Gemeinde Masein
Gesamtrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Masein
Gemeindekanzlei
7425 Masein

Kontaktperson
Beatrix Vital, Gemeindepräsidentin
Renato Nay, Leiter Planungskommission

Projektbearbeitung
Esther Casanova Raumplanung GmbH
Alexanderstrasse 38
7000 Chur

Projektleitung: Esther Casanova
Sachbearbeitung: Silvan Pleisch

Bearbeitungsstand
12. Januar 2021

Esther Casanova **Raumplanung**

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Gegenstand der Planung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Ziele der Planung 5
1.3 Organisation und Beteiligte 5

2. Ablauf 6
2.1 Prozess 6
2.2 Sitzungen Planungskommission 7
2.3 Informationsveranstaltungen 7

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen 8
3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes 8
3.2 Raumkonzept Graubünden 8
3.3 Kantonaler Richtplan 8
3.4 Kantonales Raumplanungsgesetz 9
3.5 Übersicht Bauzonenkapazität 10
3.6 Regionales Raumkonzept Viamala 12
3.7 Regionaler Richtplan Viamala 12
3.8 Kommunales Räumliches Leitbild 12
3.9 Rechtskräftige Nutzungsplanung 13
3.10 Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung 13
3.11 Naturgefahren 13
3.12 Grundwasserschutzzone 14
3.13 Wald 14
3.14 Ortsbildschutz 14

4. Strategie 15
4.1 Prognose 15
4.2 Umgang mit den Weilern und Mobilisierung 15
4.3 Siedlungserweiterung 16
4.4 Ortsverträgliches Mass der Ausnützung und Gebäudemasse 17

5. Anpassungen in den Planungsmitteln 20
5.1 Bestandteile der Revision 20
5.2 Zonenplan 21
5.3 Genereller Gestaltungsplan 44
5.4 Genereller Erschliessungsplan 45
5.5 Baugesetz 45

6. Verfahren 50
6.1 Vorprüfung 50
6.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage 51
6.3 Beschluss Gemeindeversammlung 53
6.4 Genehmigung durch die Regierung 53

1. Ausgangslage und Gegenstand der Planung

1.1 Ausgangslage

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebietes, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzonen auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobilisierung von Bauzonen und der Siedlungsentwicklung nach innen.

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wurde in der Folge auf die Bundesgesetzgebung angepasst, am 25. Oktober 2018 vom Grossen Rat erlassen und am 1. April 2019 in Kraft gesetzt.

Die Kantone waren angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Die Richtplananpassung des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wurde innerhalb der vorgegebenen Frist am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

Der revidierte Richtplan Siedlung fordert die Gemeinden auf, gestützt auf eine Siedlungsanalyse in einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) die Ziele, die Strategien und die Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung zu definieren. Die Gemeinde Masein hat das KRL 2019 erarbeitet. Der Gemeindevorstand hat es als Strategieinstrument verabschiedet.

Innerhalb der Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung (20. März 2018) müssen die Gemeinden die Anpassung der Nutzungsplanung vornehmen. Dabei muss aufgezeigt werden, welche Massnahmen in den Handlungsfeldern des KRL ergriffen werden. Auch die Region Viamala erarbeitet zur Zeit das regionale Raumkonzept (siehe Kapitel 3.6). Abbildung 1 zeigt die für Gemeinde und Regionen geltenden Fristen.

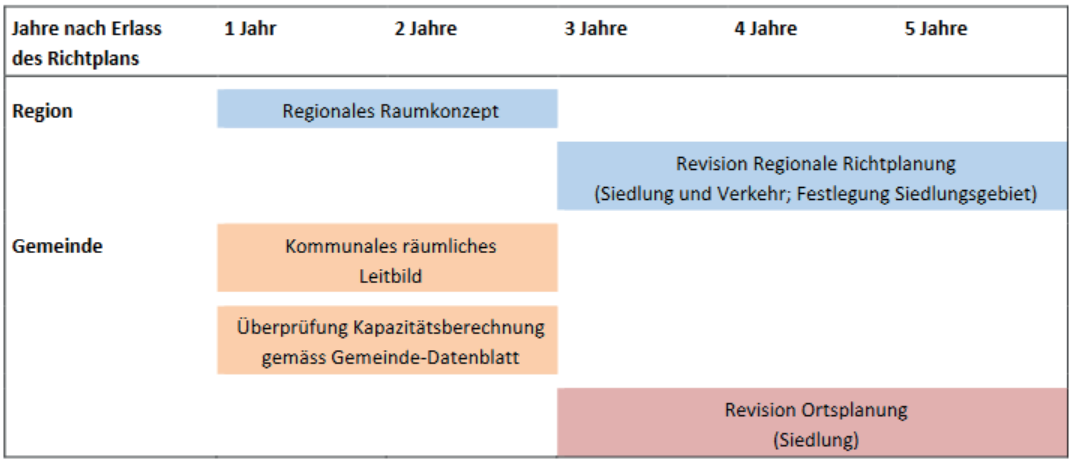


Abb. 1: Fristen für die Revisionen der Regional- und Ortsplanungen (Erläuterungsbericht KRIP)

1.2 Ziele der Planung

» Anpassen der Nutzungsplanung an die revidierten übergeordneten Grundlagen (RPG, KRG, KRIP-S)

» Umsetzung der im KRL definierten Massnahmen

» Ausscheiden des Gewässerraums

1.3 Organisation und Beteiligte

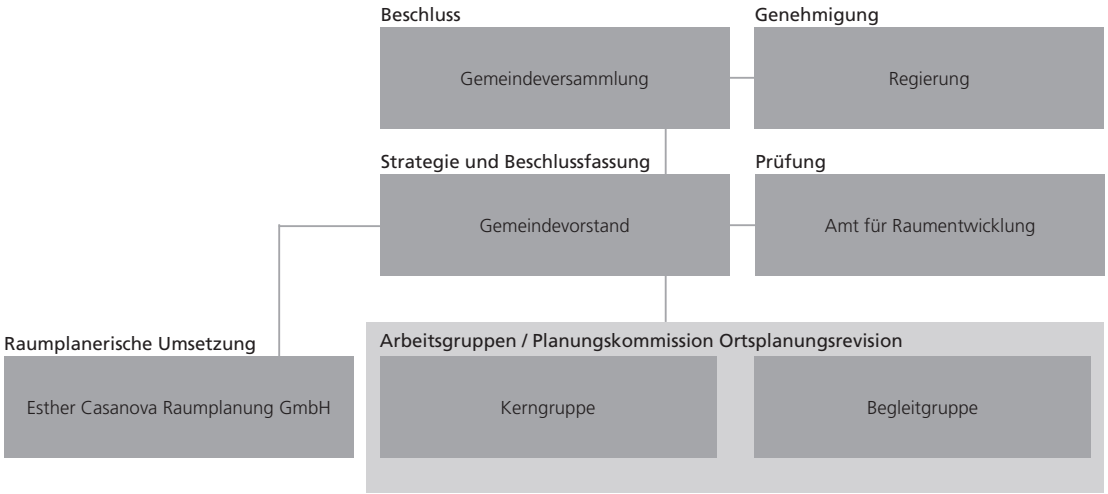


Abb. 2: Organigramm (eigene Darstellung)

Die Ortsplanungsrevision wird durch die Planungskommission begleitet, welche sich aus der Kern- und Begleitgruppe zusammensetzt:

Name	Funktion	Gruppe
Baumann Joos		Begleit- & Kerngruppe
Bernet Sarna		Begleit- & Kerngruppe
Bleuler Beat		Begleitgruppe
De Steffani Rico	Mitglied Gemeindevorstand - Werkfach	Begleitgruppe
Eichholzer Marcel		Begleitgruppe
Gartmann Mario	Mitglied Gemeindevorstand - Baufach	Begleit- & Kerngruppe
Graf Werner		Begleitgruppe
Heini Leo	Mitglied Baukommission	Begleit- & Kerngruppe
Juon Rita		Begleitgruppe
Manser Damian		Begleit- & Kerngruppe
Nay Renato	Leiter Planungskommission	Begleit- & Kerngruppe
Schudel Johannes		Begleitgruppe
Spadin Aurelia	Mitglied Gemeindevorstand - Waldfach	Begleitgruppe
Strässler Regula		Begleitgruppe
Thoma Erich		Begleitgruppe
Vital Beatrix	Gemeindepräsidentin	Begleit- & Kerngruppe

2. Ablauf

2.1 Prozess

2019	**Abschluss Kommunales Räumliches Leitbild KRL**	
	Erarbeitung Pläne (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan)	04. Juni 2019: Kick-off Begleitgruppe 29. August 2019: Sitzung Kerngruppe 26. September 2019: Sitzung Begleitgruppe
	Erarbeitung Baugesetz	31. Oktober 2019: Sitzung Kerngruppe 07. November 2019: Sitzung Kerngruppe 28. November 2019: Sitzung Kerngruppe 05. Dezember 2019: Sitzung Kerngruppe
2020	Vorbereitung Vorprüfungsvorlage	09. Januar 2020: Sitzung Begleitgruppe
	kantonale Vorprüfung (Amt für Raumentwicklung Graubünden)	23. März 2020 - 29. September 2020
	Überarbeitung nach Vorprüfung	06. Oktober 2020: Sitzung Begleitgruppe
	Öffentliche Mitwirkungsauflage (30 Tage)	23. Oktober 2020 - 23. November 2020
	Überarbeitung nach Mitwirkung	26. November 2020: Sitzung Begleitgruppe
	Beschluss Gemeindeversammlung	21. Dezember 2020
2021	Beschwerdeauflage (30 Tage)	15. Januar 2021 - 15. Februar 2021
	Genehmigung durch die Regierung	
	Bekanntgabe Genehmigung	

2.2 Sitzungen Planungskommission

Bisher fanden drei Begleitgruppen- und fünf Kerngruppensitzungen statt. An ihren Sitzungen behandelte die Planungskommission folgende Inhalte:

04. Juni 2019 Begleitgruppe
- Kick-off-Sitzung
- Arbeitsprogramm, Termine
- Revisionsinhalte

29. August 2019 Kerngruppe
- Handlungsbedarf aus dem KRL
- Siedlungserweiterung
- Strategie für unbebaute Grundstücke in den Weilern
- Bauverpflichtung für unbebaute Grundstücke
- Innenentwicklung bestehende Bauzone

26. September 2019 Begleitgruppe
- Präsentation und Beratung Entwürfe Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan
- Beratung Vorschlag Strategie Siedlungserweiterung
- Beratung Vorschlag Strategie Bauverpflichtung

31. Oktober 2019 Kerngruppe
- Siedlungserweiterung
- Beratung Baugesetz

7. November 2019 Kerngruppe
- Beratung Baugesetz

28. November 2019 Kerngruppe
- Beratung Baugesetz

05. Dezember 2019 Kerngruppe
- Beratung Baugesetz

09. Januar 2020 Begleitgruppe
- Vorstellung und Beratung Vorprüfungsvorlage (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz)

06. Oktober 2020 Begleitgruppe
- Beratung der Rückmeldungen der kantonalen Vorprüfung, Entscheid über die sich daraus ergebenden Anpassungen

26. November 2020 Begleitgruppe
Beratung der Mitwirkungseingaben. Formulierung einer Empfehlung für den Gemeindevorstand.

2.3 Informationsveranstaltungen

Die Bevölkerung wird laufend über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Neben allgemeinen Informationsveranstaltungen finden auch Besprechungen mit spezifisch Betroffenen statt.

31. Oktober 2019 Info Grundeigentümer Siedlungserweiterung
- Information über angedachte Siedlungserweiterung
- Information Vorgaben gemäss KRG (Bauverpflichtung, Mehrwertabgabe)
- Besprechung weiteres Vorgehen

29. November 2019 Gemeindeversammlung
- Orientierung Zwischenstand Ortsplanung

6. November 2020 Gemeindeversammlung
- Orientierung über Gesamtrevision der Ortsplanung während Mitwirkungsauflage

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Von den Konzepten und Sachplänen des Bundes ist die Gemeinde Masein nicht tangiert.

3.2 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden wurde am 16. Dezember 2014 von der Regierung erlassen. Es bildet die Grundlage für den kantonalen Richtplan. Die Gemeinde Masein ist im kantonalen Raumkonzept dem «suburbanen Raum» sowie dem Handlungsspielraum Viamala zugeordnet.
Bezüglich des «suburbanen Raums» sind im Raumkonzept folgende Ziele festgelegt:

» Suburbaner Raum als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung stärken
» Im suburbanen Raum angesiedelte Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen erfolgreich weiterentwickeln
» Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen anstreben
» Sicherung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft

3.3 Kantonaler Richtplan

Aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG1) wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S). Die wichtigsten Rahmenbedingungen und Aufgaben ergeben sich aus den untenstehenden Kapiteln des KRIP-S.

5.1.2 – Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

Innenentwicklung raumtypspezifisch umsetzen: Im suburbanen Raum wird unter Realisierung angemessen hoher baulicher Dichten prioritär eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt. Die Aufwertung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert. Die Gemeinden überprüfen Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

» Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen;
» Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
» Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder in Verdichtungsgebieten;
» Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Sicherstellung Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen, Erfüllung Erschliessungspflicht).

5.2.2 – Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ):

Die Kapazitätsreserve in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist auf den Bedarf auszurichten. Für die Gemeinden ergeben sich folgende Leitsätze:

» Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten
» Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonen
» Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen vornehmen
» Mindestdichten festlegen
» Bei Einzonungen Mindestanforderungen an ÖV-Erschliessung einhalten
» Mit innerkommunalen Verlagerungen die Lage der WMZ-Reserven optimieren
» Bauzonen bundesrechtskonform erschliessen

Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ

Die Gemeinde Masein ist als Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ definiert (siehe Kapitel 3.5 Bauzonenkapazität). Damit gelten für die Gemeinde Masein gemäss KRIP folgende Regelungen:

» Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ

» Die Gemeinde kann grundsätzlich WMZ-Einzonungen vornehmen, sofern diese...

... im Rahmen der Leitsätze des KRIP sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güteklasse)

... die Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG erfüllen (Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungsfläche)

... bei > 1 ha Fläche im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet festgelegt sind

Raumtyp

Gemäss Gemeindedatenblatt gehört die Gemeinde Masein zu den suburbanen Gemeinden. Aktuell besteht in Masein eine ÖV-Güteklasse E-F.
Gemäss kantonalem Richtplan müssen für Einzonungen vorgesehene Gebiete in suburbanen Gemeinden ÖV-Güteklasse D erreichen.

Die Gemeinde Masein sieht sich in der Positionierung als ländliche Gemeinde, was die augenscheinlichen Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale anbelangt. Im Unterschied zu den suburban geprägten Gemeinden im Raum Heinzenberg (etwa Thusis und Cazis), welche in den Talsiedlungen Autobahnanschlüsse, nahe und zentral gelegene Bahnhöfe, bedeutende Arbeitsstandorte und teilörtlich hohe Dichteverhältnisse aufweisen, sind die Siedlungsmerkmale des in Talnähe gelegenen, kleinräumigen und bäuerlich bebauten historischen Dorfes Masein nach Ansicht der Gemeinde analog ähnlicher Dörfern am Heinzenberg (etwa Flerden, Urmein, Tschappina, usw.) dem Ländlichen zuzuorden.

Mit der Positionierung als ländliche Gemeinde ist die angestrebte Dichte bei Auf- und Umzonungen tiefer anzusetzen als im suburbanen Raum. Auch die öV-Güteklasse ist dabei nicht zwingend zu verbessern, auch wenn sich die Gemeinde nicht gegen eine bessere öV-Erschliessung wehrt.

3.4 Kantonales Raumplanungsgesetz

Das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) wurde am 25. Oktober 2018 vom Grossen Rat erlassen. Dabei wurde kantonal die gesetzliche Grundlage für die Baulandmobilisierung und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Mehrwertausgleich) geschaffen. Den Gemeinden stehen nun neue Instrumente zur Mobilisierung von Bauland zur Verfügung, wie:

» Bauverpflichtung (für Neueinzonungen und bestehende Bauzonen)

... bei Nichterfüllung: Kaufrecht der Gemeinde, Entlassung aus der Bauzone, Lenkungs- und Ersatzabgaben, usw.

» Befristete Einzonung

Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt gemäss KRG 30 Prozent des Mehrwerts. Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen (im KRG nicht vergesehen) erlassen. Die Erträge der Mehrwertabgabe fliessen zu 75 Prozent an den Kanton und zu 25 Prozent an die Gemeinde.

3.5 Übersicht Bauzonenkapazität

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) hat 2018 bis 2019 für alle Gemeinden ein Gemeinde-Datenblatt (Stand: 12.08.2019, siehe Anhang) mit einer Übersicht über die Bauzonenkapazität erarbeiten lassen. Das Datenblatt informiert über die Kapazitätsreserve in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Es zeigt auf, ob eine Gemeinde zu wenig, gerade richtig dimensionierte oder zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumzonen (Kategorien A-C) aufweist.
Die Methode wurde vom ARE entwickelt und auf die Verhältnisse in GR abgestimmt. Die zu Grunde liegende Bevölkerungsperspektive beruht auf dem Perspektivmodell des unabhängigen Beratungsbüros Wüest Partner AG.

Die verorteten Details der Nutzungsreserven können dem Plan Nutzungsreserven des Gemeindedatenblattes Masein im Anhang entnommen werden.

Die Bevölkerungsperspektive 2016-2045 aus dem Jahre 2014 rechnet mit einem Wachstum um 86 Einwohner bis 2030 und 105 Einwohner bis 2040. Die Bevölkerungsperspektive 2021-2050 aus dem Jahre 2019 rechnet gemäss Auskunft des Amtes für Raumentwicklung mit einem Wachstum um 100 Einwohner bis 2035.

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	445	-	-
2030	531	+86	+19
2040	550	+105	+24

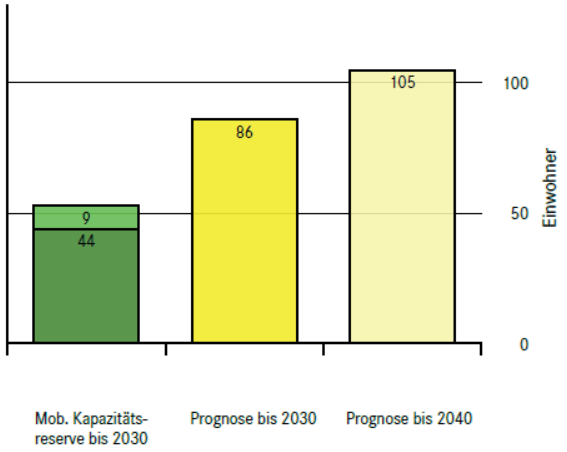


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung gemäss Gemeindedatenblatt (ARE)

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹) [ha]	nicht überbaut ²) [ha]	Überbau-ungsgrad [%]
Zentrumszonen	3.88	3.79	0.09	98
Wohnzonen	9.07	7.54	1.53	83
Mischzonen	0	0	0	0
Subtotal	12.96	11.33	1.63	87
Arbeitszonen	0.95	0.95	0	100
Zonen f. öff. Nutz.	0.6	0.6	0	100
Weitere Bauzonen	1.88	1.88	0	100
Total	16.39	14.76	1.63	90

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

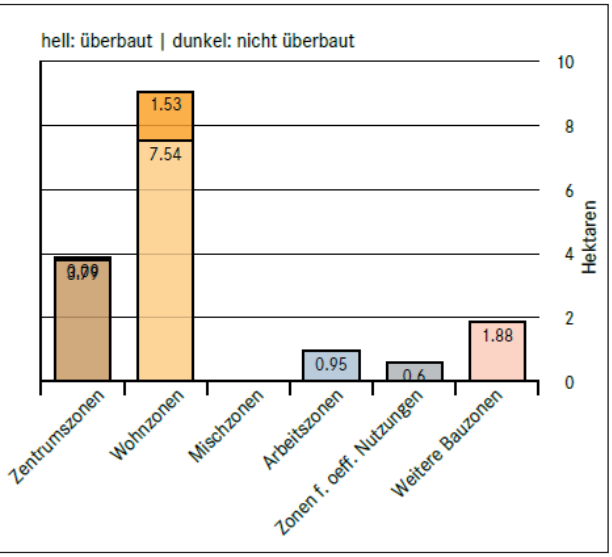
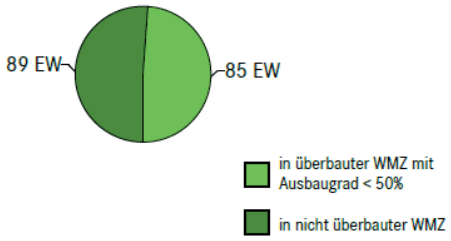


Abb. 4: Bauzonenstatistik gemäss Gemeindedatenblatt (ARE)

Das ARE teilt die Gemeinde Masein im Datenblatt der Kategorie A als Gemeinde mit knapp dimensionierter WMZ zu. Das ARE rechnet bis 2030 mit einem Bevölkerungszuwachs von 86 Personen, es ist jedoch nur eine Kapazitätsreserve für 53 Personen mobilisierbar. Bis 2035 wird mit zusätzlichen 100 Einwohnern gerechnet.

