hochwertige Entwicklung nach innen, welche die Eigenheiten der Orte berücksichtigt. Gute Siedlungsqualität zeichnet sich unter anderem aus, durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze sowie durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren. Zur Entwicklung nach innen gehört auch eine Mobilisierung von Kapazitätsreserven. Dazu gehören Mindestdichten bei Neuüberbauungen, der Abbau von Hemmnissen und gegebenenfalls Bauverpflichtungen.

Im Rahmen der kantonalen Richtplanung hat der Kanton festgestellt, wie die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde dimensioniert sind. Die Gemeinde Fläsch gilt demnach als Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist eine auf den Bedarf ausgerichtete Dimensionierung erforderlich.

Regionales Raumkonzept,  
Regionaler Richtplan

Entsprechend den übergeordneten Vorgaben soll auch gemäss dem regionalen Raumkonzept die Siedlungsentwicklung primär innerhalb der bestehenden Bauzonen gefördert werden.

Kommunales räumliches  
Leitbild

Das KRL enthält folgende Leitsätze zur Siedlungsentwicklung:

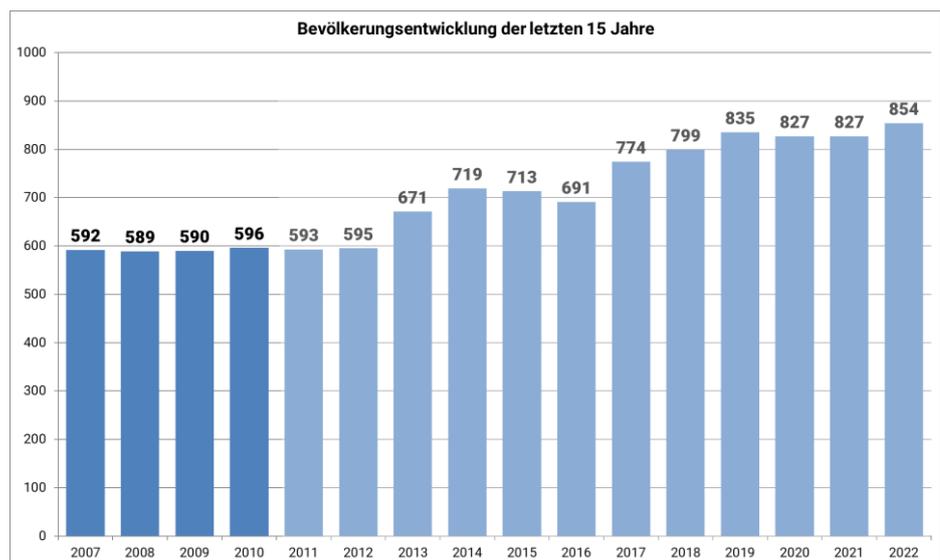
- Die Gemeinde Fläsch verfolgt ein dezentes Wachstum der Bevölkerung. Das Wachstum findet vorwiegend in den im kommunalen räumlichen Leitbild ausgeschiedenen Entwicklungsgebieten statt.

- In erster Linie werden die bestehenden Kapazitätsreserven innerhalb des Siedlungsgebietes mobilisiert.
- Im Dorfzentrum wird keine Innenverdichtung angestrebt.
- In den Wohnquartieren rund um das alte Dorf wird eine moderate Verdichtung sowie eine verbesserte Verbindung zum alten Dorfteil angestrebt.
- Die Wingert und die Böngert bleiben als Grünflächen erhalten und verbinden den Naherholungsraum mit dem Dorf.

## 4.2 Bauzonenbedarf

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Fläsch wies Ende 2022 rund 854 Einwohner und Einwohnerinnen auf. In den letzten 15 Jahren ist die Bevölkerungszahl im Durchschnitt jährlich um 3.2% gestiegen.



**Abb. 3:** Einwohnerentwicklung seit 2007 (bis 2011 ESPOP, ab 2021 STATPOP, Bfs)

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindeebene präzisiert. Für Fläsch wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050<sup>2</sup> eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (siehe nachfolgende Tabelle). Bis ins Jahr 2037 wird mit einer Bevölkerung von ca. 940 Personen gerechnet. Danach wird von rückläufigen Zahlen ausgegangen. Im Vergleich zu der letzten Bevölkerungsperspektive wurden die Zahlen stark nach «Unten» korrigiert.

<sup>2</sup> Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2019 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2019), ARE GR / Wüest Partner AG, November 2020

Gemäss KRL verfolgt die Gemeinde ein dezenteres Wachstum von 1% pro Jahr (ab Stichjahr Genehmigung des KRL 2018). Dies ergibt im Jahr 2037 eine Bevölkerung von ca. 965 Personen.

	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Ständige Wohnbevölkerung						
Szenario "Hoch" Kanton	898	933	940	926	904	884
Szenario gemäss KRL	857	900	946	995	1045	1099

Abb. 4: Bevölkerungsprognosen

Gemessen am aktuellen Bevölkerungsstand von rund 855 Personen wird Fläsch bis ins Jahr 2037 um rund 85 Personen (Szenario «Hoch» Kanton) bzw. um rund 110 Personen (Szenario KRL) wachsen.

#### 4.2.2 Bauzonenbedarf für Wohnnutzungen (Kern- und Dorfzone)

Überblick

Die Gemeinde Fläsch gilt gemäss dem Richtplan Graubünden als Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Die WMZ in Fläsch betrifft die Kernzone und die Dorfzone, welche zu den Zentrumszonen gezählt werden. Sie sind massgebend, da hier das Bevölkerungswachstum stattfindet. Der Bauzonenbedarf wird nachfolgend überprüft.

Als Grundlage dient die Übersicht über die Bauzonenkapazität vom 7. Mai 2022. In der Übersicht ist dargelegt, wie sich das Bevölkerungswachstum zu den mobilisierbaren Kapazitätsreserven in den Zentrumszonen verhält.

Stand Überbauung

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über den Überbauungsstand in den WMZ der Gemeinde Fläsch.

	Total	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[%]
Kernzone	56'201	55'820	382	1
Dorfzone	88'635	77'672	10'963	12
<b>Total</b>	<b>144'836</b>	<b>133'492</b>	<b>11'354</b>	<b>8</b>

Geschossflächenbedarf

Pro Einwohner wird mit einem Geschossflächenbedarf von 60 m<sup>2</sup> gerechnet. Das ergibt eine Kapazitätsreserve von 189 Einwohner für die noch unbebauten Grundstücke.

**Mobilisierbarkeit** Bis ins Jahr 2037 wird dieser Wert jedoch nicht erreicht werden können. Hier spielen Eigentümer- und Parzellenverhältnisse sowie die bauliche Nachfrage eine Rolle. Deshalb werden die Werte reduziert. Für die nicht überbauten WMZ- Flächen wird ein Mobilisierungs-Richtwert von 70%<sup>3</sup> angenommen. Des Weiteren liegen innerhalb der bebauten Flächen zusätzliche Reserven. Teilweise sind Parzellen zwar bebaut, aber nur wenig oder ungenügend ausgenutzt. Bei der Kapazitätsberechnung von unternutzten Parzellen werden nur Parzellen mitgerechnet, bei denen der Ausbaugrad (Verhältnis zwischen maximal möglicher und realisierter anrechenbarer Geschossfläche) mutmasslich unter 50% liegt. Für diese Flächen sieht das Modell einen eher hohen Richtwert von 50% Mobilisierbarkeit vor. Weitere Parameter gemäss den Kantonalen Richtwerten sind der maximale Ausbaugrad von 80% und ein relativ tiefer Wohnanteil von 50%.

	<b>BGF</b>	<b>GFB</b>	<b>Einwohner</b>
	<b>Mobilisierbar bis 2037</b>	<b>pro Person</b>	<b>Kapazitätsreserven</b>
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
<b>Mobilisierbare Kapazitätsreserven</b>			
in nicht überbauter WMZ	3'070	60	51
in überbaute WMZ mit Ausbaugrad kleiner als 50%	6'512	60	109
<b>Total</b>	<b>9'582</b>		<b>160</b>

Die Tabelle zeigt auf, dass unter Annahmen der mobilisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 9'600 m<sup>2</sup> und eines Geschossflächenbedarfs pro Person von 60 m<sup>2</sup> insgesamt 160 Personen in den heutigen unbebauten und unternutzten Dorf- und Kernzonen Platz finden würden.

Verglichen mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum von rund 85 bis 110 Personen bis ins 2037 sind die Bauzonenkapazitäten ausreichend.

