

Kanton Graubünden
Gemeinde Furna



**Teilrevision der Ortsplanung
Lagerzone und weitere Themen
Mitwirkungsaufgabe**

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt

Furna, Teilrevision der Ortsplanung Lagerzone und weitere Themen

Projektnummer: 26096

Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Furna

Bearbeitungsstand

Stand: Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum: Juli 2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Christoph Zindel, Nina Eichholz, Silke Altena)

z:\gemeinde\furna\26096_optr_2016-2017\01_rap\02_resultate\04_pmb\20200703_pmb.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
2.	Auftrag / Organisation	6
3.	Bestandteile der Teilrevision	6
4.	Planungsablauf / Verfahren	8
4.1	Ergebnis Vorprüfung	9
4.2	Öffentliche Auflage (<i>ausstehend</i>)	10
4.3	Beschlussfassung und Genehmigung (<i>ausstehend</i>)	10
5.	Neubeurteilung und ortsplanerische Umsetzung Siedlungsinventar	11
5.1	Hintergrund	11
5.2	Neubeurteilung	11
5.3	Umsetzung in Generellem Gestaltungsplan und Baugesetz	12
5.4	Weitere Anpassungen Genereller Gestaltungsplan	13
5.5	Interessensabwägung	14
6.	Lagerzone Sägerei	15
6.1	Hintergrund	15
6.2	Bedarf und Standorteignung	15
6.3	Umsetzung in Zonenplan und Baugesetz	18
6.4	Mehrwertabgabe	19
6.5	Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	19
6.6	Interessensabwägung	20
7.	Anpassungen Baugesetz	22
7.1	Hintergrund	22
7.2	Grundlagen	23
7.3	Umsetzung im Baugesetz	23
7.4	Interessensabwägung	27
8.	Umsetzung Flachmoorbiotope als Naturschutzzonen	28
8.1	Hintergrund	28
8.2	Grundlagen	28
8.3	Interessensabwägung und Umsetzung im Zonenplan	29



9.	Moorlandschaftsschutz	31
9.1	Hintergrund und Grundlagen	31
9.2	Umsetzung in der Ortsplanung	31
10.	Anpassungen Genereller Erschliessungsplan	34
10.1	Hintergrund	34
10.2	Grundlagen	34
10.3	Umsetzung in Generellem Erschliessungsplan	35
10.4	Interessensabwägung	37
11.	Waldabstandslinie Parz. 1216	37
12.	Auswirkungen und Interessensabwägung	39
12.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen	39
12.2	Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	39
13.	Ausblick / weiteres Vorgehen	40
Anhang 1:	Bericht zur Neubeurteilung Siedlungsinventar	41
Anhang 2:	Protokoll Neubeurteilung von Objekt Nr. 103	42
Anhang 3:	Inventarblätter Neubeurteilung Siedlungsinventar	43
Anhang 4:	Auswertung Vorprüfungsbericht	44



1. Anlass

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Furna beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 17. September 2010 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Am 18. April 2011 hat die Regierung mit Regierungsbeschluss Nr. 366 im Rahmen einer vorgezogenen Genehmigung Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt. Die in der vorgezogenen Genehmigung nicht behandelten Inhalte wurden schliesslich am 14. Mai 2013 mit Beschluss Nr. 416 (RB 416/13), versehen mit verschiedenen Vorbehalten, Anweisungen und Anliegen, genehmigt.

Im Rahmen einer „Sammel-Teilrevision“ sollen einige dieser Pendenzen aus dem RB 416/13 sowie einzelne bedarfsorientierte Baugesetz- und Zonenplananpassungen der Gemeinde behandelt werden.

Konkret umfasst die vorliegende Teilrevision folgende Anpassungen an der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Furna:

- Pendenzen aus RB 416/13:
- Umsetzung des angepassten Siedlungsinventars im Generellen Gestaltungsplan (GGP)
 - Aufnahme der zwischen den einzelnen Trafostationen verlaufenden Elektrizitätsleitungen als Hochspannungsleitungen in den Generellen Erschliessungsplan (GEP)
 - Aufnahme der im Waldentwicklungsplan Herrschaft – Prättigau, Teil 1 „Äusseres Prättigau“ bezeichneten geplanten Waldwege Nr. 72 102 (Gebiet „Danusa – Allmeinigi“), Nr. 72 104 (Gebiet „Scära – Nüsäss – Sitenstelli – Hochstelli“) und Nr. 72 105 (Gebiet „Alpeggen“) als geplante Land- und Forstwirtschaftswege in den GEP
 - Ergänzung des GEP um den bestehenden Fuss- und Wanderweg „Grünen Halde“ über den Grat des Hochwang bis in den Bereich des gemeinsamen Grenzpunktes der Gemeinden Arosa, Furna und Trimmis
 - Ausscheidung von Naturschutzzonen für sämtliche Flachmoorbiotope von lokaler Bedeutung im Zonenplan (ZP)
 - Bereinigung des Baugesetzes (BauG) aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung des Bundes



- Weitere Anpassungen:
- Anpassung der Vorschriften zum Meldeverfahren (Art. 34 BauG)
 - Anpassung der Vorgaben zu Energieanlagen und Solaranlagen (Art. 43 BauG)
 - Diverse weitere Anpassungen am aktuellen Baugesetz (s. Kap. 7)
 - Ausscheidung einer Lagerzone für die bestehende Sägerei (ZP, BauG)
 - Umsetzung Moorlandschaftsschutz (Schutzzielreglement)
 - Ergänzung GEP mit neuen und geplanten Abwasseranlagen (gemäss generellem Entwässerungsplan)
 - Ergänzung Waldabstandslinie Parz. Nr. 1216

2. Auftrag / Organisation

Auftraggeberin und verantwortliche Instanz für die Bearbeitung der Ortsplanungsrevision ist die politische Gemeinde Furna, vertreten durch den Gemeindevorstand.