Theoretische Kapazitätsreserve

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche		WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ	[EW]	89	73	0	16
	[m²]	5332	4378	0	954
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%	[EW]	85	56	0	29
	[m²]	5102	3374	0	1729
Theoret. Kapazitätsreserve	174 EW; 10434 m² BGF				



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	44	36	0	8
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	9	6	0	3
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	53			

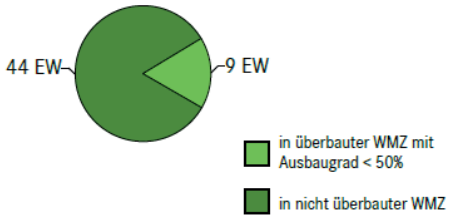


Abb. 5: Kapazitätsreserve gemäss Gemeindedatenblatt (ARE)

Die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) gemäss Gemeindedatenblatt Masein des ARE (Stand: 12.08.2019, siehe Anhang) zeigt auf, dass in der Gemeinde Masein 87 Prozent der WMZ überbaut sind. Bei den weiteren Zonen (Arbeit, öffentliche Bauten und Anlagen, Erschliessungsflächen) sind es gar 100 Prozent. Von den nicht überbauten WMZ sind sämtliche erschlossen und sofort baureif. Der Plan der UEB kann dem Gemeindedatenblatt im Anhang entnommen werden

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand			Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife (nicht überbaut)		
	Total [m²]	überbaut ¹) [m²]	nicht überbaut ²) [m²]	überbaut [%]	voll erschlossen [m²]	teilweise erschlossen [m²]	nicht erschlossen [m²]	voll erschlossen von total nicht überb. [%]	baureif [m²]	in 5 Jahren baureif [m²]	langfristig baureif [m²]
Dorfzone	18296	17973	323	98	323	0	0	100	323	0	0
Dorferweiterungszone	20536	19942	593	97	593	0	0	100	593	0	0
Wohnzone 0.4	64460	49765	14695	77	14695	0	0	100	14695	0	0
Wohnzone 0.6	26259	25605	654	98	654	0	0	100	654	0	0
Subtotal WMZ	**129551**	**113285**	**16265**	**87**	**16265**	**0**	**0**	**100**	**16265**	**0**	**0**
Gewerbezone	9493	9493	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal Arbeit	**9493**	**9493**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5732	5732	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	297	297	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Erschliessungsflächen	18811	18811	0	100	0	0	0	100	0	0	0
Subtotal Weitere	**24840**	**24840**	**0**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total	**163884**	**147618**	**16265**	**90**	**16265**	**0**	**0**	**100**	**16265**	**0**	**0**

¹) überbaut + Brachen/Nebenbauten ²) nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau

Die Tabelle kann Rundungsdifferenzen aufweisen.

Abb. 6: Übersicht UEB gemäss Gemeindedatenblatt (ARE)

3.6 Regionales Raumkonzept Viamala

Im Rahmen der regionalen Raumkonzepte stimmen die Regionen prioritär ihre Siedlungs- und Verkehrsplanung aufeinander ab. Das regionale Raumkonzept Viamala wurde am 9. Juni 2020 von der Präsidentenkonferenz verabschiedet.

Im regionalen Raumkonzept sind für die Gemeinde Masein keine expliziten Inhalte verzeichnet. Masein ist dem funktionalen Raum «die Lage im Einzugsgebiet des Churer Rheintals zur Stärkung der Region als Wohn- und Wirtschaftsstandort nutzen» zugeordnet.

Zu der gemäss KRIP-S geforderten Koordination der Gebiete an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen sowie deren angestrebten baulichen Dichte macht das Raumkonzept keine konkreten Aussagen.

Die Nachbargemeinde Thusis ist als Regionalzentrum mit breitem Versorgungsangebot und als Spitalstandort zu stärken. Thusis verfügt gemäss Raumkonzept über eine Ausstattung von regionaler Bedeutung mit Spital, Einkauf und Sport/Freizeit.

Als Koordination der regionalen Arbeitsplatzgebiete wurden jene in Cazis, Thusis, Andeer Runcs, Zillis Nislas sowie Andeer Zups genauer umschrieben.

3.7 Regionaler Richtplan Viamala

Die Erarbeitung des regionalen Richtplans Siedlung umfasst die Umsetzung des regionalen Raumkonzeptes und steht 2021 an. Der bestehende Richtplan enthält nur wenige Festlegungen zur Gemeinde Masein, wie Siedlungsgrenzen (Hauptdorf gegen Osten), Mountainbikeverbindung Thusis-Heinzenberg, Wanderwege und die Talabfahrtspiste Oberurmein-Masein.

3.8 Kommunales Räumliches Leitbild

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) der Gemeinde Masein wurde von der Fachhochschule Graubünden (FHGR), Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR), erarbeitet und 2019 vom Gemeindevorstand als Strategieinstrument verabschiedet. Das KRL wurde in einem intensiven und aufwendigen Prozess mit einer grossen Planungsgruppe erarbeitet.

Aus dem KRL ergibt sich für die vorliegende Ortsplanungsrevision folgender Handlungsbedarf:

Bereich	Handlungsbedarf
Wachstum	Wachstum durch Mobilisierung der Reserven Verdichtung und Siedlungserweiterung ermöglichen
«Hauptdorf»	Reserveflächen mobilisieren bestehende Einfamilienhausquartiere verdichten
Dalaus, Cresta Lunga	Bebauung der freien Parzelle durch Bauverpflichtung; oder Baulandumlegung ins «Hauptdorf»
Cresta	Reserveflächen mobilisieren

3.9 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Masein umfasst folgende Bestandteile:

» Nutzungsplanung vom 20. November 2009
genehmigt mit RB 452 vom 18. Mai 2010
... Zonenplan 1:2000 Masein
... Zonenplan 1:2000 Lochmüli
... Zonenplan 1:5000
... Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Masein
... Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
... Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
... Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Verkehr, Ver- und Entsorgung
.... Baugesetz

» Teilrevision Umzonung Teilparz. Nr. 16 vom 26. November 2012
genehmigt mit Departementsverfügung 8 vom 16. April 2013
... Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000

» Teilrevision Cresta Lunga vom 11. Mai 2015
genehmigt mit Departementsverfügung 19 vom 6. August 2015
.... Genereller Gestaltungsplan 1:500 TR Cresta Lunga

» Teilrevision Emilhaus vom 15. April 2016
genehmigt mit RB 590 vom 21. Juni 2016
... Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Teilrevision (Emilhaus)

3.10 Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche das Gesetz präzisiert, trat am 1. Juni 2011 in Kraft. Das angepasste Gesetz beinhaltet die Pflicht, für alle Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer der Schweiz einen Gewässerraum auszuscheiden. Die Kantone sind verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in allen Gemeinden bis Ende 2018 festgelegt werden.

Mit dem Schreiben vom 10. Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Dies geschieht mit der Ausscheidung einer Gewässerraumzone im Zonenplan. Der Erlass einer Baugesetzesbestimmung ist nicht erforderlich, da der Grosse Rat in der Oktobersession 2018 den neuen Art. 37a (Gewässerraumzone) ins KRG aufgenommen und diesen mit Art. 107 Abs. 2 lit. 3 KRG für unmittelbar anwendbar erklärt hat.
Der Gewässerraum muss in der Gemeinde Masein noch ausgeschieden werden. Gestützt auf die kantonalen Vorgaben muss für sämtliche Gewässer in der Gemeinde der Gewässerraum ermittelt und soweit erforderlich in dieser Revision der Ortsplanung festgelegt werden.

Der Gewässerraum wird für die Gemeinde Masein durch das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner AG zwischen Herbst 2019 und März 2020 erarbeitet und nach der Vorprüfung im Herbst 2020 überarbeitet.

3.11 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte Rutsch ist aktuell und stammt aus dem Frühling 2019, die Gefahrenkarte Wasser wurde zuletzt 2012 überarbeitet. Die Gefahrenkarte Wasser in der Gemeinde Cazis ist in Überarbeitung, was im Bereich Caznerbach und Porteinertobel auch Auswirkungen auf die Gemeinde Masein haben wird (Grenzgerinne zwischen Cazis und Masein). Sie wird erst im Jahr 2021 vorliegen und wird daher bei der nächsten Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sein.
Die Gefahrenkarten Sturz und Lawine weisen keine Inhalte in der Gemeinde Masein auf.
Der Gefahrenzonenplan datiert vom 22. Januar 2010 (Gefahrenkommission II).

3.12 Grundwasserschutzzone

Auf Gemeindegebiet Masein wird lediglich die Quelle Hirmi für die Trinkwasserversorgung (Thusis) genutzt. Die Grundwasserschutzzonen dieser Quelle sind die einzigen im Gemeindegebiet von Masein. Masein selbst bezieht ihr Trinkwasser von Urmein/Flerden (bei Oberurmein). Die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen stammt vom 12. Dezember 2011 und wurde mit RB 1124 vom 27. November 2012 genehmigt.

3.13 Wald

Aktuell ist gemäss AWN keine grössere Aktualisierung der Daten des Waldumrisses (WU) geplant. Mehrere kleinere Anpassung wurden durch das AWN im Herbst 2019 durchgeführt und für die Ortsplanung bereitgestellt.

3.14 Ortsbildschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Masein ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung verzeichnet.

Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege

Die aktualisierte Inventarliste der Denkmalpflege (DP) ist für Masein noch ausstehend. Für die Ortsplanung liegt ein Vorabzug der Inventarliste von 2014 vor, die nach einem älteren Verfahren erstellt worden ist. Im Rahmen der laufenden Bestandsaufnahme von Kulturgut (2017-2020) wird die DP die Inventarliste überprüfen und ergänzen. Nach der jetzigen Inventarisationsmethode werden die Ortsbildbeschriebe und –perimeter erstellt, ausführlichere Texte zu den Einzelbauten geschrieben, den Ökonomiegebäuden mehr Aufmerksamkeit geschenkt und vermutlich auch weitere Wohnhäuser aufgenommen. Der Vorabzug der Inventarliste von 2014 enthält aber mindestens 90% der in der allgemeinen Literatur beschriebenen Objekte und alle vom Kanton und vom Bund geschützten Objekte.

Gemäss dem «Merkblatt zur Inventarliste» der Denkmalpflege sind bis zur Bekanntgabe der definitiven Inventarliste verschiedene Verfahrensschritte vorgesehen:

1. Erarbeitung
2. Bereinigung Vorabzug (Vernehmlassung durch Gemeinde)
3. Öffentliche Auflage (30 Tage, Möglichkeit der Stellungnahme für Eigentümer)
4. Definitive Version

Da bisher erst der Vorabzug der Inventarliste vorliegt, fanden die Verfahrensschritte 2 - 4 und damit auch die Information der Eigentümer durch die Denkmalpflege noch nicht statt.

Die Gemeinde Masein ist der Auffassung, dass die Inventarliste berücksichtigt werden und Bauten in der Ortsplanung geschützt werden sollen. Jedoch ist es unerlässlich, dass die gemäss der Denkmalpflege vorgesehen Verfahrensschritte durchgeführt werden, bevor die Inventarliste in der Ortsplanung berücksichtigt wird.

Da der Schutz der erhaltenswerten/schützenswerten Bauten aus Sicht des Gemeindevorstands von Bedeutung ist, wird sich die Gemeinde bei der Denkmalpflege dafür einsetzen, dass die ausstehenden Verfahrensschritte in naher Zukunft durchgeführt werden, sodass die Gemeinde Masein über eine definitive Inventarliste verfügen wird, welche in der nächsten grösseren Revision der Ortplanung in diese überführt werden kann.

4. Strategie

4.1 Prognose

Die vorliegende Ortsplanungsrevision stützt sich auf die dem Gemeindedatenblatt zu Grunde liegende kantonale Prognose der Bevölkerungsentwicklung sowie der Berechnung der (mobilisierbaren) Kapazitäten des Gemeindedatenblattes. Das Gemeindedatenblatt wurde vom ARE geprüft und am 25. Mai 2019 freigegeben.

Stand 2017 hat Masein 478 Einwohner. Die kantonale Prognose rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von 86 Personen bis 2030 respektive von 100 Personen bis 2035. Sowohl im Hauptdorf als auch in den Weilern bestehen Kapazitätsreserven in Form von unüberbauten oder unternutzten Parzellen (siehe Abbildung 7).

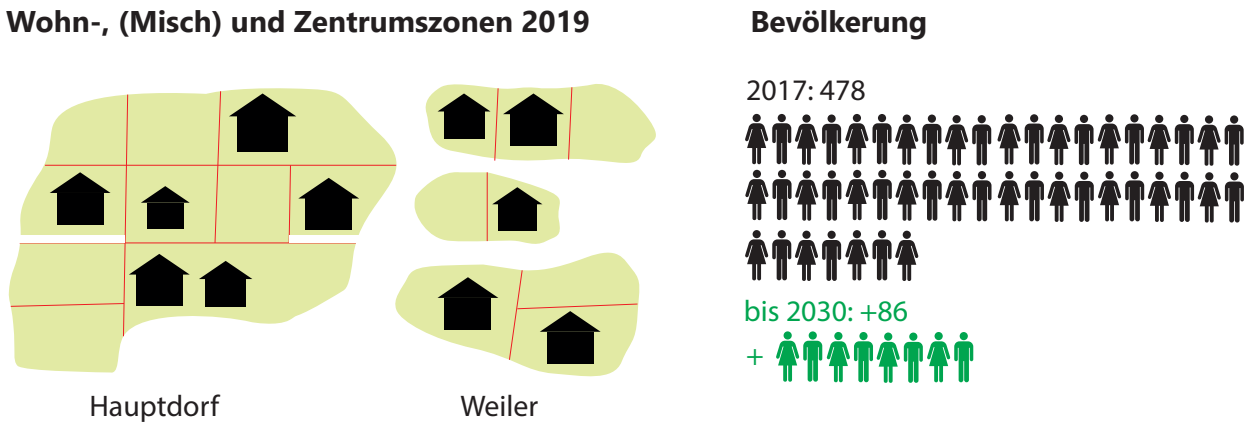


Abb. 7: Schema WMZ 2019 (eigene Darstellung)

4.2 Umgang mit den Weilern und Mobilisierung

Im KRL der Gemeinde Masein sind für die Weiler Dalaus und Cresta Lunga zwei mögliche Strategien definiert:

» Auszonung und Verlagerung der unüberbauten Bauzone ins Hauptdorf

» Belassen in der unüberbauten Bauzone und Belegung mit Bauverpflichtung

Die beiden Varianten wurden in der Planungskommission diskutiert. Schlussendlich wurde entschieden, dass sich die Vorlage auf die Strategie des Belassens in der Bauzone und Belegung mit einer Bauverpflichtung stützen soll. Es handelt sich nur um fünf unüberbaute Parzellen, welche eigentliche Baulücken und keine zusammenhängende Reserve bilden. Zudem ist die Baureife hinsichtlich Form, Grösse und Erschliessung gegeben. Durch die Überbauung dieser Baulücken verändert sich der Charakter des Weilers nicht massgeblich. Mit dem Instrument der Bauverpflichtung besteht bei Nichterfüllung die Möglichkeit, die Parzellen entschädigungslos auszuzonen oder mit einer Lenkungsabgabe zu belegen.

Abbildung 8 zeigt schematisch die mobilisierten Wohn-, (Misch-) und Zentrumszonen im Jahre 2030. Das Gemeindedatenblatt geht von einer Mobilisierbarkeit der Reserven von 50% in der unüberbauten Bauzone und 10% in der überbauten Bauzone aus. Damit ergibt sich total in der bestehenden Bauzone eine Reserve für 53 Personen (9 in der überbauten WMZ, 44 in der unüberbauten WMZ). Beim prognostizierten Wachstum von 86 Personen (Abb. 7) finden folglich 33 Personen nicht in den bestehenden Bauzonen Platz.

Wohn-, (Misch) und Zentrumszonen mobilisiert 2030

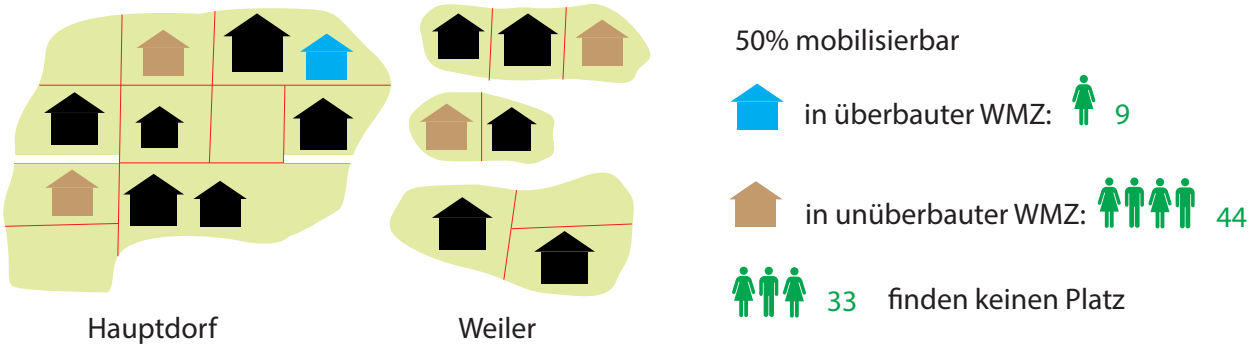


Abb. 8: Schema WMZ mobilisiert 2030 (eigene Darstellung)

4.3 Siedlungserweiterung

Wie bereits im KRL festgehalten, möchte die Gemeinde Masein mit einer Siedlungserweiterung den Raum für diese 33 Einwohner (Abb. 8) schaffen, welche in der bestehenden Bauzone nicht Platz finden.

Der kantonale Richtplan gibt für Neueinzonungen im suburbanen Raum eine Mindestausnützungsziffer von 0.8 vor, womit sich bei einem Geschossflächenbedarf von 60 m² pro Person und einer Mobilisierbarkeit von 50% eine Einzonungsfläche von ca. 3200 m² ergibt.

Auch wenn die Gemeinde Masein vom Charakter her eine ländliche Gemeinde ist, soll gleichwohl die AZ von 0.8 bei Neueinzonungen angestrebt werden.

Neubaugebiete

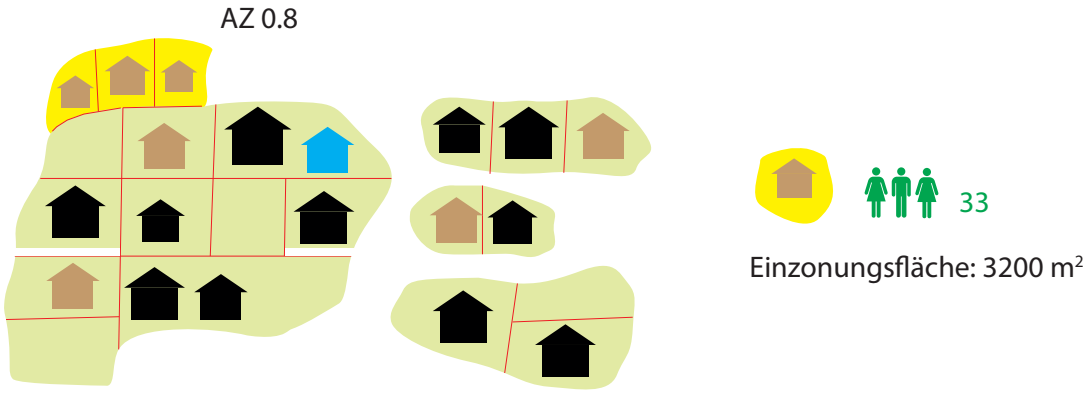


Abb. 9: Schema Siedlungserweiterung 2030 (eigene Darstellung)

4.4 Ortsverträgliches Mass der Ausnützung und Gebäudemasse

Das KRL definiert als Massnahmen mehrere «Verdichtungsbereiche Einfamilienhäuser» und «Mehrfamilienhäuser». Dabei sollen die bestehenden Siedlungen verdichtet werden. In den Mehrfamilienhaussiedlungen sind auch höhere Bauten denkbar. Dazu wurden folgende denkbare Anpassungen in der Nutzungsplanung definiert:

» Erhöhung der Ausnützungsziffer (ohne Änderung des Zonentyps)

» Anpassung der Gebäudelänge

» Aufzonung (Änderung des Zonentyps)

» In Ausnahmefällen Folgeplanungspflicht

Gleichzeitig definiert das KRL:

» In Zukunft möchte Masein ein Dorf bleiben; grössere Bauten sollen zwar möglich sein, aber nicht überall.

Im Rahmen der Diskussion über mögliche Erhöhungen der Ausnützungziffern sowie Veränderung der Gebäudemasse wurde die Bemessung der Ortsverträglichkeit in der Planungskommission intensiv diskutiert.
Zur Diskussion stand insbesondere die durch das KRL angeregte Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Zonen DE, W 0.6 und W 0.4. Zur Verbildlichung der möglichen Masse wurden zu zwei Grundstücken im Oberdorf (Nr. 40) und in Cresta (Nrn. 110 und 357 zusammengelegt) exemplarische Visualisierungen erstellt (siehe Abbildungen 11-14).

Schlussendlich wurde als Strategie beschlossen:

» Massgeblich für das Ortsbild ist nicht die mögliche Ausnützung, sondern vielmehr die Gebäudemasse, insbesondere die Fassaden- und Gesamthöhe

» Die Gebäudehöhe/Firsthöhe wird in den jeweiligen Zonen (Zonen Bestand ohne AZ-Erh.) wie folgt beschränkt:

- Dorferweiterungszone: 9.00 m + z / 12.50 m + z
- Wohnzone W 0.7: 8.50 m + z / 11.50 m + z
- Wohnzone W 0.6: 7.50 m + z / 10.50 m + z

» Die Ausnützungziffer soll grundsätzlich um 0.1 bis 0.2 je Zone erhöht werden. Damit sollen im Rahmen von Um- und Neubauten kleinere Ausbauten möglich sein, wie z.B. die Realisierung einer zusätzlichen Einliegerwohnung (siehe Abbildung 10).

