Kanton Graubünden

Gemeinde Fläsch

Revision Ortsplanung

Gemeinde Fläsch

BESCHLUSS

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

355-06
19. Mai 2025

Impressum

Auftrag Revision der Ortsplanung Fläsch

Auftraggeber
Gemeinde Fläsch
Gemeindeverwaltung
St. Luzi 4
7306 Fläsch

Auftragnehmer

R+K
Büro für Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

Plan-Idee
Büro für Beratung, Planung und Entwicklung im Raum

Prättigauerstrasse 34
7302 Landquart

Via Caplania
Postfach 12
7031 Laax

M +41 79 753 52 40

Bearbeitung Tanja Bischofberger, Simon Zaugg

Titelbild Ansicht Fläsch, Quelle: https://www.flaesch.ch/besuch-erlebnis/dorf-flaesch/geschichte

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung **5**

1. Ausgangslage **6**
1.1 Anlass der Ortsplanungsrevision 6
1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung 7
1.3 Ziele und Inhalte 8
1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten 8

2. Organisation und Verfahren **9**
2.1 Projektorganisation 9
2.2 Verfahren 10

3. Planungsinstrumente **11**

4. Siedlungsentwicklung **15**
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

5. Ortsbild **24**
5.1 ISOS 24
5.2 Grundlagen Kant. Denkmalpflege 24
5.3 Archäologie 25
5.4 Gestalterische Vorgaben im BauG 25

6. Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen **26**
6.1 Landwirtschaft 26
6.2 Natur-, Landschaftsschutz 26
6.3 Gewässerschutzzonen 29

7. Wald und Naturgefahren 30
7.1 Wald 30
7.2 Naturgefahren 30

8. Verkehr 31
8.1 Grundlagen 31
8.2 Übergeordnetes Strassennetz 31
8.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) 31
8.4 Langsamverkehr 32

9. Umsetzung in die Nutzungsplanung 33
9.1 Zonenplan Dorf und Genereller Gestaltungsplan Dorf 33
9.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft 37
9.3 Genereller Erschliessungsplan 37
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	kantonalen 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 grundeigentümerverbindlichen 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. Neben punktuellen Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes bedeutet dies insbesondere eine Mobilisierung von noch unüberbauten Baugrundstücken.

Des Weiteren werden im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan die Themen Gestaltung und Schutz aktualisiert und an die neusten Grundlagen angepasst.

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 aktuelle 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

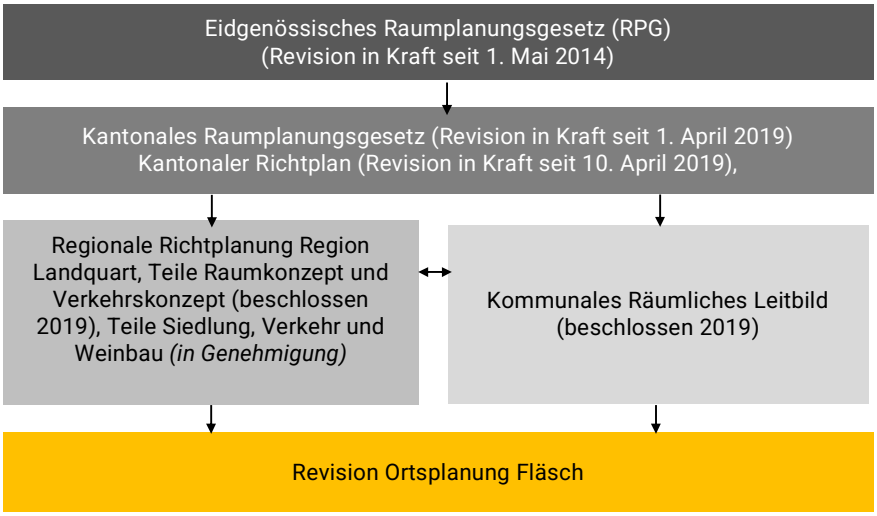
Veränderte Rahmenbedingungen in der Raumplanung

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. Das Raumkonzept der Region wurde am 19. November 2019 erlassen. Der regionale Richtplan der Region Landquart wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

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 grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf umzusetzen. Das KRL hat der Gemeindevorstand Fläsch im Jahr 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

Mit der Revision der Ortsplanung werden primär die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Anpassung der Ortsplanung an die neuen Anforderungen der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung
- Umsetzung der kantonalen und regionalen Richtplanung
- Umsetzung des kommunalen räumlichen Leitbildes
- Überprüfung der Bauzonengrösse und Festlegung von Massnahmen zur Baulandmobilisierung
- Integration der neusten Grundlagen der Themenbereiche Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Wald, Naturgefahren und Gewässerschutz

Notwendige Anpassungen

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.

1.4 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Die vorliegende Revision der Ortsplanung besteht aus den folgenden Bestandteilen:

Verbindlich

Verbindliche Bestandteile:

- Zonenplan Dorf, 1:2’000
- Genereller Gestaltungsplan Dorf, 1:2’000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft, 1:10’000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr, Teilrevision Siedlungsgebiet, 1:5’000
- Baugesetz

Orientierend

Orientierender Bestandteil:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Nicht Bestandteil der Revision der Ortsplanung sind die Generellen Gestaltungspläne Erweiterung Deponie Neugut vom 25. November 2013, welche weiterhin in Rechtskraft bleiben.

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
3. November – 2. Dezember 2023	Erste öffentliche Mitwirkungsauflage
Januar – Mai 2024	Behandlung der Einwendungen
30. August bis 29. September 2024	Zweite öffentliche Mitwirkungsauflage
(noch offen)	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
(noch offen)	Beschwerdeauflage und Genehmigungsverfahren Kanton

Die Bevölkerung wurde während des Verfahrens mittels Informationsanlässen sowie regelmässig verschickten Informationen aus der Ratsstube über die verschiedenen Verfahrensschritte sowie die Ortsplanungsinhalte informiert.

Anlässlich der ersten Mitwirkungsauflage von Ende 2023 wurden rund 24 Eingaben gemacht. Diese betrafen insbesondere die nationale Veloroute 2 (Rhein-Route), die Landschaftsschutzzone südlich des Dorfes sowie die vorgesehene Zone für Weinproduktion. Der Gemeindevorstand hat alle Eingaben behandelt und beantwortet sowie die entsprechenden Anpassungen in der Vorlage vorgenommen.