Die Projektbearbeitung und Beratung der Gemeinde erfolgt durch die STW AG für Raumplanung Chur, vertreten durch Christoph Zindel (Geschäftsführung) und Nina Eichholz (Projektleitung).

3. Bestandteile der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision besteht aus folgenden verbindlichen Dokumenten:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan Lagerzone Sägerei
- Zonenplan Änderungsplan Aufhebung Landschaftsschutzzone Moorlandschaft
- Zonenplan Änderungsplan Festlegungen Natur- und Landschaftsschutzzonen
- Zonenplan Waldabstandslinie Parzelle 1216
- Genereller Gestaltungsplan Änderungsplan



- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Änderungsplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr/ Ver- und Entsorgung 1:10'000 Änderungsplan
- Reglement über die konkretisierten Schutzziele für die Moorlandschaft ML-109 Furner Berg von nationaler Bedeutung (Schutzzielreglement)

Folgende Dokumente haben erläuternden Charakter bilden aber nicht verbindliche Bestandteile der Teilrevision:

- Planungs- und Mitwirkungsbereich (inkl. Anhänge)
- Informationsplan Natur- und Landschaftsschutzzonen
- Genereller Gestaltungsplan Informationsplan
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 Informationsplan
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr/ Ver- und Entsorgung 1:10'000 Informationsplan



4. Planungsablauf / Verfahren

März 2016	Auftrag an Max Brunner, Dipl. Architekt ETH, zur denkmalpflegerischen Neubeurteilung des Siedlungsinventars (10 Objekte)
1. April 2016	Besichtigung der Objekte und Gespräche mit Eigentümern
15. August 2016	Erläuterung und Abstimmung der Anpassungen des Siedlungsinventars mit den Fachstellen (ARE, Denkmalpflege)
6. Juni 2016	Entscheid Vorstand über Neubeurteilung Siedlungsinventar (den betroffenen Eigentümern wurde Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben; es gingen keine Stellungnahmen ein)
September 2016	Vorgehensvorschlag für Teilrevision Ortsplanung: Umsetzung Siedlungsinventar kombiniert mit weiteren Pendenzen (STW AG)
Ende Oktober 2016	Gemeindeversammlung beschliesst Kredit für Teilrevision; Auftragsvergabe durch Gemeindevorstand an STW AG
7. November 2016	Startsitzung mit Gemeindevorstand und Ortsplaner STW AG (Besprechung Vorgehen und Inhalt der Teilrevision)
November 2016 bis März 2017	Entwurf Teilrevision Ortsplanung (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Planungs- und Mitwirkungsbericht)
16. Januar 2017	Zwischenbesprechung im Gemeindevorstand
28. April 2017	Begehung Sägereigelände und Lagerzone (Teilnehmer: Gemeindevertreter, ARE, ALG, Denkmalpflege und STW AG)
Mai 2017	Einleitung kantonale Vorprüfung beim ARE
Juni 2017	Auftrag ANU an Büro Atragene und Renat zur Konkretisierung Schutzziele und Abgrenzung Moorlandschaft Furner Berg
März bis Juni 2018	Entwicklung eines Reglements zur Umsetzung der Schutzziele Moorlandschaft Furner Berg (Schutzzielreglement)



August bis Oktober 2018	Öffentliche Auflage Schutzzielreglement Moorlandschaft Furner Berg (zusammen mit Teilrevision Ortsplanung Skigebietserweiterung Grüschi Danusa; diese wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 6. März 2019 abgelehnt)
20. April 2020	Eingang Vorprüfungsbericht ARE
Mai bis Juni 2020	Überarbeitung Vorlage aufgrund Vorprüfung, Ergänzung weiterer Themen und Pendenzen (Moorlandschaftsschutz, Abwasseranlagen, Waldabstandslinie)
<i>xx.xx.xx</i>	<i>Verabschiedung der Vorlage durch den Vorstand zuhanden der öffentlichen Auflage</i>
<i>xx -xxx</i>	<i>Öffentliche Auflage</i>
<i>xx</i>	<i>Erlass der Genehmigungsvorlage durch Gemeindevorstand zuhanden der Gemeindeversammlung</i>

4.1 Ergebnis Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung (ARE), welche im Mai 2017 eingeleitet und mit Bericht vom 20. April 2020 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte zu einzelnen Themen geäussert. Die Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand werden in einer Auswertungstabelle im Anhang ausführlich erläutert und sollen hier nur kurz zusammengefasst werden.

- Ausscheidung der **Lagerzone Sägerei als Bauzone** (aufgrund der vorgesehenen permanenten Nutzung, erforderlichen Terrainveränderung und Errichtung einfacher Bauten) und Erfüllung der entsprechenden Anforderungen an eine Neueinzonung (Bedarfsnachweis und Standorteignung, Mehrwertabgabepflicht klären, Mobilisierungsmassnahmen treffen).
- **Ergänzung GEP** mit den in der Zwischenzeit bestehenden Abwasserentsorgungsleitungen (BAB-Bewilligung Nr. 2016-0350).