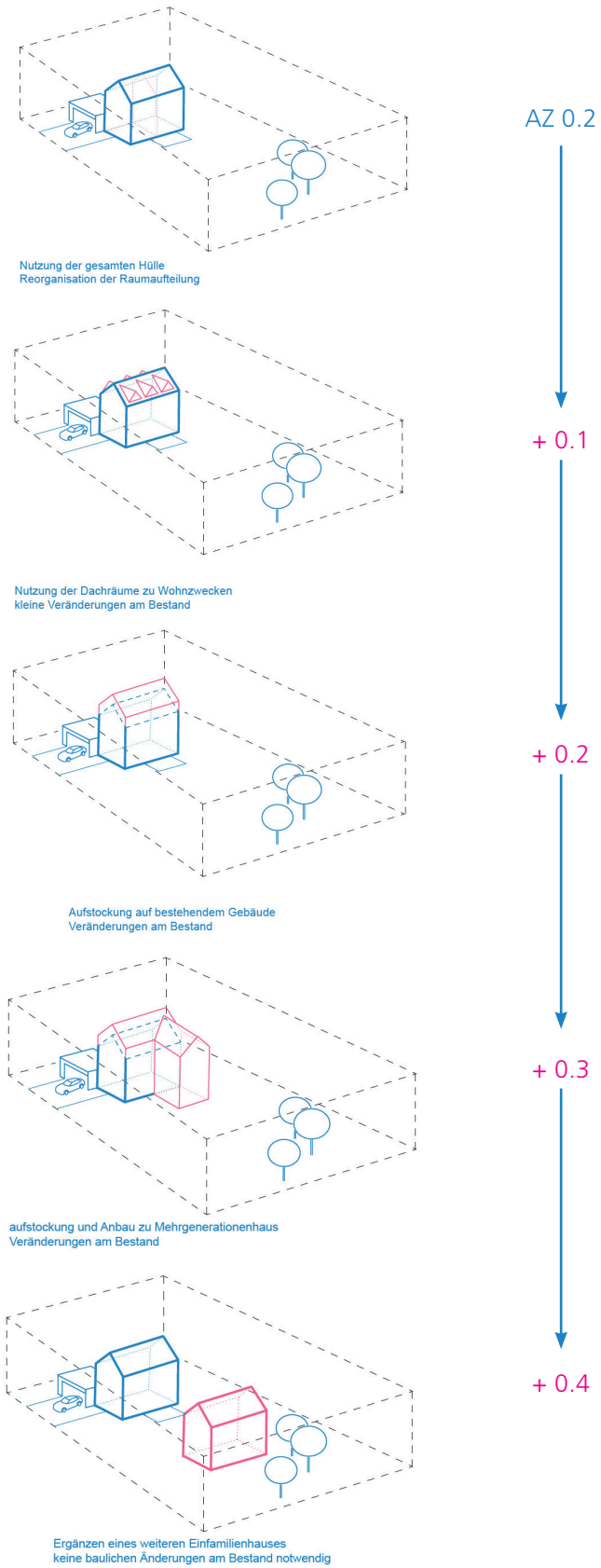
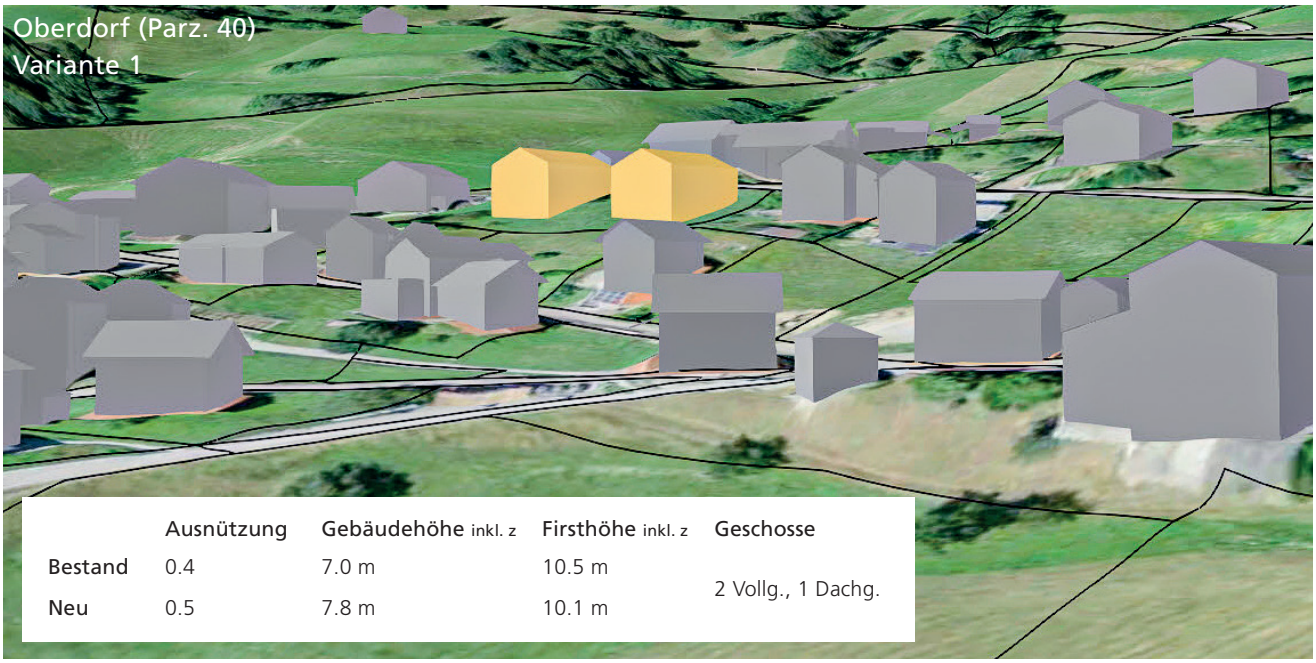


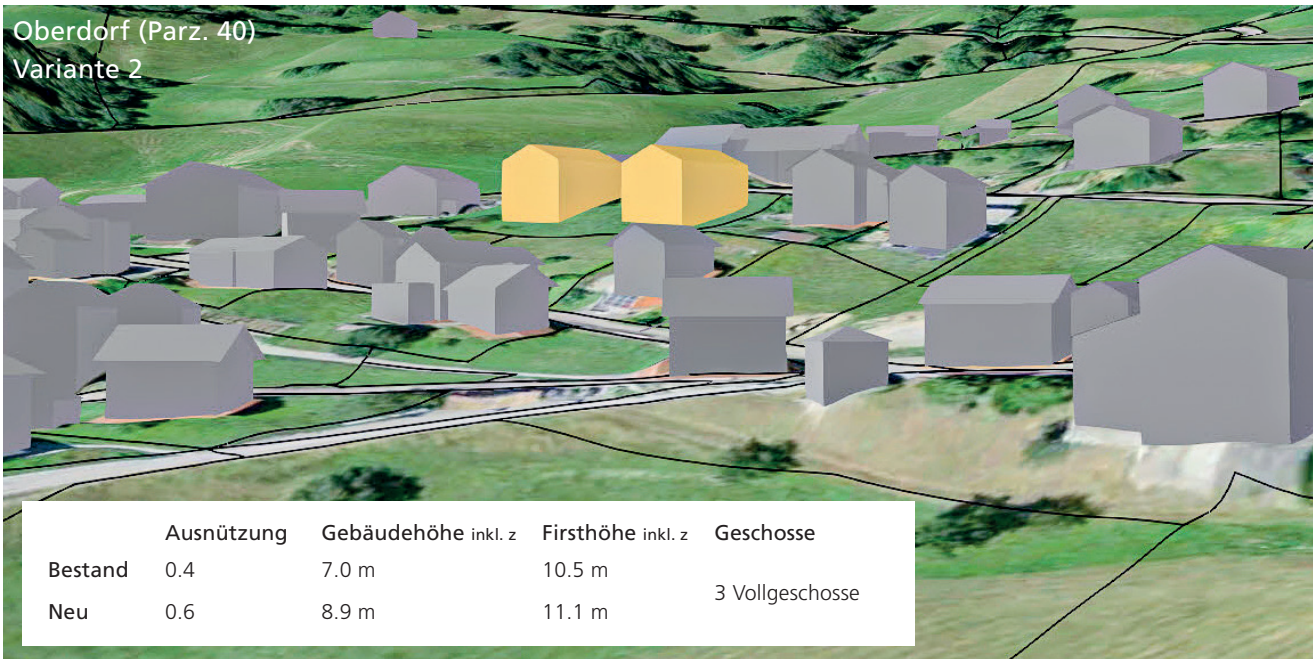
Abb. 10: Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand (FHGR, Institut für Bauen im alpinen Raum)



	Ausnützung	Gebäudehöhe inkl. z	Firsthöhe inkl. z	Geschosse
Bestand	0.4	7.0 m	10.5 m	2 Vollg., 1 Dachg.
Neu	0.5	7.8 m	10.1 m	

Abb. 11: Visualisierung Variante 1 Oberdorf

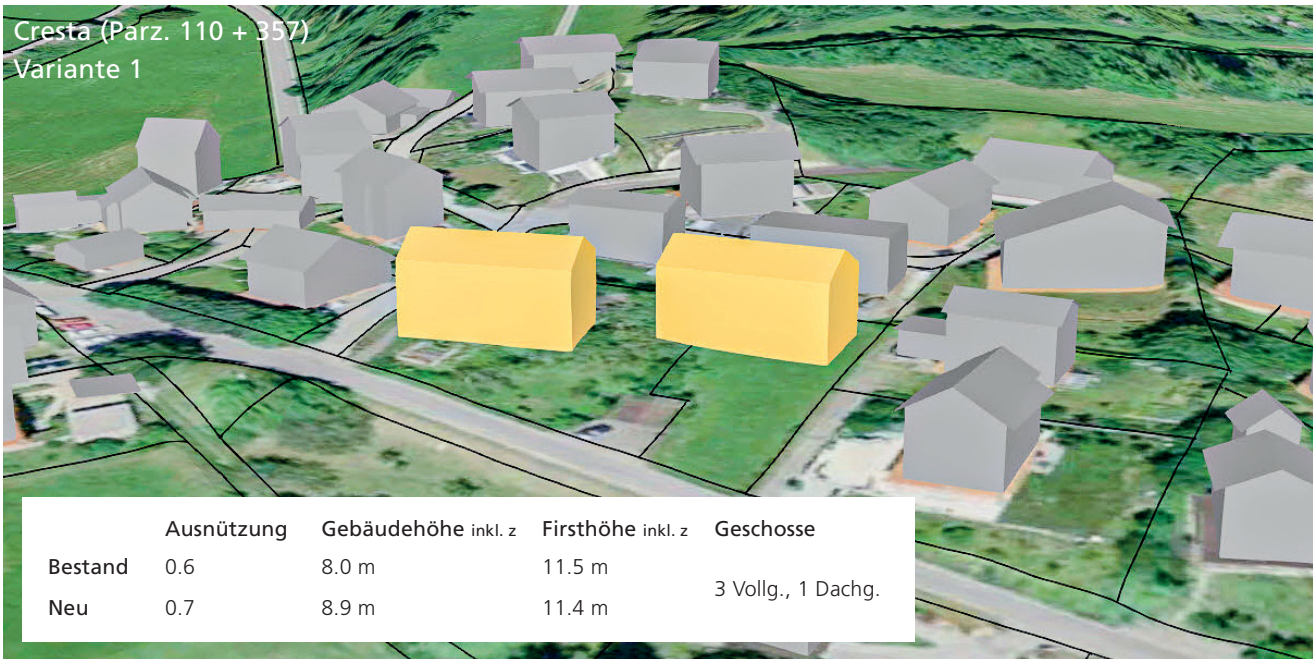
Die Volumen der Variante 1 wurden von der Planungskommission als angemessen beurteilt. Insbesondere die Höhe passt und sollte nicht grösser sein. Jedoch konnte sich eine Mehrheit der Kommission vorstellen, die Ausnützung bis zu 0.6 zu erhöhen und damit die Grundfläche der Bauten zu vergrössern.



	Ausnützung	Gebäudehöhe inkl. z	Firsthöhe inkl. z	Geschosse
Bestand	0.4	7.0 m	10.5 m	3 Vollgeschosse
Neu	0.6	8.9 m	11.1 m	

Abb. 12: Visualisierung Variante 2 Oberdorf

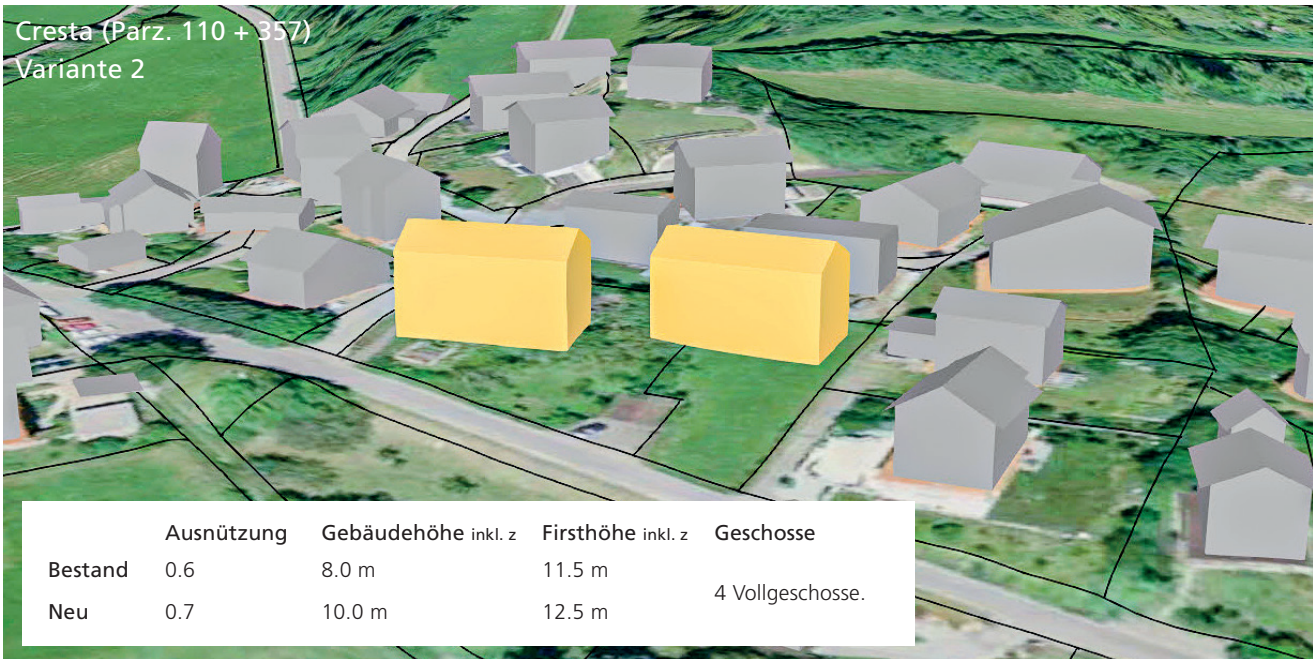
Die Volumen der Variante 2 wurden von der Planungskommission in der Zone W 0.4 eindeutig als zu hoch empfunden.



	Ausnützung	Gebäudehöhe inkl. z	Firsthöhe inkl. z	Geschosse
Bestand	0.6	8.0 m	11.5 m	3 Vollg., 1 Dachg.
Neu	0.7	8.9 m	11.4 m	

Abb. 13: Visualisierung Variante 1 Cresta

Die Volumen der Variante 1 wurden von der Planungskommission als angemessen beurteilt. Die Höhe darf nicht grösser sein, und auch eine weitere Erhöhung der Ausnützungsziffer wurde kritisch beurteilt.



	Ausnützung	Gebäudehöhe inkl. z	Firsthöhe inkl. z	Geschosse
Bestand	0.6	8.0 m	11.5 m	4 Vollgeschosse.
Neu	0.7	10.0 m	12.5 m	

Abb. 14: Visualisierung Variante 2 Cresta

Die Volumen der Variante 2 wurden von der Planungskommission in der Zone W 0.6 eindeutig als zu hoch empfunden.

5. Anpassungen in den Planungsmitteln

5.1 Bestandteile der Revision

Die Gesamtrevision umfasst folgende Bestandteile:

Pläne:
- Zonenplan 1:2000
- Zonenplan 1:5000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000

Rechtsvorschriften:
- Baugesetz

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV:
- Planungs- und Mitwirkungsbericht

Beilagen:
- Begleitbericht Gewässerraumausscheidung (Hunziker, Zarn & Partner)
- Bebauungskonzepte Oberdorf (FHGR)
- Gemeindedatenblatt Masein (vor und nach Revision)
- Kommunales Räumliches Leitbild
- Planbeilage Einzonungsflächen

Verhältnis zur rechtskräftigen Planung:

Die rechtskräftige Planung wird mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben. Dabei handelt es sich um:

- Nutzungsplanung vom 20. November 2009 (genehmigt mit RB 452 vom 18. Mai 2010)
  ... Zonenplan 1:2000 Masein
  ... Zonenplan 1:2000 Lochmüli
  ... Zonenplan 1:5000
  ... Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Masein
  ... Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung
  ... Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr
  ... Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Verkehr, Ver- und Entsorgung
  .... Baugesetz

- Teilrevision Umzonung Teilparz. Nr. 16 vom 26. November 2012 (genehmigt mit Departementsverfügung 8 vom 16. April 2013)
  ... Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2000

- Teilrevision Cresta Lunga vom 11. Mai 2015 (genehmigt mit Departementsverfügung 19 vom 6. August 2015)
  .... Genereller Gestaltungsplan 1:500 TR Cresta Lunga

- Teilrevision Emilhaus vom 15. April 2016 (genehmigt mit RB 590 vom 21. Juni 2016)
  ... Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Teilrevision (Emilhaus)

5.2 Zonenplan

Im Sinne der Überprüfung der Regelbauweise wird auf den folgenden Seiten auf den aktuellen Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und der Nutzungsreserven in den verschiedenen Quartieren von Masein eingegangen. Gleichzeitig wird aufgezeigt, welche Änderungen im Zonenplan für die jeweiligen Quartiere im Rahmen dieser Vorlage verfolgt werden, welche Ziele damit erreicht werden sollen und mit welchen Auswirkungen auf die Nutzungsreserven zu rechnen ist.

Hauptdorf: Dorfzone

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 15):
Im Oberdorf sind alle Grundstücke der Dorfzone überbaut. Im Unterdorf sind zwei Grundstücke nicht durch Wohnnutzung belegt. Die Parzelle 79 ist durch ungenutzte Ställe belegt, die Parzelle 81 ist unbebaut. Die Parzelle 81 ist baureif.

Im Oberdorf bestehen Nutzungsreserven (Abbildung 16) bei einem Ausbaugrad von weniger als 50 Prozent bei mehreren Parzellen (3, 4, 8, 27, 58, 372, 405). Im Unterdorf bestehen Nutzungsreserven auf den überbauten Parzelle 76 und 83 mit weniger als 50 Prozent Ausbaugrad sowie in Form der unüberbauten Parzelle 81 und der mit Ställen bebauten Parzelle 79.

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 16) wird grösstenteils als «geschossflächenstabile Gebiete (mit Erhaltungsziel)» definiert. Durch die rechtlich gesicherten Schutzziele wird die einwohnerrelevante Erweiterung der Geschossflächen verunmöglicht. Einzelne Teile der Kernzone werden der «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» zugeordnet. Hier ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerung erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen).

Durch die in der Dorfzone und insbesondere im Erhaltungsbereich geltenden Schutzbestimmungen ist keine Dynamik hinsichtlich Erneuerung oder einwohnrelevante Erweiterung zu erwartet. Zudem besteht durch die geltenden Bestimmungen bezüglich Ausnützung bei vielen Parzelle bereits eine grosse Reserve. Von Änderungen in der Dorfzone wird daher abgesehen. Die unbebaute Parzelle 81 wird mit einer Bauverpflichtung belegt (siehe Kapitel 5.4).