<sup>3</sup> Amt für Raumentwicklung Graubünden, Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung, Dezember 2020

Fläsch verfügt über rund zehn unterschiedlich grosse unbebaute Bauland-Parzellen. Darüber hinaus gibt es diverse Parzellen, die eine Unternutzung aufweisen. Diese Reserven genügen, um bis ins Jahr 2037 ein Wachstum von einem Prozent zu ermöglichen. In einem ersten Schritt sollen deshalb die bestehenden Potentiale genutzt werden und es soll kein zusätzliches Bauland eingezont werden.

#### 4.2.3 Bedarf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Parzelle 664 im Süden des Dorfes ist im Eigentum der Gemeinde. Ein Teil dieser Fläche wurde im Rahmen einer separaten Teilzonenplanung «Klinik Gut» in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont (Genehmigt durch die Regierung im März 2022).

Ein weiterer Teil anschliessend an den bestehenden öffentlichen Parkplatz wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Im rechtsgültigen Zonenplan gilt die Fläche als Landwirtschaftszone, überlagert mit der Obstbaumzone und der Gefahrenzone 2. Die Einzonung dient dem Zweck der Realisierung eines geplanten öffentlichen Begegnungs- und Bewegungsbereichs für verschiedene Nutzungsbedürfnisse, was klar im öffentlichen Interesse liegt. Das Nutzungskonzept besteht darin, dass im südlichen Bereich die Realisierung eines Pumptracks vorgesehen ist und im nördlichen Bereich soll ein Aufenthaltsbereich entstehen.

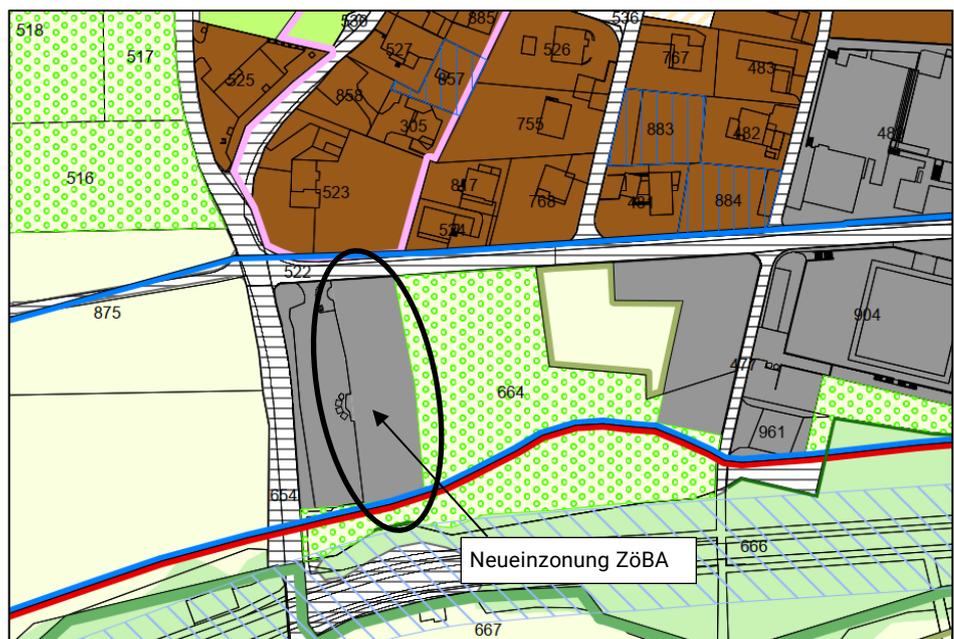


Abb. 5: Ausschnitt Revision Zonenplan Dorf

## 4.3 Baulandmobilisierung

Unter «Baulandmobilisierung» oder auch «Förderung der Verfügbarkeit von Bauland» sind Massnahmen zu verstehen, welche notwendig sind, um Bauzonen (zeitgerecht) ihrer Bestimmung (im Sinne ihres Nutzungszwecks) zuzuführen. Sowohl das RPG wie auch das KRG und der kantonale Richtplan weisen die Gemeinden an, die inneren Nutzungsreserven zu mobilisieren und die Baulandhortung zu bekämpfen. «Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.» Art. 19a Abs. 1 KRG

Die Gemeinde Fläsch legt Massnahmen zur Baulandmobilisierung in Art. 11-13 des Baugesetzes fest.

### 4.3.1 Bauverpflichtungen

Mit der Revision des kantonalen Raumplanungsgesetzes wurden die Grundlagen geschaffen, die Verfügbarkeit bei neuen und bei bestehenden Bauzonen sicherzustellen.

Die Bauverpflichtung bei bestehenden Bauzonen wird auf vollständig unüberbauten Parzellen festgelegt. Sie sind im Zonenplan mit dem überlagernden Eintrag «Bauverpflichtung» bezeichnet. Folgende Parzellen sind mit der Bauverpflichtung versehen: 426, 498, 509, 519, 520, 857, 883, 884, 907, 946, 981.

Die Bauverpflichtung gilt gemäss KRG als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

Mit Art. 19a ff. des KRG werden die gesetzlichen Grundlagen auf Kantonsstufe festgelegt. Die Gemeinde Fläsch setzt diese im Baugesetz wie folgt um:

Bauverpflichtung Einzonung	<p><b>Einzonungen (Art. 12 Abs. 1 BauG)</b>  <i>Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 8 Jahre seit Rechtskraft der Planung.</i></p>
Bauverpflichtung Bestand	<p><b>Bestehende Bauzonen (Art. 12 Abs. 2 BauG)</b>  <i>Die Frist für die Überbauung von Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, die bereits einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung angeordnet werden, beträgt 8 Jahre seit rechtskräftiger Anordnung der Bauverpflichtung.</i></p>
Sanktionen	<p><b>Mögliche Sanktionen bei Nichteinhaltung (Art. 12 Abs. 3 BauG)</b></p>

*Wird die Bauverpflichtung gemäss Absatz 1 und 2 nicht fristgerecht erfüllt, steht dem Gemeindevorstand, als Sanktion neben den im kantonalen Recht Art 19 KRG vorgesehenen Massnahmen, die folgende weitere Massnahme zur Verfügung: Erhebung einer jährlichen Abgabe von der säumigen Grundeigentümerschaft, welche im 1. Jahr nach unbenütztem Ablauf der Bauverpflichtungsfrist 1% des Verkehrswertes des eingezonten Landes beträgt und sich in der Folge jährlich um einen Prozentpunkt erhöht, dies bis maximal 10%.*

- Grundstücksteilung    Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen (Art. 13 BauG)
- Abs. 1 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzonen sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung (Artikel 19c ff. KRG) oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 22) zu vereiteln oder zu erschweren.*
- Abs. 2 Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.*
- Veränderungen der Grundstücksgrenzen mit dem Hintergrund einer Bauverpflichtung auszuweichen, werden somit entgegengewirkt.

#### **4.3.2 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses**

Durch die Thematik der Siedlungsentwicklung nach Innen und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sollen bestehende und neue Bauzonen möglichst effizient genutzt werden. Dies entspricht auch dem Leitsatz des KRL, wonach hohe Ausbaugrade gefördert werden sollen.

Eine Erhöhung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer) ist nicht vorgesehen, da die Siedlungsstruktur nicht verändert, sondern nur bestehende Potentiale genutzt werden sollen. Viele Parzellen sind heute unternutzt. Mit der Festlegung einer Mindestdichte, werden diese Grundstücke kontinuierlich verdichtet.

- Mindestausschöpfung    Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 22 BauG)
- Abs. 1 Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Überbauungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 60% ausgeschöpft wird.*
- Abs. 2 Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.*

#### 4.4 Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Der Ausgleich von erheblichen Vorteilen (Mehrwertabgabe) und Nachteilen durch Planungen aufgrund des RPGs wird neu geregelt. Das Bundesgesetz legt Grundsätze fest. Das kantonale Recht regelt die Festlegungen im Detail, wobei den Gemeinden Spielraum eingeräumt wird. Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

Als Mehrwerte gelten Vorteile, welche durch die Planung in raumplanerischen Bereichen (wie beispielsweise Mehrnutzungen) entstehen. «Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j KRG einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.» Art. 19i Abs. 1 KRG

Die Gemeinde Fläsch legt Massnahmen der Mehrwertabgabe in Art. 14-16 des Baugesetzes fest.