- Es wird empfohlen im **BauG** lediglich die Anpassungen vorzunehmen, welche zur Umsetzung der Planungsinhalte erforderlich sind resp. damit zusammenhängen. Weitere Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung erfordern umfassende Planungsarbeiten, welche im Rahmen einer Gesamtrevision durchzuführen sein werden.
- Diverse Anpassungen an den inzwischen vorliegenden Entwurf des neuen Musterbaugesetz (E-MBauG).

Die Anträge und Empfehlungen aus der Vorprüfung wurden bei der Überarbeitung der Vorlage entsprechend den Angaben in der Auswertungstabelle berücksichtigt. Erläuterungen dazu finden sich an entsprechenden Stellen im vorliegenden Bericht.

4.2 Öffentliche Auflage (*ausstehend*)

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedete Planungsvorlage wurde, gestützt auf Artikel 13 der kantonalen Raumplanungsverordnung, vom xx.xx.xx bis zum xx.xx.xx öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen xx Anträge ein. Eine Tabelle mit den Anträgen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang x ersichtlich.

4.3 Beschlussfassung und Genehmigung (*ausstehend*)

An der Vorstandssitzung vom xx.xx.xx wurden die Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Am xx.xx.xx wurde die vorliegende Teilrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde am xx.xx.xx publiziert. Die Beschwerdeauflage gemäss Art. 48 Abs. 4 KRG dauerte vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx.

Anschliessend wird das Genehmigungsverfahren gemäss Art. 14 KRVO eingeleitet.



5. Neubeurteilung und ortsplanerische Umsetzung Siedlungsinventar

5.1 Hintergrund

Im Zuge der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Furna wurde für den Dauersiedlungsbereich ein Siedlungsinventar erstellt. Das Siedlungsinventar enthält eine Einteilung der aufgenommenen Gebäude in Abhängigkeit von ihrer Bedeutung in die Kategorien „geschützt“, „schützenswert“, „erhaltenswert“ und „übrige Baute“. Gestützt auf das Mitwirkungsverfahren zur Gesamtrevision (Juni/Juli 2010) wurden bei einigen Objekten Anpassungen der Klassierungen im Siedlungsinventar vorgenommen. Das entsprechend geänderte Inventar bildete Grundlage für den Generellen Gestaltungsplan. Dieser wurde schliesslich gemeinsam mit den Genehmigungsunterlagen zur Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung am 30. September 2010 beschlossen und dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Gesamtrevision wurde von der Regierung mit dem Beschluss Nr. 416 vom 14. Mai 2013 genehmigt. Gestützt auf diesen RB wurde die Gemeinde unter anderem angewiesen, innert drei Jahren (ab 14. Mai 2013) für die im Regierungsbeschluss aufgeführten abgestuften Gebäude, eine denkmalpflegerische Einstufung gemäss dem ursprünglichen Siedlungsinventar vorzunehmen oder eine ausserordentliche Abstufung davon eingehend zu begründen. In Abstimmung mit dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) sowie der Denkmalpflege (DPG) entschied die Gemeinde, diesbezüglich einen neutralen Gutachter beizuziehen und eine Neubeurteilung der betroffenen zehn Objekte vorzunehmen. Auf dieser Basis soll anschliessend der Generelle Gestaltungsplan (GGP) der Gemeinde angepasst werden.

5.2 Neubeurteilung

Mit der Neubeurteilung wurde Max Brunner, Dipl. Architekt ETH aus Zürich beauftragt. Bezüglich Vorgehen und Erläuterungen zur Neubeurteilung wird auf Anhang 1 verwiesen (Bericht zur Neubeurteilung von Architekt Max Brunner, September 2016).

Im Laufe der Arbeiten zur vorliegenden Ortsplanungsrevision erreichte die Gemeinde ein Abbruchgesuch für einen Stall bei Gädemji (Parz. Nr.



1084). Der Stall ist im Inventar als Objekt Nr. 103 erfasst und als ‚erhaltenswert‘ eingestuft. Der Gemeindevorstand hat daraufhin am 14. März 2017 beschlossen, eine Neubeurteilung des Objekts vorzunehmen und das Siedlungsinventar entsprechend nachzuführen. Die Neubeurteilung erfolgte ebenfalls durch Max Brunner, Dipl. Architekt ETH aus Zürich. Am 4. April 2017 fand ein Augenschein vor Ort statt. Weiter fand ein Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege statt. Aufgrund des vorgefundenen schlechten Zustands einiger Bauteile erfolgt eine entsprechende Abstufung im Inventar als «übrige Baute» (weitere Informationen siehe «Protokoll Neubeurteilung der Schutzkategorie von Objekt Nr. 103» im Anhang 2).

5.3 Umsetzung in Generellem Gestaltungsplan und Baugesetz

Damit die Neubeurteilungen rechtskräftig werden, wird im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung der Generelle Gestaltungsplan (GGP) angepasst und den neubeurteilten Objekten die entsprechende Kategorie zugewiesen. Die im Rahmen der Neubeurteilung als „übrige Baute“ bezeichneten Gebäude wurden besichtigt, aber nicht als schutz- oder erhaltenswürdig eingestuft. Sie erfahren daher keinen Eintrag im Generellen Gestaltungsplan.

Die Wirkung der Unterschutzstellung wird in Art. 26 BauG geregelt. Durch die erfolgte Überarbeitung des Inventars sowie die Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan ergeben sich keine grundsätzlichen Anpassungen an besagtem Baugesetzartikel. Bei dieser Gelegenheit soll jedoch der Baugesetzartikel dahingehend angepasst werden, dass unwesentliche Unterhaltsarbeiten nicht zwingend durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung begleitet werden müssen.