Kapazitätsreserven in der Dorfzone (Hauptdorf):

		Bestand	Neu	Diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	3	3	-

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

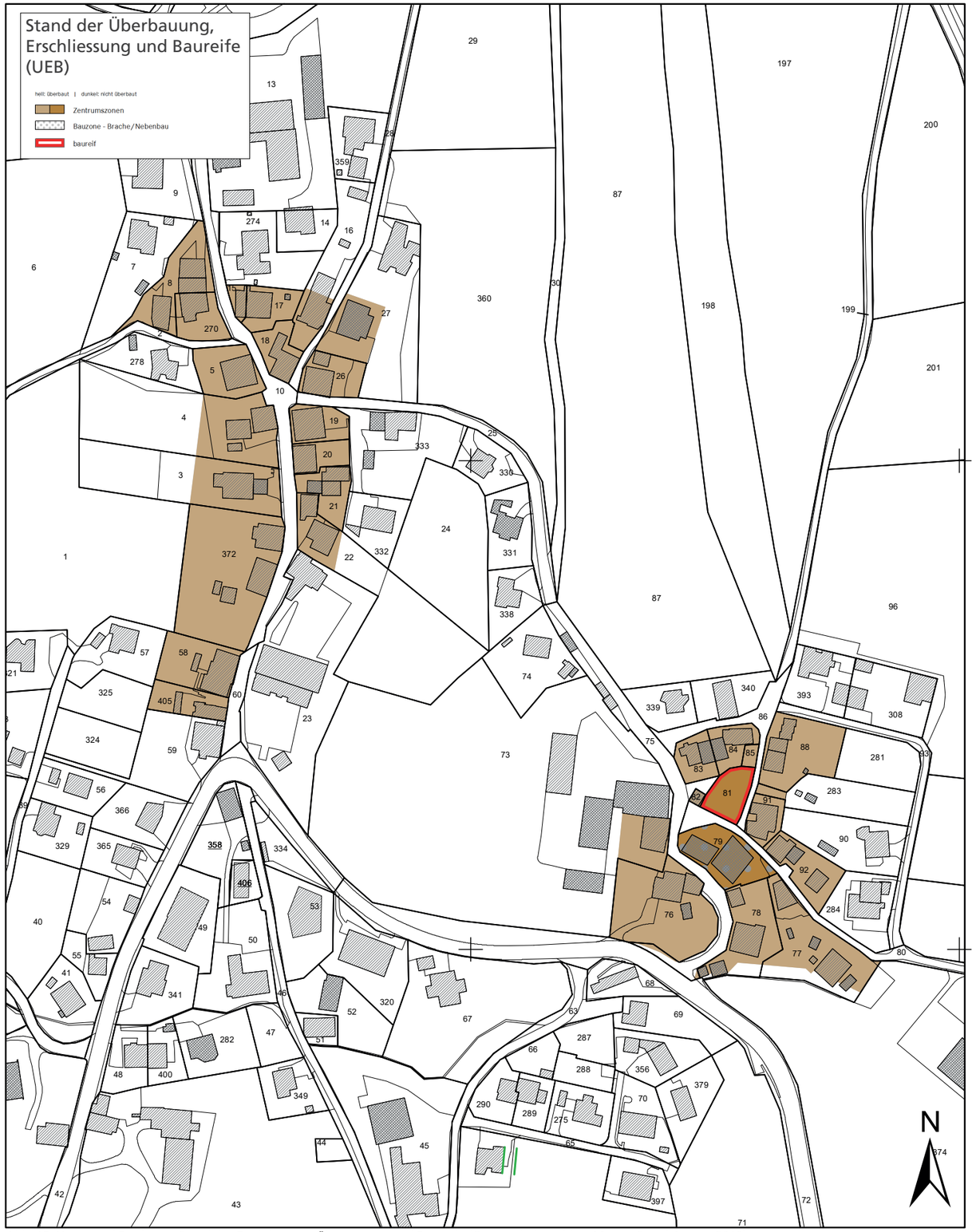


Abb. 15: Hautpdorf Dorfzone: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

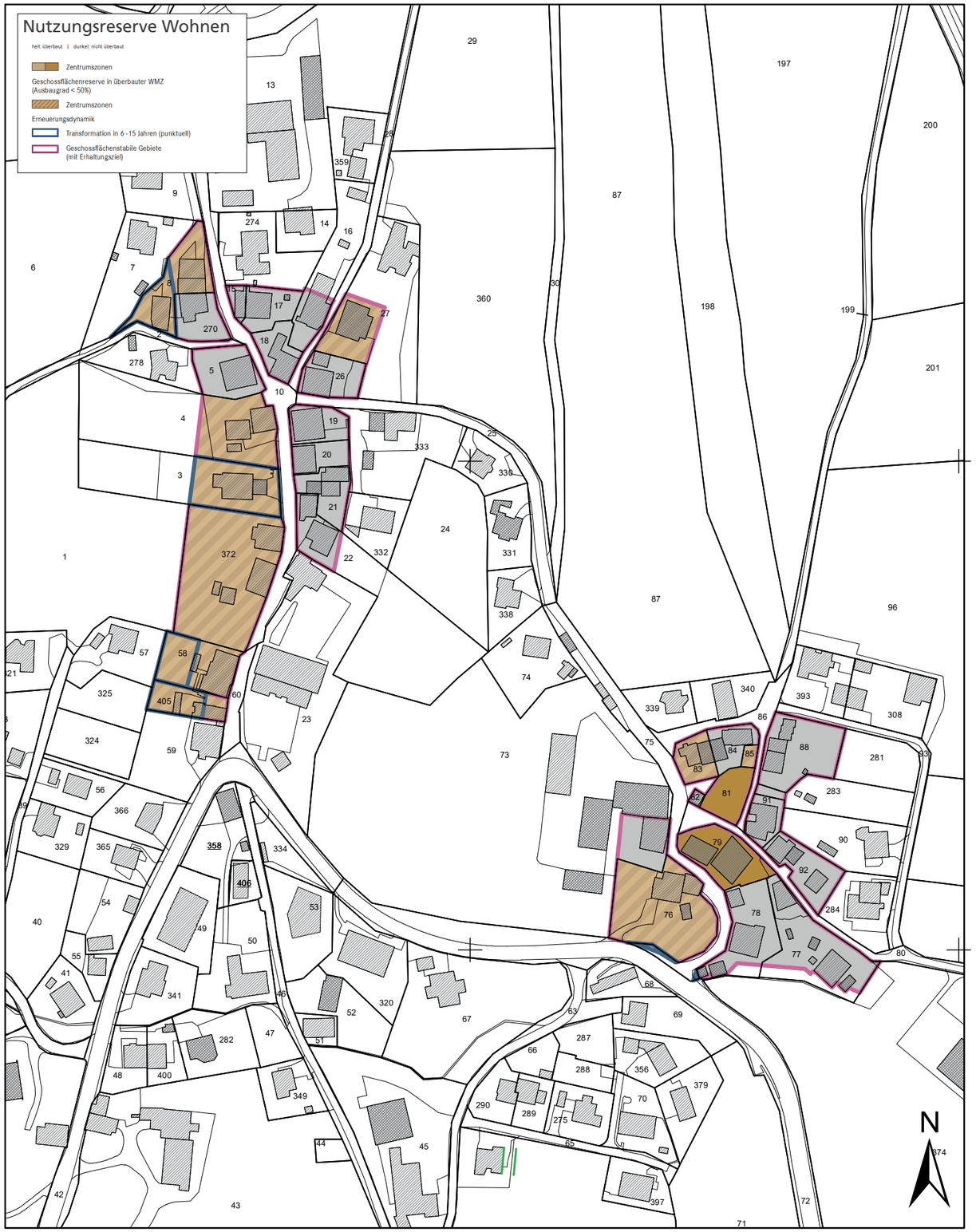


Abb. 16: Hautpdorf Dorfzone: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Hauptdorf: Dorferweiterungszone

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 17):
Bis auf zwei Grundstücke (52 und 358) sind alle Grundstücke der DE im Hauptdorf überbaut. Die beiden Grundstücke 52 und 358 sind mit Nebenbauten ohne Wohnnutzung bebaut.

Nutzungsreserven (Abbildung 18): Neben den beiden unbebauten Grundstücken bestehen auch bei den bebauten Grundstücken Nutzungsreserven: Die Parzellen 52, 54, 67. 333, 340, 365 sowie 393 weisen einen Ausbaugrad tiefer als 50 Prozent auf.

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 18) wird im Gemeindedatenblatt für die gesamte DE im Hauptdorf als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Die Definition der Erneuerungsdynamik stützt sich auf das Gebäudealter und weitere Faktoren (z.B. Art des Eigentums, rechtlich limitierende Faktoren). In der Dorferweiterungszone ist folglich davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Beschlosse Änderungen in der Dorferweiterungzone:

- Erhöhung AZ von 0.6 zu 0.7
- Reduktion Grenzabstände auf kantonales Minimum (2.5/5.0 Meter)
- Belegung der unbebauten Parzellen mit der Bauverpflichtung (siehe Kapitel 5.4)

Mit diesen Massnahmen wird angestrebt, dass bei den punktuellen Erneuerungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann (z.B. im Ausmass einer zusätzlichen Einliegerwohnung).

Kapazitätsreserven in der Dorferweiterungszone (Hauptdorf):

		Bestand	Neu	Diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	4	6	+2

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

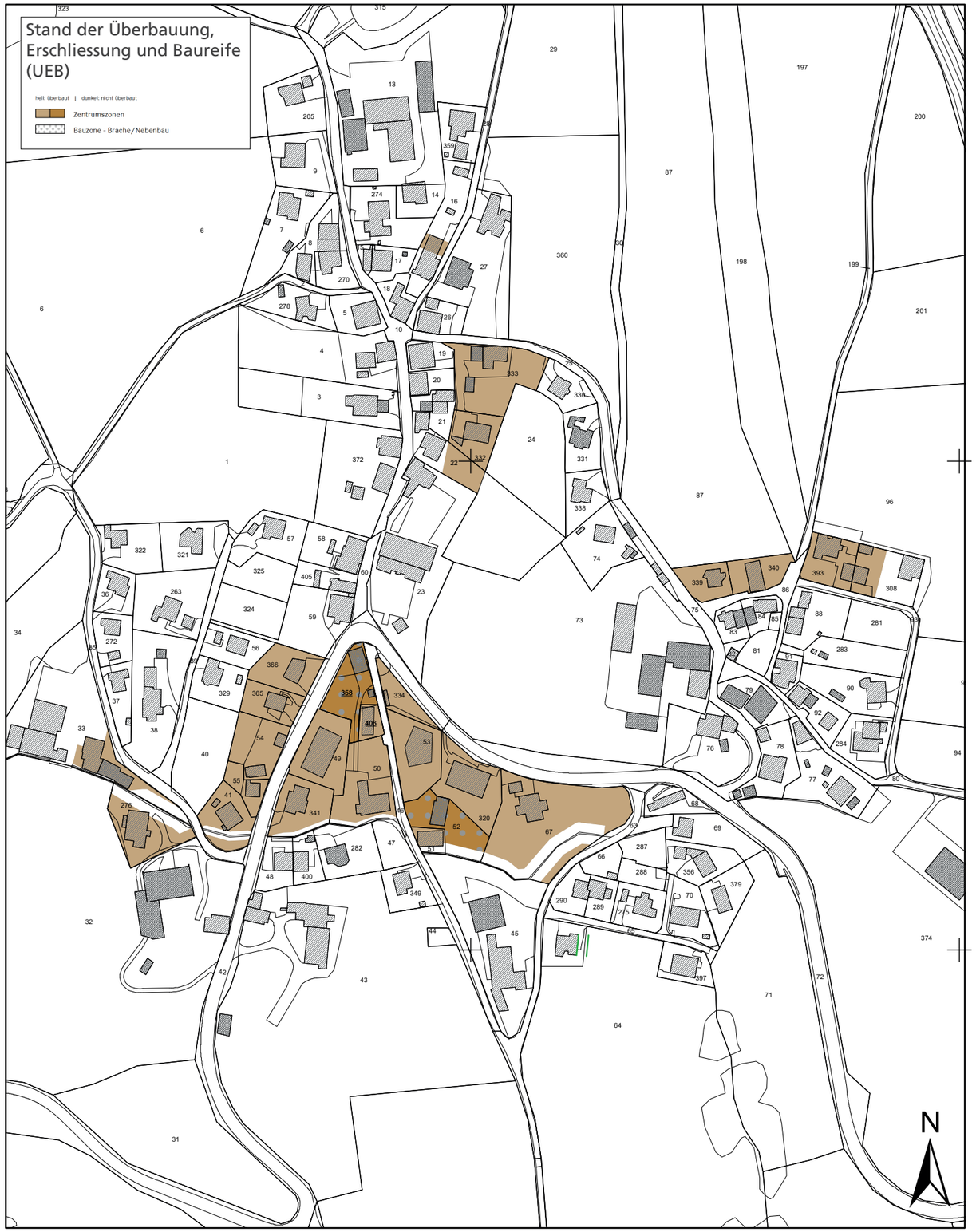


Abb. 17: Hautpdorf Dorferweiterungszone: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

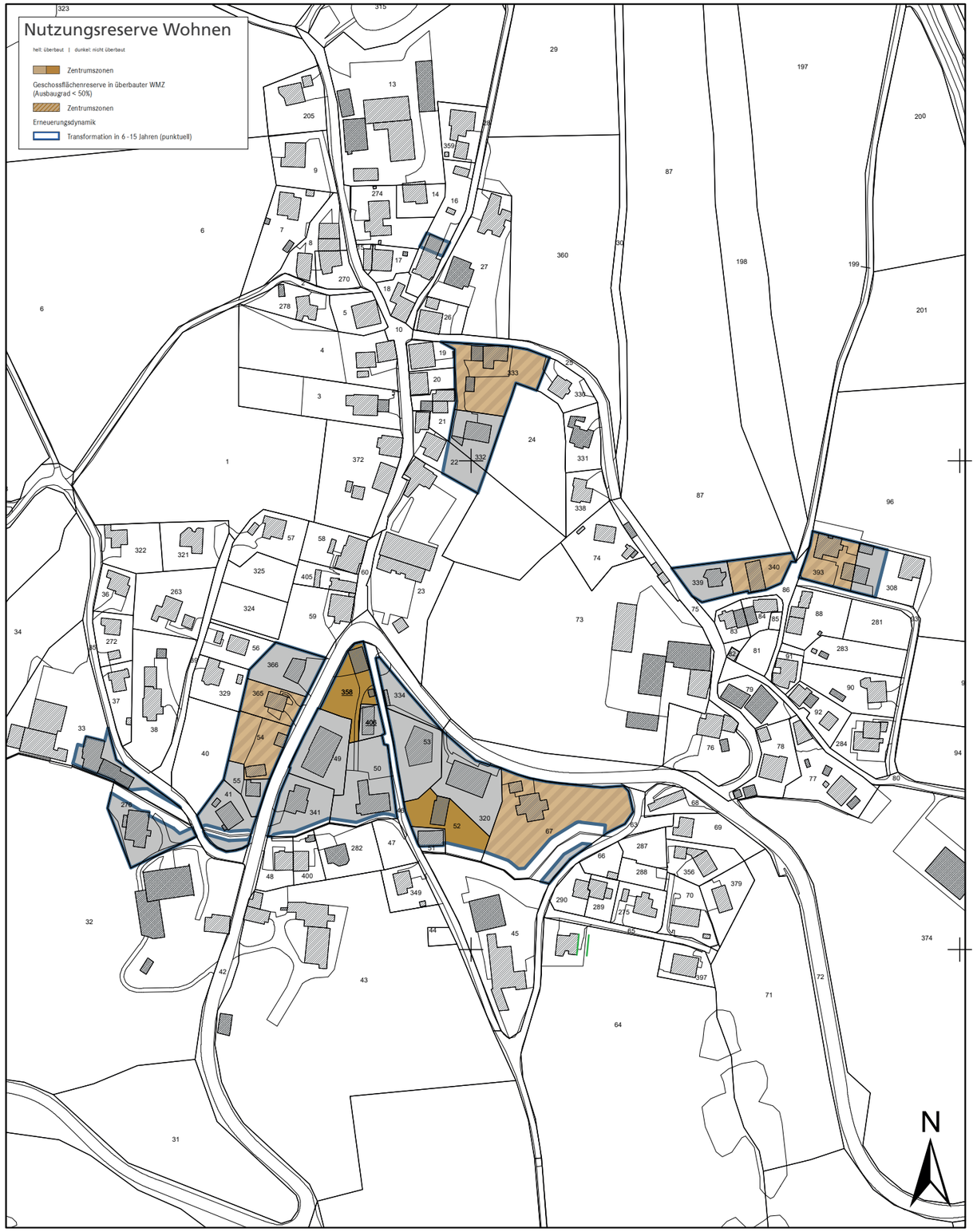


Abb. 18: Hautpdorf Dorferweiterungszone: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Hauptdorf: W0.4

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 19):
Die Wohnzone 0.4 im Hauptdorf bildet die äusserste «Schicht» der Wohnzone gegen die offene Landschaft. Hier bestehen noch einige unbebaute Grundstücke (Parzellen 40, 47, 281, 283, 324, 325, 410). Alle diese Grundstücke sind baureif.

Nutzungsreserven (Abbildung 20) bestehen neben den unüberbauten Parzellen auch bei mehreren bereits überbauten Parzellen: So ist der Ausnützungsgrad der Parzellen 27, 66, 69, 287 und 288 kleiner als 50 Prozent. Hingegen bestehen keine Reserven auf der unüberbauten Parzelle 47, da ein Grossteil durch den Bach und die entsprechende Schutzzone konsumiert wird und der verbleibende Teil zu klein für eine Überbauung ist.

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 20) wird in der gesamten Wohnzone W 0.4 im Hauptdorf als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Es ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Beschlosse Änderungen in der Wohnzone 0.4:
- Erhöhung AZ von 0.4 zu 0.6
- Reduktion Grenzabstände auf kantonales Minimum (2.5/5.0 Meter)
- Belegung der unbebauten Parzellen mit der Bauverpflichtung (siehe Kapitel 5.4)

Mit diesen Massnahmen wird angestrebt, dass bei den punktuellen Erneuerungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann (z.B. im Ausmass einer zusätzlichen Einliegerwohnung)

Kapazitätsreserven in der Wohnzone 0.4 (Hauptdorf):

		Bestand	Neu	Diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	11	21	+10

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

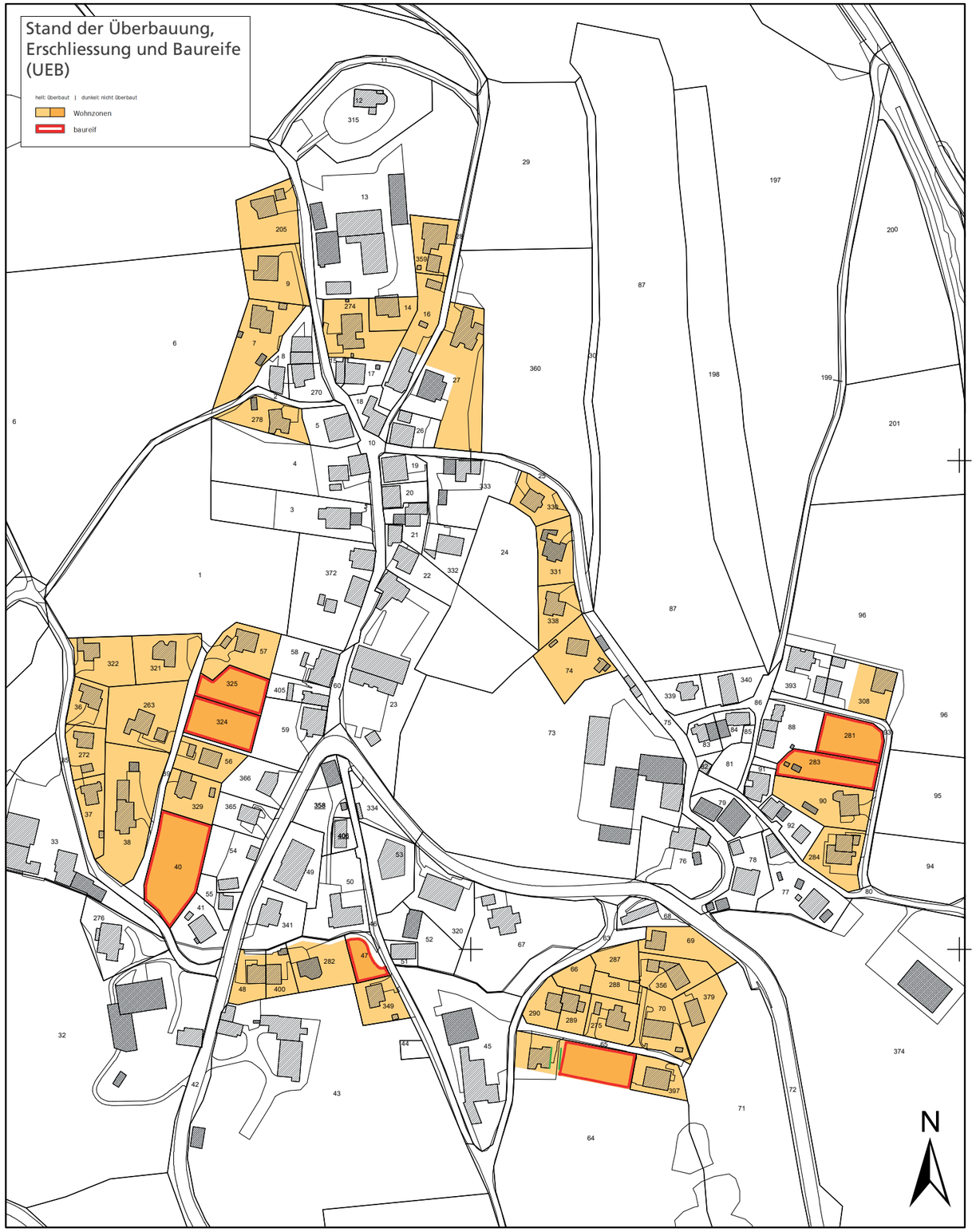


Abb. 19: Hautpdorf Zone W 0.4: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

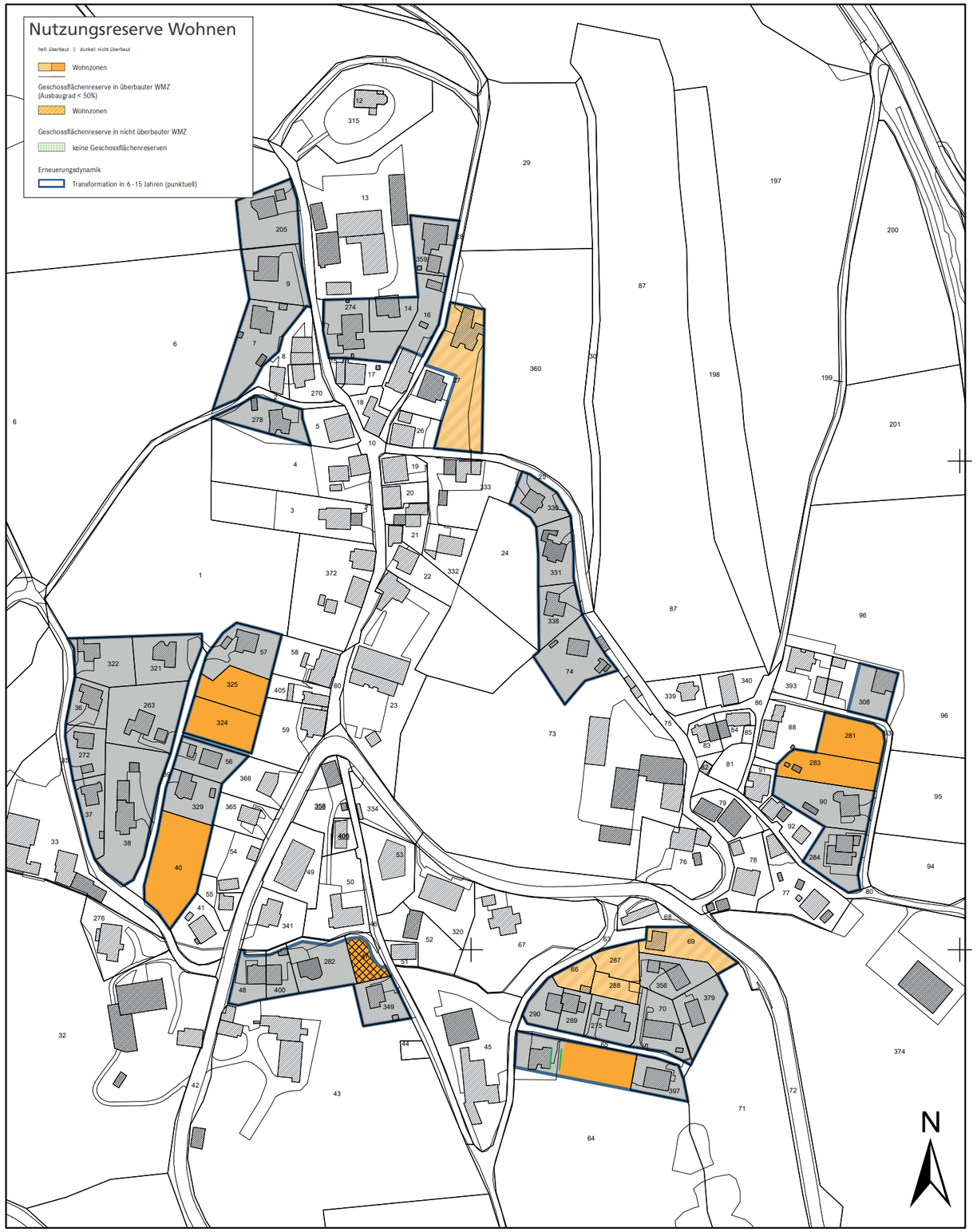


Abb. 20: Hautpdorf Zone W0.4: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Cresta: W 0.4

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 21):
Die Wohnzone W 0.4 in Cresta befindet sich direkt an der östlichen Gemeindegrenze gegen Thusis. In diesem Bereich konzentrieren sich die allermeisten der noch unbebauten Parzellen in Cresta (Nrn. 125, 381, 385, 384, 386, 387, 389). Alle unbebauten Parzellen sind baureif.

