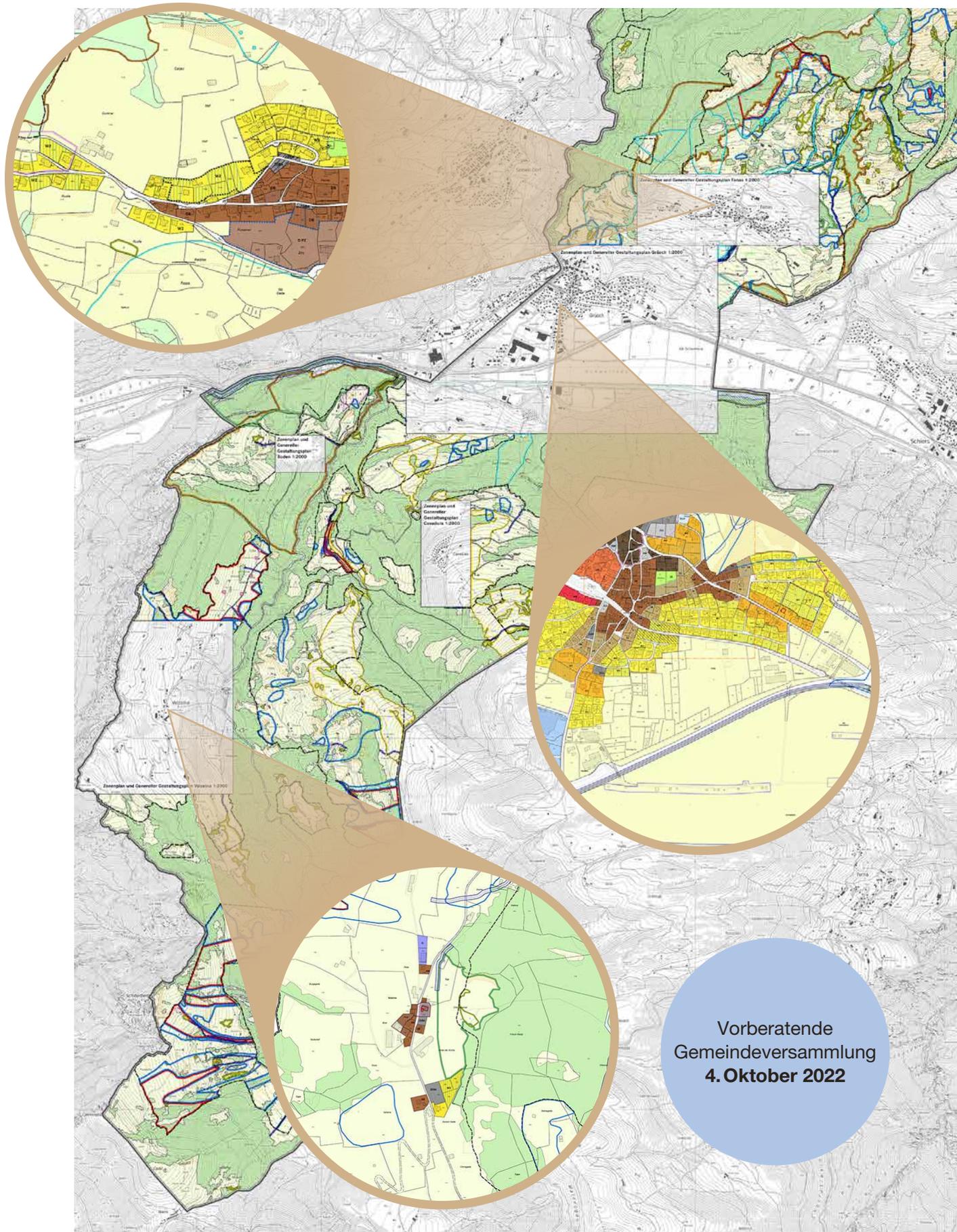


BOTSCHAFT

Gesamtrevision Ortsplanung
Teilrevision Polizeigesetz



Vorberatende
Gemeindeversammlung
4. Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	S. 3
Gesamtrevision Ortsplanung Grüşch	S. 4
Hinweis	S. 4
Vorwort des Gemeindevorstandes	S. 5
Weshalb eine Gesamtrevision der Ortsplanung?	S. 6
Bisheriger Verfahrensablauf	S. 7
Bauzonengrösse der Bevölkerungsentwicklung anpassen	S. 8
Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen	S. 11
Räumliche Qualitäten der historischen Ortsbilder erhalten	S. 14
Industriezone Arbeitsplatzstandort stärken	S. 15
Ortsplanung im Bereich Natur- und Landschaftsschutz aktualisiert	S. 16
Ortsplanungsvorlage wurde aufgrund der Mitwirkungen der Bevölkerung angepasst	S. 16
Ferienhauszone Cavadura infolge Zweitwohnungs- gesetz reduzieren	S. 17
Weiteres Verfahren nach der Gemeindeversammlung	S. 18
Schlussfolgerung	S. 18
Antrag	S. 18
Teilrevision Polizeigesetz	S. 19
Antrag	S. 19

VORWORT

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie herzlich zur vorbereitenden Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2022, um 20.15 Uhr in der MZH Gräsch ein.

Folgende Traktanden werden behandelt:

1. Gesamtrevision Ortsplanung Gräsch
2. Teilrevision Polizeigesetz

Die Botschaft und weitere Unterlagen können unter **gruesch.ch/Aktuelles** heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung Gräsch bezogen werden.



Unter nebenstehendem QR-Code können detaillierte Unterlagen und Informationen von der Gesamtrevision Ortsplanung eingesehen werden.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.