Art. 26 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- 1 Bauvorhaben an schützens- und erhaltenswerten Gebäuden und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Baubehörde anzumelden. Diese legt unter Bezug der Denkmalpflege oder der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.
- 2 Schützenswerte Gebäude und Anlagen dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Bauvorhaben **mit Ausnahme von unwesentlichen Unterhaltsarbeiten** sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.
- 3 ~~Zu erhaltende~~ **Erhaltenswerte** Gebäude und Anlagen dürfen in ihrer wesentlichen Substanz nicht zerstört werden. Bauvorhaben mit Ausnahme von unwesentlichen Sanierungsarbeiten sind durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.

5.4 Weitere Anpassungen Genereller Gestaltungsplan

Im Laufe der letzten Jahre haben an einzelnen Gebäuden auf dem Gemeindegebiet Restaurierungsarbeiten stattgefunden, an welche auf Basis von Art. 24 Abs. 1 KNHV und Art. Art. 5 Abs. 3 NHG Subventionen aus Kantons- und Bundesbeiträgen geleistet wurden. In den entsprechenden Departementsverfügungen des Erziehungs-, Kultur- und Umweltsdepartements Graubünden (EKUD) wird die Gemeinde angewiesen, die entsprechenden Bauten anlässlich ihrer nächsten Ortsplanungsrevision als geschützter Objekte in den GGP aufzunehmen. Die Anpassungen betreffen folgende Objekte:

Parz. Nr.	Vers. Nr.	Schutzstatus bisher	Schutzstatus neu	Dep.-Verfügung
445	200, 200-A	keiner ¹	schützenswert	DV 2306, 12.5.2015
1281	181, 181-A	keiner ¹	schützenswert	DV 349, 2.3.2016
1109	43-A	erhaltenswert ²	schützenswert	DV 1496, 5.12.2014

Die Objekte werden im GGP entsprechend als schützenswerte Bauten und Anlagen nachgeführt (vgl. *Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Änderungsplan*). Objekt-Nummer 97 (Parz. 1109) wird auch im Siedlungsinventar entsprechend aufgestuft (neu: schützenswert). Die Gebäude

¹ Anpassung GGP, keine Anpassung Siedlungsinventar, da nicht Bestandteil Inventar (ausserhalb Dauersiedlungsbereich)

² Anpassung GGP und Siedlungsinventar Nr. 97



auf Parz. Nr. 445 und 1281 sind aufgrund ihrer Lage ausserhalb des Dauersiedlungsbereichs nicht Bestandteil des Siedlungsinventars.

5.5 Interessensabwägung

Mit der Neubeurteilung der entsprechenden Gebäude aus dem Siedlungsinventar und der grundeigentümergebundenen Umsetzung im Generellen Gestaltungsplan wurde der Pendenzaus dem RB 416/13 Rechnung getragen. Eine Erläuterung der Neubeurteilung sowie die Abstimmung mit den Fachstellen (ARE, DPG) erfolgten an einer gemeinsamen Besprechung vom 15.08.2016.

Bei der Neubeurteilung des Objekts Nr. 103 (Gädemji, Parz. 1084) wurde insbesondere der Abwägung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen Rechnung getragen. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass die Wiederherstellung eines gesunden Bauzustandes mit erheblichem, nicht zu rechtfertigendem Aufwand verbunden wäre (vgl. «Protokoll Neubeurteilung der Schutzkategorie von Objekt Nr. 103» im Anhang 2). Somit wird eine Herabstufung des Schutzstatus von «erhaltenswert» zu «überrige Baute» als angemessen beurteilt.



6. Lagerzone Sägerei

6.1 Hintergrund

Wie einer der im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision formulierten Leitsätze der Gemeinde Furna besagt, soll das einheimische Gewerbe erhalten und gefördert werden. Hierzu zählen auch die Sicherung des Raumbedarfs für den Weiterbestand und die Entwicklung bestehender Betriebe sowie die Schaffung der erforderlichen raumplanerischen Grundlagen.

Aufgrund der Schliessung mehrerer Sägereien in der Region Prättigau, konnte die Sägerei Fluri Züst in Furna in den vergangenen Jahren einen deutlichen Zuwachs der zu verarbeitenden Holzmenge verzeichnen. Aufgrund dieses Zuwachses vermag die bestehende Gewerbemischzone, innerhalb der sich das Sägerei-Areal befindet, den zusätzlichen Platzbedarf für die Holzzwischenlagerung nicht mehr abzudecken. Um den künftigen Raumbedarf an Lagerflächen sicherzustellen, soll in der Nähe des Sägerei-Areals ein Lagerplatz errichtet werden. Dafür soll im Zonenplan eine entsprechende Zone ausgeschieden und die zugehörigen Vorschriften im Baugesetz verankert werden.

6.2 Bedarf und Standorteignung

Nach Angaben des Sägereibetreibers werden aktuell rund 900-1'000 m³ Holz für die Weiterverarbeitung gelagert. Dies entspricht rund 100-120 Stapeln Holz (à 8-9 m³). Die Lagerung findet zum Grossteil innerhalb des Sägerei-Areals auf der Parzelle Nr. 1158 (Gewerbemischzone) statt. Ein Teil wird jedoch bereits heute im angrenzenden Bereich ausserhalb der Gewerbemischzone entlang der Strasse (Brüelschweg) zwischengelagert. Diese Situation ist sowohl für den Betreiber als auch für die Gemeinde und die Anwohner unbefriedigend (vgl. Abbildung 1). Daher soll an einem geeigneten Standort ein Lagerplatz errichtet werden, um die Zwischenlagerung entlang der Strasse aufzulösen.