Nennenswerte Nutzungsreserven (Abbildung 22) bestehen neben den unbebauten Parzelle einzig auf der bereits bebauten Parzelle 124, welche einen Ausbaugrad von weniger als 50% aufweist.

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 22) wird in der gesamten Wohnzone W 0.4 in Cresta als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Es ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Beschlosse Änderungen in der Wohnzone 0.4:

- Erhöhung AZ von 0.4 zu 0.6
- Reduktion Grenzabstände auf kantonales Minimum (2.5/5.0 Meter)
- Belegung der unbebauten Parzellen mit der Bauverpflichtung (siehe Kapitel 5.4)

Mit diesen Massnahmen wird angestrebt, dass bei den punktuellen Erneuerungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann (z.B. im Ausmass einer zusätzlichen Einliegerwohnung)

Kapazitätsreserven in der Wohnzone W 0.4 (Cresta):

		Bestand	Neu	diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	11	15	+4

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

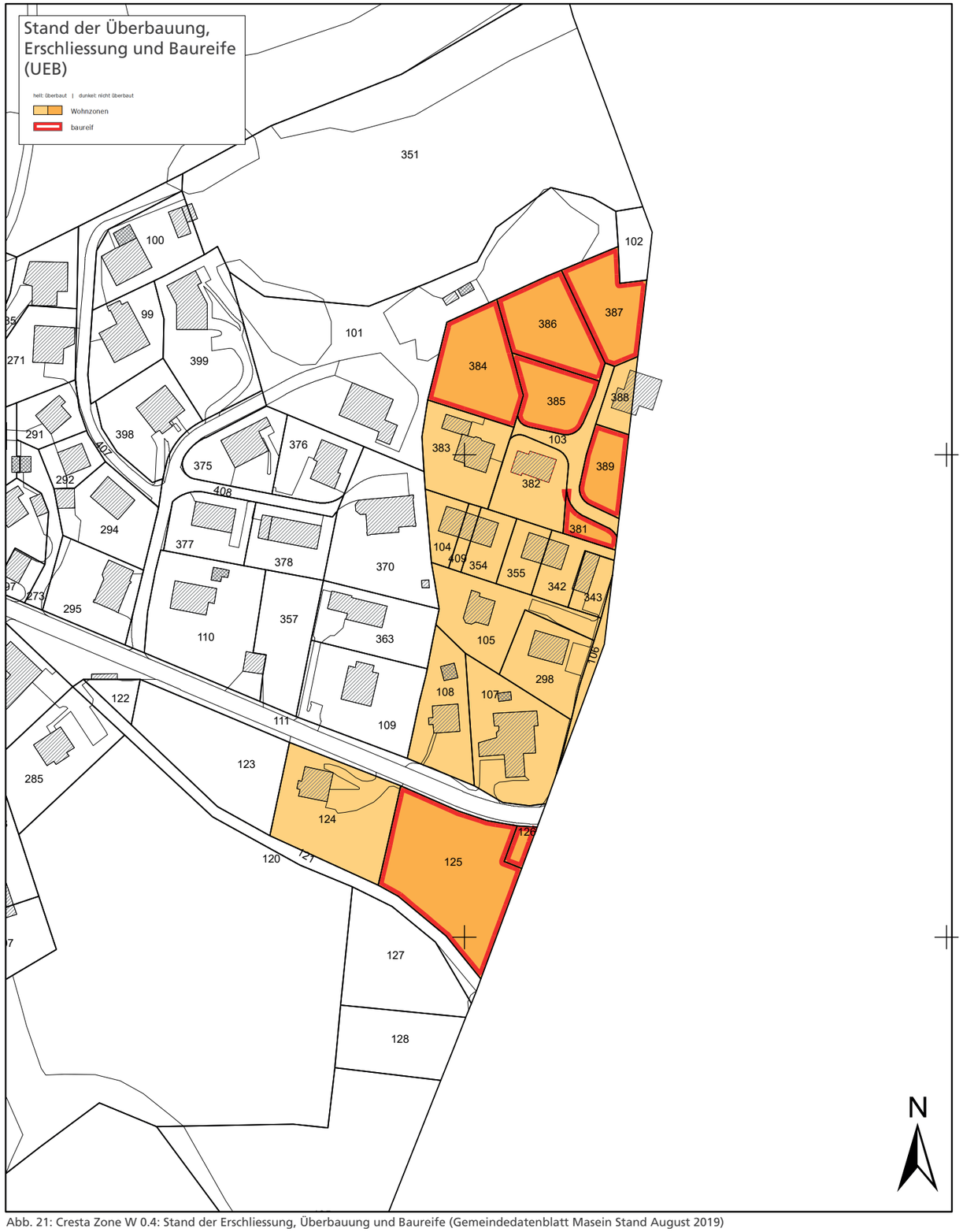


Abb. 21: Cresta Zone W 0.4: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

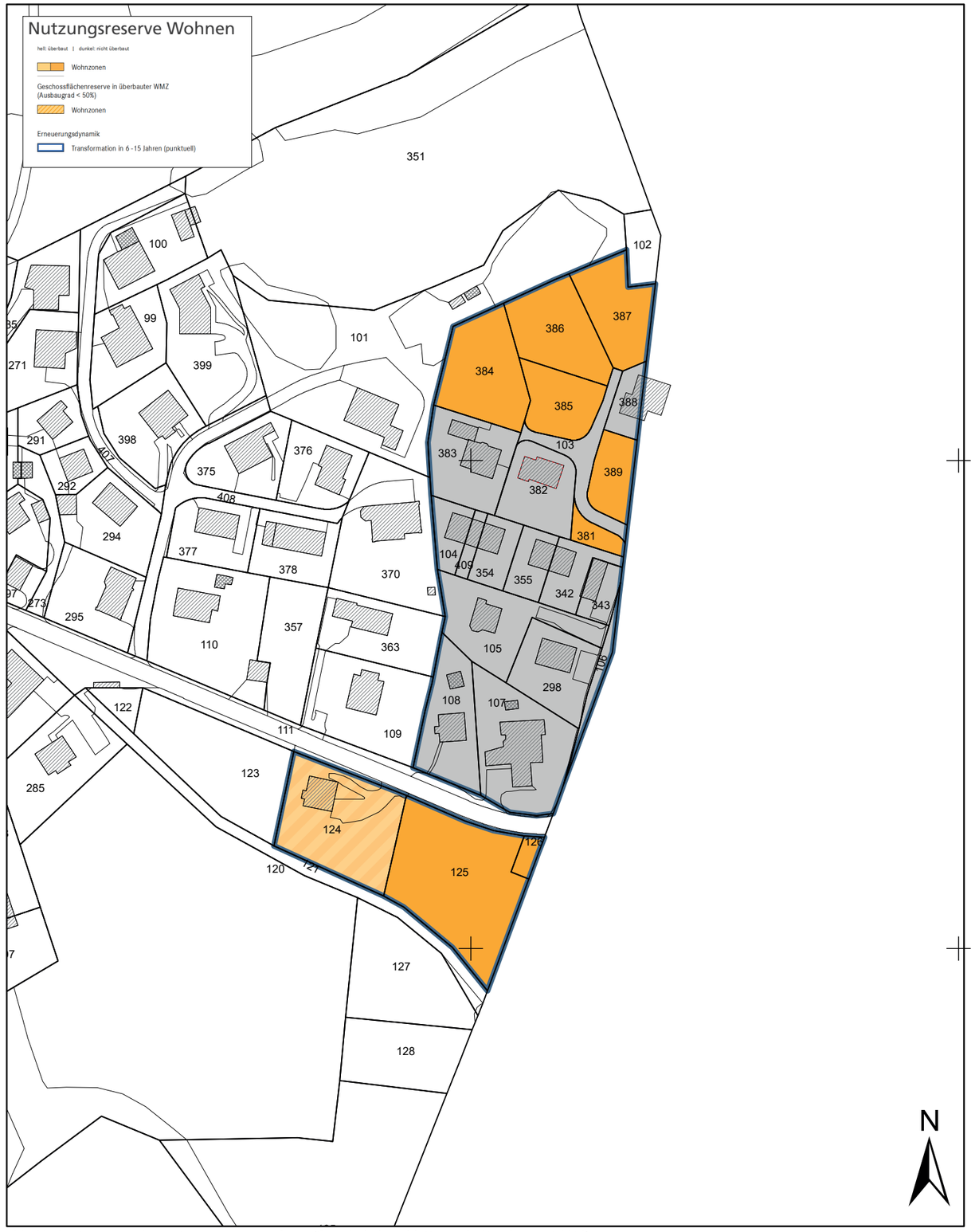


Abb. 22: Cresta Zone W 0.4: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Cresta: W 0.6

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 23):
In der Wohnzone W 0.6 in Cresta ist nur eine einzige Parzelle nicht überbaut (Nr. 357). Sie ist baureif.

Nutzungsreserven (Abbildung 24) bei überbauten Parzellen mit einem Ausbaugrad von weniger als 50 Prozent bestehen bei mehreren Parzellen (101, 110, 119, 285, 297,307, 380, 399).

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 24) wird in der gesamten Wohnzone W 0.6 in Cresta als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Es ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Beschlosse Änderungen in der Wohnzone 0.4:

- Erhöhung AZ von 0.4 zu 0.6
- Reduktion Grenzabstände auf kantonales Minimum (2.5/5.0 Meter)
- Belegung der unbebauten Parzellen mit der Bauverpflichtung (siehe Kapitel 5.4)

Mit diesen Massnahmen wird angestrebt, dass bei den punktuellen Erneuerungen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann (z.B. im Ausmass einer zusätzlichen Einliegerwohnung)

Kapazitätsreserven in der Wohnzone W 0.6 (Cresta):

		Bestand	Neu	diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	6	9	+3

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

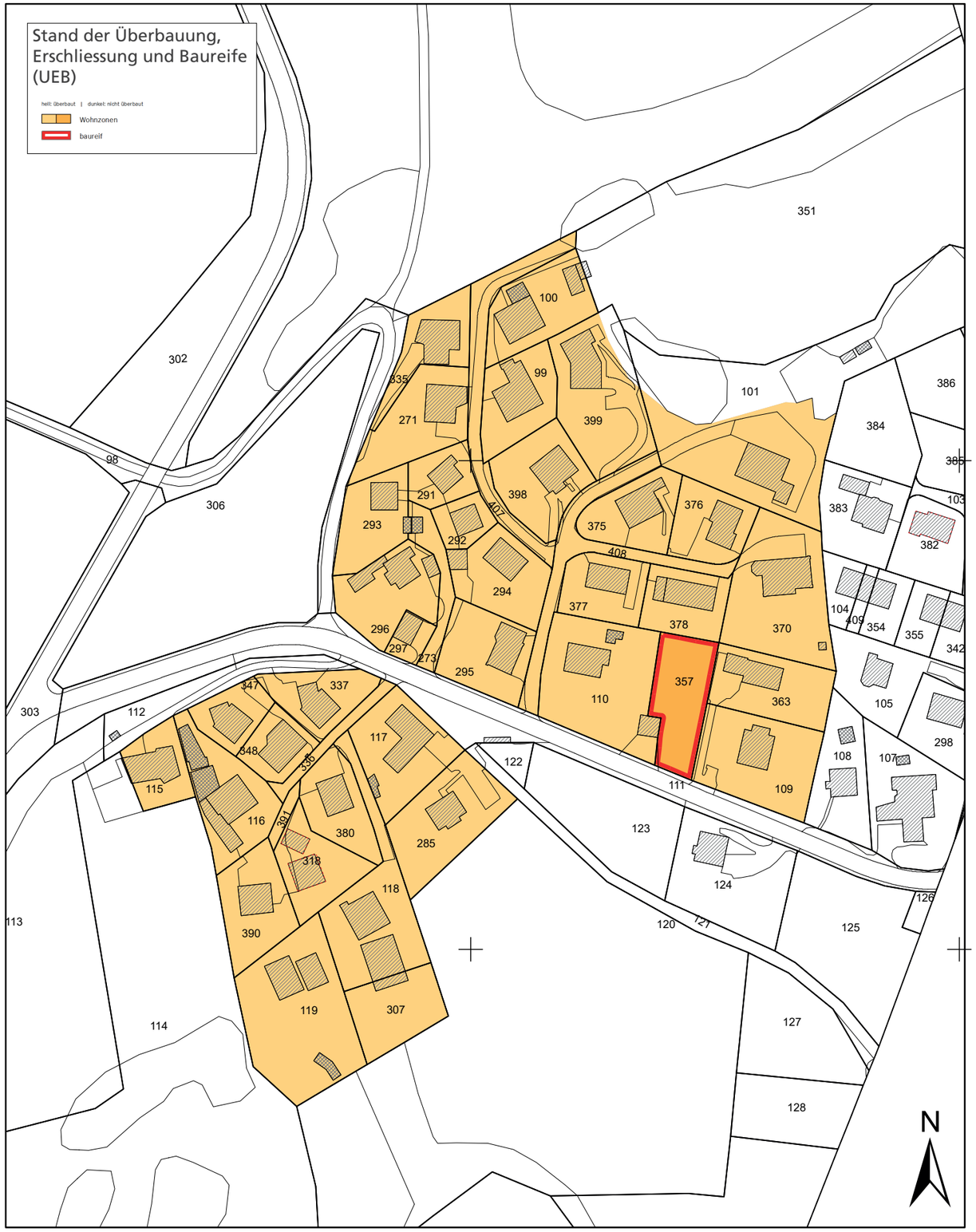


Abb. 23: Cresta Zone W 0.6: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

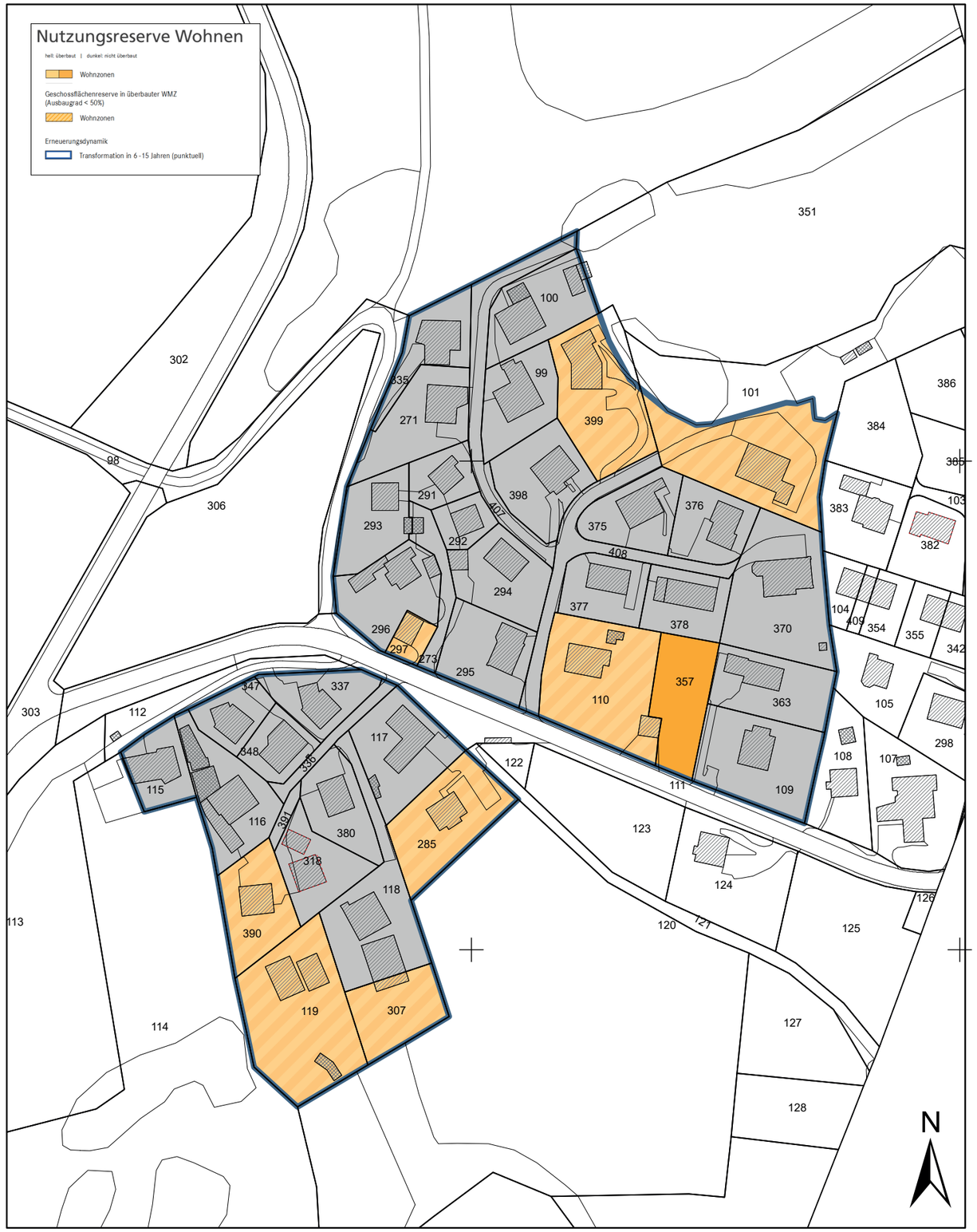


Abb. 24: Cresta Zone W 0.6: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Dalaus

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 25):
In Dalaus sind drei Grundstücke unüberbaut (132, 134 und 309). Sie sind der Dorferweiterungszone respektive der Wohnzone W 0.4 zugeordnet. Alle drei Parzellen sind baureif.

Nutzungsreserven (Abbildung 26) bestehen bei mehreren Parzellen mit einem Ausbaugrad von weniger als 50 Prozent (Parzellen 134, 136, 139, 140).

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 26) wird in Dalaus als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Es ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Die Änderungen in Dalaus entsprechen den Änderungen der jeweiligen Zonen im Hauptdorf und Cresta.