Aufgrund der verschiedenen Anpassungen in den Planungsunterlagen hat der Gemeindevorstand entschieden, eine zweite öffentliche Mitwirkungsauflage durchzuführen. Die Grundeigentümer/innen und andere Interessierte hatten im Herbst 2024 wiederum die Möglichkeit, Ihre Wünsche und Anliegen an den Gemeindevorstand zu richten. Es gingen 3 Stellungnahmen ein. Diese wurden wiederum geprüft und vom Gemeindevorstand beantwortet. Im Ergebnis hat die zweite Mitwirkungsauflage zu verschiedenen Präzisierungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht geführt. An den Inhalten der Nutzungsplanung wurde nichts mehr geändert.

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

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:

- 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)
- Förderung und Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Baulandmobilisierung, vgl. Art. 15a RPG und Art. 47 RPV)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe, vgl. Art. 5 RPG)

Sachpläne und Konzepte des Bundes

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).

Natur- und Heimatschutzgesetz von Bund und Kanton und abgeleitete Inventare

Weitere massgebende, rechtliche Grundlagen bilden das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und das kantonalen 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

überwiegt, sollen diese Objekte erhalten werden. Dies ist auch bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Art. 3 KNHG) [1].

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 grundeigentümerverbindlich 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 Richtplantext (Erläuterungen und Objektlisten) sowie einer Richtplankarte. Er gibt die übergeordnete kantonale Raumentwicklungsstrategie vor und dient als Orientierungsrahmen über alle Planungsebenen hinweg.

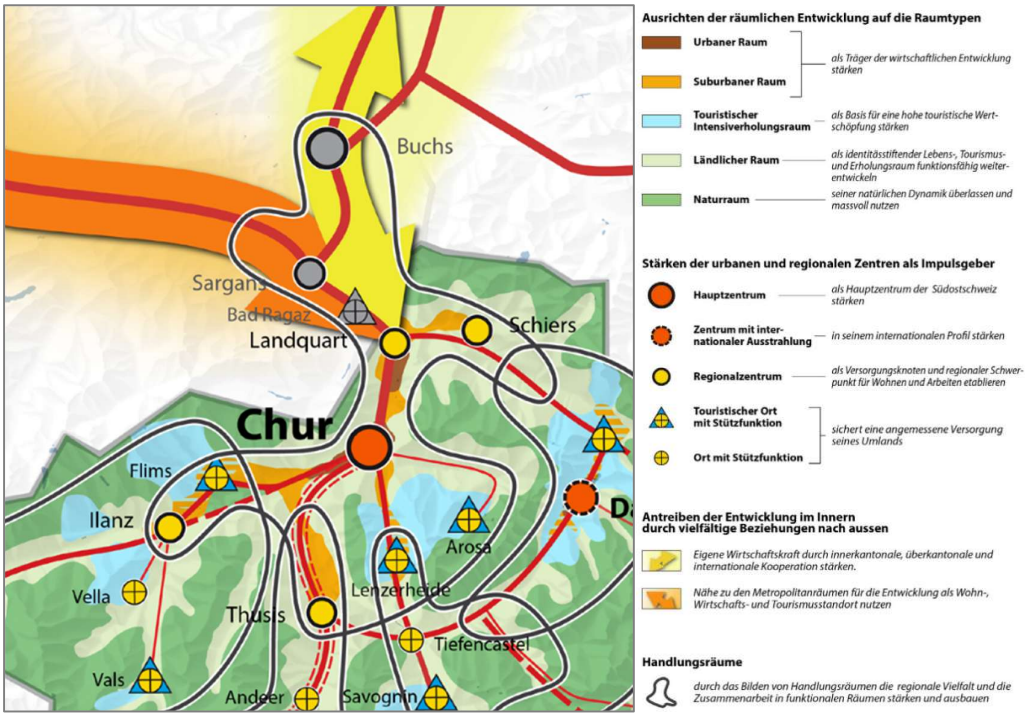


Abb. 1: Ausschnitt Raumkonzept Graubünden

[1] *«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 gegebenen Zusammenhang berücksichtigt resp. sind auch schon bereits in der bisher rechtskräftigen Ortsplanung berücksichtigt.

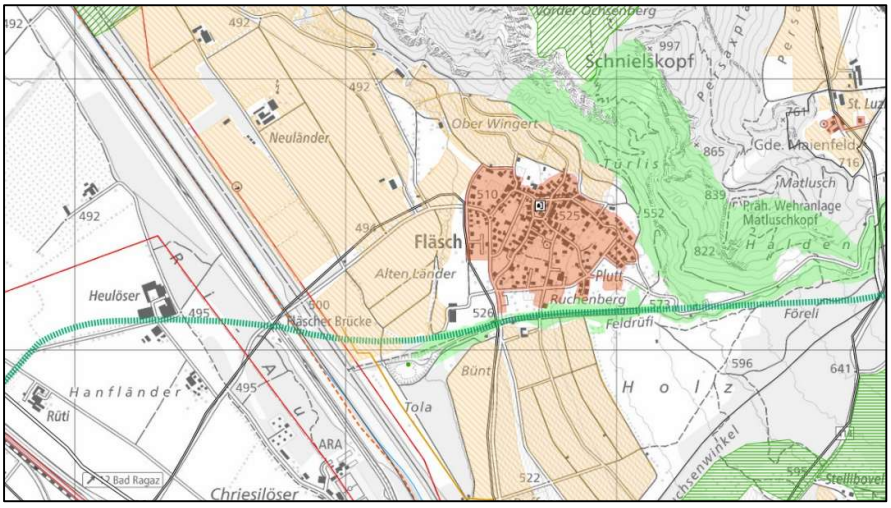


Abb. 2: Ausschnitt KRIP Graubünden (www.map.geo.gr.ch, 21. April 2022)

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» sind erarbeitet und dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

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 Gemeindewebseite (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 und dem regionalen Richtplan 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 2023 rund 864 Einwohner und Einwohnerinnen auf. In den letzten 15 Jahren ist die Bevölkerungszahl im Durchschnitt jährlich um 3.2% gestiegen.