Gräsch, 23. September 2022

Gemeindevorstand Gräsch

TRAKTANDUM 1

GESAMTREVISION ORTSPLANUNG GRÜSCH

HINWEIS

Gemäss der Gemeindeverfassung Art. 34 Abs. 1 Ziff. 2 fallen der Erlass, Gesetzesänderungen sowie die raumplanungsrechtliche Grundordnung in die Entscheidungsbefugnis der Urnenabstimmung. Gemäss Art. 35 sind die der Urnenabstimmung unterliegenden Geschäfte von der Gemeindeversammlung vorzubereiten und samt Abstimmungsempfehlung zuhanden der Urnenabstimmung zu verabschieden.

Der Gemeindevorstand Grüşch hat an der Sitzung vom 27. Juli 2022 die Gesamtrevision der Ortsplanung für die Urnenabstimmung vom 27. November 2022 verabschiedet. Die dazugehörige Gemeindeversammlung findet am 4. Oktober 2022 statt.

VORWORT DES GEMEINDEVORSTANDES

Seit ungefähr sechs Jahren beschäftigen sich der Gemeindevorstand, die Verwaltung, die Planer und nicht zuletzt auch Sie mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Auslöser dieser grossen Aufgabe sind verschiedene Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene.

Der Gemeindevorstand will die Ortsplanung als Chance nutzen, um darüber hinaus die Weichen für künftige Entwicklungen der Gemeinde zu stellen. Viele Gespräche und Diskussionen wurden geführt. Nun liegt das Ergebnis der Gesamtrevision vor und wird der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet.

Die eingegangenen Mitwirkungen konnten mehrheitlich gütlich erledigt werden. Neben der Gesamtrevision der Ortsplanung sind die Gemeinden verpflichtet, die Gewässerräume auszuscheiden.

Der Gemeindevorstand ist der Überzeugung, mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und im Rahmen dieser der Stimmbewölkerung eine geeignete Vorlage zu unterbreiten.

Von Anfang an war es dem Gemeindevorstand wichtig, dass die gesetzlich erforderlichen Anpassungen gemacht werden, dabei aber «Bewährtes» erhalten bleibt. Es soll die Basis für eine räumlich und gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung in Grüşch geschaffen werden.

Der Gemeindevorstand dankt Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen, das Interesse am Gemeindegesehen und bittet Sie den Vorlagen zuzustimmen.

Gemeindevorstand Grüşch

Marcel Conzett
Gemeindepräsident

Lorenz Casutt
Departementsvorsteher Bauwesen

WESHALB EINE GESAMT- REVISION DER ORTSPLANUNG?

1. Zusammenführung der Ortsplanungen Fanas, Grüşch und Valzeina

Die ehemaligen altrechtlichen Gemeinden Fanas, Grüşch und Valzeina haben per 1. Januar 2011 zur neuen Gemeinde Grüşch fusioniert. Derzeit gelten noch die jeweiligen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden, d.h. beispielsweise auch drei verschiedene Baugesetze. Aufgrund der Gemeindefusion sind nun auch die Ortsplanungen zusammenzuführen und aufeinander abzustimmen. Dies erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision.

2. Übergeordnete Vorgaben haben sich geändert – Kulturland schonen durch bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen (Innenentwicklung)

Neben der Zusammenführung und Vereinheitlichung ist die Ortsplanung auch auf die neuen gesetzlichen Anforderungen des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) abzustimmen. Dieses verfolgt das Ziel, die Ausdehnung von Siedlungen durch bessere Nutzung der vorhandenen Bauzonenreserven zu begrenzen und damit wertvolles Kulturland zu erhalten. Dies hat in der Gemeinde Grüşch einen besonders hohen Stellenwert, da die siedlungsnahen Landwirtschaftsflächen in der Talebene hohe Qualität aufweisen (Fruchtfolgeflächen). Die Gesetzesanpassung wurde von der Schweizer Stimmbevölkerung mit rund 60% Ja-Stimmen am 3. März 2013 angenommen (Grüşch 59.1%) und ist per 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Die Umsetzung der Vorgaben obliegt den Kantonen und Gemeinden, da diese für die Planung zuständig sind. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Ebenso wurde das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) den übergeordneten Vorgaben (insbesondere bei den Themen Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe) angepasst. Dies ist in der neuen Ortsplanung ebenfalls zu berücksichtigen.

3. Anpassung der Ortsplanung an die aktuellen Bedürfnisse

Die bestehenden Ortsplanungen stammen im Wesentlichen aus den Jahren 1996 (Grüşch), 1997 (Fanas) und 2002 (Valzeina). Ortsplanungen sind in der Regel alle 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Die bisherigen Ortsplanungen entsprechen in zahlreichen Belangen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden daher auch die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen. Die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung hat die Gemeinde im Rahmen eines Leitbildes definiert und nun in der Ortsplanung umgesetzt.

BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Das Verfahren einer Ortsplanungsrevision richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Verfahrensschritt	Zeitraum
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz sowie Beratung in der Kommission und im Gemeindevorstand	2016/2017
Kantonale Vorprüfung	Juli 2018 – November 2019
Überarbeitung nach Vorprüfung	Januar – Dezember 2020
1. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	April/Mai 2021
Auswertung der Mitwirkungseingaben sowie zusätzliche, externe, unabhängige Überprüfung der Revisionsvorlage	Juni – September 2021
2. Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Oktober/November 2021
Auswertung der Mitwirkungseingaben und Anpassung der Ortsplanungsvorlage	Januar – Juli 2022
Vorbereitung der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung	August/September 2022

BAUZONENGRÖSSE DER BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG ANPASSEN

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 lag das Wachstum durchschnittlich bei rund 1.3%. Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum von durchschnittlich 1% pro Jahr an, was leicht unter der Entwicklung der letzten zehn Jahre liegt. Ein Wachstum von 1% entspricht auch der Tendenz gemäss den kantonalen Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Grüşch aus den Jahren 2016 bzw. 2020.