Kapazitätsreserven in Dalaus:

		Bestand	Neu	diff.
D	[EW]	2	5	+3
DE	[EW]	1	2	+1
W 0.4 (> 0.6)	[EW]	5	6	+1
total	[EW]	8	13	+5

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

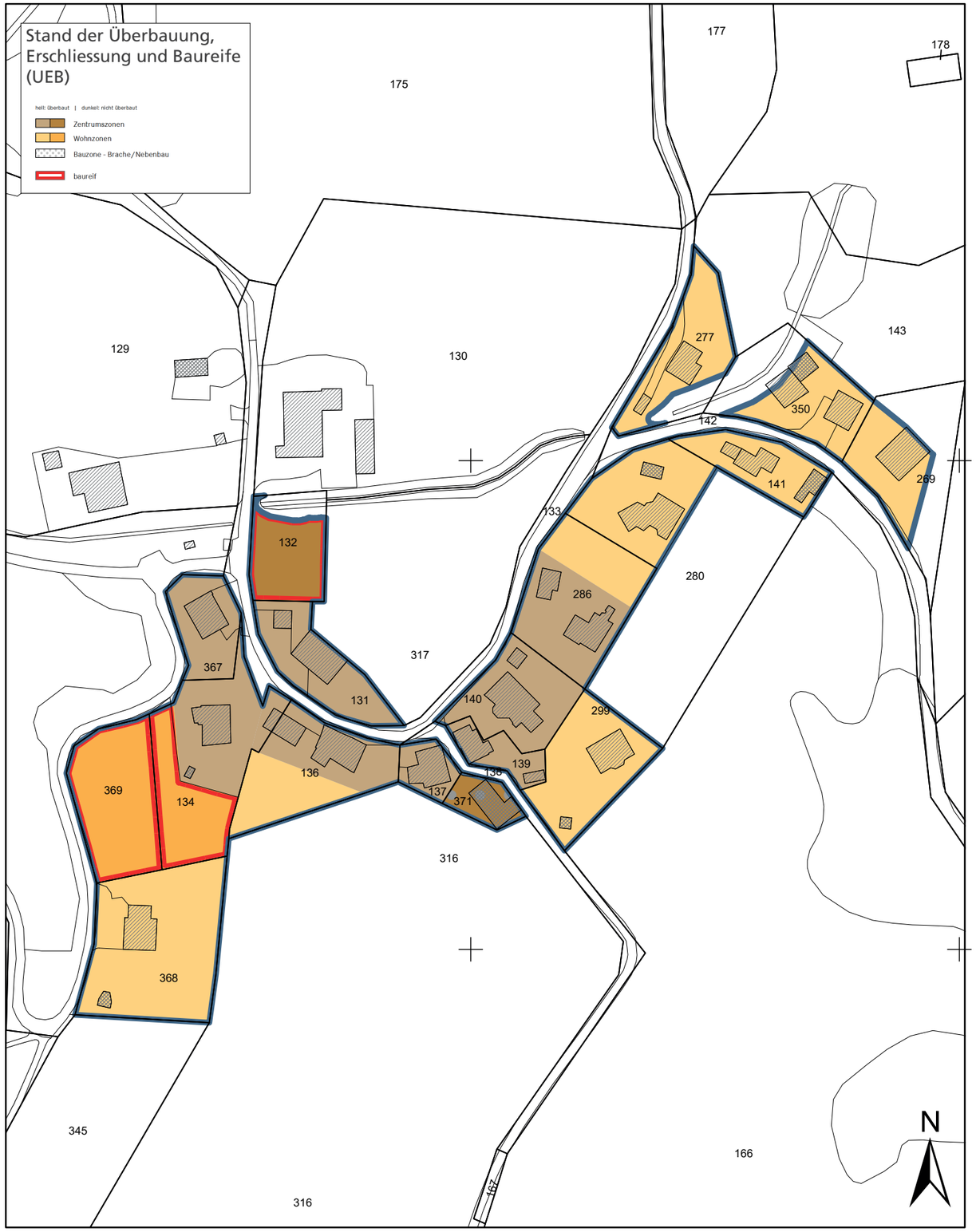


Abb. 25: Dalaus: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

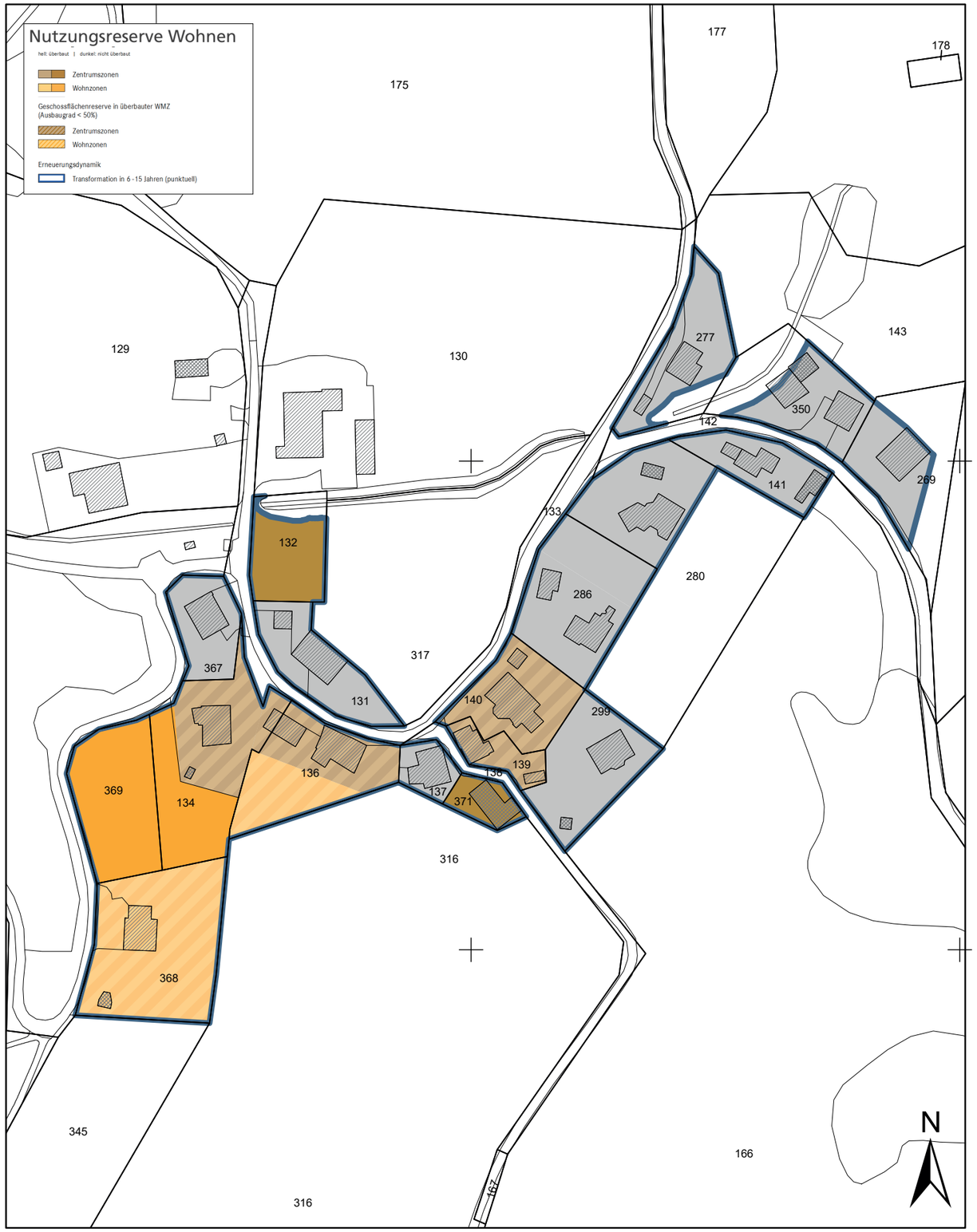


Abb. 26: Dalaus: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Cresta Lunga

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abbildung 27):
Drei Parzellen in Cresta Lunga sind unbebaut (268, 327, 361). Alle drei Parzellen sind baureif.

Nutzungsreserven (Abbildung 28) finden sich auch auf der bebauten Parzelle 184 mit einem Ausbaugrad von weniger als 50 Prozent.

Die Erneuerungsdynamik (Abbildung 28) wird in Cresta Lunga als «Transformation in 6-15 Jahren (punktuell)» definiert. Es ist davon auszugehen, dass punktuelle Erneuerungen erfolgen (z.B. einzelne Gesamtsanierungen, einzelne Abbrüche mit Neubau).

Die Änderungen in Cresta Lunga entsprechen den Änderungen der entsprechenden Zone (W 0.4) im Hauptdorf und Cresta.

Kapazitätsreserven in Cresta Lunga:

		Bestand	Neu	diff.
Kapazitätsreserve	[EW]	9	15	+6

(Übersicht und Erläuterung Berechnung siehe Seite 36)

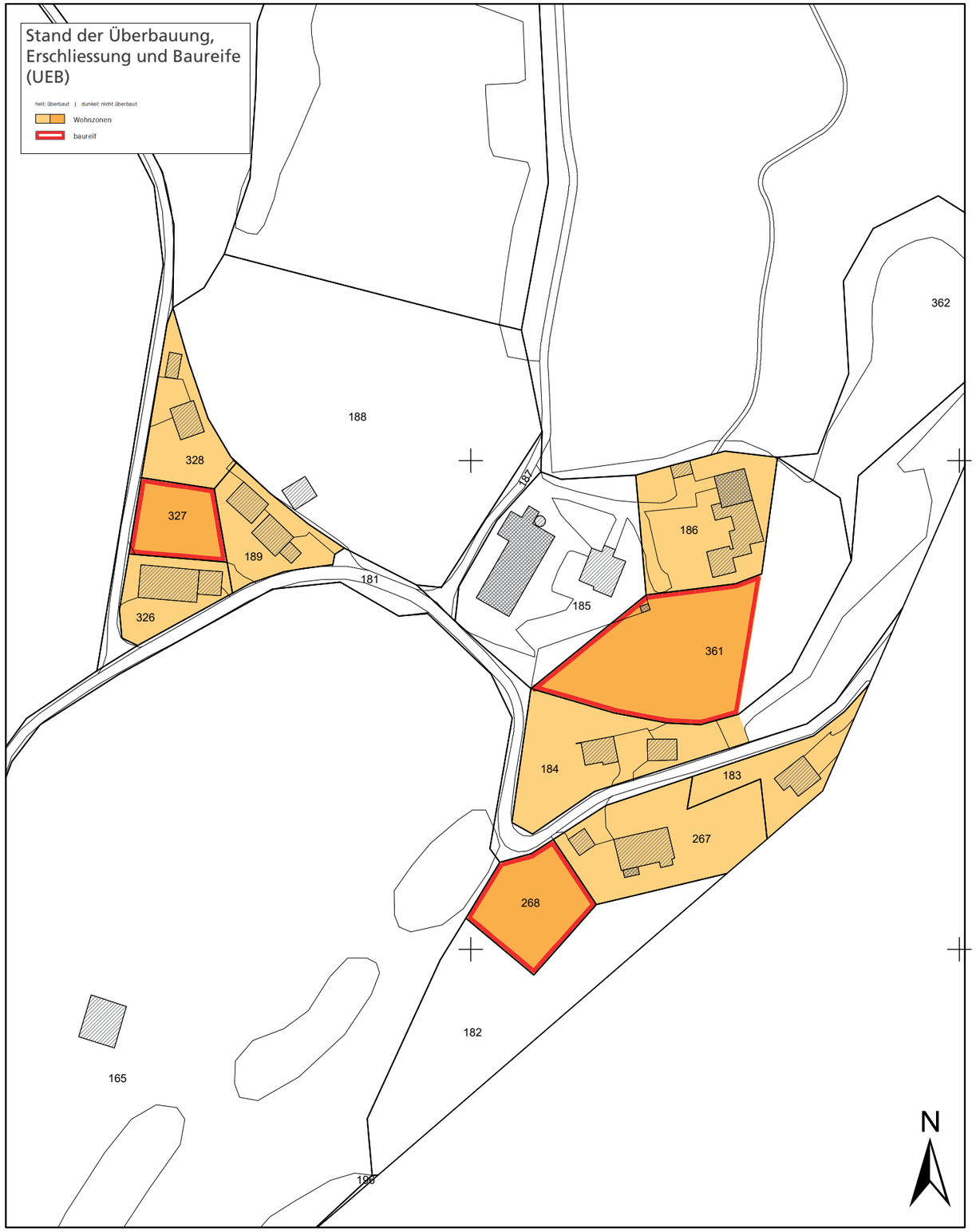


Abb. 27: Cresta Lunga: Stand der Erschliessung, Überbauung und Baureife (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

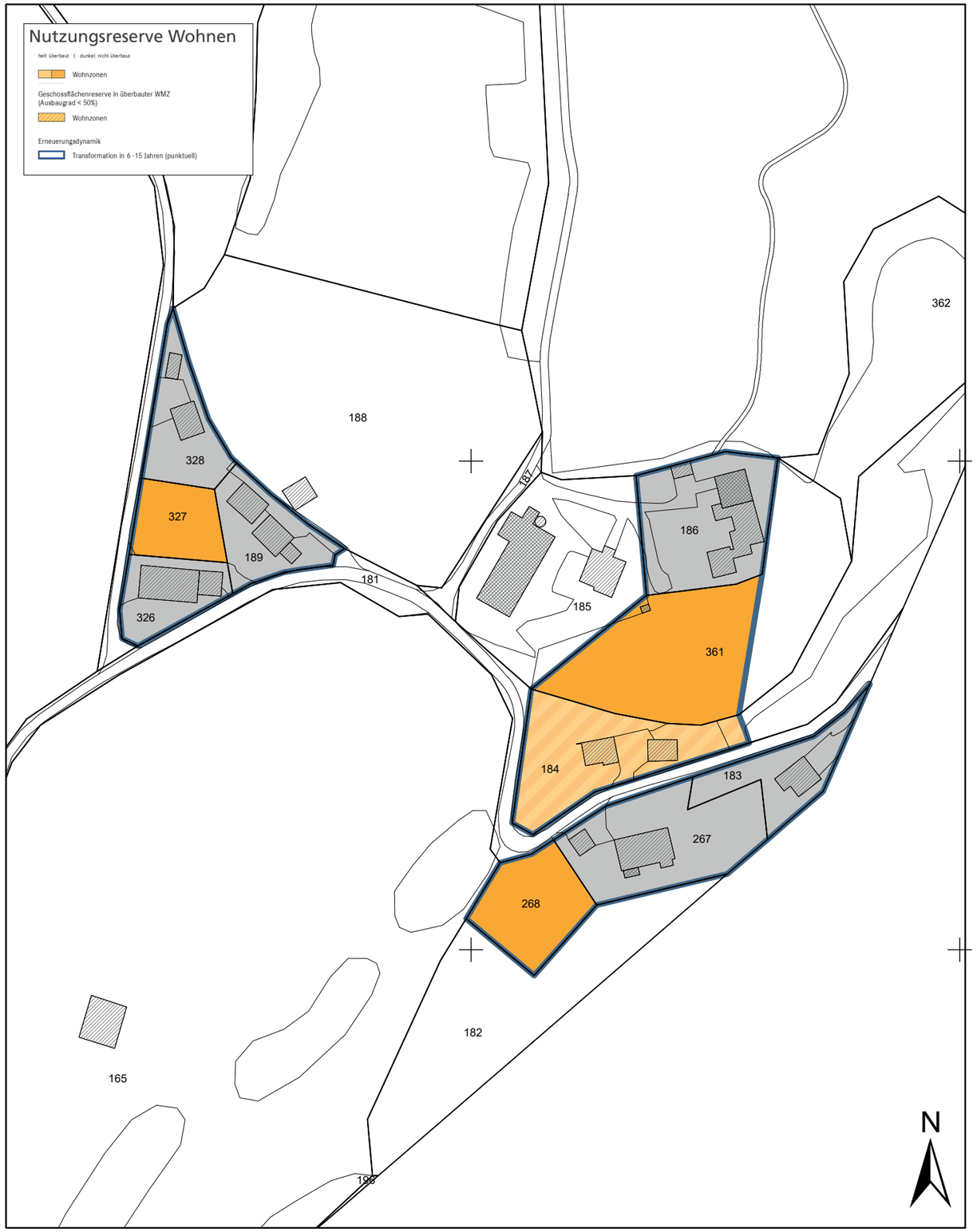


Abb. 28: Cresta Lunga: Nutzungsreserve Wohnen (Gemeindedatenblatt Masein Stand August 2019)

Bauzonenkapazität / Dimensionierung

Das Gemeindedatenblatt der Gemeinde Masein vom 12.08.2019 prognistiziert bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 86 Personen und bis 2035 von 100 Personen. Die Kapazitätsreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen beträgt dagegen nur 53 Personen. Mit der vorliegenden Revision wird die Kapazität der Wohn-, Misch und Zentrumszonen durch verschiedene Massnahmen erhöht:

» Erhöhung der Ausnützungsziffern der Dorferweiterungszone, Wohnzonen 0.4 und 0.6

» Neueinzonung im Oberdorf (Siedlungserweiterung)

» Umzonung Bergmühle

» Vereinheitlichung von Mischparzellen

Als richtig dimensioniert gelten die Bauzonen, wenn sie mit mobilisierten Kapazitätsreserven +- 10% der gemäss Prognose der Bevölkerungsentweicklung notwendigen Reserven entsprechen. Bei einer Prognose von 86 zusätzlichen Einwohnern bis 2030 ergibt die richtige Dimensionierung in der Gemeinde Masein eine Reserve für 79 bis 93 Einwohnern. Bis 2040 ergibt sich bei einer Prognose von 105 zusätzlichen Einwohnern eine richtige Dimensionierung bei einer Reserve für 94 bis 115 Einwohnern. Von 2020 bis 2035 rechnet das ARE gemäss der neusten Bevölkerungsprognose mit einem Wachstum von rund +100 Einwohnern. Bei einer Reserve von 108 Personen sind die Bauzonen damit richtig dimensioniert.

Die Erhebung und Berechnungsweise der Gemeindedatenblätter zeigt die Siedlungsfläche und ihre Dimnensionierung auf hoher Flughöhe. Für die Ausscheidung von Siedlungserweiterung sind dagegen im Rahmen der Ortsplanung weitere Bedarfsnachweise auf tieferer Flughöhe zu erbringen. Diese können der Seite 40-42 entnommen werden.

Berechnung Bauzonenkapazität

	aktuell	neu	Differenz
D	5	8	+ 3
DE (0.6 > 0.7)	6	7	+ 1
W 0.4 (> 0.6)	36	57	+ 21
W 0.6 (> 0.7)	6	9	+ 3
Total	***53***	***82***	***+ 29***
Siedlungserweiterung	0	7	+ 7
Umzon. Bergmühle (W 0.8)	0	5	+ 5
Umzon. Bergmühle (WM)	0	1	+ 1
Total	***0***	***13***	***13***
Total gesamt	***53***	***95***	***+ 42***

Die Berechnung stützt sich auf die Systematik des Gemeindedatenblattes resp. UEB und Nutzungsreserven des ARE mit den entsprechenden Parametern:

» Berücksichtigung von Reserven in bebauten Bauzonen mit Ausnützungsgrad <50%

» Geschossflächenbedarf: 60 m^2

» Wohnanteile: 50% in Zentrums- und Mischzonen
90% in Wohnzonen
0% in übrigen Zonen

» Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG): 80%

» Ausnützungsziffer gemäss Baugesetz
AZ 1 in Zentrumszone ohne AZ

» Mobilisierbarkeit bis 2030:
50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ
10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG <50%

Mit der mobilisierbaren Kapazitätsreserve von 95 Einwohnern wird die Gemeinde Masein im auf Basis der vorliegenden Revision neu generierten Gemeindedatenblattes der Kategorie B «Gemeinde mit effektiv richtig dimensionierter Bauzone» zugewiesen.

Siedlungserweiterung

Der kantonale Richtplan Siedlung sieht für Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030 vor, dass diese grundsätzlich WMZ-Einzonungen vornehmen können. Zu beachten sind jedoch die Leitsätze des kantonalen Richtplanes

- Festlegung im regionalen Richtplan als Siedlungserweiterunggebiet (bei ≥ 1 ha)
- Ausgewiesener Bedarf und getroffene Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven
- Mindestanforderungen der ÖV-Erschliessung sind erfüllt, im suburbanen Raum die ÖV-Güteklasse D, im ländlichen Raum die ÖV-Güteklasse E
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor

Ausserdem sind die Einzonungsvoraussetzungen gemäss Art. 15 RPG (u. a. Bedarf und rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonungfläche) zu beachten.

Die Übersicht der Bauzonenkapazität der Gemeinde Masein vom 12.08.2019 prognostiziert bis 2030 für die Gemeinde Masein einen Zuwachs von 86 Einwohnern, wovon jedoch nur 53 in der mobilisierbaren Kapazitätsreserve Platz finden. Bis 2035 gemäss neuer Prognose mit einem Zuwachs um 100 Einwohner gerechnet.

Abb. 30: Fruchtfolgefläche Stand 2020 (ARE) mti Siedlungserweiterung

Neben Massnahmen in der Innenentwicklung soll die erforderliche Bauzonenfläche auch durch eine Siedlungserweiterung am westlichen Siedlungsrand des Oberdorfes gewährleistet werden.
Die Fläche der Siedlungserweiterung auf Parzelle 33 beträgt 1492 m². Daraus resultiert gemäss Berechnungsmethodik des Gemeindedatenblattes eine mobilisierbare Kapazität von 7 Einwohnern (siehe Seite 36).

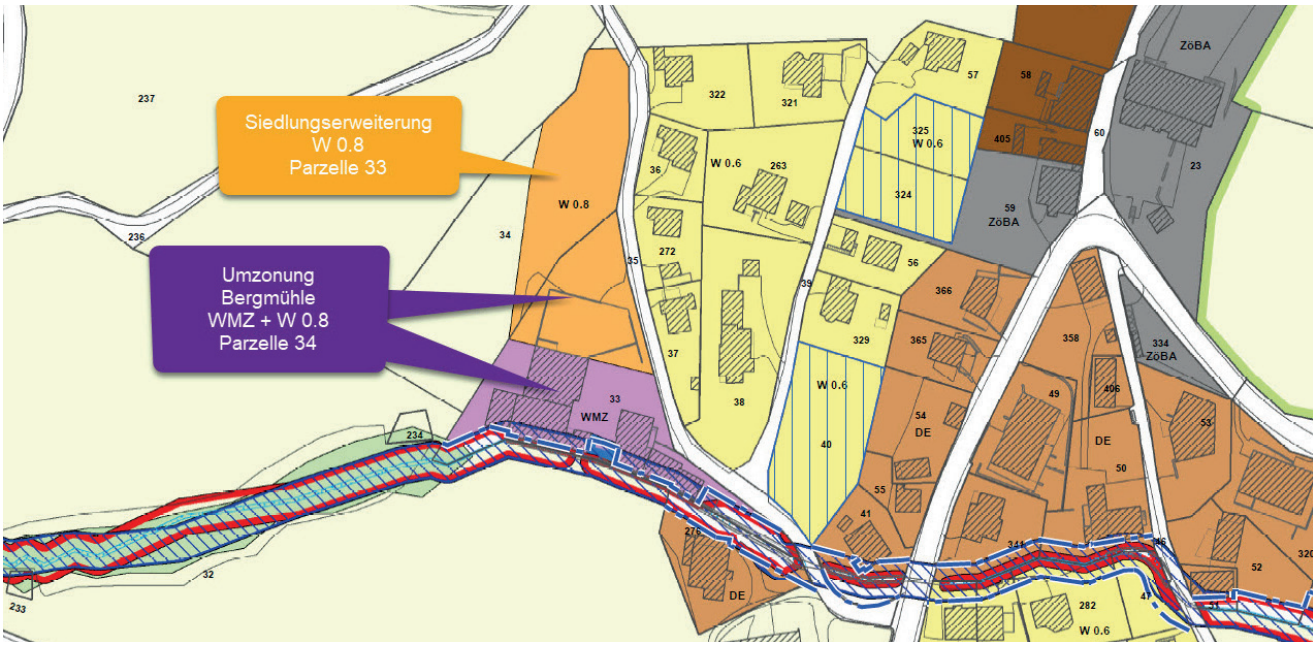


Abb. 29: Auszug Zonenplan mit Siedlungserweiterung und Umzonung Bergmühle

Das KRL der Gemeinde Masein definiert, dass zukünftige Siedlungserweiterungen «im Rücken des Oberdorfes» entstehen sollen. Die Neueinzonungen sind etappiert vorzunehmen. Entsprechend ist es vorgesehen, nur die bis 2035 gemäss Prognose nachgefrage Fläche einzuzonen. Der genaue Standort innerhalb des im KRL definierten Gebietes ergibt sich aus:

» Der Lage der Fruchfolgefläche
» Der Angliederung an die bestehende Siedlung
» Der effizienten Erschliessung durch bestehende Erschliessungsanlagen

Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht für den suburbanen Raum eine Mindestdichte von 0.8 vor. Entsprechend wird die Neueinzonung der Wohnzone 0.8 zugewiesen, auch wenn Masein vom Charakter einer ländlichen Gemeinde ist.