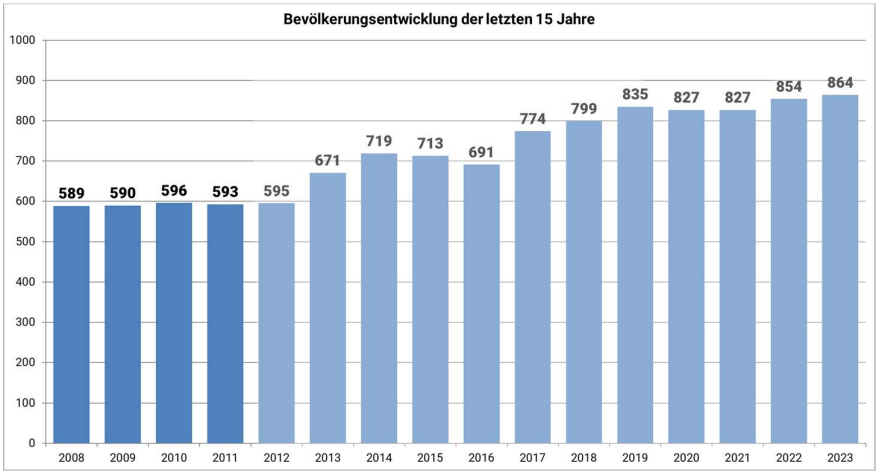


Abb. 3: Einwohnerentwicklung seit 2007 (bis 2011 ESPOP, ab 2011 STATPOP, BfS)

Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung werden durch das Bundesamt für Statistik periodisch erstellt und vom Kanton auf Gemeindestufe präzisiert. Für Fläsch wird gemäss der Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2022 – 2050[2] eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (siehe nachfolgende Tabelle). Bis ins Jahr 2037 wird mit einer Bevölkerung von ca. 1007 Personen gerechnet. Danach wird von rückläufigen Zahlen ausgegangen. Im Vergleich zu der letzten Bevölkerungsperspektive wurden die Zahlen stark nach «Unten» korrigiert.

[2] Bevölkerungsperspektive Gemeinden Graubündens 2022 – 2050 (Gemeindestand 1.1.2023), ARE GR / Wüest Partner AG, Dezember 2023

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	903	970	1003	1010	1011	1008
Szenario gemäss KRL	857	900	946	995	1045	1099

Abb. 4: Bevölkerungsprognosen

Gemessen am aktuellen Bevölkerungsstand von rund 865 Personen wird Fläsch bis ins Jahr 2037 um rund 150 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	
	[m²]	[m²]	[m²]	[%]
Kernzone	*56'201*	*55'820*	*382*	*1*
Dorfzone	*88'635*	*77'672*	*10'963*	*12*
Total	*144'836*	*133'492*	*11'354*	*8*

Geschossflächenbedarf

Pro Einwohner wird mit einem Geschossflächenbedarf von 60 m² 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%[3] 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%.

	BGF **Mobilisierbar bis 2037**	**GFB** **pro Person**	**Einwohner** **Kapazitätsreserven**
	[m²]	[m²]	
Mobilisierbare Kapazitätsreserven			
in nicht überbauter WMZ	*3'070*	*60*	*51*
in überbaute WMZ mit Ausbaugrad kleiner als 50%	*6'512*	*60*	*109*
Total	***9'582***		***160***

Die Tabelle zeigt auf, dass unter Annahmen der mobilisierbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 9'600 m² und eines Geschossflächenbedarfs pro Person von 60 m² insgesamt 160 Personen in den heutigen unbebauten und unternutzten Dorf- und Kernzonen Platz finden würden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Reserven in bereits überbauten WMZ kurzfristig nicht mobilisierbar sind. Verglichen mit dem erwarteten Bevölkerungswachstum von rund 85 bis 110 Personen bis ins 2037 sind die verbleibenden kurzfristigen Kapazitätsreserven von 51 Einwohnern nicht ausreichend. Deshalb werden innerhalb des Siedlungsgebietes die Flächen so arrondiert, dass vier zusätzliche Bauplätze entstehen. Dazu werden Flächen auf den bereits teilweise überbauten Parzellen 115, 116 und 125 sowie die Parzelle 766 (Baulücke) einer Dorfzone zugewiesen.

[3] 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 verschiedene Parzellen, die eine Unternutzung aufweisen. Diese Reserven genügen theoretisch, um bis ins Jahr 2037 ein Wachstum von einem Prozent zu ermöglichen. In einem ersten Schritt sollen deshalb die bestehenden Potentiale genutzt werden und nur punktuell Reserveflächen innerhalb der Siedlung 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 ein Aufenthaltsbereich entstehen und der nördliche Bereich für die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes genutzt wird. Dabei wird auf eine gute Gestaltung grossen Wert gelegt.

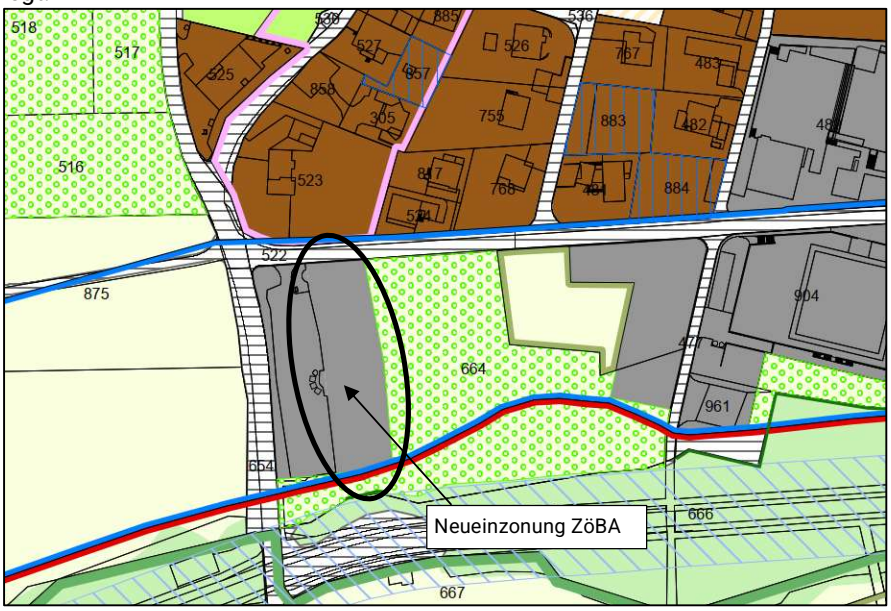


Abb. 5: Ausschnitt Revision Zonenplan Dorf

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. 10-12 sowie Art. 22 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 Gemeinde Fläsch setzt die notwendige Baulandmobilisierung mittels Bauverpflichtungen um. Die Bauverpflichtung werden für die unbebauten 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, 884, 907, 946. Bei den bereits teilweise überbauten Parzellen greift Art. 22 BauG über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses. Dadurch besteht auch für diese Parzellen eine Verpflichtung zu verdichtetem Bauen.

Da die Neueinzonungen aufgrund von konkreten Projektabsichten erfolgen, wird für die neu eingezonten Flächen im BauG eine Bauverpflichtung von 4 Jahren festgelegt.

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

Einzonungen (Art. 12 Abs. 1 BauG)
Die Frist für die Überbauung von neu einer Bauzone zugewiesenen Grundstücken beträgt 4 Jahre seit Rechtskraft der Planung.

Bauverpflichtung Bestand

Bestehende Bauzonen (Art. 12 Abs. 2 BauG)
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.