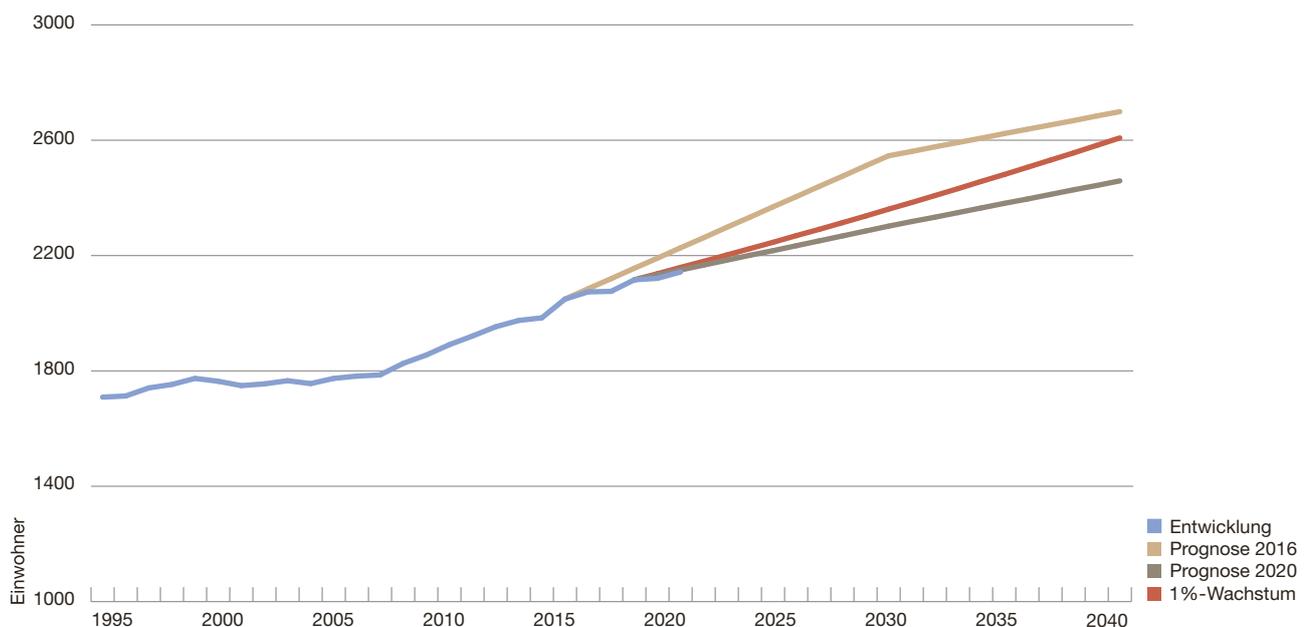


Abbildung: Bei einem Wachstum von durchschnittlich 1% pro Jahr nimmt die Bevölkerung der Gemeinde Grüşch in den nächsten 15 Jahren um rund 365 Personen auf rund 2500 Personen zu.

Bevölkerungswachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes auffangen

Die vorliegende Gesamtrevision sieht keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes vor. Mit Ausnahme von einzelnen Arrondierungen erfolgt keine Vergrößerung der Bauzonenflächen. Die Gemeinde Grüşch verfügt innerhalb der bestehenden Bauzone über genügend Reserven, um die erwartete Bevölkerungszunahme der nächsten 15 Jahre auffangen zu können. Die neue Ortsplanung schafft die unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität Voraussetzungen, damit die bestehende Bauzone möglichst optimal genutzt werden kann.

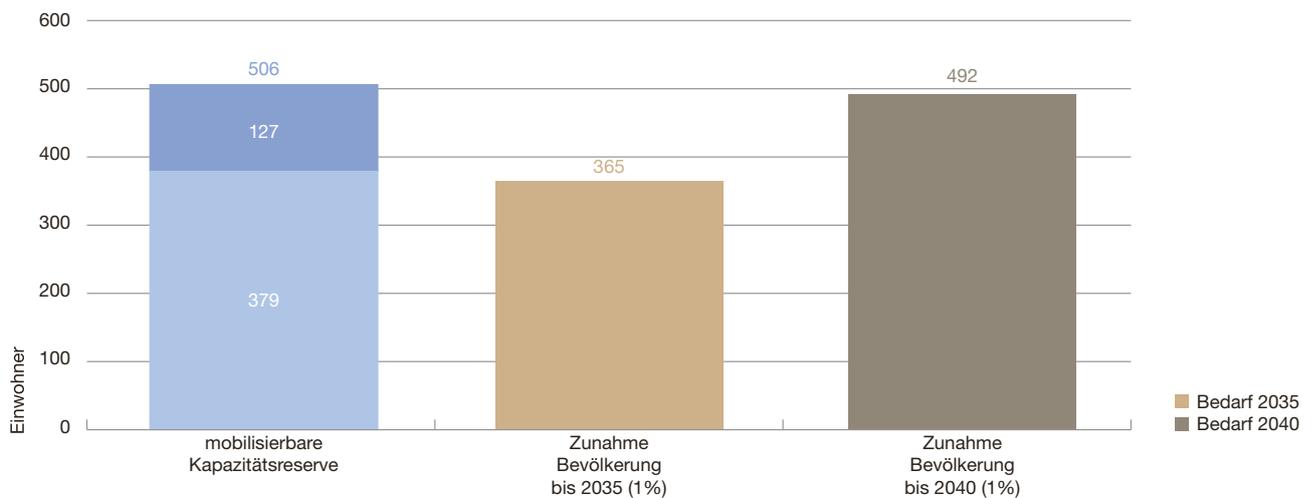


Abbildung: Die bestehenden, nicht überbauten Bauzonenflächen reichen aus, um das erwartete Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzufangen. Hinzu kommen Reserven im bereits überbauten Gebiet, wobei diese Reserven schwieriger zu mobilisieren sind (z. B. unternutzte Grundstücke). Bei den nicht überbauten Bauzonen wird innerhalb der nächsten 15 Jahre von einer Mobilisierung von 70% und bei den unternutzten Grundstücken von 20% ausgegangen.