Zur Sicherstellung einer ortsbaulichen hochwertig und auf die Umgebung rücksichtnehmenden Bebauung ist eine Folgeplanung (Quartierplan) vorgesehen. Dazu wird im Zonenplan eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Bebauungskonzept gemäss KRIP

Der Kantonale Richtplan Siedlung gibt vor, dass für Neueinzonungen ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept vorliegen muss. Als Bebauungskonzept liegt eine Skizze der FHGR (erstellt im Rahmen des KRL) vor (Abbildung 31). Neben dem Aufzeigen einer möglichen Bebauung muss das Bebauungskonzept auch die getroffenen Abmachungen mit den Eigentümern, insbesondere betreffend landwirtschaftlicher Erschliessung des rückwärtigen Landes, berücksichtigen.

Abb. 31: Auszug Bebauungstruktur 4 mit Bebauung der Einzonung (FHGR, Kommunales räumliches Leitbild Masein)

ÖV-Güteklasse

Gemäss den Leitsätzen für Siedlungserweiterungen des Kantonalen Richtplans Siedlung ist im subarbanen Raum die ÖV-Güteklasse D erforderlich. Dies entspricht dem Bus-Halbstundentakt. Aktuell liegt das vorgesehene Gebiet der Siedlungserweiterung jedoch, wie die gesamte Gemeinde Masein, in der ÖV-Güteklasse E mit Bus-Stundentakt. Jedoch ist festzuhalten, dass die Gemeinde Masein den Charakter einer ländlichen Gemeinde aufweist. Im ländlichen Raum ist für Neueinzonungen die ÖV-Güteklasse E ausreichend.

Aufgrund der nur stündlichen Fahrzeiten des Postautos ergibt sich ein reger Individualverkehr entlang der Achse Glaspass–Thusis. Insbesondere in Masein werden zufällige Mitfahrgelegenheiten seit Längerem genutzt. Immer auf der Suche nach unkonventionellen, einfachen Lösungen hat Masein neue Wege bei der Nutzung des Individualverkehrs eingeschlagen. Mit dem errichteten Mitfahrbänkli wurde eine moderne und bequemere Art des Autostopps in Masein zur Verfügung gestellt. Neben der Wartebank ist eine Säule mit drei ausklappbaren Richtungsschildern angebracht, die den vorbeifahrenden Autofahrern signalisieren, wohin und dass die wartende Person mitgenommen werden möchte. Diese Art von zufälligen Fahrgemeinschaften verursacht keinen Aufwand, dient den Personen und der Umwelt.

Durch den ländlicher Charakter der Gemeinde, der ÖV-Güteklasse E mit Stundentakt sowie dem «Mitfahrbänkli» erachtet die Gemeinde Masein trotz Abweichung gegenüber den Anforderungen (Güteklasse E) die Mindeanforderung für eine Siedlungserweiterung als erfüllt.

Abb. 33: Mitfahrbänkli tal- und bergwärts (Foto: Gemeinde Masein)

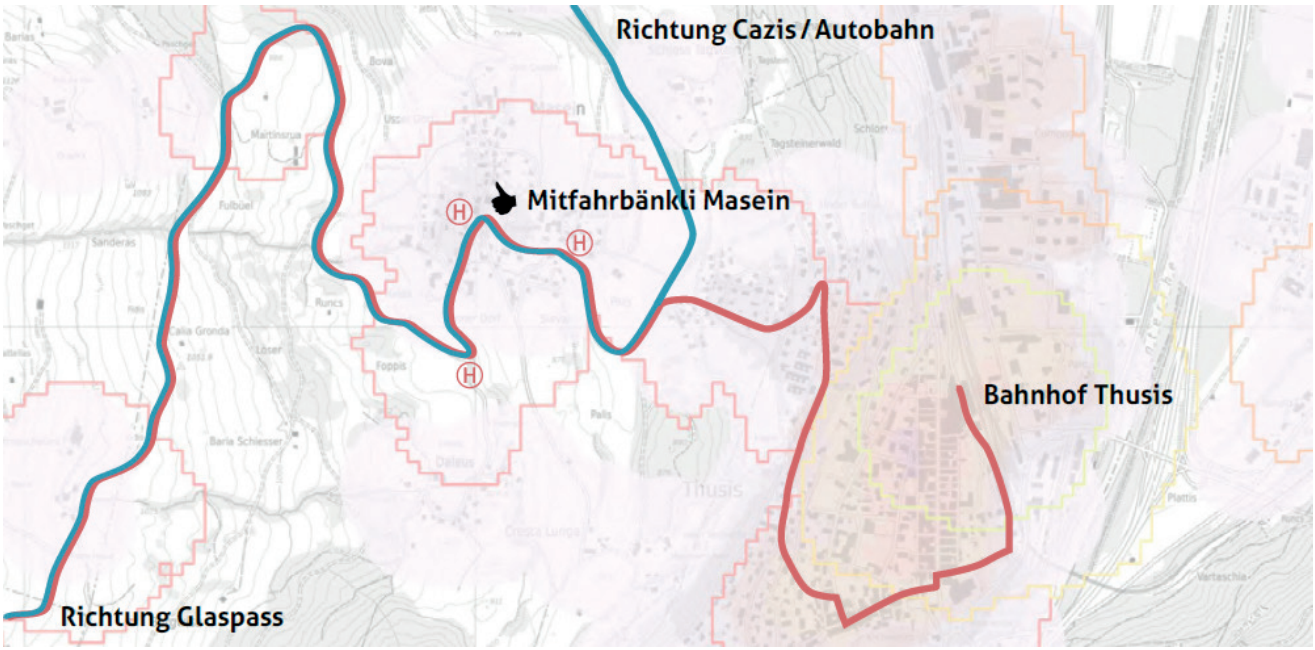


Abb. 32: Öffentlicher Verkehr, Individualverkehr und Mitfahrbänkli in Masein (Grafik: KRL Masein / FHGR; Planausschnitt: map.geo.gr.ch)

Bedarfsnachweis Siedlungserweiterung

Neben der Berechnung der Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumzone gemäss Gemeindedatenblatt (Seiten 22 bis 36) sind für den Bedarfsnachweis der Siedlungserweiterung gemäss Vorprüfungsbericht des ARE Nachweise auf tieferer Flughöhe erforderlich. Dies begründet sich aus Art. 15 RPG sowie den jüngsten Bundesgerichtsurteilen. Während die Berechnung des Gemeindedatenblattes die Reserven auf hoher Flughöhe mit allgemeinen Kriterien beurteilt, berücksichtigt die nachfolgende Berechnung auf Quartier- und teilweise auf Ebene von Einzelarealen und -parzellen auch den durch die Nutzungsplanung definierten Schutz, die Zonierung sowie den Erneuerungszyklus.

Der Bedarfsnachweis Siedlungserweiterung muss gemäss Vorprüfungsbericht des ARE in drei Schritten erbracht werden:

1) Differenz zwischen der Bevölkerungsprognose und der mobilisierbaren Kapazitätsreserven im Bestand
2) Genauere Ermittlung des Bedarfs unter Einbezug bekannten Innenentwicklungsprojekte und des Geschossflächenbedarfs
3) Überprüfung der mit der Planung zu erreichenden Einwohndichte (Einwohner pro Hektare)

1) Differenz zwischen der Bevölkerungsprognose und der mobilisierbaren Kapazitätsreserven im Bestand

Angenommene Mobilisierbarkeit Kapazitätsreserven im Hauptdorf und in Cresta in Prozent:

	Baujahr	Erweiterungsbau möglich	Erhaltungsbereich GGP / Zone D	Zonen DE, W 0.7 und W 0.6
unüberbaut	-	-	0	70
bebaubt	vor 1980	-	0	30
	1980 bis 2000	ja	0	10
		nein	0	5
	nach 2000	ja	0	5
		nein	0	0

Angenommene Mobilisierbarkeit Weiler Dalaus und Cresta Lunga:

Unbebaute Parzellen: 50%. Grundsätzlich wird aufgrund der Lage und Erschliessung von einer etwas geringeren Nachfrage und damit Mobilisierbarkeit ausgegangen.

Bebaute Parzellen: 0%. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Weilern wird aufgrund von Lage und Charakter nicht erwartet.

Berechnete Kapazitätsreserven in Einwohnern:

	Hauptdorf	Cresta	Weiler
D	0	0	0
DE	6	0	3
W 0.7	16	16	11
W 0.6	0	7	0
Total	21	23	14

Differenz zwischen mobilisierbarer Kapazitätsreserve und Prognose bis 2035 in Einwohnern:

Mobilisierbare Kapazitätsreserve	59
Prognose bis 2035	100
Differenz	- 41

Folglich beträgt die Differenz zwischen Prognose und mobilisierbarer Kapazitätsreserve 41 Einwohner.

2) Genauere Ermittlung des Bedarfs unter Einbezug bekannten Innenentwicklungsprojekte und des Geschossflächenbedarfs

Zusätzliche Kapazitäten werden einerseits durch die Umzonung Bergmühle (siehe Seite 42) sowie die Erhöhung der Ausnützungsziffern (siehe Seite 36) geschaffen. Die Umzonung Bergmühle schafft gemäss Berechnung nach Gemeindedatenblatt sechs neue Einwohner. Die durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer geschaffene zusätzliche potentielle Geschossfläche wird bei den unbebauten Parzellen aufgrund der Regelung zur Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zwingend genutzt. Hier wird die Mobilisierbarkeit mit 70% analog dem Bestand in Schritt 1) angenommen. Bei den überbauten Parzellen mit mobilisierbaren Reserven hingegen wird davon ausgegangen, dass nur in der Hälfte der Fälle der Inanspruchnahme der Reserven die zusätzliche Geschossfläche durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer in Anspruch genommen wird. Somit ergibt sich die Mobilisierung für die bebauten Parzellen aus der Hälfte der durchschnittlichen Mobiliserbarkeit aus Schritt 1) (50% von 13% = 6.5%).

Umzonung Bergmühle:

Umzonung in W 0.8	5
Umzonung in WM	1
Total	6

Zusätzliche Reserven durch Aufzonung:

	Reserve Total Bestand	Reserve Total Aufzonung	Differenz
bebaut	96	249	+ 153
unbebaut	77	103	+ 26

	Zusätzliche Reserve total	Mobilisierbarkeit	
bebaut	153	6.5 %	10
unbebaut	26	70 %	18
Total			+ 28

Bedarf für Siedlungserweiterung unter Einbezug Umzonung Bergmühle sowie Aufzonungen:

Differenz zwischen Prognose und mob. Kapazitätsreserve aus Schritt 1)	41
Zusätzliche Reserven durch Umzonung Bergmühle	- 6
Zusätzliche Reserven durch Aufzonungen	- 28
Bedarf Siedlungserweiterung	7

Die vorgeshene Siedlungserweiterung (1492 m^2) schafft unter Einbezug des Geschossflächenbedarfs (60 m^2), der Mindestdichte des Raumtyps (suburban: 0.8), des Wohntanteils (90% in der Wohnzone), dem maximal realisierbaren Ausbaugrad (80%) sowie der Mobilisierbarkeit von 70% eine Reserve für 10 Einwohner. Somit besteht eine Abweichung von 3 Einwohnern gegenüber dem Bedarf gemäss Schritten 1) und 2). Im Verhältnis zur Prognose von 100 zusätzliche Einwohnern bis 2035 entspricht dies einer Abweichung von der Prognose um 3%. Gemäss Gemeindedatenblatt des ARE sind die Bauzonen bei einer Abweichung von +- 10% richtig dimensioniert.

3) Überprüfung der mit der Planung zu erreichenden Einwohndichte (Einwohner pro Hektare)
Die durchschnittliche Einwohnerdichte wird mit der vorliegenden Planung von 34.3 Einwohner pro Hektare WMZ auf 41.2 Einwohner pro Hektare WMZ angehoben. Die durchschnittliche Einwohnerdichte im suburbanen Raum beträgt gemäss ARE 51.5 E/ha, im ländlichen Raum 30 E/ha. Die Gemeinde Masein ist gemäss Gemeindedatenblatt des ARE dem suburbanen Raum zugeteilt, die Gemeinde Masein sieht sich in der Positionierung jedoch eher als ländliche Gemeinde, was die augenscheinlichen Siedlungs- und Erschliessungsmerkmale anbelangt. Im Unterschied zu den suburban geprägten Gemeinden im Raum Heinzenberg (etwa Thusis und Cazis), welche in den Talsiedlungen Autobahnanschlüsse, nahe und zentral gelegene Bahnhöfe, bedeutende Arbeitsstandorte und teilörtlich hohe Dichteverhältnisse aufweisen, sind die Siedlungsmerkmale des in Talnähe gelegenen, kleinräumigen und bäuerlich bebauten historischen Dorfes Masein nach Ansicht der Gemeinde analog ähnlicher Dörfern am Heinzenberg (etwa Flerden, Urmein, Tschappina, usw.) dem Ländlichen zuzuorden. Schlussendlich lässt sich festhalten, dass die mit der Planung erreichte Einwohnerdichte von 41.2 E/ha zwischen den durchschnittlichen Werten des suburbanen und ländlichen Raumes steht, was auch der Positionierung der Gemeinde hinsichtlich den erwähnten Kriterien entspricht.

Umzonung Bergmühle WMZ

Das Areal Bergmühle ist im rechtskräftigen Zonenplan im westlichen Bereich (Gewerbebauten) der Gewerbezone, im östlichen Bereich (Restaurant Bergmühle) der Dorferweiterungszone zugeteilt. Nun wird der mit Gebäuden überbaute Teil des Areals der Wohnmischzone WMZ zugewiesen (1785 m^2). Damit ist die aktuelle Gewerbenutzung weiterhin möglich, jedoch soll auch eine Entwicklung in Richtung Wohnen denkbar sein. Der kantonale Richtplan gibt für Um- und Aufzonungen im suburanen Raum die Mindestausnützungsziffer 0.8 vor. Entsprechend wird das Areal Bergmühle der «Wohnschmischzone (WMZ) 0.8» zugeteilt. Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss Gemeindedatenblatt ergibt sich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 von einem Einwohner (siehe Seite 36).

Umzonung Bergmühle W 0.8

Der nördliche, an die Siedlungserweiterung anschliessende, nicht mit Gebäuden bebaute Teil der Parzelle 34 wird analog der Siedlungserweiterung der Wohnzone W 0.8 (1079 m^2) zugewiesen. Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäss Gemeindedatenblatt ergibt sich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030 von fünf Einwohner (siehe Seite 36).

Gewässerraum

Die Ausscheidung der Gewässerräume in der Gemeinde Masein wurde im zweiten Halbjahr 2019 vom Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner erarbeitet. Der Begleitbericht datiert vom 27.01.2020.
Die Gewässerraumausscheidung wurde in die vorliegende Revision intergriert. Weitere Details sind im beiliegenden Begleitbericht ersichtlich.
Die bestehenden Gewässerabstandslinien werden aufgehoben. Ihre Funktion wird durch den Gewässerraum übernommen.

Wald

Die Daten des Waldumrisses wurden von Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Sommer 2019 aktualisiert und in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

Bereinigung Mischparzellen

Im rechtsgültigen Zonenplan sind verschiedene Parzellen mehreren Bauzonen zugewiesen. Um die Handhabung, insbesondere bei Bauvorhaben, zu vereinfachen, werden diese Mischparzelle, sofern raumplanerisch sinnvoll, nur noch einer Zone zugewiesen. Vor dem Hintergrund des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und dem Schutz des Bestandes wurde dabei die jeweilige «höherwertige» Zone für die gesamte Parzelle übernommen.

Parzelle	Zonen Bestand	Zone neu
134	D + DE + W 0.4	DE
136	D + W 0.4	D
268	DE + W 0.4	DE
308	DE + W 0.4	DE

Zuweisung zu Übrigem Gemeindegebiet

Verschiedene jetzige Bauzonen wurde dem Übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen:

» Strassenflächen, die bisher der Erschliessungsfläche (EF) zugeordnet waren

» unbebaubare Spickelfläche, die ohnehin nicht bebaut werden können:
- Teile der Parzelle 41 und 67

Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Da es sich um nicht anders nutzbare Verkehrsfläche respektive um einen öffentlichen Parkplatz handelt, wird die Parzelle 334 (bisher Dorferweiterungszone) neu der ZöBA zugewiesen.

Deponie Runcs

Die Deponie «Runcs» wurde ursprünglich als Deponie des Typs A (ehem. Inertstoffdeponie) für unvermschutzes mineralisches Material betrieben. Im Jahr 2020 läuft die Betriebsbewilligung aus und die Deponie wird rekultiviert. Neu wird die Fläche als Zwischenlagerplatz für die Kompostieranlage genutzt. Da zwischen der Deponiefläche und der rechtskräftige Zwischenlagerzone zwischenzeitlich Differenzen entstanden sind, wird die Zwischenlagerzone auf die Fläche des Kompostplatzes (1500 m^2) gemäss dem Projekt «Deponieabschluss und Kompostieranlage» der K + D Landschaftsplanung AG aus dem März 2020 angepasst. Der Waldumriss wurde auf die neue Zwischenlagerzone bereinigt.

Landschaftsschutzzone

Im kantonalen Biotop- und Landschaftsinventar ist die Landschaft Tagstein (Objektnummer 311) von regionaler Bedeutung verzeichnet. Die Gemeinden Thusis und Cazis haben die Landschaft auf ihrem Gemeindegebiet bereits als Landschaftsschutzzone in die Ortsplanung überführt. Auf Gemeindegebiet Masein wird die Landschaft Tagstein nun ebenfalls als Landschaftsschutzzone im Zonenplan verzeichnet. Im Bereich des Hofs Cresta wurde dabei kommunal eine Bereingung vorgenommen.

Trockenstandortzonen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind noch keine Trockenstandortzonen festgelegt. Daher werden in der Vorliegenden Revision die Trockenwiesen und -weiden von regionaler und kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotop- und Landschaftsinventar als Trockenstandortzonen festgelegt.

Archäologiezone und Archäologische Schutzzonen

Die bisherigen Inhalte in der rechtskräftigen Ortsplanung entsprechen nach Einschätzung der Archäologischen Dienstes nicht dem aktuellen Wissensstand. Die Neubeurteilung der archäologischen Fundstellen auf ihre Relevanz für die Nutzungsplanung wurde im Jahre 2020 durch den Archäologischen Dienst vorgenommen. Entsprechend den Empfehlungen des Archäologischen Dienstes werden die Archäologiezonen und Archäologischen Schutzzonen angepasst.

5.3 Genereller Gestaltungsplan

Erhaltungsbereich

Der bisherige Erhaltungsbereich wurde übernommen. Bisher umfasste der Erhaltungsbereich lediglich die Bauzone, der Strassenraum war ausgespart. Neu wird auch der Strassenraum in den Erhaltungsbereich miteinbezogen, da die Gassenwirkung im Ortskern ein elementarer Teil des Ortsbildes ist.

Hecken-, Feld- und Ufergehölze

Hecken-, Feld- und Ufergehölze bleiben gemäss bestehendem GGP in Kraft. Die übrigen Inhalte werden gemäss neuem GGP 1:2000 überschrieben.

Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Vorerst wurden noch keine erhaltenswerte Bauten und Anlagen aus der provisorischen Inventarliste der Denkmalpflege in den GGP aufgenommen (siehe Seite 14).

Geschützte Bauten

Als geschützte Bauten sind alle Bauten in den GGP aufgenommen worden, welche bereits kantonal oder kommunal über eine Verfügung geschützt sind.

Erhaltenswerte (Einfriedungs-) Mauern

Als erhaltenswerte (Einfriedungs-) Mauern wurde jene Mauern im Ortskern definiert, welche für die Gassenwirkung relevant sind.

Baugestaltungslinie

Die Baugestaltungslinien sichern jene Fassadenfluchten im Ortskern, welche für die Gassenwirkung relevant sind, jedoch nicht über geschützte oder wertvolle Bauten gesichert sind.

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind über das Bundesgesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NHG) geschützt. Zur Entfernung von Hecken oder Feldgehölzen ist eine Bewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erfordlich. Die im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan verzeichneten Hecken-, Feld- und Ufergehölze entsprechen vielfach nicht mehr dem aktuellen Bestand. Aus diesem Grund wurde in der vorliegenden Gesamtrevision auf die Festlegung von Hecken-, Feld- und Ufegehölzen im Zonenplan verzichtet.