Sanktionen

Mögliche Sanktionen bei Nichteinhaltung (Art. 12 Abs. 3 BauG)
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 80% 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. 14-17 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).

Grundstücke

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke einen abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

- Parz. 125, 115, 116 und 766: Einzonung von der Zone künftige bauliche Nutzung in die Dorfzone
- Parz. 440: Umzonung von der Dorfzone in die Kernzone

Bei der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle 664 handelt es sich um eine Einzonung zum Zweck eines öffentlichen Bewegungs- und Begegnungsbereichs für verschiedene Nutzungsbedürfnisse. Die Schaffung von solchen Räumen entspricht einer öffentlichen-rechtlichen Aufgabe, was gemäss Art. 19i Abs. 5 nicht mehrwertabgabepflichtig ist. Die Einzonung der Flächen auf den Parz. 298 und 70 von der Zone künftige bauliche Nutzung in die Gartenzone ist voraussichtlich nicht abgabepflichtig (Mehrwert ist weniger als CHF 20'000.-).

Vorliegend belaufen sich die Mehrwertabgaben aufgrund vorerwähnten Einzonungen auf eine Summe von ca. CHF 580'000.-. Davon sind 75% dem kantonalen Fond zuzuweisen.

5. Ortsbild

5.1 ISOS

Der Dorfkern von Fläsch wurde 1983 erstmalig ins Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Das ISOS-Inventarblatt legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest.

Das ISOS-Inventarblatt stellt eine Grundlage für die Interessensermittlung dar. Es nimmt das Ergebnis der Interessensabwägung jedoch nicht vorneweg. Seit dem Bundesgerichtsentscheid (BGE 135 II 209) in Rüti ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS durch die Gemeinde bei planerischen Aufgaben gefordert und durchzuführen.

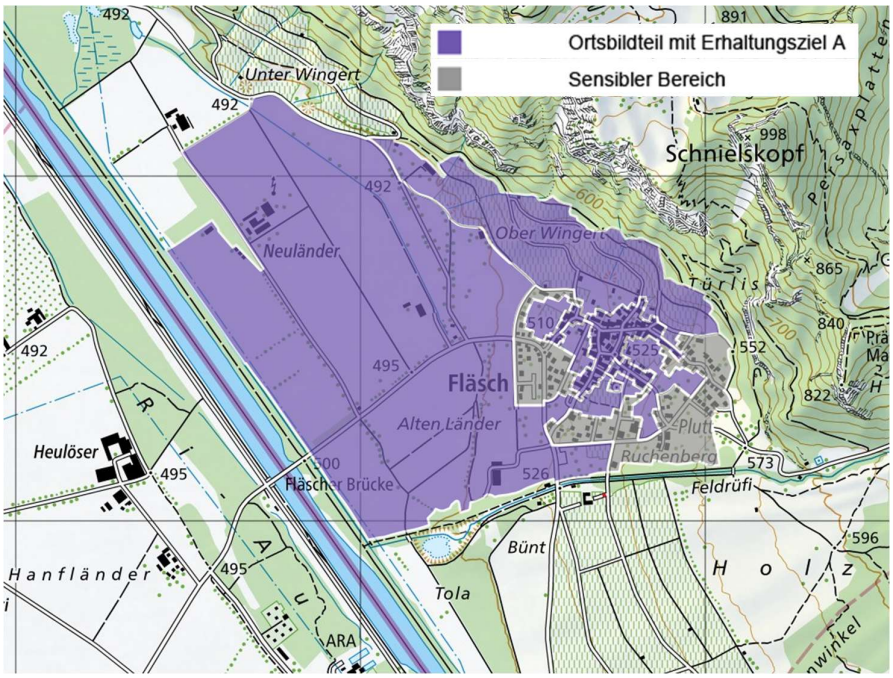


Abb. 6: ISOS-Karte Dorfkern Fläsch 2021, Bundesamt für Kultur

Alle im ursprünglichen ISOS ausgeschiedenen Gebiete und Baugruppen sind in der rechtskräftigen Ortsplanung umgesetzt worden. Im Rahmen der anstehenden Revision besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

5.2 Grundlagen Kant. Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege Graubünden hat für die Gemeinde Fläsch eine Inventarliste erstellt. Darin wurde die ortsbildprägende, historische, architektonische Bedeutung sowie die Umgebung ausgewertet.

Die Kirche sowie zwei Wohnhäuser stehen unter kantonalem Schutz (vgl. Kap. 9.1)

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 Baugesetzes ab Art. 59 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 wie bisher als Landschaftsschutzzone oder mit anderen zweckmässigen Bestimmungen in der Ortsplanung übenommen. Mit der Festlegung von Landschaftsschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung gelten die entsprechenden Schutzbestimmungen gemäss Art. 34 KRG.

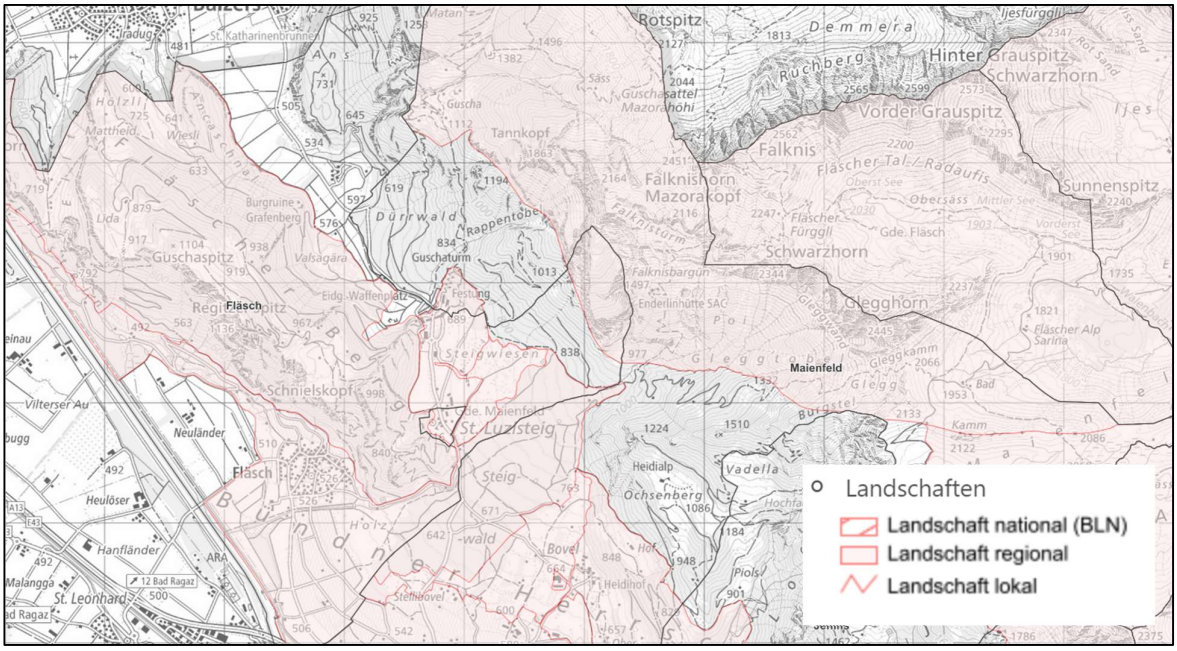


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsinventar Graubünden (https://edit.geo.gr.ch/, 21.04.2022)

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.