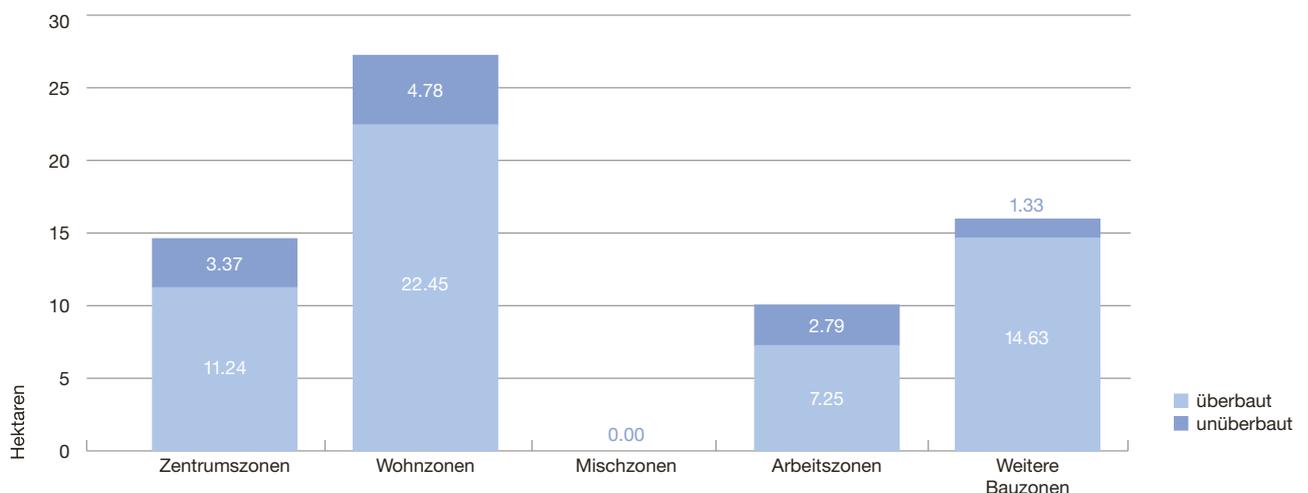


Abbildung: In der Gemeinde Grüşch bestehen innerhalb der Dorf- und Wohnzonen rund 8 ha nicht überbaute Bauzonenflächen.

Verteilung der Bauzonenreserven – alle Ortschaften verfügen noch über angemessene Reserven

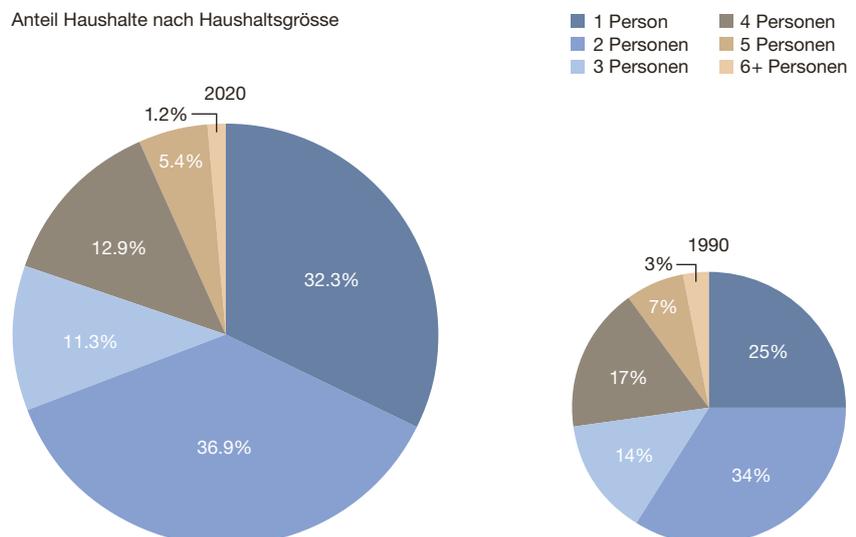
Die vorhandenen Bauzonenreserven verteilen sich auf die drei Ortschaften Fanas, Grüşch und Valzeina. Der Gemeindevorstand hat darauf geachtet, dass sämtliche Ortschaften über eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verfügen. Wichtige Reserven in den einzelnen Ortschaften sind beispielsweise:

- Arealplangebiet Pussanal-Zwy, Fanas
- Wohnzone 2 im Gebiet Hof, Fanas
- Wohnzone 3 in Garggi, Grüşch
- Wohnzone 2 in Hinterarälja, Grüşch
- Umnutzungspotenzial alte Mühle, Grüşch
- Wohnzone bei altem Schulhaus, Valzeina

Neben diesen Gebieten bestehen in sämtlichen Ortschaften teilweise noch erhebliche Reserven in Form von verteilten einzelnen Bauplätzen.