Bemessung und Freigrenze	Die Mehrwertabgabe bemisst sich nach den Verkehrswerten des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Dies wird durch das Amt für Immobilienbewertung erhoben (Art. 19k Abs. 2 KRG). Beläuft sich der Mehrwert auf unter CHF 20'000.- ist keine Abgabe zu leisten (Art. 19i Abs. 6 KRG). Ebenfalls werden bei Planungsmassnahmen deren Zweck der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dient, keine Mehrwertabgaben erhoben.
Höhe der Abgabe	Die Höhe der Abgabe beträgt 30% des Mehrwerts (Art. 19l Abs. 1 KRG, Art. 16 BauG).
Fälligkeit	«Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.» Art. 19n Abs. 1 KRG.
Verwendungszweck	Beträge aus Einzonungen fliessen zu 75% in die kantonale Spezialfinanzierung und zu 25% zur kommunalen Spezialfinanzierung. Weitere Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fond. Die Mittel werden für Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe und für Massnahmen der Raumplanung verwendet (Art. 19p und 19q KRG, Art. 17 BauG).



Die Gemeinde berücksichtigt die Inventarliste im Baugesetz sowie im Generellen Gestaltungsplan.

### **5.3 Archäologie**

Gestützt auf Art. 3 KNHG sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Archäologische Fundstellen sind insbesondere in den Bauzonen, aber auch ausserhalb durch bauliche Eingriffe gefährdet und durch den archäologischen Dienst zu begleiten.

Die Archäologiezonen werden gemäss den vom archäologischen Dienst zur Verfügung gestellten Grundlagen in den Zonenplan übernommen.

### **5.4 Gestalterische Vorgaben im BauG**

Im Baugesetz werden neue Gestaltungsartikel für die Dorf- und Kernzone aufgenommen. Grundsätzlich soll damit der Erhalt der Baulichen Charakters besser vollzogen werden können. Es betrifft insbesondere die Bewilligungspflicht für Solaranlagen, damit diese gestalterisch eingebunden werden, und die Materialisierung von Fassaden. Die konkreten Formulierungen sind im Entwurf des Baugesetzes ab Art. 60 ersichtlich.

## 6. Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

### 6.1 Landwirtschaft

Landwirtschaft	Das landwirtschaftliche Kulturland spielt in Fläsch eine wichtige Rolle. «Die Landwirtschaft stellt einerseits die landwirtschaftliche Produktion sowie die langfristige Sicherung der Ernährungsbasis und der Lebensgrundlagen sicher. Andererseits trägt sie zum Erhalt der dezentralen Besiedlung, zur Gestaltung und Erhaltung des Landschaftsbildes und des Erholungsraums sowie zur Sicherung der ökologischen Ausgleichsflächen bei.» aus KRIP Kap. 3.2,
Fruchtfolgeflächen	Die FFF bezeichnen besonders gutes Kultur- und Ackerland, welches zu schonen und zu erhalten ist. In der Gemeinde Fläsch befinden sich im Bereich der Talsohle sowie hinter dem Fläscherberg Richtung Balzers Fruchtfolgeflächen (FFF).

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden die wichtigen Landwirtschaftsflächen auf Gemeindeebene sichergestellt.

### 6.2 Natur-, Landschaftsschutz

Allgemeine Vorgaben RPG	Bund, Kantone und Gemeinden müssen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten achten (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die Landschaft ist zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Zu diesem Zweck sind besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Naturdenkmäler oder Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen als Schutzzonen zu bezeichnen (vgl. Art 17 RPG).
Inventare als Grundlage	Gestützt auf das nationale und kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG und KNHG) führen Bund und Kanton Inventare von solchen schutzwürdigen Objekten. Bereits durch die Aufnahme in die Inventare sind behördenverbindliche Schutzziele mit den Objekten verbunden. Grundsätzlich sind diese Objekte zu schonen und eine Beeinträchtigung ist nur bei einem überwiegenden Interesse möglich. Die Inventare sind in der Ortsplanung parzellenscharf umzusetzen.
Kantonales Inventar	Das zentrale Inventar des Kantons Graubünden für den Natur- und Landschaftsschutz ist das gleichnamige Natur- und Landschaftsschutzinventar (teils auch als Biotop- und Landschaftsinventar bezeichnet).
Landschaftsschutzgebiete	Die Gemeinde Fläsch besitzt im Gebiet des Fläscherbergs sowie im Fläscher Tal (östliche Exklave) über verschiedene kantonale Landschaftsschutzgebiete,

welche aus ästhetischer, kultur- und entstehungsgeschichtlicher sowie ökologischer Sicht besonders bedeutsam sind. Die Gemeinde hat die Gebiete als Landschaftsschutzzone oder mit anderen zweckmässigen Bestimmungen in der Ortsplanung zu übernehmen. Mit der Festlegung von Landschaftsschutz-zonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG.

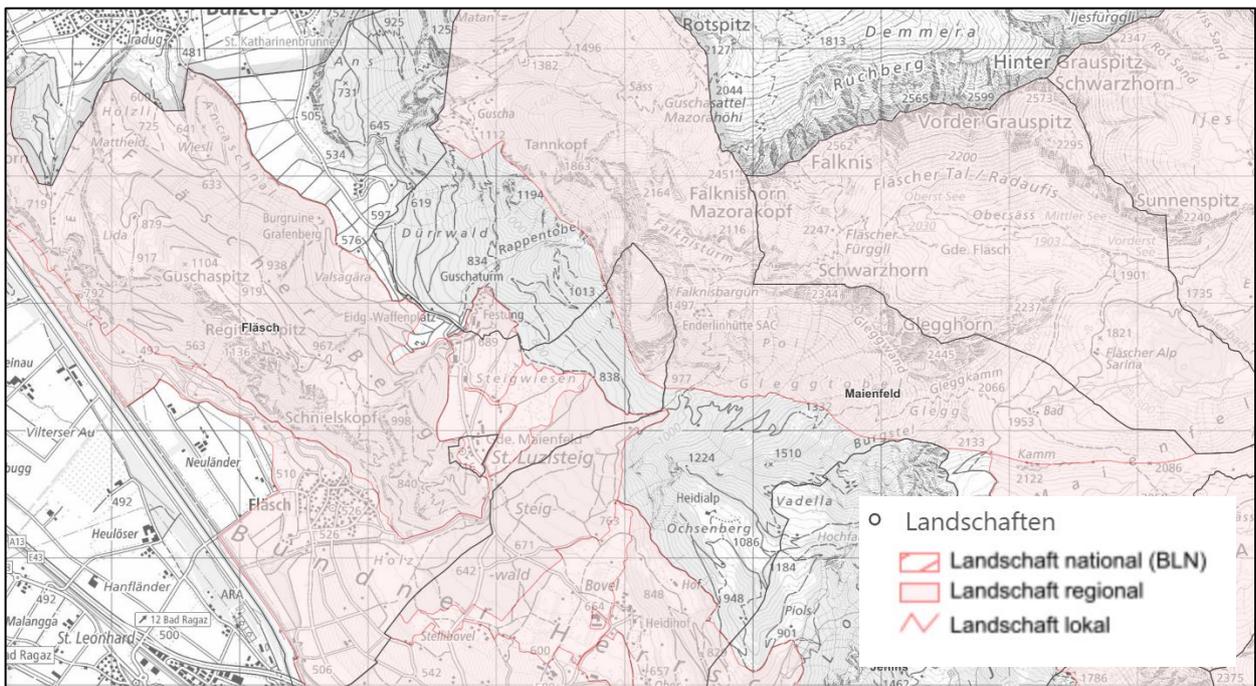


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsinventar Graubünden (<https://edit.geo.gr.ch/>, 21.04.2022)

BLN, Moorlandschaft Das Gemeindegebiet von Fläsch tangiert keine Objekte des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und keine Moorlandschaften.

Inventar des Bundes:  
Biotopinventar nach NHG Gemäss kantonalem Richtplan sind die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume (= Biotope) sowie die typischen Oberflächenformen zu schützen und zu fördern. Der Bund bezeichnet die aus nationaler Sicht bedeutendsten Biotope. Diese umfassen bedeutende Auen (Auengebiete sowie Alpine Auen wie Gletschervorfelder und alpine Schwemmebenen), Moore (Hoch- und Übergangsmoore sowie Flachmoore), Amphibienlaichgebiete und Trockenwiesen- und Weiden. Die Rechtsgrundlage zum Schutz dieser Lebensräume ist das Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes (vgl. Art. 18a NHG) und die jeweils zugehörigen Verordnungen (bspw. Auenverordnung, Trockenwiesenverordnung etc.). Hier werden auch die massgebenden Schutzziele bezeichnet.