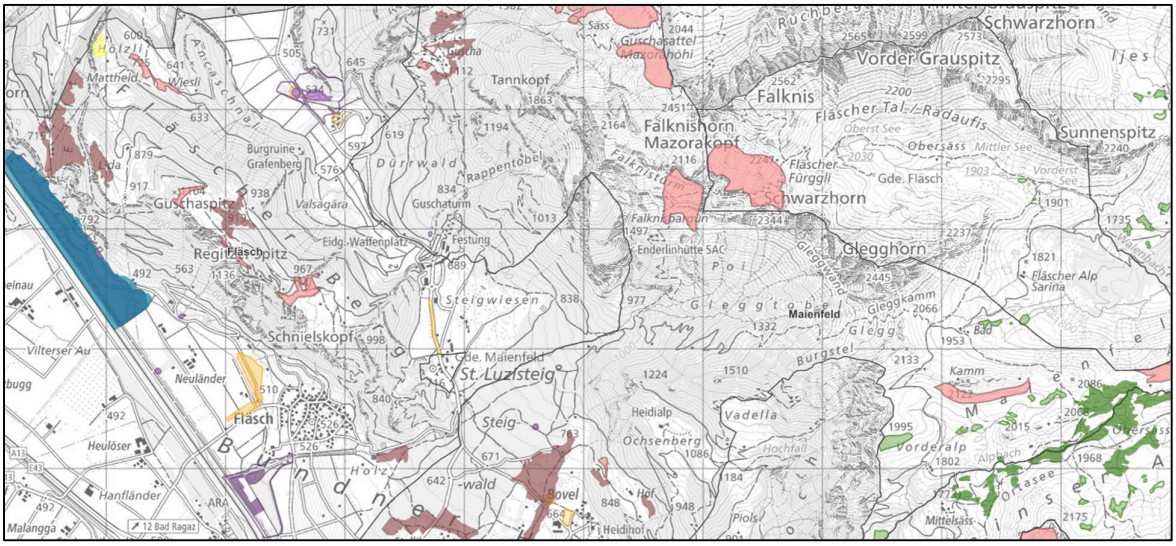


Abb. 8: Ausschnitt Biotopinventar Graubünden (https://edit.geo.gr.ch/,21.04.2022)

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 Feldrüfi durch Landwirtschaftsland. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums sowie der bestehenden Zonierung (teilweise Wald sowie Landschaftsschutzzone) wird dem Wildtierkorridor Rechnung getragen. Zumal ist der Wildtierkorridor im kantonalen Richtplan festgesetzt und damit behördenverbindlich.

Die kommunalen Natur-, Landschaftsschutzzonen 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 und am 19. April 2022 von der Regierung genehmigt.

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 den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren in die Nutzungsplanung übernommen.

Die Waldflächen im Zonenplan entsprechen 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 Richtplankarte 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 Rüti 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.

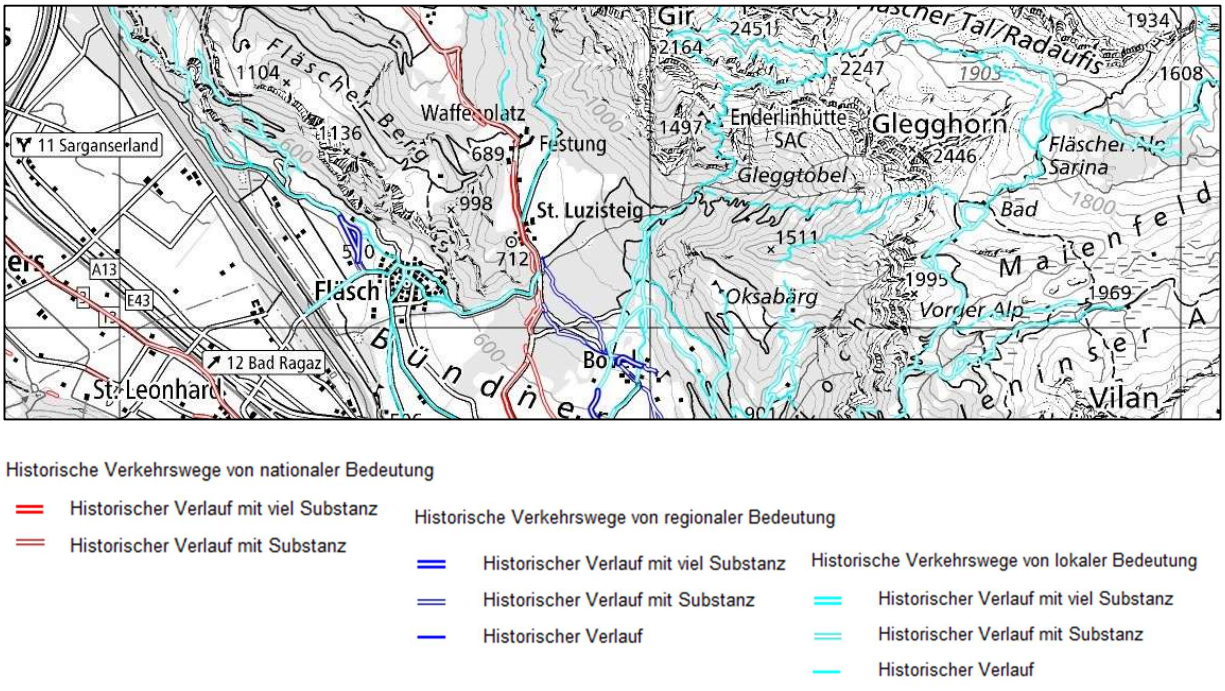


Abb. 9: Ausschnitt IVS, www.map.geo.admin.ch, Bundesamt für Strassen

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. Umsetzung in die Nutzungsplanung

9.1 Zonenplan Dorf und Genereller Gestaltungsplan Dorf

Bauverpflichtung (Art. 12 BauG)

Die heute noch nicht überbauten Parzellen in den rechtskräftigen Wohn-Misch- und Zentrumszonen werden in Fläsch mit einer Bauverpflichtung überlagert. Bei den neu eingezonten Flächen ist die Verfügbarkeit über das KRG gesetzlich sichergestellt (Art. 19c).