Kennzahlen zu Haushaltsgrössen und Wohnungen in der Gemeinde Grüşch

Anteil Haushalte nach Haushaltsgrösse



Anteil Wohnungen nach Anzahl Zimmer (2020)

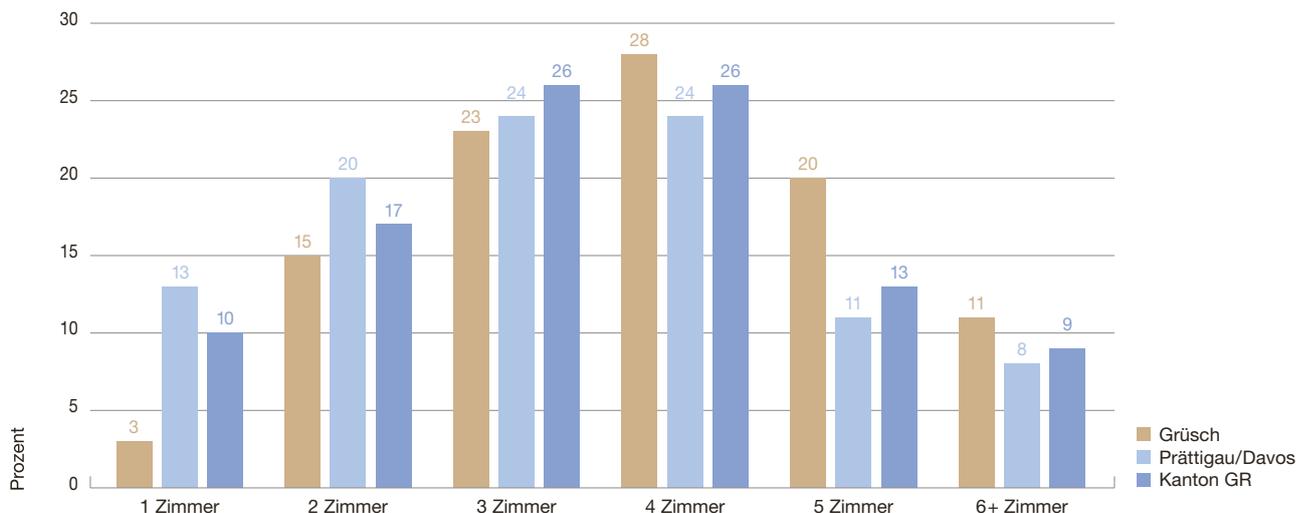


Abbildung: Rund zwei Drittel aller Haushalte in der Gemeinde Grösch sind 1- oder 2-Personen Haushalte. Dies entspricht ungefähr dem kantonalen Durchschnitt. Das Wohnungsangebot in der Gemeinde weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an grösseren Wohnungen (4-Zimmer und grösser) auf.

MASSNAHMEN ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Verfügbares Bauland als wichtige Voraussetzung

Damit das Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden kann, ist die Verfügbarkeit von Bauland von zentraler Bedeutung. Die Nutzung bzw. Realisierung von Wohnraum auf bestehenden Bauplätzen trägt massgeblich dazu bei, dass Neueinzonungen von wertvollem Kulturland vermieden werden kann. Dies entspricht der Stossrichtung des neuen Raumplanungsgesetzes. Das übergeordnete Recht sowie der kantonale Richtplan verlangen daher zwingend die Umsetzung von Massnahmen zur Mobilisierung von bestehendem Bauland.

Aufgrund der hohen Anforderungen für künftige Einzonungen ist es für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung, dass die bestehenden Baulandreserven auch effektiv für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Damit haben beispielsweise junge Familien die Chance, sich in Grösch niederzulassen. Dem Umstand, dass zahlreiche Baulandparzellen nicht für eine Überbauung zur Verfügung stehen, konnte in der Vergangenheit beispielsweise durch Neueinzonungen ausgewichen werden. Nach neuem Raumplanungsrecht ist dies nicht mehr möglich. Erst wenn das bestehende Bauland konsequent mobilisiert wurde, wären Neueinzonungen denkbar (Art.15 Abs. 4 lit. b RPG).

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben hat der Grosse Rat Graubünden am 25.10.2018 eine umfassende Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) beschlossen. Darin werden auch die Instrumente zur Baulandmobilisierung festgelegt. Insbesondere sieht das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) die Festlegung von Überbauungsfristen vor. Sollte nach Ablauf dieser Fristen eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden sein, jedoch auf dem Markt nicht angeboten werden, kann die Gemeinde (sie muss nicht) unter bestimmten Voraussetzungen und nach Abwägung der privaten Interessen ein Kaufrecht auf Baulandreserven ausüben (Art. 19g KRG). Die Gemeinde übernimmt somit Bauland zum Verkehrswert zwecks direkter Weitergabe an Bauwillige.

Die Gemeinde Grüşch setzt mit der neuen Ortsplanung auch die Massnahmen zur Baulandmobilisierung um. Nicht überbaute Bauzonenflächen, welche selbstständig überbaubar sind, unterstehen der Überbauungsfrist und sind im Zonenplan bezeichnet.

Umsetzung mit Augenmass

Die Gemeinde Grüşch setzt die Massnahmen zur Baulandmobilisierung um, verzichtet jedoch auf zusätzliche Verschärfungen, welche nach kantonalem Recht möglich wären. Die Überbauungsfrist wird auf die gesetzlich maximale Dauer von 8 Jahren (+2 Jahre Nachfrist) festgelegt und nicht gekürzt. Ebenso werden kleinere Flächen sowie unternutzte Flächen nicht den Mobilisierungsmassnahmen unterstellt.

Die Massnahmen zur Baulandmobilisierung sind für die Entwicklung der Gemeinde wichtig und tragen zur Schonung des Kulturlands bei. Der Erlass von Massnahmen ist aufgrund des übergeordneten Rechts zwingend.

Optimale Ausnützung der Bauparzellen gewährleisten

Der kantonale Richtplan Siedlung weist die Gemeinden an, sicherzustellen, dass bei der Überbauung von Grundstücken mindestens 80% der zulässigen Ausnützung konsumiert wird. Dies garantiert, dass vorhandenes Bauland gut ausgenützt wird und letztlich auch mehr Wohnraum auf gleicher Fläche geschaffen werden kann. In einer Einfamilienhauszone (Wohnzone 2) heisst dies beispielsweise, dass ein Grundstück mit einer Fläche von 900 m² potenziell nicht nur mit einem Einfamilienhaus bebaut werden kann, sondern in zwei Parzellen mit je 450 m² aufgeteilt und mit zwei Einfamilienhäusern überbaut wird. In Berücksichtigung der Mindestausnützung wurden die Ausnützungsziffern im Baugesetz lediglich moderat erhöht. Ebenso sieht das Baugesetz Ausnahmen von der Mindestausnützung vor.