Abbildung 1: Luftbild Situation Sägerei

Der neue Lagerplatz sollte nach Angaben des Sägereibetreibers eine Fläche von rund 1'200-1'300 m² aufweisen. Auf einer solchen Fläche könnten je nach Art der Lagerung ca. 50 Holzstapel à 8-9 m³) gelagert werden, was einem Volumen von 400-450 m³ entspricht. Damit könnte auch ein allfälliger Mehrbedarf in Spitzenzeiten aufgefangen werden.

Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes wurden verschiedene mögliche Standorte im näheren Umfeld der Sägerei eruiert und auf ihre Eignung als Lagerplatz beurteilt. Voraussetzung war dabei ein Standort in unmittelbarer Nähe des Sägereisreals, um die Transportwege kurz zu halten und die betrieblichen Abläufe möglichst nicht zu behindern. Zur Beurteilung der Standorte wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Gelände → *Eignet sich die Fläche aufgrund ihrer topographischen Bedingungen als Lagerplatz?*
- Nutzung → *Wie wird die Fläche heute genutzt?*
- Transportweg → *Wie lang ist der Transportweg ab der Sägerei?*
- Schutzzone → *Bestehen Konflikte mit allfälligen Schutz-zonen? (Natur-/Landschaftsschutz, Gewässerschutz, Gewässerraum, Gefahrenzonen, Wald etc.)*
- Verfügbarkeit → *Steht die Fläche zur Nutzung als Lagerplatz zur Verfügung? (abhängig von Eigentumsverhältnissen)*



Dabei wurde die Eignung der einzelnen Standorte aufgrund der genannten Kriterien bewertet (++ = gut geeignet, + = mässig geeignet, - = nicht geeignet) sowie ggf. weitere Vor- und Nachteile einzelner Standorte berücksichtigt.



Abbildung 2: Übersicht der geprüften Standorte (A-D); S = Standort Sägerei

	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D
Parzellen Nr.	1157	1160	1165	1143
Eigentümer	F. Züst	F. Züst	weitere (privat)	weitere (privat)
Gelände	mässig steil (+)	mässig steil (+)	mässig steil (+)	sehr steil (-)
Nutzung	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft	Landwirtschaft
Transportweg	< 50 m (++)	ca. 150 m (+)	ca. 400 m (-)	ca. 300 m (-)
Schutzzone	keine (++)	keine (++)	keine (++)	keine (++)
Verfügbarkeit	verfügbar (++)	verfügbar (++)	nicht bekannt (-)	nicht bekannt (-)
Weitere Vor- und Nachteile		Ungünstige Form und Lage in Kehre (-)		Wanderweg auf Hinterbergstrasse (-)
Beurteilung gesamt	geeignet → <i>Bestandort</i>	mässig geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet

Tabelle 1: Bewertung möglicher Standorte für Lagerplatz Sägerei



Als bestgeeigneter Standort erwies sich dabei aufgrund seiner Lage, Topografie und Verfügbarkeit der direkt gegenüber des Sägerei-Areals liegende Teil der Parz. Nr. 1157 (Standort A).

6.3 Umsetzung in Zonenplan und Baugesetz

Für die Lagerfläche der Sägerei Fluri Züst wird auf einem Teil der Parz. Nr. 1157 (ca. 1'310 m²) im Zonenplan eine Lagerzone als neue Grundnutzung (Bauzone) ausgeschieden (vgl. *Zonenplan 1:2'000 Lagerzone Sägerei* und Abbildung 3).

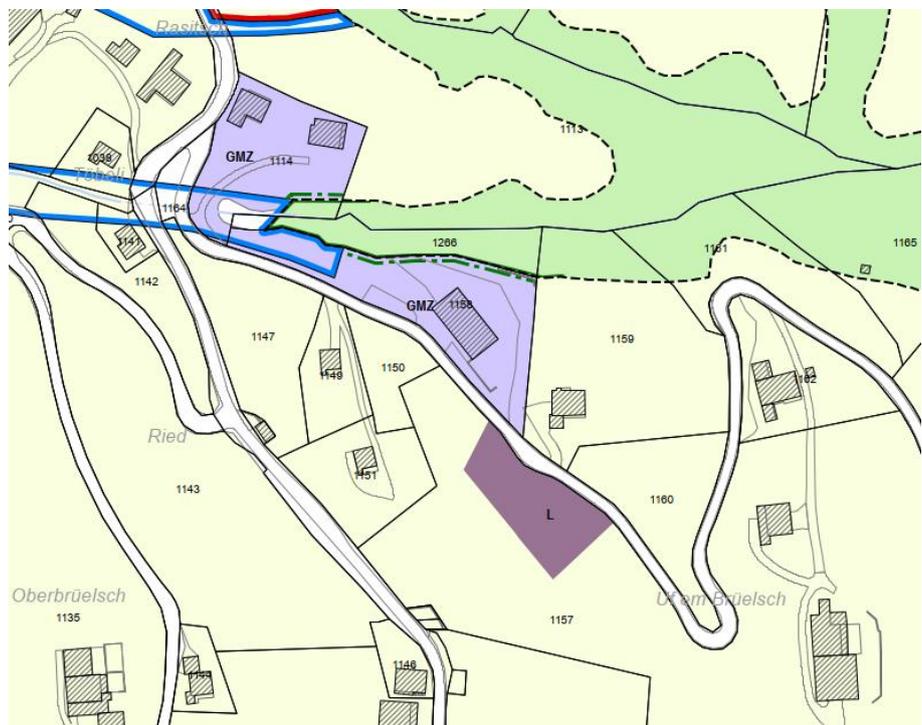


Abbildung 3: Ausschnitt aus Zonenplan mit neuer Lagerzone (L)

Im Baugesetz werden im neuen Art. 18a die entsprechenden Zonenvorschriften definiert. In Abs. 3 wird eine Rückfallklausel vorgesehen, um sicherzustellen, dass die eingezonte Fläche ausschliesslich und zeitnah für den vorgesehenen Zweck zur Verfügung steht³.