Dorfzone / Kernzone (Art. 29 / 30 BauG)

Die Zonenabgrenzungen werden den effektiv vorhandenen Parzellengrenzen besser angepasst. Dadurch werden einerseits kleinere Teilflächen von Dorfzone in die Kernzone und umgekehrt umgezont. Andererseits werden grössere Teilflächen von der Zone künftige bauliche Nutzung neu, wie der Rest der Parzelle, einer Bauzone zugewiesen (Parzellen 70, 115, 116, 125 und 298). Während die Flächen auf den Parzellen 115, 116 und 125 einer Dorfzone zugewiesen werden, erfolgt bei den Flächen auf den Parzellen 70 und 298 die Zuweisung zu einer Gartenzone (eingeschränkte Bauzone). Bei der Parzelle Nr. 766 handelt es sich um eine der letzten Baulücken im Siedlungsgebiet. Die Parzelle ist vollständig erschlossen und soll nun einer Überbauung zugeführt werden. Bei sämtlichen Einzonungen handelt es sich um Massnahmen zur Innenverdichtung und zur Schliessung von Baulücken, es erfolgt keine Siedlungserweiterung.

Archäologiezone (Art. 36 KRG)

Die Archäologiezonen werden gemäss den aktualisierten übergeordneten Grundlagen angepasst.

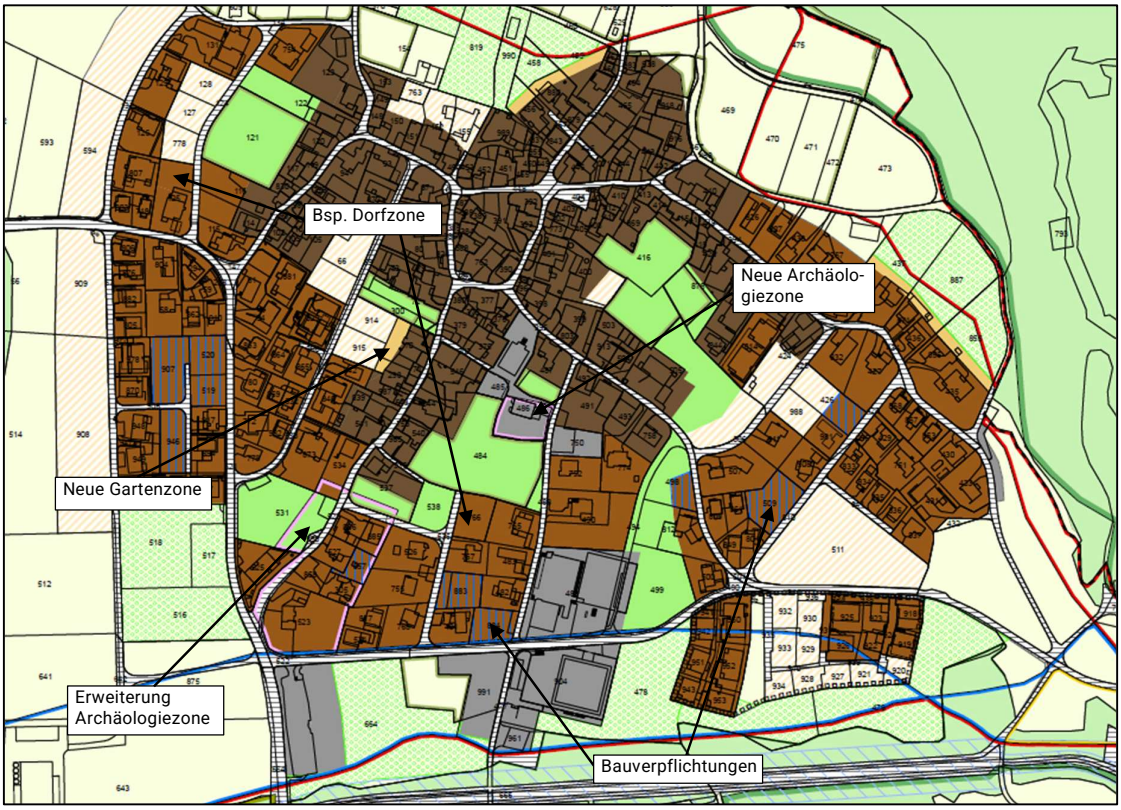


Abb. 10: Ausschnitt Revision Zonenplan Dorf

Zone Natur Bike Trail

Oberhalb des Dorfes, an der Steigstrasse, plant die Gemeinde einen einfachen Trailpark. Das Angebot soll den Kindern im Dorf eine Möglichkeit bieten, statt auf einem künstlich angelegten Pumptrack, draussen im Gelände ihre Bike-skills zu testen. Für allfällige Hindernisse werden natürliche Materialien verwendet.

Abb. 11: Ausschnitt Revision Zonenplan Dorf

Wertvolle Natur- und Kulturobjekte (Art. 42 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. 41 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 (Parzelle Nr. 465) und 52 (Parzelle Nr. 80) sowie die evangelische Kirche sind kantonal geschützt. Die Gebäude werden als geschützte Bauten in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

Aufhebung Arealplanplicht

Der Arealplan Ruhaberg wurde 2011 genehmigt und ist rechtskräftig. Damit sind die Arealplanpflicht und der Neugestaltungsbereich obsolet und werden aufgehoben. Die Arealplanpflicht Pradaschan/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.