Wohnzone 3 für Mehrfamilienhausbauten

Im Rahmen der Quartierplanung «Garggi» wurde in der Gemeinde Grüşch erstmals öffentlich-rechtlich festgelegt, dass Gebäude als Mehrfamilienhausbauten mit mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen sind. Damit wurde erreicht, dass die dreigeschossige Wohnzone haushälterisch genutzt und beispielsweise nicht mit Einfamilienhäusern überbaut wird. Aufgrund der hohen Bautätigkeit in Grüşch zeigt sich, dass eine Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorhanden ist. Dies auch in Zusammenhang mit dem hohen Anteil an 1- und 2-Personenhaushalten. Die Regelung betreffend Mehrfamilienhäuser wird daher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf die gesamte Wohnzone 3 ausgedehnt. Diese Gebiete dienen somit ausschliesslich der Erstellung von Mehrfamilienhausbauten.

Gebiete nach einem Gesamtkonzept entwickeln

Damit grössere, zusammenhängende Gebiete zweckmässig und effizient erschlossen und bebaut werden können, ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. Für strategisch wichtige Bauzonenreserven wird daher eine Folgeplanungspflicht (z. B. Quartierplan) vorgesehen. Dieses Instrument hat sich in anderen Gebieten bereits bewährt (z. B. Sagaplatz, Garggi, Ägerta II Fanas). Vorgesehen sind solche Folgeverfahren insbesondere in den Gebieten Hof, Fanas und Hinterarälja, Grüşch.

Neues Baugesetz – zeitgemäss und dem übergeordneten Recht angepasst

Die heutigen Baugesetze der altrechtlichen Gemeinden Fanas, Grüşch und Valzeina entsprechen in verschiedener Hinsicht nicht mehr den übergeordneten Vorgaben. Das neue Baugesetz der Gemeinde Grüşch wurde auf Basis des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden erstellt. Es ist abgestimmt auf kantonale Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der Begriffe, Messweisen und den Verfahrensbestimmungen. Inhaltlich ergeben sich gegenüber den heutigen Baugesetzen unter anderem folgende wichtigen Änderungen:

- Die Ausnützungsziffern wurden moderat erhöht. Dies einerseits aufgrund der geänderten Berechnungsmethode (neu gemäss Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung), andererseits um die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Dichte zu schaffen.
- Die Grenzabstände wurden in der Regel reduziert. Insbesondere in Fanas haben die bisher sehr grossen Grenzabstände dazu geführt, dass Grundstücke nicht optimal genutzt werden konnten oder Näherbaurechte erforderlich waren. Auf die Unterscheidung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand wird verzichtet.
- Neue Bestimmungen im Zusammenhang mit den übergeordneten Vorgaben (Mindestausnützung, Mehrwertabgabe, Baulandmobilisierung).

Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei der Einzonung von Grundstücken eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Der Grundeigentümer erhält durch die Neueinzonung einen Mehrwert, wovon 30% bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks abzugeben sind. Das kantonale Raumplanungsgesetz überlässt es den Gemeinden, den Abgabesatz bis auf 50% zu erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorzusehen. Zusätzliche Abgabetatbestände wären beispielsweise Mehrwertabgaben bei Umzonungen oder Aufzonungen. Die Gemeinde Grüşch verzichtet auf Massnahmen, welche über das kantonale Minimum hinausgehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass planerische Massnahmen wie Um- und Aufzonungen grundsätzlich der Umsetzung der Innenentwicklung dienen und im öffentlichen Interesse liegen. Daher sollen solche Massnahmen nicht mit Mehrwertabgaben belastet werden.

Bei der Mehrwertabgabe wird nicht über das kantonale Minimum hinausgegangen und somit ist eine solche ausschliesslich bei Einzonungen mit dem minimalen Abgabesatz von 30% fällig.

RÄUMLICHE QUALITÄTEN DER HISTORISCHEN ORTSBILDER ERHALTEN

Die historischen Ortskerne von Grüşch und Fanas sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler bzw. regionaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Ortschaften, ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung eines Ortsbildschutzbereichs über die historischen Siedlungsteile
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte Bauten

Bauten und Anlagen innerhalb des Ortsbildschutzbereichs sind grundsätzlich zu erhalten. Im Ortsbildschutzbereich gelegene Anlagen wie Mauern oder Einfriedungen sind ebenfalls zu erhalten. Der Abbruch und Ersatzneubau ist nur zulässig, wenn Gewähr für einen qualitätsvollen Ersatzneubau besteht.

Die Ortsbildschutzplanung gewährleistet einen sorgsamen Umgang mit historischen Bauten und Strukturen und berücksichtigt dabei auch die Bedürfnisse an zeitgemässen Wohnraum.

INDUSTRIEZONE ARBEITS- PLATZSTANDORT STÄRKEN

Mit der Industriezone Ussefäld (Trumpf, Wittenstein, Gritec) verfügt die Gemeinde Grüşch über ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan bzw. dem Standortprofil ist dieses Gebiet für wertschöpfungsstarke Betriebe vorzusehen. Auszuschliessen sind insbesondere Detailhandelsbetriebe.