5.4 Genereller Erschliessungsplan

Private Quartierstrasse in Cresta

Die privaten Quartierstrassen in Cresta sind bisher im GEP nur teilweise als «Erschliessungsstrassen» ausgewiesen. Um sie rechtlich zu sichern und die öffentliche Erschliessung sicherzustellen, werden sie neu als «Privatstrassen» ausgewiesen und im Baugesetz eine entsprechende Bestimmung geschaffen.

5.5 Baugesetz

Grundlage Musterbaugesetz

Das Baugesetz musste komplett überarbeitet werden, da es noch nicht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entsprach. Dabei diente das neue Musterbaugesetz 2020 der Bündner Vereingung für Raumentwicklung (BVR) als Grundlage. Alle Artikel des Baugesetzes wurden durch die Kerngruppe der Planungskommission beraten. Bei der Beratung standen folgende Überlegungen im Vordergrund:

- Anpassung des Baugesetzes an die neuen übergeordneten Grundlagen (Kantonaler Richtplan Siedlung, Kantonales Raumplanungsgesetz, Kantonale Raumplanungsverordnung, IVHB)
- Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) als Grundlage
- Berücksichtigung der im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) formulierten Stossrichtung
- Bewährtes erhalten
- Möglichst eindeutige Formulierungen und Bestimmungen
- Das Gesetz möglichst schlank halten

Bestimmungen

In der Folge sind jene Bestimmungen erläutert, wo die übergeordneten Bestimmungen der Gemeinde Handlungsspielraum überlassen oder die gewählten Regelungen massgeblich vom Musterbaugesetz oder dem bisherigen Baugesetz der Gemeinde Masein abweichen.

Überbauungspflicht (Regelung zur Baulandverfügbarkeit)

Der kantonale Richtplan definiert als Handlungsanweisung für Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ bis 2030, dass diese Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ treffen.

» Für die neu der Bauzone zugewiesenen Grundstücke, nämlich Grundstücke Nrn. 34, 235, wird eine Überbauungsfrist von 8 Jahren festgesetzt. Innert dieser Frist müssen die maximal zulässigen Masse der Nutzung zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Art. 19c Abs. 2 KRG).

» Für die nachfolgenden Grundstücke, die bereits gemäss bisherigem Zonenplan der Bauzone angehörten, wird eine Bauverpflichtung eingeführt

  - 40, 81, 125, 132, 268, 281, 283, 287, 288, 324, 325, 327, 357, 361, 369, 385, 386, 387, 389

  Diese Grundstücke sind innert einer Frist von 8 Jahren zu überbauen. Die Überbauungsfrist gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist (Art. 19g KRG). Diese nachträgliche Bauverpflichtung für bestehende Bauzonen drängt sich auf, weil die Grundstücke unüberbaut sind und die Nutzungsreserven mobilisiert werden müssen, um Platz für das prognostizierte Bevölkerungswachstum in den bestehenden Bauzonen zu schaffen und der Baulandhortung zu begegnen, denn Bauland ist zum Bauen da.

Nichterfüllung der Überbauungspflicht:

» Kommen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgerecht nach, steht der Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke nach Ablauf einer zweijährigen Nachfrist ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung zur Verfügung (Art. 19d KRG). Das Kaufrecht wird mittels anfechtbarer Verfügung ausgeübt.

» Grundstücke, bei denen eine nachträgliche Entlassung aus der Bauzone aus jetziger Sicht planerisch gerechtfertigt wäre, können nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist wieder aus der Bauzone entlassen werden (Art. 19e KRG). Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Überbauungsfrist über eine solche Massnahme. Eine Entlassung aus der Bauzone infolge Ablauf der Überbauungsfrist erfolgt entschädigungslos: Vorbehalten bleiben Art. 19t KRG (Erschliessung für Vergütungsaufwendungen) und Art. 19u KRG (Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen).

» Nebst der im kantonalen Recht vorgesehenen Massnahmen, kann der Gemeindevorstand nach ungenutztem Ablauf der Überbauungsfrist bei bestehenden Bauzonen gemäss Art. 13 BauG folgende Massnahme treffen: Erhebung einer jährlichen Abgabe vom säumigen Grundeigentümer, welche im 1. Jahre 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%. Welche Massnahme getroffen wird, entscheidet die Gemeinde zu gegebener Zeit.

Abgeltung für planungsbedingte Mehrwerte:

Nach Art. 19i Abs. 1 i.V.m. Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden, eine Mehrwertabgabe zu entrichten

Die vorliegende Planung wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nachfolgender Grundstücke einen solchen planungsbedingten Mehrwert schaffen:

Grundstücks-Nr.	Abgabetatbestand
34	Einzonung, 1492 m²

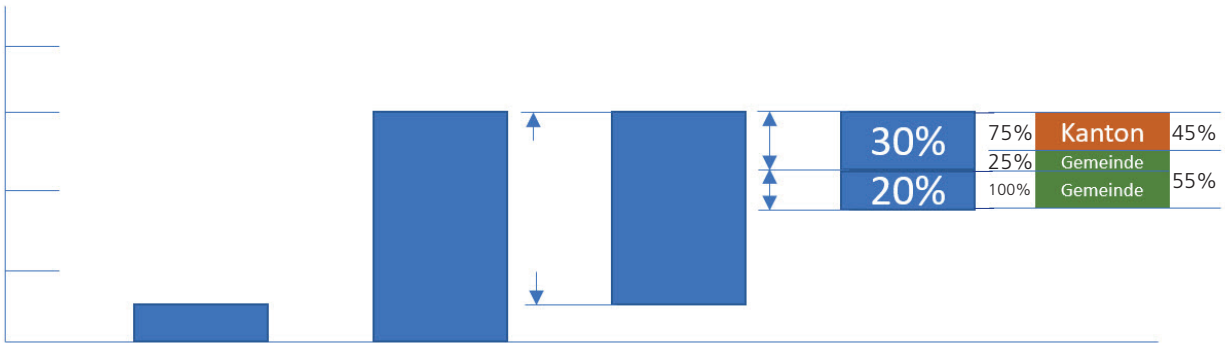
Nach Art. 19i Abs. 5 KRG wird keine Abgabe erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht. Mehrwerte von weniger als 20'000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG).

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden vom kantonalen Amt für Immobilienbewertung auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 17 BauG 50 Prozent als Mehrwertabgabe geschuldet.

Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss KRG Art. 19p fliessen 75 Prozent der Erträge der kantonalen Mindestabgabe von 30% in den kantonalen Fonds. Die übrigen 25 Prozent fliessen in den kommunalen Fonds. Alle weiteren Erträge durch die kommunale Erhöhung der Abgabe auf 50% fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.



Landwert SFr | vor Einzonung | nach Einzonung | Mehrwert | Abgabe: 30% (kantonal) + 20% (Masein)

Anteil Kanton: 45%
» 75% von 30% Mehrwert kt.

Anteile Gemeinde: 55%
» 25 % von 30% Mehrwert kt.
» 100 % von 20% Mehrwert Gmd.

Abb. 34: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe (eigene Darstellung)

Dorfzone (Änderung Praxis Bauberatung)

Das rechtsgültige Baugesetz sieht vor, dass die Bau- und Planungskommission externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen kann. Diese allgemeine Kann-Bestimmung ist jedoch nicht spezifisch an Zonen oder andere Bestimmungen geknüpft. Ausserhalb erfolgte der Beizug der Bauberatung, wenn überhaupt, erst bei bereits weit fortgeschrittenen Projekten.

Zur Sicherung der Qualität in der Dorfzone wird die Praxisänderung bei Bauvorhaben wie folgt angestrebt (Art. 27 BauG):

» Projektabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baubehörde anzumelden
» Die Baubehörde entscheidet über den Beizug der Bauberatung

Durch dieses Vorgehen und den aktiven Entscheid der Baubehörde über den Beizug der Bauberatung können die Bauwilligen bereits vor der detaillierten Ausarbeitung des Projektes für die Anforderungen der Bauvorhaben in der Dorfzone sensibilisiert werden.

Wertvolle Bauten und Anlagen

Bestimmungen zu den wertvollen und geschützten Bauten und Anlagen fehlen im bisherigen Baugesetz der Gemeinde Masein. Ergänzend zu den Festlegungen im GGP wurden folgende Bestimmungen in das Baugesetz aufgenommen (Art. 39 BauG):

» geschützte Bauten:
  - dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden
  - Erneuerungen, Um- und Anbauten sind unter grösstmöglicher Wahrung der histrischen Bausubstanz zulässig
  - alle Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder Bauberatung zu begleitung
» erhaltenswerte Bauten:
  - dürften nicht abgebrochen werden
  - bauliche Veränderungen sind möglich, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben
  - alle Bauvorhaben sind durch die Denkmalpflege oder Bauberatung zu begleiten
» als erhaltenswert bezeichnete (Einfriedungs-)Mauern:
  - sind zu erhalten
  - die Baubehörde kann einzelne Durchbrüche und geringfügige Verschiebungen (Abbruch/Wiederaufbau) bewilligen, wenn dadurch das Gassenbild nicht beinträchtigt wird

Wohnmischzone

Die Wohnmischzone wird für die Umzonung Bergmüli neu geschaffen. Neben Wohnnutzungen sind auch Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe möglich (Art. 30 BauG). So ist die bisherige, gewerbliche Nutzung, weiterhin gesichert. Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf die Wohnqualität sind im Rahmen der umweltrechtlichen Einschränkungen zu dulden.

Gewerbezone (Wohnraum)

Das rechtsgültige Baugesetz sieht vor, dass je Betrieb eine Betriebsleiterwohnung (Bergmüli) oder Wohnungen für den Bertiebsinhaber sowie Personen, deren ständige Anwesenheit im Betrieb erforderlich ist (Lochmüli), realisiert werden können.
In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Definition der «ständigen Anwesenheit im Betrieb» äusserst schwierig ist. Zum anderen verbleibt durch die Umzonung der Bergmüli nur noch die Gewerbezone Lochmüli, wo Wohnen aufgrund der Lage eingangs Porteiner resp. Schauensteiner Tobel nicht gewünscht ist. Wohnraum ist daher in der Gewerbezone nicht mehr gestattet (Art. 31 BauG).

Baulinien für die bauliche Gestaltung

Die im GGP bezeichneten Baulinien des Typs C bestimmen die zwingende Lage von Fassadenfluchten (Art. 41 BauG). Abweichungen bis zu 1 Meter sind zulässig.

Genereller Erschliessungsplan

Das bisherige Baugesetz enthielt keine Bestimmungen über die Inhalte des Generellen Erschliessungsplans. Mit der Übernahme des Bestimmungen des Musterbaugesetzes wird diese Lücke geschlossen (Art. 42-47 BauG).

Privatstrasse

Für die neu als «Privatstrasse» definierten Quartierstrassen in Cresta gelten dieselben Bestimmung wie für die Sammel- und Erschliessungsstrassen (Art. 45 BauG). Somit ist der Status und die Öffentlichkeit der Quartierstrasse in Privatbesitz gesichert.

Gestaltung: Dächer

Die bisherige Bestimmung zu Dächern gestattet nur Satteldächer. Im Sinne einer Aufweichung und kleinräumigen Differenzierung wurden neue Grundsätze entwickelt (Art. 55 BauG):

» Dorfzone und Dorferweiterungszone:
- Nur Satteldächer mit einer Neigung von mind. 15 Grad

» Übrige Zonenen (ausser Gewerbezone):
- Nur Satteldächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad
- Pultdächer für Hauptbauten nicht zulässig
- Flachdächer und flacher geneigte Pultdächer sind für An- und Kleinbauten sowie Dachterassen bis 50 m^2 gestattet

» Gewerbezone:
- Dachform für alle Bauten frei

Baugesuch / Anzeigepflicht

Die geänderten Bestimmungen bezüglich Baugesuchsverfahren in KRG und KRVO, insbesondere Art. 40a KRVO (Anzeigepflicht), erfordern die Regelung im Baugesetz. Dazu wurden die Bestimmungen des Musterbaugesetzes übernommen:

» Bauvorhaben sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baukommission anzuzeigen

» Die Baukommission entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht.

» Die Baukommission teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 51 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit.

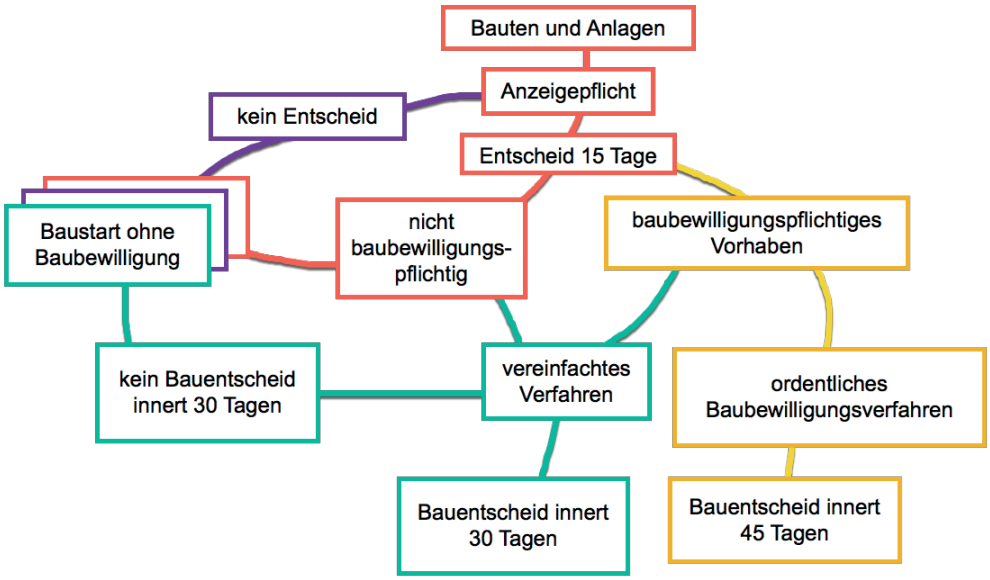


Abb. 35: Ablaufschema Baubewilligungsverfahren KRG

6. Verfahren

6.1 Vorprüfung

Laut Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) sind die Gemeinden verpflichtet, dem Kanton einen Entwurf der genehmigungspflichtigen Pläne und Vorschriften zusammen mit dem Planungsbericht und allfälligen weiteren Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeindevorstand hat die Vorlage am 9. März 2020 zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 29. September 2020 hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden der Gemeinde Masein den Vorprüfungsbericht zugestellt. Nachfolgend sind die sich aus der kantonalen Vorprüfung ergebenden Anpassungen an der Vorlage aufgeführt.

Baugesetz

» Übernahme des Art. 7 Musterbaugesetz 2020 zur Verhinderung von missbräuchlichen Grundstücksteilungen.

» Mindestasschöpfung des Nutzungsmasses: Abstimmung der Bestimmung bezüglich Gebäudeplatzierung bei Unterschreitung des Nutzungsmasses mit dem Kantonalen Richtplan Siedlung.

» Die Erstellung eines Fondsreglement für die Verwendung der Mittel aus dem kommunalen Fonds der Mehrwertabgabe erfolgt anschliessend an die Ortsplanungsrevision.

» Wertvolle Bauten und Anlagen: Ergänzung, dass die erhaltenswerten (Einfriedungs-)Mauern beim Wiederaufbau gestalterisch mindestens in der ursprünglichen Qualität oder aufgewertet auszuführen sind.

Siedlungserweiturung / Zonenplan

» Präzisierung der Berechnung der Reserven und des Bedarfsnachweis der Siedlungserweiterung.

» Vertiefte Darlegung der Erfüllung der Einzonungsvoraussetzung ÖV-Güteklasse.

» Bereinigung des Konfliktes Siedlungserweiterung und Fruchtfolgeflächen und in diesem Rahmen beschränkung der Siedlungserweiterung auf die Parzelle 34.

Zonenplan

» Übernahme der Trockenstandortzonen mit regionaler und nationaler Bedeutung gemäss kantonalem Biotop- und Landschaftsinventar.

» Festlegung der Landschaftsschutzzone Tagstein gemäss kantonalem Biotop- und Landschaftsinventar. Kommunale Bereinigung bezüglich des Hof Cresta.

» Übernahme der Archäologiezonen und Archäologischen Schutzzonen gemäss Grundlage des Archäologischen Dienstes.

» Bereinigung des Waldumrisses im Bereich der Zwischenlagerzone Runcs.

Genereller Gestaltungsplan

» Kürzung der Baugestaltungslinie auf Parzelle 59 sodass der Abstand zur Kantonsstrasse mindestens 3 Meter beträgt.

Teilrevision / Gesamtrevision

» Die Revision wird zwecks Übersichtlichkeit als Gesamtrevision beschlossen und zur Genehmigung eingereicht.

Gewässerraum

» Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht.

» Aus zeitlichen Gründen erst nach der Mitwirkungsauflage berücksichtigt.

6.2 Öffentliche Mitwirkungsauflage

Um die Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung zur informieren, wurden die vorliegenden Unterlagen vom 23. Oktober 2020 bis zum 23. November 2020 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Vorschläge und Einwendungen einreichen (Art. 13 KRVO). Am 6. November 2020 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung in Masein statt.

Während der Auflagefrist gingen acht Mitwirkungseingaben bei der Gemeinde ein. Die Eingaben wurden am 26. November 2020 von der Begleitgruppe der Planungskommission beraten und eine Empfehlung an den Gemeindevorstand formuliert. Der Gemeindevorstand entschied an seiner anschliessenden Sitzung vom 26. November 2020 über den Umgang mit den Eingaben:

Eingabe	Antrag	Entscheid
J.N. Bleuler + B. Bleuler 26.10.2020	Diverse Fragen bezüglich der Siedlungserweiterung Parzelle 34	Beantwortung / Vereinbarung weiteres Vorgehen an gemeinsamen Gespräch am 20.11.2020
Livio De Steffani 21.11.2020	Einzonung eines Teils der Parzelle 32	Nicht berücksichtigt » In KRL nicht vorgesehen » Keine optimale Lage » Kein Bedarf für zusätzliche Siedlungserweiterung
EWZ 22.10.2020 29.10.2020	Anpassungen im GEP bezüglich Hochspannungsleitungen und Trafostationen	Gemäss Angaben EWZ in GEP übernommen
Alice Frigg 17.11.2020	Parzelle 357 statt der Bauzone mit Bauverpflichtung der Gartenzone zuweisen	Nicht berücksichtigt » Festhalten an Bauverpflichtung » Gleichbehandlung aller unbebauten Parzellen in der Bauzone
Arnold Gredig 20.11.2020	Es sollen Verhandlungen mit den Eigentümer der Siedlungserweiterung (Parz. 34) für einen Landtausch mit der Gemeinde (Parz. 237) aufgenommen werden.	Nicht berücksichtigt » Landtausch mit Gemeinde oder Landerwerb durch Gemeinde von den Eigentümern der Parz. 34 nicht erwünscht
Barbara & Sebastian Heyerick 20.11.2020	Rückbau des Wildzauns zwischen Cresta Sut und Cresta Sura.	Ausserhalb der Ortsplanung durch die privaten Eigentümer zu regeln.
Rita Juon 22.11.2020	Die Definition der erhaltenswerten Bauten in der Gemeinde ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. Die Inventarliste sollte berücksichtigt werden.	Nicht berücksichigt » Der Schutz ist auch aus Sicht des Gemeindevorstandes wichtig » Zuerst sollte jedoch die definitive Inventarliste vorliegen, d.h. die Verfahrensschrite gemäss Merkblatt der Denkmalpflege (öff. Auflage) durchgeführt werden

Eingabe	Antrag	Umgang
Renato Nay 03.11.2020	Parzelle 136 ist nicht der Dorferweiterungszone, sondern der Dorfzone zuzuweisen. Die Kommission hat entschieden, dass die Mischparzellen den Zonen mit der höheren Ausnützung zuzuweisen sind.	Berücksichtig. » Entscheid der Kommission vom 19.08.2019 (Kerngruppe) resp. 26.092019 (Begleitgruppe) » Der Zonenplan wurde bezüglich den Mischparzellen korrigiert

Die Mitwirkenden wurden von der Gemeinde in der Kalenderwoche 49 2020 schriftlich über den Umgang mit ihrer Eingabe informiert.

Weitere Bereinigungen nach der Mitwirkungsauflage

Nach der Mitwirkungsauflage wurden unabhängig von den Eingaben folgende Bereinigungen an der Vorlage vorgenommen:

» Bereinigung Gewässerraum gemäss Vorprüfungsbericht
» Aufhebung bestehende Gewässerabstandslinien. Neu ist die Gewässerraumzone massgebend.
» Präzisierung und Erweiterung des Bedarfsnachweises Siedlungserweiterung gemäss Vorprüfungsbericht
» Baugesetz: Fortlaufende Artikelnummerierung
» Baugesetz: Korrektur Art. 23 bezüglich Berechnung Höhen (Konflikt durch Vermischung bestehende Regelung und Regelung gemäss IVHB)
» Baugesetz: Ergänzung fehlende Regelung für Baulinien Typ B (bestehende rechtskräftige Festlegung) in Art. 41
» Bereinigung Mischparzellen 134 und 136 (Dorfzone)

6.3 Beschluss Gemeindeversammlung

Für die Beschlussfassung des Zonenplans, des Baugesetzes, des Genereller Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans ist die Gemeindeversammlung zuständig. Die Beschlussfassung erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 21. Dezember 2020. Die Vorlage wurde mit 35 Ja-Stimmen bei 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen. Nach der Beschlussfassung erfolgt die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können ab dem 15. Januar 2021 innert 30 Tagen schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

6.4 Genehmigung durch die Regierung

Rechtskräftig wird die Vorlage mit der Genehmigung durch die Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden gegen die Ortsplanung bzw. Einsprachen gegen das Rodungsgesuch entscheidet. Nach der Genehmigung findet die 30-tägige Publikation (Bekanntgabe Genehmigung) statt.