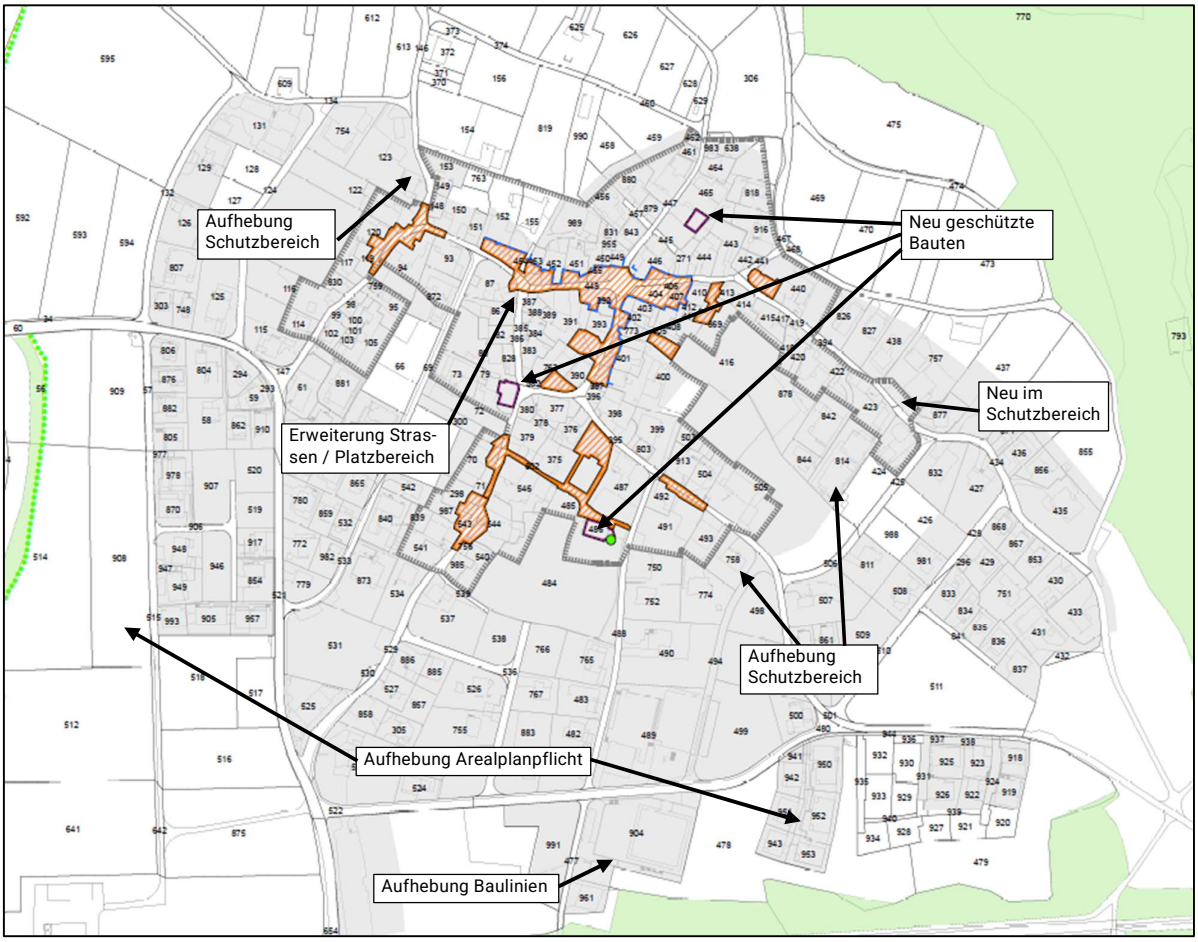


Abb. 12: Ausschnitt Revision Genereller Gestaltungsplan Dorf

9.2 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft

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 Neuausscheidung einer Trockenstandortzone südseitig unterhalb des Fläscher Fürggli. Des Weiteren wird die Rebwirtschaftszone anhand des Rebbaukatasters aktualisiert.

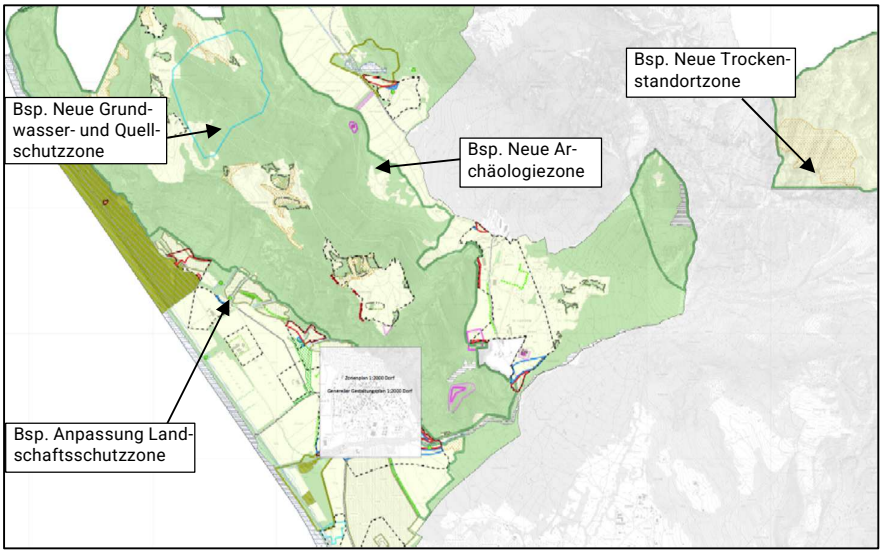


Abb. 13: Ausschnitt Revision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Landschaft

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.
Oberhalb des Dorfes wird schliesslich noch die Linienführung der Sammelstrasse an die tatsächliche Linienführung der Steigstrasse angepasst.

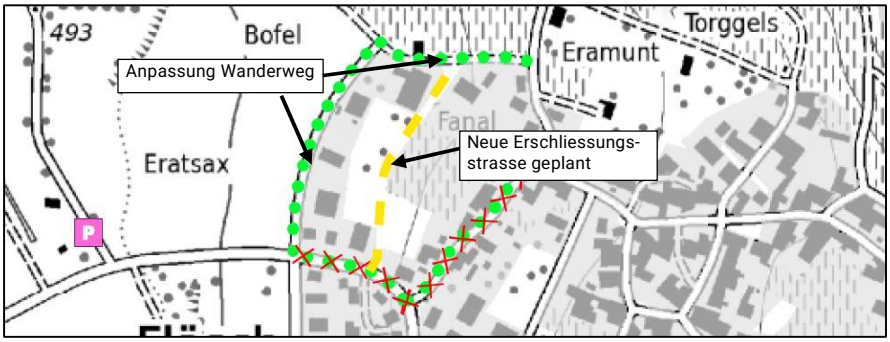


Abb. 14: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

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.

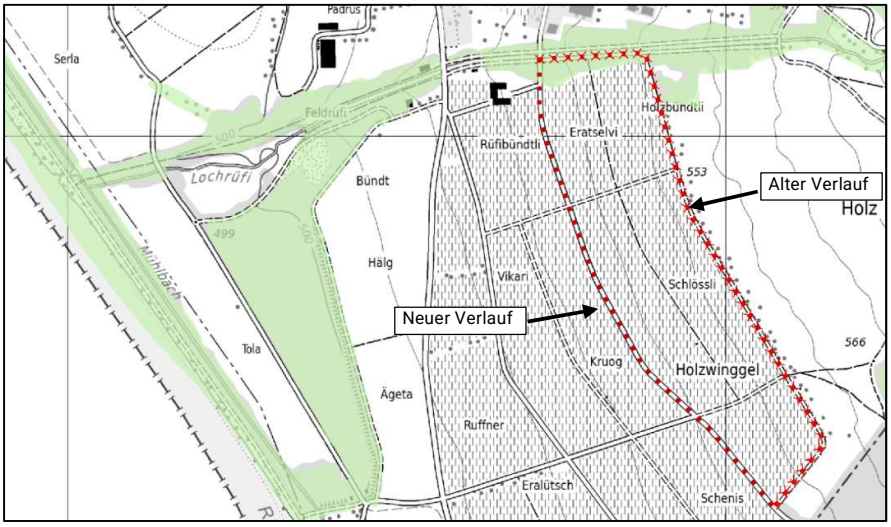


Abb. 15: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

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.