Naturschutzgebiete Die Kantone sind für die Schutz- und Unterhaltsmassnahmen der Biotope von nationaler Bedeutung zuständig. Ausserdem bezeichnen sie die Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung und sorgen für deren Schutz (gesetzlicher

Auftrag gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz und zugehöriger Verordnung). Nebst Auen, Mooren, Amphibienlaichgebieten und Trockenwiesen-/Weiden wurden auch weitere bedeutende Naturschutzflächen und punkt- und linienförmige Naturobjekte aufgenommen (vgl. Kapitel 3.7 KRIP). Das kantonale Inventar bildet damit die Grundlage für den Biotopschutz im Kanton Graubünden. Es wurde ab 2018 einer Revision unterzogen, welche 2021 abgeschlossen wurde. Damit liegen aktuelle Grundlagendaten vor.

Mit der Festlegung von Naturschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 33 KRG. Mit Art. 34 KRG werden ebenfalls die Landschaftsschutzzonen kantonal geregelt. Hier gelten strenge Schutzvorschriften. Für Trockenwiesen- und Weiden wird eine massgeschneiderte Trockenstandortzone im kommunalen Baugesetz definiert. Mit Artikel 37 des Baugesetzes ist dies bereits der Fall.

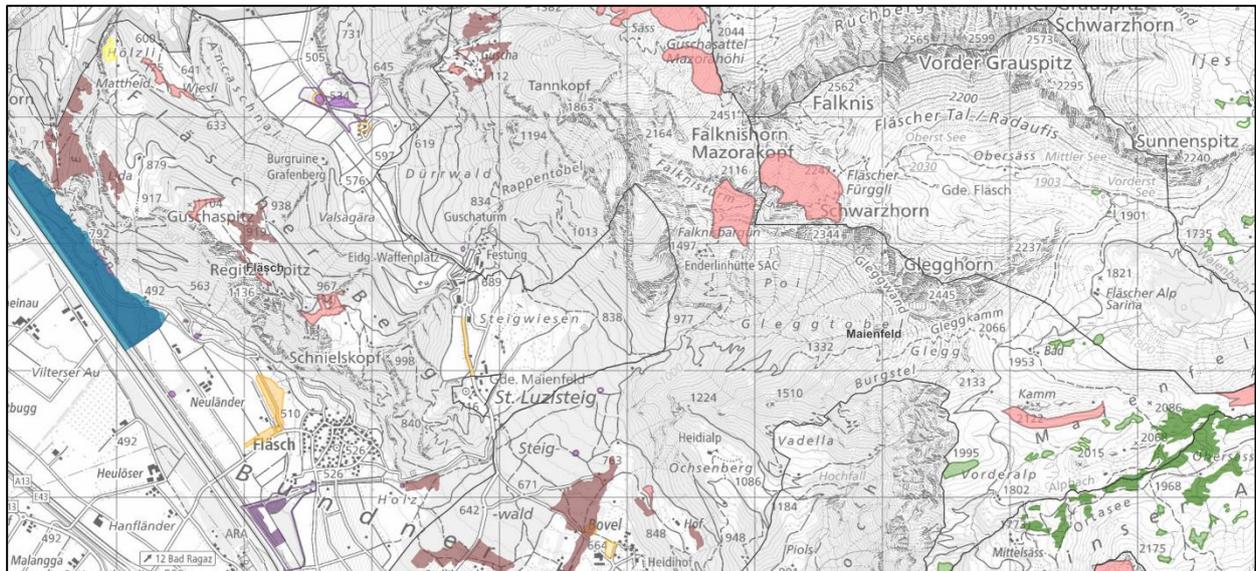


Abb. 8: Ausschnitt Biotopinventar Graubünden (<https://edit.geo.gr.ch/>, 21.04.2022)

Die Naturschutzgebiete (Sammelbegriff aller Biotope), punktuelle Kultur- und Naturobjekte werden im Rahmen der Ortsplanung umgesetzt resp. aktualisiert.

**Wildtierkorridore** Wildtierkorridore sind Bestandteile der Bewegungsachsen von Wildtieren, welche durch natürliche oder menschliche Einflüsse seitlich begrenzt sind. Der überregionale Wildtierkorridor (GR01) ist in seinem Zustand beeinträchtigt (Gemeinden Fläsch, Maienfeld, Bad Ragaz). Auf dem Gemeindegebiet von Fläsch verläuft der Wildtierkorridor entlang des Bachs Felldrüfi durch Landwirtschaftsland. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums sowie der bestehenden Zonierung (teilweise Wald sowie Landschaftsschutzzone) wird dem Wildtierkorridor Rechnung getragen.

Die kommunalen Natur-, Landschaftsschutz- sowie Trockenstandortzonen werden auf das Biotopinventar des Kantons Graubünden abgestimmt und aktualisiert.

### 6.3 Gewässerschutzzonen

**Grundwasser- und Quellschutzzone** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zuständig. Die Zonenabgrenzungen werden in den Zonenplan als überlagerte Zone übernommen. Art. 37 KRG regelt den Umgang mit diesen Zonen.

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen werden in den Zonenplan aufgenommen.

**Gewässerräume** Die Gewässerräume sichern den Raumbedarf, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. Die Gewässerräume werden mittels der überlagernden Gewässerraumzone gemäss Art. 37a KRG festgelegt.

Die Gewässerräume wurden bereits mittels einer Teilrevision der Ortsplanung in den Zonenplan überführt. Diese wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 erlassen. (Stand: Genehmigungsverfahren).

Die Gewässerräume werden unverändert in die neue Planung übernommen.

## 7. Wald und Naturgefahren

### 7.1 Wald

Wald Der Wald erfüllt vielseitige Funktionen und geniesst im Kanton Graubünden grosse Bedeutung. Für den Schutz des Waldes gilt die Waldgesetzgebung (WaG) sowie das kantonale Waldgesetz (KWaG).

Die Waldflächen werden durch die Waldabgrenzung (Waldumriss) festgelegt. Die Flächen wurden gemäss dem Amt für Wald und Naturgefahren in die Nutzungsplanung übernommen.

Die Waldflächen im Zonenplan entsprechen bereits den aktuellen Daten.

### 7.2 Naturgefahren

Die Gefahrenkarten stellen die von Naturereignissen bedrohten Gebiete dar. Die Gefahr durch Lawinen, Wasser, Steinschlag und Rutschung wird einzeln beurteilt und dargestellt. Die Gefahrenkarten werden im Gebiet der Erfassungsbereiche ausgearbeitet und dienen als wichtige, fachliche Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen.

Die Naturgefahren wurden entsprechend den aktuellen Gefahrenzonenpläne der zuständigen Fachstelle in die Zonenpläne übernommen.

## 8. Verkehr

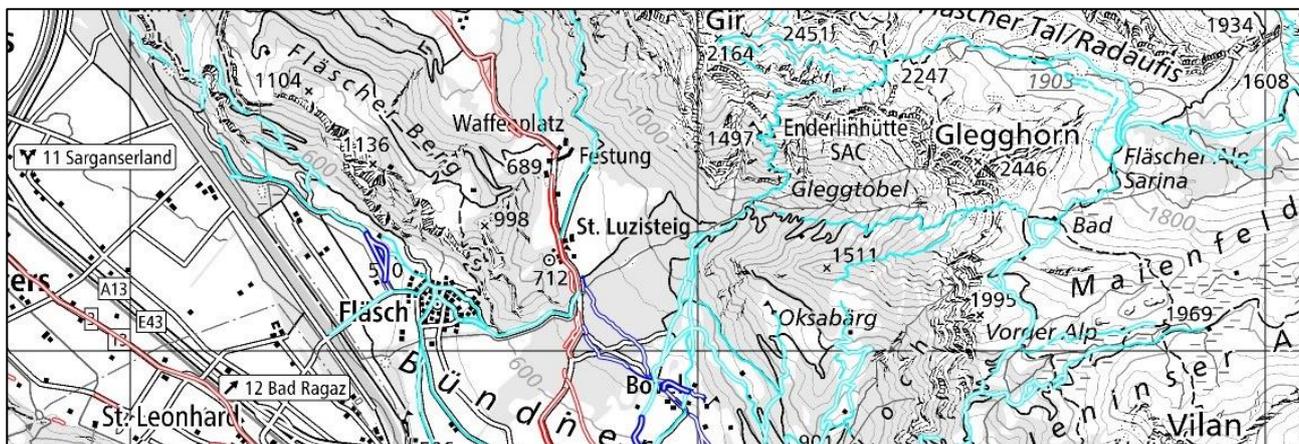
### 8.1 Grundlagen

### 8.2 Übergeordnetes Strassennetz

KRIP, Teil Verkehr Im Kantonalen Richtplan, Teil Verkehr (KRIP-V) werden strategische Schwerpunkte und Verantwortungsbereiche festgesetzt. Wichtige Objekte wie übergeordnete Infrastrukturen und Ausbauprojekte sind zudem in der Richtplan-karte ausgewiesen. Die Gemeinde Fläsch wird durch keine kantonalen Projekte tangiert.