Da es sich bei der Lagerzone um eine Bauzone handelt, werden die zulässigen Gebäudeabmessungen im Zonenschema (Art. 10) festgelegt.

³ Gesetzliche Grundlage für befristete Einzonungen bildet Art. 19h KRG, wonach die Gemeinde projektbezogene Einzonungen an die Bedingung knüpfen kann, dass mit dem Bau oder der Realisierung innert einer bestimmten Frist begonnen wird.



Die Vorgaben entsprechen weitgehend denen in der Gewerbemischzone. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, da diese durch die Zonenabgrenzung bereits begrenzt ist.

Art. 18a Lagerzone

- 1 In der Lagerzone sind die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern gestattet. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen sowie von Recyclingbaustoffen aus aufbereiteten Bauabfällen.**
- 2 Anlagen und Vorkehrungen wie Schutzdächer, Unterstände, Lagerhallen oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen.**
- 3 Die der Lagerzone zugewiesene Fläche fällt ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung entschädigungslos in die Landwirtschaftszone zurück und die Festlegungen im Baugesetz gelten als aufgehoben, wenn die eingezonte Fläche nicht innert 2 Jahren seit rechtskräftiger Genehmigung der Lagerzone als Lagerplatz für die Sägerei genutzt wird.**

6.4 Mehrwertabgabe

Da es sich im vorliegenden Fall um die Einzonung einer Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) in eine Bauzone (Lagerzone) handelt, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i bis 19w KRG fällig. Die Gemeinde holt zu diesem Zweck ein entsprechendes Bewertungsgutachten beim Amt für Immobilienbewertung ein.

6.5 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP-S) Kapitel 5.2.1 kann das Siedlungsgebiet innerhalb einer Gemeinde während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans in der Summe bis zu 1 ha erweitert werden, ohne dass dafür eine Richtplananpassung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall umfasst die Erweiterung des Siedlungsgebietes rund 0.13 ha, sodass die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten wird. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzone (u.a. der ausgewiesene Bedarf) müssen dennoch erfüllt sein. Dabei ist insbeson-



dere Art. 15 RPG zu berücksichtigen. Demnach kann Land dann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- es eignet sich für die Überbauung;
- es wird auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut;
- Kulturland wird damit nicht zerstückelt;
- seine Verfügbarkeit ist rechtlich sichergestellt;
- die Vorgaben des Richtplans werden umgesetzt.

Die Standorteignung, der Bedarf sowie die Verfügbarkeit wurden in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass das Vorhaben mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans und der übergeordneten Gesetzgebung übereinstimmt.

6.6 Interessensabwägung

Die Ausscheidung einer Lagerzone für die Sägerei Fluri Züst entspricht einem wirtschaftlichen Interesse und soll dem Weiterbestand des lokalen Gewerbes und damit einer dezentralen Besiedelung dienen. Die Standortwahl beruht auf dem Ergebnis einer umfassenden Standortevaluation (s. Kap. 6.2). Für den vorgesehenen Standort bestehen keine Konflikte mit Natur und Landschaft. Das Vorhaben tangiert zudem keine Schutzzonen, Gefahrenzonen oder Gewässerräume. Es ist keine Rodung erforderlich. Durch die Wahl eines Standortes in direkter Nähe der Sägerei, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Lärm und weitere Emissionen sowie längere Transportwege vermieden werden.

Es fanden Gespräche mit den Eigentümern der Nachbarparzellen und der angrenzenden Ferienhäuser statt, um sie über das Vorhaben aufzuklären und ihre grundsätzliche Einstellung demgegenüber abzuholen. Am 28. April 2017 fand zudem ein Augenschein mit den zuständigen Amtsstellen (ARE, ALG, Denkmalpflege), der Gemeinde, der Ortsplanerin und dem Sägerei Betreiber statt, um die Möglichkeiten vor Ort zu



besprechen. Dabei wurden keine wesentlichen Vorbehalte gegenüber dem Standort geäußert.



Abbildung 4: Blick von oben (Süden) auf die Sägerei und die geplante Lagerzone (rot, schematisch), (Aufnahme: ziit-la.ch)



7. Anpassungen Baugesetz

7.1 Hintergrund

Die Anpassungen am Baugesetz ergeben sich insbesondere aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung, sowie aufgrund geänderter Bedürfnisse und Erfahrungen der Gemeinde im Umgang mit dem bestehenden Baugesetz.