Die richtplanerischen Festlegungen, dieses Gebiet für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe im Sinne der bereits ansässigen Firmen vorzubehalten, stimmen mit den Absichten der Gemeinde überein. Im Baugesetz werden der Zonenzweck und die beabsichtigte Nutzung konkret umschrieben. Im Hinblick auf Erweiterungen bereits bestehender Betriebe oder die Ansiedlung neuer Betriebe ist kurz bis mittelfristig mit zusätzlichem Landbedarf für die Industriezone zu rechnen. Eine allfällige spätere Erweiterung ist in Richtung Westen im Gebiet Salätschis, d.h. auf der gegenüberliegenden Seite der Ussefäldstrasse vorgesehen. Dieses Gebiet kann über die bestehenden Erschliessungsanlagen erschlossen werden (Synergien mit bestehenden Infrastrukturen). Im Zonenplan wird das Gebiet als «Zone für künftige bauliche Nutzung» festgelegt. Eine Erweiterung der Industriezone wird derzeit im Rahmen eines separaten Verfahrens vertiefter geprüft.

Schaffung einer Gewerbezone wurde geprüft

Der Gemeindevorstand hat auch die Option für eine neue Gewerbezone für Bau- und Handwerksbetriebe vertiefter geprüft. Die Gewerbezone wurde durch die kantonalen Amtsstellen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens beurteilt. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Kanton einer entsprechenden Gewerbezone nicht zustimmen würde. Dies namentlich infolge des Umstandes, dass Gewerbezone regional aufeinander abzustimmen sind. So sollen anstelle einer Vielzahl kleinerer Zonen vermehrt grössere, zusammenhängende Gewerbezone geschaffen werden. Eine solche grössere Gewerbezone befindet sich bereits unter dem Bahnhof in Schiers. Aufgrund der negativen Beurteilung durch den Kanton sowie dem Umstand, dass für diese Gewerbezone wertvolles Kulturland beansprucht werden würde, hat der Gemeindevorstand auf die Ausscheidung einer Gewerbezone verzichtet.

ORTSPLANUNG IM BEREICH NATUR- UND LANDSCHAFTS- SCHUTZ AKTUALISIERT

Auf Basis der aktuellen Natur- und Landschaftsschutzinventare wurden die Trockenwiesen und -weiden, Flachmoore und Auengebiete in der Ortsplanung aktualisiert (Trockenstandortszone und Naturschutzzonen). Gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung wurden zudem die Gewässerräume für Fließgewässer gemäss den kantonalen Vorgaben ausgedehnt.

ORTSPLANUNGSVORLAGE WURDE AUFGRUND DER MITWIRKUNGEN DER BEVÖLKERUNG ANGEPASST

Für die Ortsplanungsvorlage wurden zwei öffentliche Mitwirkungsaufgaben durchgeführt. Neben schriftlichen Stellungnahmen wurden während der Mitwirkungsphase zahlreiche Einzelgespräche mit Grundeigentümerschaften geführt sowie Begehungen vor Ort vorgenommen. Der Gemeindevorstand hat sich an mehreren Sitzungen intensiv mit den Mitwirkungseingaben auseinandergesetzt. Hauptthemen der 1. Mitwirkungsaufgabe (9.4.2021–8.5.2021) bildeten die Vorgaben zur Mindestausnützung und Innenentwicklung sowie die Baulandmobilisierung. Insbesondere wurden Bedenken am Umfang der baulichen Verdichtung geäußert. Der Gemeindevorstand hat aufgrund der Eingaben der 1. Mitwirkung und nach Beizug eines unabhängigen Raumplaners folgende Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf Umzonung der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 in Hinterarälja.
- Abgrenzung des Ortsbildschutzbereiches angepasst bzw. reduziert.
- Festlegungen der Massnahmen zur Baulandmobilisierung auf einzelnen Grundstücken bereinigt.
- Baugesetz Art. 15 Zonenschema: Reduktion der maximalen Ausnützungsziffer der Wohnzone 2 von 0.60 auf 0.55.
- Baugesetz Art. 17 Haushälterische Bodennutzung: Ergänzung Ausnahmebestimmung hinsichtlich Mindestausnützung.
- Baugesetz Art. 23 Dorferweiterungszone: Verzicht auf Festlegung einer Mindestwohnungszahl.
- Baugesetz Art. 25 Wohnzonen: Ergänzung Ausnahmebestimmung hinsichtlich Mindestwohnungszahl.
- Baugesetz Art. 40 Ortsbildschutzbereich: Neuformulierung betreffend Erhalt wertvoller Bauten und Anforderungen bei Abbruch und Ersatzneubau.

Insgesamt sind die geäusserten Wünsche und Anträge der Mitwirkung in die Überarbeitung eingeflossen, soweit dies mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist.

Im Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe (8.10.2021–6.11.2021) wurden vor allem die Themen Ferienhauszone Underhof, Cavadura sowie der Standort der Sammelstelle «Prada» thematisiert. Aufgrund der von rund 60 Personen unterschriebenen Eingabe betreffend dem Standort der Sammelstelle «Prada» hat sich der Gemeindevorstand nochmals intensiv mit dieser Thematik auseinandergesetzt und Abklärungen bei kantonalen Amtsstellen getätigt. Ziel der Gemeinde ist eine zeitgemäss eingerichtete und betriebene Wertstoffsammelstelle. Damit hierfür kein wertvolles Landwirtschaftsland beansprucht werden muss, soll der heutige Standort beibehalten und umorganisiert werden. Die Zufahrt soll neu entlang des Lärmschutzdammes geführt werden, da die bestehende Zufahrt entlang der Landquart infolge der Gewässerschutzgesetzgebung nicht asphaltiert werden darf. Mit dieser Lösung wird sowohl dem Antrag der Mitwirkenden, kein Landwirtschaftsland zu beanspruchen, entsprochen, als auch die Voraussetzung für eine zeitgemässe Sammelstelle geschaffen (neue Zone Wertstoffsammelstelle im Zonenplan).