### 8.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Das IVS erfasst historische Verkehrswege der Schweiz, welche als Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen sind. Das IVS bildet wie das ISOS ein nationales Inventar ab. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids Rütli ZH vom April 2009 (BGE 135 II 209) wurde grosse Bedeutung und die Pflicht zur Berücksichtigung bestätigt. Das IVS ist somit als Bestandteil der Ortsplanung zu verwenden. Je nach Objekten und Bedeutungsstufen resp. Substanz sind unterschiedliche Massnahmen (z.B. Aufnahme in Generellen Erschliessungsplan) in der Ortsplanung anzuwenden.



#### Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz

#### Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

- = Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

#### Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- = Historischer Verlauf mit viel Substanz
- = Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

Abb. 9: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

Innerhalb der Gemeinde Fläsch sind unterschiedliche IVS-Wege kartiert. Viele Wege bestehen heute immer noch als Fuss- oder Wanderweg oder Erschliessungsstrasse. Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich der IVS-Wege sind detaillierte Abklärungen zu treffen. Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungen sind nicht vorgesehen.

## 8.4 Langsamverkehr

Sachplan Veloverkehr

Der kantonale Sachplan Velo, welcher 2019 von der Kantonsregierung genehmigt wurde, bildet die planerische Grundlage für die nachhaltige Förderung des Velos im Kanton Graubünden. Er umfasst den kantonalen Velonetzplan, den textlichen Sachplan, Projektierungsrichtlinien und Objektblätter.

Die Gemeinde Fläsch weist keine Schwachstellen im Velonetz auf.

Die Gemeinde hat die Routen des Velonetzplans im Erschliessungsplan aktualisiert.

Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde Fläsch ist bestrebt das Fuss- und Wanderwegnetz laufend zu verbessern und attraktiv zu gestalten. Im Hinblick auf Konflikte mit dem Naturschutz sind gut ausgebaute und beschilderte Fusswege essenziell. Die Wegführungen wurden im GEP mit bereits umgesetzten Projekten und geplanten Projekten ergänzt.

Sowohl die strategischen als auch die Richtplanobjekte sind im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Inhalte des Generellen Erschliessungsplans sind mit den Verkehrsinhalten der übergeordneten Instrumente abgeglichen.

## 9. Weitere Revisionspunkte

### 9.1 Zonenplan Dorf und Genereller Gestaltungsplan Dorf

**Bauverpflichtung (Art. 12 BauG)** Die heute noch nicht überbauten Bauzonen der Wohn- Misch- und Zentrumszonen werden in Fläsch mit einer Bauverpflichtung überlagert.

**Dorfzone / Kernzone (Art. 29 / 30 BauG)** Die Zonenabgrenzungen werden den effektiv vorhandenen Parzellengrenzen besser angepasst, sodass kleinere Teilflächen von Dorfzone in die Kernzone umgezont werden und umgekehrt.

**Archäologiezone (Art. 36 KRG)** Die Archäologiezonen werden gemäss den aktualisierten übergeordneten Grundlagen angepasst.