Aus diesem Grund erfährt das Baugesetz Furna folgende Anpassungen:

- Anpassung an Zweitwohnungsgesetz und –verordnung des Bundes (betrifft: Art. 10 Zonenschema, Art. 16 Wohnzone Börtj, Art. 17 Erstwohnungszone Ruedischhus, Art. 37 Hauptwohnungsanteil)
- Anpassung an Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und kantonale Raumplanungsgesetzgebung (betrifft Art. 34 ehem. Meldeverfahren bzw. vereinfachtes Baubewilligungsverfahren Art. 43 Energieanlagen, Solaranlagen)
- Anpassungen aufgrund geänderter Bedürfnisse und Erfahrungen der Gemeinde (betrifft: Art. 23 Wintersportzone, Art. 27 Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet, Art. 34 ehem. Meldeverfahren)
- Anpassung Art. 26 Schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen (siehe Kap. 5.3)
- Ergänzung Art. 18a Lagerzone (siehe Kap. 6.2)

Auf weitergehende Anpassungen des Baugesetzes aufgrund der übergeordneten Gesetzgebungen (insbesondere RPG und KRG) sowie des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) wird in der vorliegenden Teilrevision verzichtet. Dies betrifft insbesondere Themen wie Mobilisierung der Baulandreserven, Verdichtung des bestehenden Baulandes sowie Regelungen zur Mehrwertgabe. Diese erfordern umfassendere Planungsarbeiten, welche im Rahmen einer künftigen Gesamtrevision durchzuführen sein werden. Grundlagen dazu bildet auch das kommunale räumliche Leitbild Furna (derzeit in Arbeit).



7.2 Grundlagen

- Bundesgesetz über Zweitwohnungen und Zweitwohnungsverordnung (ZWG, ZWV)
- Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen und Zweitwohnungsverordnung (DVS, 2016)
- Bundesgesetz über Raumplanung und Raumplanungsverordnung (RPG, RPV)
- Leitfaden für Solaranlagen, Verfahren und Gestaltungsempfehlungen (ARE, 2014)
- Raumplanungsgesetz und -verordnung für den Kanton Graubünden (KRG, KRVO)
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (Stand Juni 2014 sowie Entwurf Stand April 2020)

7.3 Umsetzung im Baugesetz

Zweitwohnungen

Im Zonenschema (Art. 10 BauG) sowie in Art. 17 BauG wurde bisher ein minimaler Hauptwohnungsanteil von 60 % für die Erstwohnungszone Ruedischhus festgelegt. Der Begriff Hauptwohnungsanteil wurde in Art. 37 genauer definiert. Bereits im RB 416/13 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass diese Regelung betreffend minimal einzuhalten dem Hauptwohnungsanteil nach Vorliegen der Zweitwohnungsgesetzgebung überarbeitet werden müsse. Aufgrund des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen ZWG werden diese Anpassungen nun vorgenommen.

Die Ausführungen zum minimalen Hauptwohnungsanteil im Zonenschema Art. 10 BauG und in Art. 37 BauG sowie in Art. 17 zur Erstwohnungszone Ruedischhus werden gestrichen. Neu gibt es nur noch einen Artikel (Art. 16 Wohnzone) mit den Zonenvorschriften für die Wohnzone Börtji und die Wohnzone Ruedischhus. Die Bau- und Nutzungsmasse der beiden Zonen unterscheiden sich weiterhin gemäss den Angaben im Zonenschema (Art. 10) und den jeweiligen Quartierplanbestimmungen.



Energieanlagen, Solaranlagen

Die bestehenden Vorgaben zu Energieanlagen und insbesondere Solaranlagen (Art. 43 BauG) entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen nach einer verstärkten Nutzung einheimischer und erneuerbarer Energien und einer Reduktion des Verbrauchs fossiler Energieträger. Um die Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie zu verbessern, benötigen Solaranlagen auf Dächern seit der Änderung des Raumplanungsgesetzes im Mai 2014 gemäss Art. 18a RPG keine Baubewilligung mehr, sofern sie „genügend angepasst“ sind. Dies gilt für Anlagen auf Dächern in der Bauzone sowie in der Landwirtschaftszone. Ausgenommen sind Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder in vom Kanton speziell definierten Schutzzonen, wobei in Graubünden bislang keine solchen Schutzzonen definiert wurden. Die Kriterien für „genügend angepasste“ Anlagen werden in Art. 32aRPV umschrieben. Solche Anlagen sind vor Baubeginn der kommunalen Baubewilligungsbehörde zu melden. Gemäss Art. 40b KRVO unterliegen Solaranlagen auf Dächern der Anzeigepflicht.

Mit dem angepassten Art. 43 BauG passt die Gemeinde Furna ihre Vorgaben an die übergeordnete Gesetzgebung (Art. 18a RPG, Art. 32aRPV, Art. 40b KRVO) an. Gemäss Abs. 2 zieht die Gemeinde zur Beurteilung den Leitfaden für Solaranlagen⁴ des ARE bei. In Abs. 3 werden die für die Anzeige beizulegenden Unterlagen definiert.

Anzeigepflicht

Im Zuge der Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung sind die Bestimmungen zum früheren Meldeverfahren hinfällig geworden. Neu regeln Art. 50 und 51 KRVO das sogenannte vereinfachte Baubewilligungsverfahren. Ferner wird in Art. 40a KRVO (sowie Art. 40b KRVO betreffend Solaranlagen) die Anzeigepflicht für die gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauvorhaben abschliessend geregelt.

⁴ Amt für Raumentwicklung Graubünden (2014): Leitfaden für Solaranlagen. Verfahren und Gestaltungsempfehlungen



Mit dem neuen Art. 33a beabsichtigt die Gemeinde Furna sämtliche Bauvorhaben der Anzeigepflicht zu unterstellen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Baubehörde anstelle der Bauherrschaft die Beurteilung übernimmt, ob es sich um ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO handelt oder nicht. Zudem ist die Gemeinde mit dieser Regelung jederzeit im Bild über die laufenden baulichen Aktivitäten. Art. 33b und 33c regeln die Details zum Entscheid über die Bewilligungspflicht sowie das Verfahren. (Die Formulierungen entsprechen dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden).