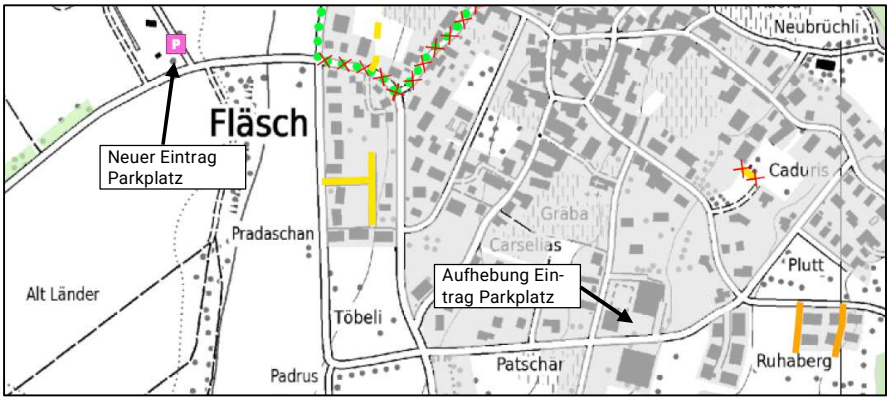


Abb. 16: Ausschnitt Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

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

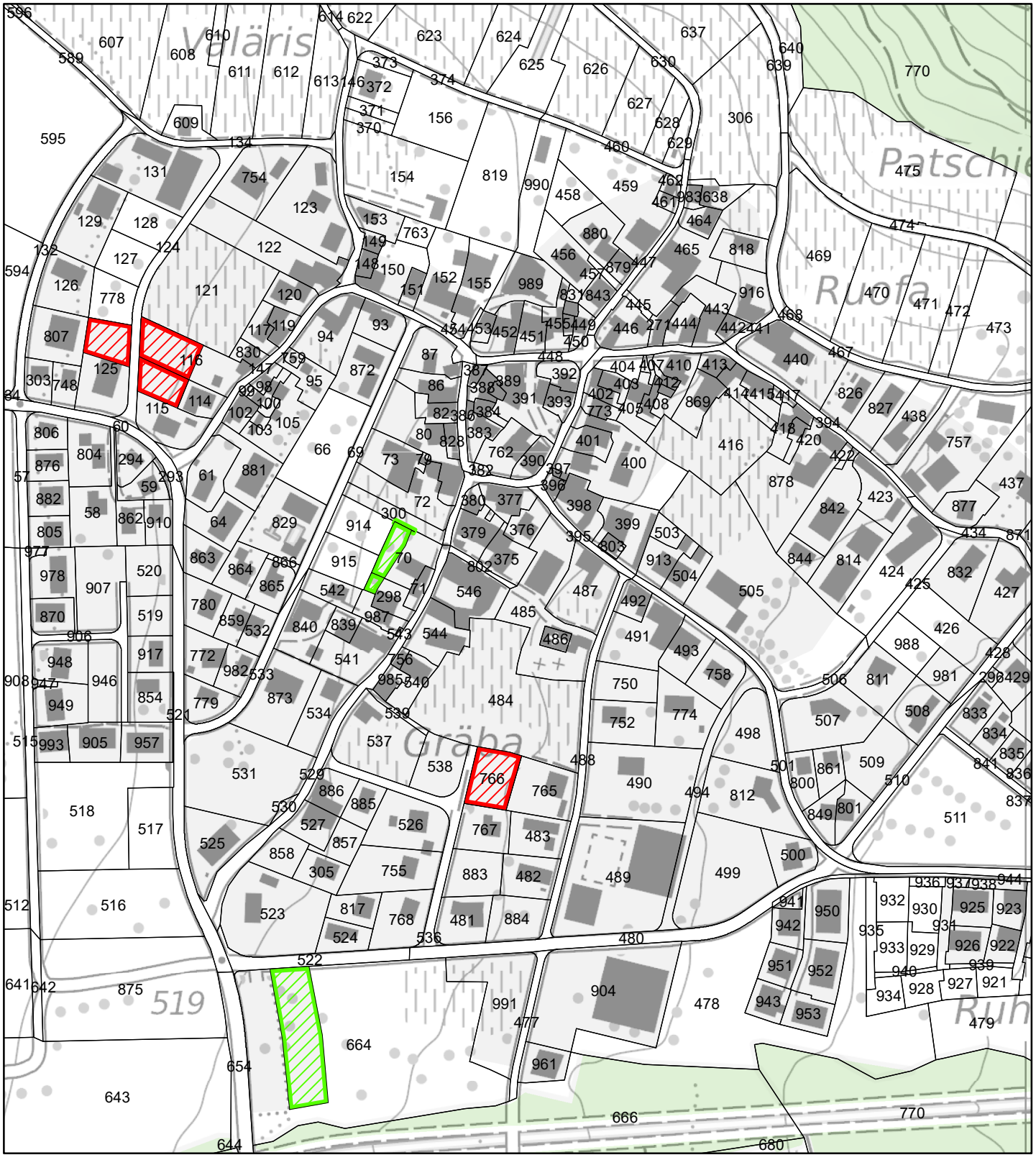
Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde wurde auf die übergeordneten Rahmenbedingungen hin überprüft und punktuell angepasst sowie ergänzt. Eine Grundlage für die Überarbeitung und Ergänzung des Baugesetzes bildete das Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR), welches Musterbestimmungen zur Verfügung stellt.

Die wichtigsten Neuerungen betreffen folgende Artikel:

- Baulandmobilisierung Art. 10-13
  - Siehe Kap. 4.3 / 9.1
- Mehrwertabgabe Art. 14-17
  - Siehe Kap. 4.4
- Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses Art. 22
  - Siehe Kap. 4.3.2
- Wertvolle Natur- und Kulturobjekte Art. 42
  - Siehe Kap. 9.1
- Gestalterische Anforderungen Art. 59-66
  - 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 des neuen Baugesetz 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.



Gemeinde Fläsch - Ortsplanungsrevision

Plan 1:2000 Einzonungsflächen

Fläsch

nicht abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit

abgabepflichtige Einzonungsfläche mit gesetzlich sichergestellter Verfügbarkeit