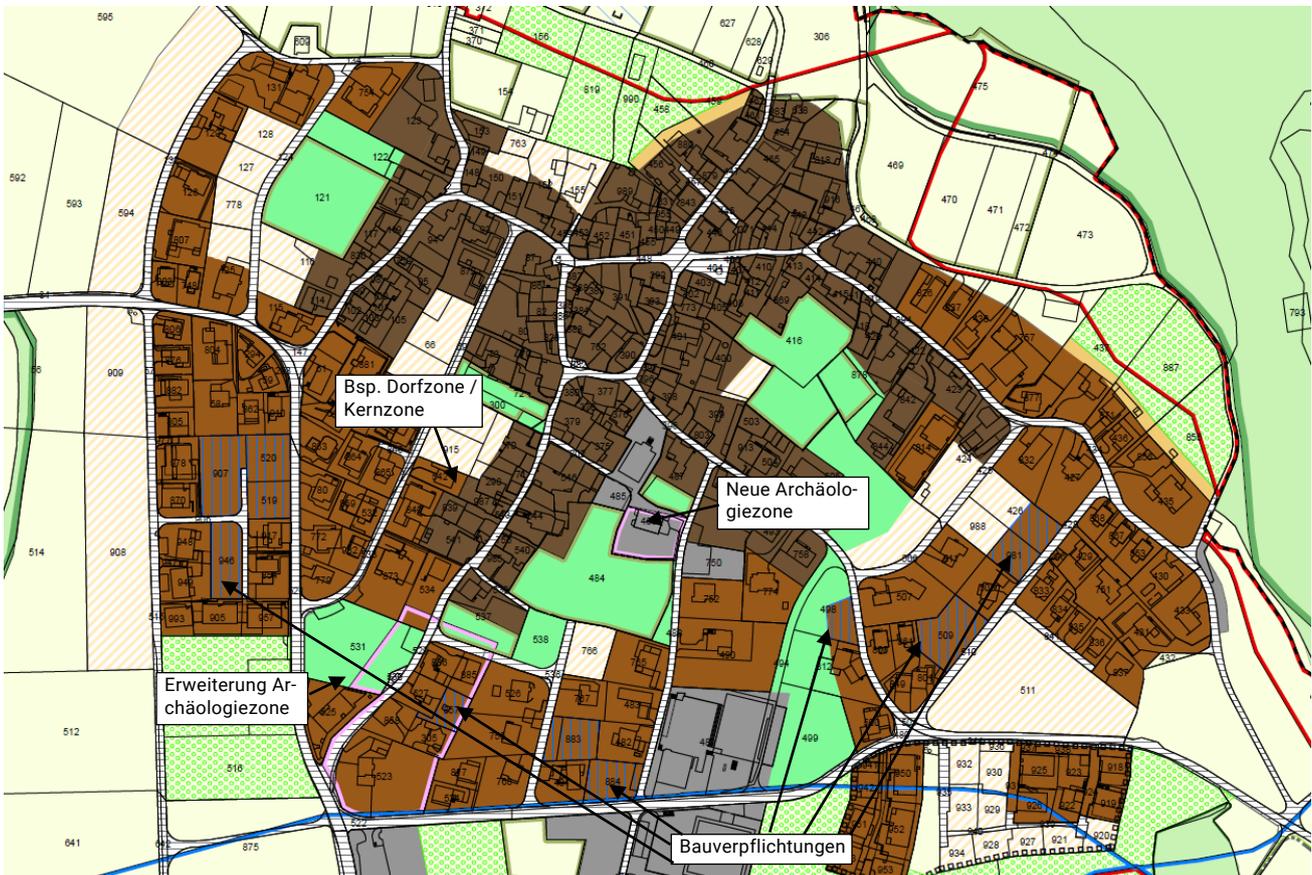


Abb. 10: Ausschnitt Revision Zonenplan Dorf

**Wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Art. 41 BauG)**

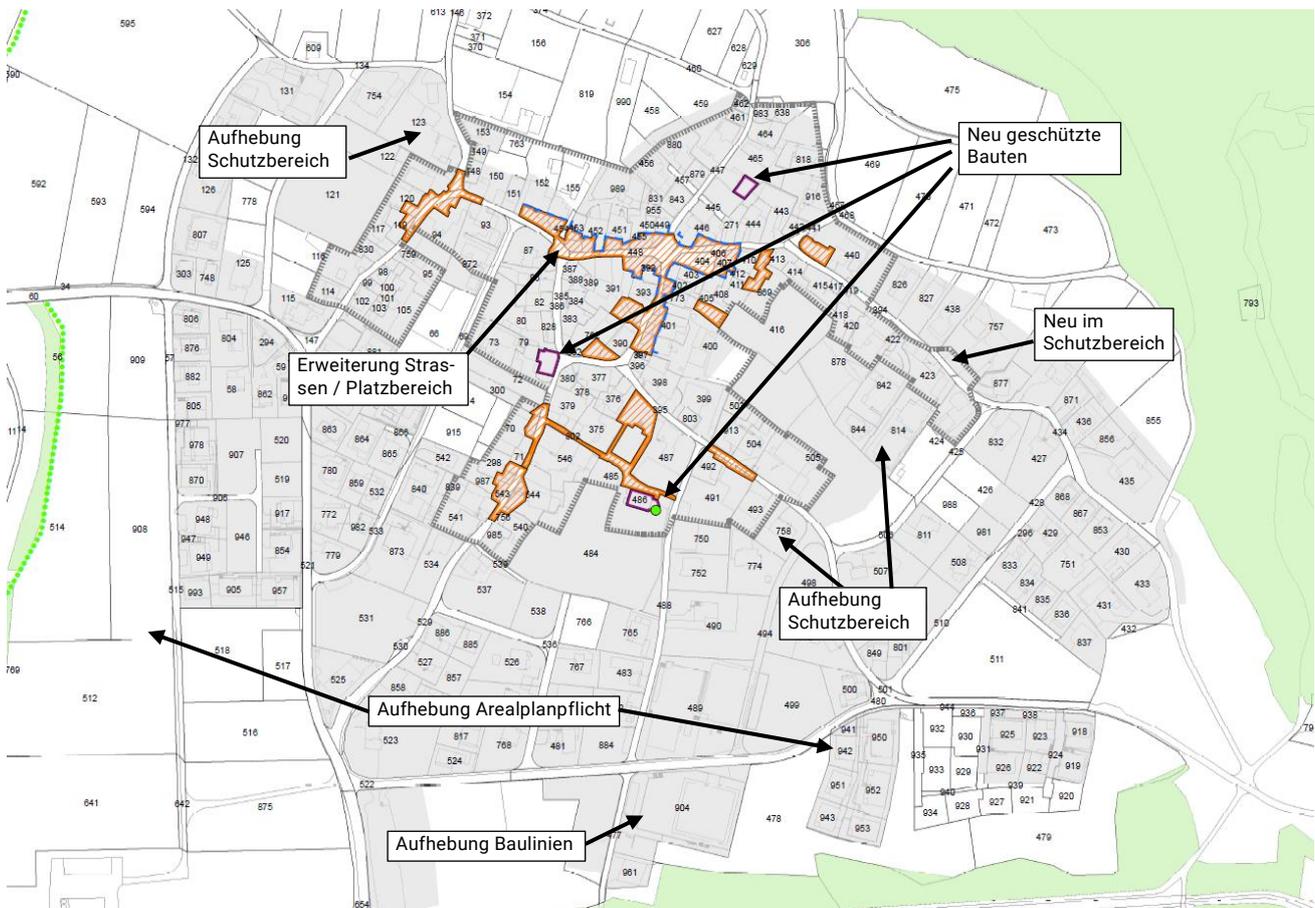
Die wertvollen Natur- und Kulturobjekte wurden punktuell ergänzt. Der Brunnen an der Ecke Hintergass – Krüzgass ist in der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten vom 5. Juni 2019 als Einzelobjekt geführt. Der Strassen- / Platzbereich soll deshalb im Generellen Gestaltungsplan in diesem Bereich erweitert werden.

**Schutzbereich (Art. 42 BauG)** Der Schutzbereich im Generellen Gestaltungsplan wird anhand der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten vom 5. Juni 2019 aktualisiert. Entsprechend werden einige Schutzbereiche aufgehoben und andere neu aufgenommen.

Die Wohnhäuser GVG Nr. 91 und 52 sowie die evang. Kirch sind kantonal geschützt. Die Gebäude werden als geschützte Bauten im GGP aufgenommen.

**Aufhebung Arealplanpflicht** Der Arealplan Rhuaberg wurde 2011 genehmigt und ist rechtskräftig. Damit sind die Arealplanpflicht und der Neugestaltungsbereich obsolet und werden aufgehoben. Die Arealplanpflicht Pradaschen/Bovelweg gibt die Pflicht für eine Arealplanung in der Zone für eine künftige bauliche Nutzung (ZKBN) vor. Bei der ZKBN handelt es sich nicht um eine Bauzone. Die Arealplanpflicht ist deshalb bedeutungslos und wird entsprechend aufgehoben.

**Aufhebung Baulinien** Die Klinik Gut wurde zwischenzeitlich realisiert. Damit braucht es die Baulinien nicht mehr und der GGP kann diesbezüglich bereinigt werden.



**Abb. 11:** Ausschnitt Revision Genereller Gestaltungsplan Dorf

## 9.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft

Weinproduktion Für die Identität der Gemeinde Fläsch sind die Rebbaubetriebe wichtig. Bisher waren diese grösstenteils vollumfänglich im Dorf verankert. Durch die Mechanisierung und Modernisierung können jedoch die Bedürfnisse nicht mehr nur im Dorf abgedeckt werden. Die Gemeinde möchte hier Hand bieten und ist bereit, räumlich abgestimmte Standorte auf Gemeindeboden unter gewissen Auflagen für die Erstellung von betriebsnotwendigen Ökonomiegebäuden ausserhalb der Bauzonen den Rebbaubetrieben zur Verfügung zu stellen.

Folgende Vorgaben sind im Baugesetz vorgesehen.

Zone für Weinproduktion Art. 34 BauG:

- «1. Die Zone für Weinproduktion dient dazu, geeignete Flächen für die industrielle Produktion von Wein zur Verfügung zu stellen.
2. Der Gemeindevorstand erlässt ein Reglement, welches die Kriterien für die Übernahme solcher Flächen durch Weinbaubetriebe regelt. Das Reglement ist von der Gemeindeversammlung zu genehmigen.
3. Das Wohnen und der Weinverkauf, ausgenommen an Grossabnehmer, sind unzulässig. Die Weinbaubetriebe prägen das Dorfbild und müssen im Dorf verbleiben, einzig die Produktion kann ausgelagert werden.»

Im Reglement, welches die Kriterien für die Übernahme solcher Flächen durch Weinbaubetriebe regelt, sollen gestützt auf das Baugesetz folgende konkreten Punkte aufgenommen werden:

- kein Wohnen und kein Kleinkundenverkauf (gemäss Baugesetz),
- keine Aussenlager,
- keine Degustation,
- keine grossen Küchen,
- keine Veranstaltungen,
- gute Architektur,
- haushälterische Umgang mit dem Boden (gemeinschaftliche Anlagen)
- etc.

Zudem soll die Form der Landabgabe festgehalten werden. Bei den Gemeindeeigenen Standorten ist ausschliesslich ein wertausgeglichener Landabtausch vorgesehen, damit nur Betriebe zum Zug kommen können, die in Fläsch beheimatet sind.

Da es sich bei der Erstellung von entsprechenden Bauten und Anlagen nach wie vor um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt, entscheidet die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (vgl. Art. 25 Raumplanungsgesetz).

Deshalb ist es sinnvoll, dass das vorgesehene Reglement mit dem Amt für Raumentwicklung als Bewilligungsbehörde koordiniert wird (Vorprüfung).

Bei der Evaluation von Standorten für die Weinproduktion sind folgende Kriterien zur Anwendung gelangt:

- Der Standort befindet sich möglichst im Eigentum der Gemeinde, damit er bei Bedarf eigentumsunabhängig und kurzfristig verfügbar ist.
- Der Standort muss einen Zusammenhang zum Weinbau aufweisen, das heisst er soll an die Rebflächen angegliedert sein.
- Der Standort darf nicht in einer Landschaftsschutzzone, Gewässerschutzzone, Gefahrenzone oder Naturschutzzone liegen (Ausschlusskriterien).
- Bauten sollen das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen.
- Die Erschliessung soll möglichst über bestehende Anlagen erfolgen.
- Es soll sich möglichst um gemeindeeigenes Land handeln oder um Land eines Betriebs mit konkreten Absichten.
- Parzellengrösse und topografische Verhältnisse sind geeignet.
- Die Standorte lassen Synergienutzungen zu (Gruppierung von Betrieben).