Weitere Änderungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe:

- Verzicht auf die Festlegung öffentlicher Fusswege in Fanas Ägerta und Fanas Molinis
- Grundstück Nr. 2034 wird in der Dorfzone mit Baulandmobilisierung belassen.
- Verzicht auf Baulandmobilisierungsmassnahmen im Bereich der Grundstück Nr. 2028 (eingeschränkte Überbaumöglichkeit).
- Arrondierung Abgrenzung Ferienhauszone auf Parzelle Nr. 1307.
- Baugesetz: Ergänzung betreffend Arealplan in der Dorfzone Pussanal-Zwy.

FERIENHAUSZONE INFOLGE ZWEITWOHNUNGS- GESETZ REDUZIEREN

Mit einem Zweitwohnungsanteil von 34% (Stand 2021) unterliegt die Gemeinde Grüşch der Zweitwohnungsgesetzgebung. Die Erstellung neuer Ferienwohnungen ist daher nicht mehr möglich.

In den Gebieten Cavadura, Parwurst sowie Underhof sind in der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Grüşch Ferienhauszonen ausgeschieden. Die Siedlungen in Cavadura und Parwurst sind weitgehend überbaut. In der Siedlung Underhof bestehen jedoch noch Nutzungsreserven von rund 1ha sowie zusätzlich ca. 0.6 ha innerhalb eines nicht überbaubaren Freihaltebereiches (Hangbereich Richtung Mittelstation Bergbahnen). Aufgrund der

übergeordneten Zweitwohnungsgesetzgebung ist eine Überbauung mit klassischen Ferienhausbauten, wie dies bisher erfolgte, nicht mehr möglich. Der Neubau von Erstwohnungen war bisher nicht zulässig und ist auch im neuen Baugesetz nicht vorgesehen. Die Neuerstellung von Erstwohnungen in der Siedlung Underhof wird von der Gemeinde nicht angestrebt, da insbesondere eine angemessene Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Da die Überbauung der Ferienhauszone infolge des Zweitwohnungsgesetzes nicht mehr möglich ist, wird die noch unüberbaute Fläche in der Siedlung Underhof aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

WEITERES VERFAHREN NACH DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Verfahrensschritt	Zeitraum
Vorberatende Gemeindeversammlung	4. Oktober 2022
Urnenabstimmung (Beschlussfassung)	27. November 2022
Beschwerdeauflage (30 Tage)	Dezember 2022
Genehmigung Regierung (Inkrafttreten)	Frühling/Sommer 2023

Die Ortsplanung tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Während der Zeitspanne zwischen der Urnenabstimmung und der Genehmigung durch die Regierung haben Bauvorhaben sowohl dem alten als auch dem neuen Recht zu entsprechen (Art. 48 Abs. 6 KRG).

SCHLUSSFOLGERUNG

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Grüşch eine zeitgemässe und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Ortsplanung. Sie bildet die Grundlage für die erwünschte räumliche Entwicklung und garantiert Planungs- und Rechtssicherheit für Private und Bauherrschaften. Die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben erfolgte mit Augenmass und abgestimmt auf die räumlichen Verhältnisse in der Gemeinde. Die Planung trägt dank der Vereinheitlichung der Pläne und Bestimmungen schliesslich dazu bei, Baubewilligungsverfahren effizient durchzuführen.

ANTRAG

Der Gemeindevorstand beantragt, der Gesamtrevision Ortsplanung Grüşch, zuhanden der Urnenabstimmung vom 27.11.2022 zuzustimmen. Abgestimmt wird gesamthaft über sämtliche im folgenden aufgeführten Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Grüşch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Fanas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, Valzeina
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Grüşch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Grüşch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Fanas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Verkehr, Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000, Ver- und Entsorgung, Valzeina
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000, Übriges Gemeindegebiet





TRAKTANDUM 2

TEILREVISION POLIZEIGESETZ

Gemäss gültigem Polizeigesetz der Gemeinde Gräsch ist das Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (Feuerwerkskörper) und das Steigenlassen von Himmelslaternen mit Ausnahme des 1. August bewilligungspflichtig.

Der Gemeindevorstand Gräsch schlägt der Stimmbevölkerung vor, die Ausnahmeregelung des 1. August aufzuheben und somit ein ganzjähriges Verbot einzuführen.

Dies geschieht u.a. zum Wohle der Natur, der Wild-, Nutz- und Haustiere.

Diese Anpassung im Polizeigesetz bedarf einer Teilrevision, was unter die Kompetenz der Urnenabstimmung fällt.

Art. 10 (Feuer- und Feuerwerk) soll folgendermassen angepasst werden:

- 1 Jegliches Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (Feuerwerkskörper) und das Steigenlassen von Himmelslaternen bedarf einer Bewilligung.
- 2 Grundsätzlich von der Bewilligungspflicht ausgenommen bleiben, soweit keine speziellen Lärmeffekte produziert werden Tischfeuerwerke, Wunderkerzen, bengalische Feuer, römische Lichter, Vulkane, Fackeln und Feuershows.
- 3 Rückstände nach dem Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen (nach Abs. 2) sind unverzüglich zu entfernen.
- 4 Der Gemeindevorstand kann auf entsprechende Gesuche Ausnahmegewilligungen vom Feuerwerksverbot nach Abs. 1 erteilen. Für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen wird von den Gesuchstellern eine Abgabe von Fr. 100.00 erhoben. Der Gemeindevorstand kann die Ausnahmegewilligung mit Auflagen versehen, insbesondere was die Einhaltung der Ruhezeiten gemäss Art. 23 und die Kostenübernahme durch den Gesuchsteller zur Beseitigung von Verschmutzungen oder Schäden nach dem Abbrennen von Feuerwerk anbelangt.

ANTRAG

Der Gemeindevorstand beantragt, der Teilrevision des Polizeigesetzes zuhanden der Urnenabstimmung zuzustimmen.



Absender
Strasse
Adresse
Nr.
Mail