Der Flächenbedarf für die Weinproduktion von durchschnittlichen Betrieben in Fläsch liegt bei rund 2'000 m<sup>2</sup>. Dazu gehören rund 700 m<sup>2</sup> für die Produktion, rund 400 m<sup>2</sup> für die Remise sowie Vorplatz und Waschplatz: (siehe nachfolgende Skizze und Berechnung):

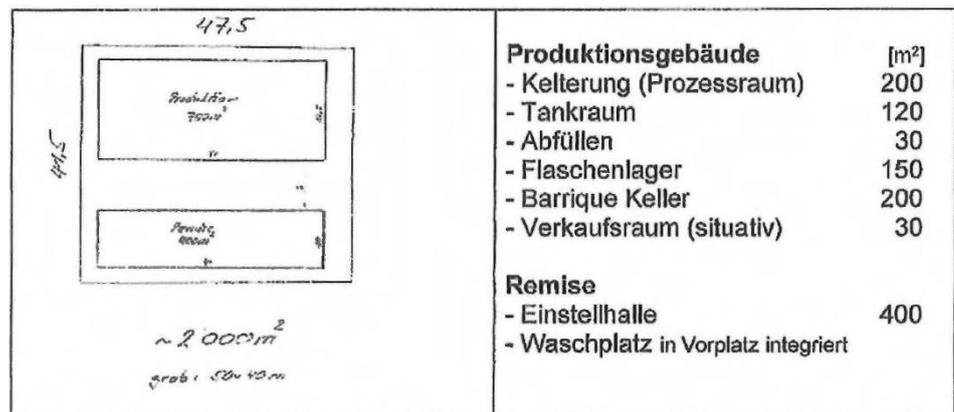


Abb. 12: Skizze und Berechnung Flächenbedarf Weinproduktion

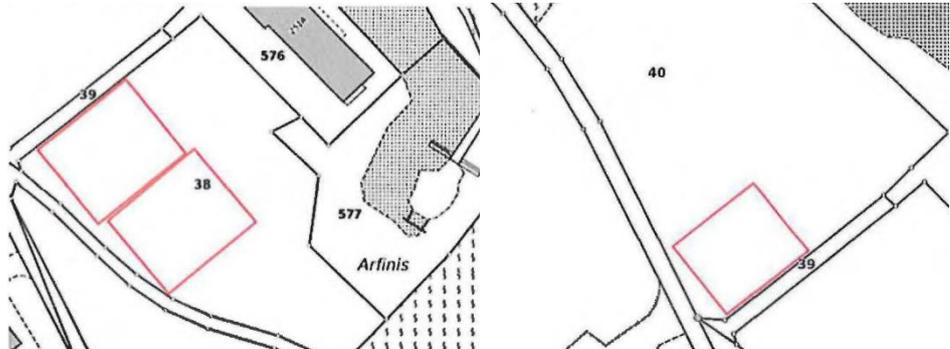
Beim Bedarf kann auf drei Betriebe verwiesen werden, welche ihre Produktion nach ausserhalb der Siedlung verlagern wollen, resp. müssen und dies beim Amt für Raumentwicklung bereits platziert haben. Das heisst, es sind mehr als

drei Standorte nutzungsplanerisch vorzukehren, um den aktuellen Bedarf aber auch einen künftigen Bedarf abdecken zu können.

Die Standortevaluation hat ergeben, dass sich Flächen am südlichen Hangfuss des Fläscherberges, anschliessend an das Rebbauggebiet und entlang der Erschliessung «Neugüter» eignen. Die formulierten Anforderungen können allesamt erfüllt werden. Zudem hat sich gezeigt, dass die Betriebe an zwei Standorten gruppiert werden können. Dies ist einerseits vorteilhaft für Synergien (gemeinschaftliche Anlagen) und andererseits kann durch die Aufteilung auf zwei Standorte der Charakter einer Siedlung vermieden.

Die geeigneten Standorte sind nachfolgend abgebildet. Die rote Umrandung stellte jeweils eine Fläche von rund 2'000 m<sup>2</sup> dar.

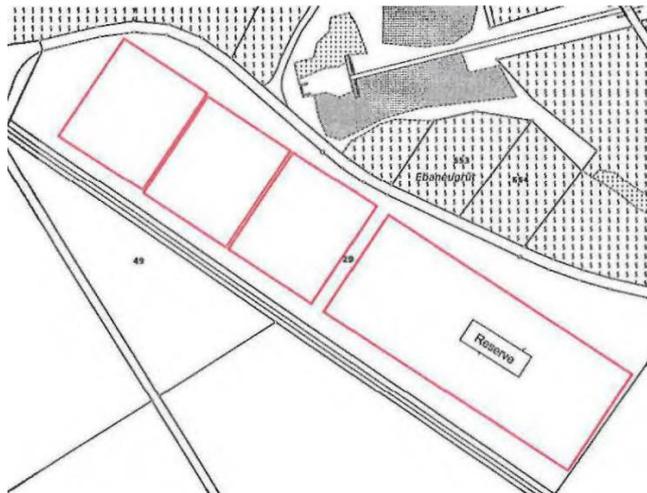
#### Standort 1



**Abb. 13:** Parzelle Nr. 38; Eigentum Gemeinde; Platz für zwei Betriebe

**Abb. 14:** Parzelle Nr. 40; Eigentum eines Geschäftstellenden Betriebs

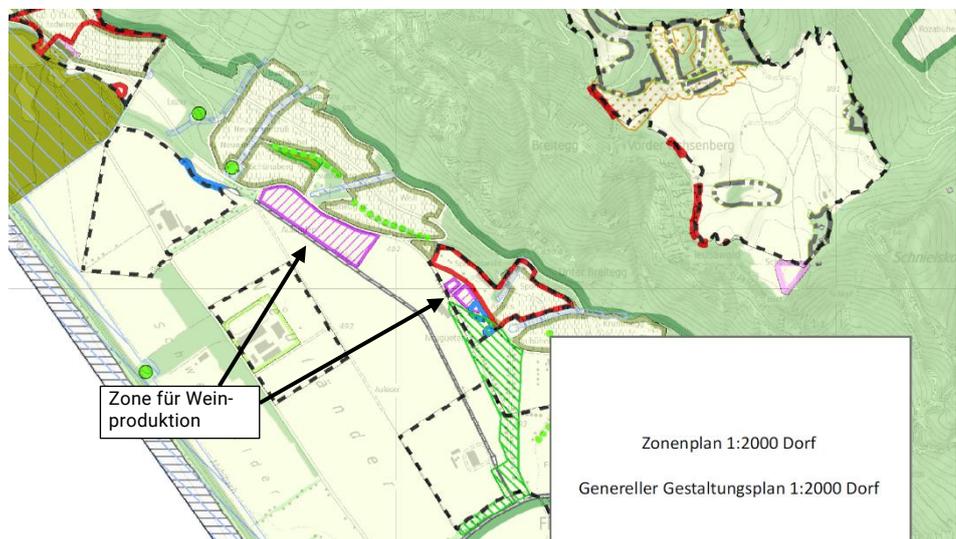
#### Standort 2



**Abb. 15:** Parzelle Nr. 29; Eigentum Gemeinde; Platz für drei oder mehr Betriebe.

Beide Standorte befinden sich gemäss ISOS am Rand eines Gebiets mit Erhaltungsziel A. Aufgrund der etwas isolierten Randlage kann das Ortsbild bestmöglich geschont werden.

Des Weiteren zeichnet sich das Ortsbild durch die Rebwirtschaft und die Weinproduktion aus. Das heisst mit der Investition in die Weinbaubetriebe wird ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der wertvollen Kulturlandschaft geleistet. Damit wird das Interesse am Kulturland unter grösstmöglicher Schonung berücksichtigt. Wichtig sind in diesem Zusammenhang die Erfüllung der baurechtlichen und gestalterischen Vorgaben gemäss kantonalem Recht und dem vorgesehenen Reglement. In der Interessensabwägung überwiegen an den gewählten Standort die Interessen an der Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterentwicklung der für das Dorf identitätsstiftenden Weinbaubetriebe den Interessen des ISOS an einer Freihaltung dieser Randflächen.



**Abb. 16:** Ausschnitt Revision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft

#### Weitere Änderungen

Wie unter Kapitel 4.3 bis 4.5 erläutert, werden diverse Anpassungen aufgrund geänderter / aktualisierter übergeordneter Grundlagen am Zonenplan vorgenommen. So werden beispielsweise die Archäologiezonen, Archäologischen Schutzzonen, Landschaftsschutzzonen oder geschützte Natur- und Kulturobjekte aktualisiert und wo nötig ergänzt. Durch die Übernahme des Inventars erfolgt insbesondere eine Vergrösserung der Landschaftsschutzzone und eine Neuausscheidung einer Trockenstandortzone südseitig unterhalb des Fläscher Fürggli. Des Weiteren wird die Rebwirtschaftszone anhand des Rebbaukatasters aktualisiert.

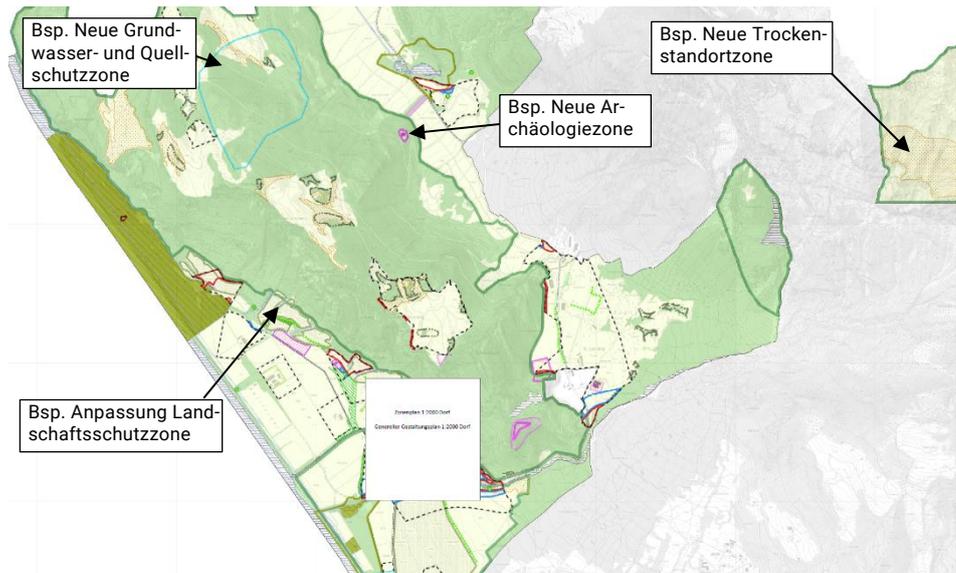


Abb. 17: Ausschnitt Revision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft

### 9.3 Genereller Erschliessungsplan

Die bestehenden Siedlungsgebiete sind erschlossen und es besteht grundsätzlich kein Handlungsbedarf, die rechtskräftige und noch aktuelle Erschliessungsplanung zu überarbeiten. Es werden als Teilrevision lediglich Aktualisierungen und untergeordnete Ergänzungen vorgenommen. Die Wichtigsten werden nachfolgend kurz erläutert.

Wanderweg und Erschliessungsstrasse

Im Wanderwegenetz des Kantons ist eine andere Linienführung enthalten. Diese wird im Generelle Erschliessungsplan aufgenommen.

Der neue Eintrag «Erschliessungsstrasse geplant» bildet die vorgesehene Erschliessung der aktuellen Zone für künftige bauliche Nutzungen ab.

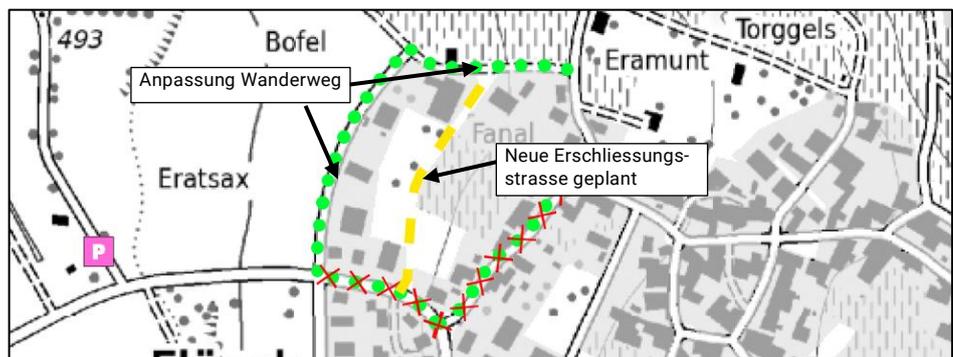


Abb. 18: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Radweg

Die nationale Veloroute Nr. 2 gemäss «SchweizMobil» sowie gemäss dem Sachplan Velo Graubünden verläuft zwei Flurwege tiefer als im rechtsgültigen

Generellen Erschliessungsplan eingetragen. Dies wird entsprechend angepasst.

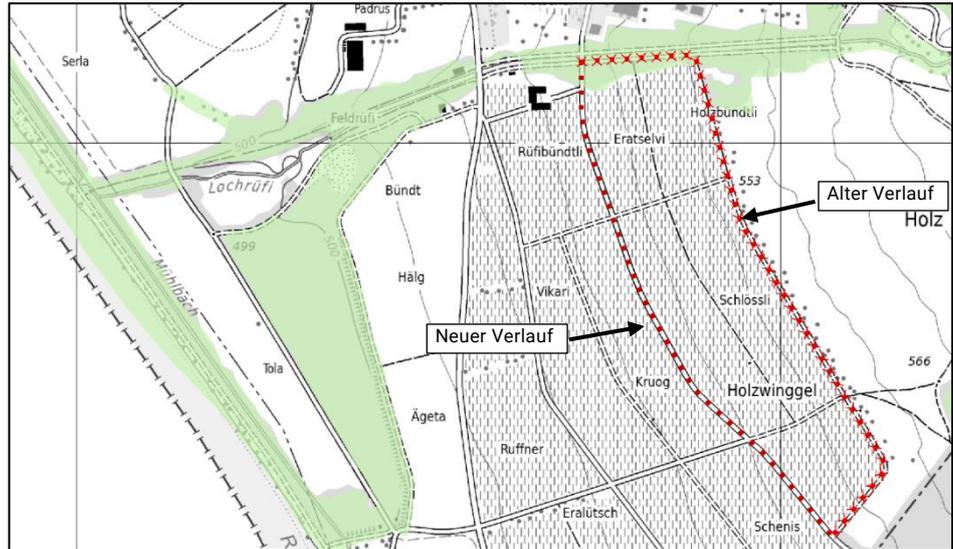


Abb. 19: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

**Parkplätze** Der Parkplatz bei der Schule wird aufgehoben. Dementsprechend kann der GEP nachgeführt werden und der Eintrag «Parkplatz» gelöscht werden. Der Parkplatz bei den Neuländer ist bestehend und wird im GEP aufgenommen.

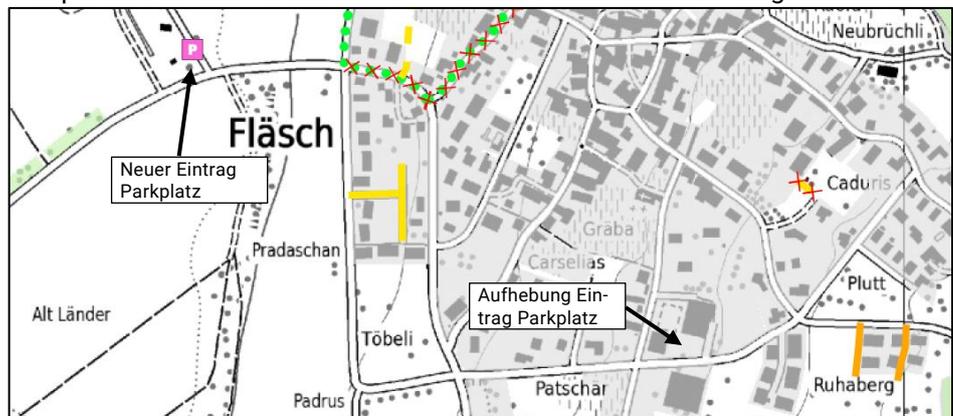


Abb. 20: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

**Nachführung Strassen geplant / bestehend:**

Die Stichstrasse Pradaschan wird neu als bestehend klassiert (bisher «geplant»). Die zwei Stichstrassen Ruhaberg; werden neu als bestehend klassiert (bisher «geplant»). Der Eintrag «Erschliessungsstrasse geplant» bei Vials wird aufgehoben.

## 9.4 Baugesetz

Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und punktuell angepasst sowie ergänzt. Eine Grundlage für die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesetzes bildete

das Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR), welches Musterbestimmungen zur Verfügung stellt.

Die wichtigsten Neuerungen betreffen folgende Artikel:

- Baulandmobilisierung Art. 10-13
  - Siehe Kap. 4.3 / 9.1
- Mehrwertabgabe Art. 14-16
  - Siehe Kap. 4.4
- Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses Art. 22
  - Siehe Kap. 4.3.2
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 43
  - Siehe Kap. 9.1
- Zone Weinproduktion Art. 34
  - Siehe Kap. 9.2
- Gestalterische Anforderungen Art. 61-65
  - Siehe Kap. 5.4

Die weiteren Artikel im Baugesetz, die angepasst beziehungsweise verbessert werden, sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht detailliert erläutert. Die Vergleichsliste der Artikel des bestehenden Baugesetzes mit den Artikeln vom Entwurf des neuen Baugesetz 2023 gibt Auskunft darüber, welche Artikel angepasst werden.

Das Baugesetz der vorliegenden Ortsplanungsrevision ersetzt das Baugesetz aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung von der Regierung mit RB Nr. 736 vom 23. August 2017 genehmigt) vollständig.