Vereinfachtes Baubaubewilligungsverfahren

In Art. 40 KRVO werden Bauvorhaben aufgeführt, welche nach kantonalem Recht keiner Baubewilligung bedürfen. Einige dieser Vorhaben werden in der Gemeinde Furna mit Art. 34 BauG bisher dem Meldeverfahren unterstellt. Da dieses mit der Revision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung durch das vereinfachte Baubewilligungsverfahren abgelöst wurde (gemäss Art. 50 und 51 KRVO), besteht entsprechender Anpassungsbedarf an den Begrifflichkeiten von Art. 34 und 35 BauG.

Art. 34 BauG wird in einzelnen Punkten zudem an die geänderten Bedürfnisse der Gemeinde angepasst. Dabei wird zur besseren Vergleichbarkeit die Nummerierung der Vorhaben von Art. 40 Abs. 1 KRVO übernommen.

Der neue Anhang II zum BauG bietet eine Übersicht über das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung). Hier findet sich eine Gegenüberstellung der gemäss Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit den gemäss Art. 34 BauG Furna dem vereinfachte Baubewilligungsverfahren unterstellten Bauvorhaben. Diese Übersicht zeigt den Zusammenhang zwischen BauG und KRVO auf und soll dem besseren Verständnis bzw. der einfacheren Zuordnung eines Vorhabens dienen.

Wintersportzone

In Art. 23 BauG der Gemeinde Furna werden die Vorgaben für die Wintersportzone geregelt. Die bestehenden Abs. 3 bis 5 regelten die Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen, welche durch die



Ausübung des Wintersports innerhalb der Wintersportzone entstehen. Demnach wird das Verfahren in einem von der Gemeinde zu erlassenden Reglement geregelt.

Um eine einheitliche Regelung in Sachen Verfahren zur Ermittlung und Behebung von Schäden sowie Entschädigung bei allgemeinen Ertragsausfällen zu gewährleisten, wurde durch die Gemeinde in Abstimmung mit den Bergbahnen Gräsch-Danusa ein entsprechendes „Reglement über die Entschädigungen, Rechte und Pflichten in der Wintersportzone der Gemeinde Furna“ ausgearbeitet. Dieses wurde durch die Gemeindeversammlung am 20.09.2018 verabschiedet. Dies wird im neuen Abs. 3 geregelt und die bestehenden Abs. 3 bis 5 werden gestrichen.

Der neue Abs. 5 regelt die Grundsätze bei Überlagerung von Wintersportzone und Wald.

Die Anpassung von Art. 23 BauG (Wintersportzone) und die Erarbeitung eines entsprechenden Reglements erfolgten in Abstimmung mit den Bergbahnen Gräsch-Danusa in Anlehnung an das bereits heute gängige Verfahren. So wurde sichergestellt, dass sowohl die Interessen der betroffenen Grundeigentümer als auch der Bergbahnunternehmung gewahrt werden.

Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet

In Art. 27 BauG betreffend Bauten ausserhalb des Dauersiedlungsgebietes wird die Pflicht zum Beizug der Denkmalpflege oder einer Bauberatung in eine Empfehlung („kann“-Formulierung) geändert. Zudem wird der Abs. 3 gestrichen, da die Erarbeitung eines Inventars ausserhalb des Dauersiedlungsgebiets in der Gemeinde Furna derzeit nicht vorgesehen ist.



Art. 27 Bauten ausserhalb Dauersiedlungsgebiet

- 1 Bauten ausserhalb des Dauersiedlungsgebietes (Maiensäss- und Alpstufe) sind in der Regel zu erhalten.
- 2 Bauliche Massnahmen, ~~welche über die der Meldepflicht unterliegenden Arbeiten hinausgehen,~~ sind vor Ausarbeitung des Bauprojektes bei der Gemeinde **Baube-
hörde** anzumelden. ~~Die Gemeinde legt in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege oder der Bauberatung die allenfalls notwendigen Schutz-, Erhaltungs- und Begleit-~~
~~massnahmen für das Bauvorhaben fest.~~ **Diese kann unter Beizug der Denk-**
malpflege oder der Bauberatung die erforderlichen Schutzanordnungen
festlegen und über allfällige Auflagen entscheiden.
- 3 ~~Nach der Erarbeitung eines Inventars über die Bauten ausserhalb des Dauersied-~~
~~lungsgebietes sind die Bauvorhaben an zu schützenden und zu erhaltenden Bauten~~
~~durch die Denkmalpflege oder die Bauberatung zu begleiten.~~

7.4 Interessensabwägung

Bei den Anpassungen am Baugesetz handelt es sich zum Grossteil um erforderliche Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung. Die dahinterstehenden Überlegungen und Interessenabwägungen wurden bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt.



8. Umsetzung Flachmoorbiotope als Naturschutzzonen

8.1 Hintergrund

Gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sind schutzwürdige Lebensräume (Biotope) zu schützen. Dies erfolgt nach gängiger Praxis im Kanton Graubünden durch entsprechende Festlegungen in der Nutzungsplanung (Zonenplan). Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden für die Flach- und Hochmoore von nationaler und regionaler Bedeutung gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar des Kantons Graubünden daher Naturschutzzonen ausgeschieden. Auf die Zuweisung von Naturschutzzonen für lokale Biotope wurde seinerzeit verzichtet. Diese seien aufgrund der Moorlandschaftsverordnung oder des vorliegenden Vernetzungskonzepts ausreichend geschützt.

Im Rahmen des RB 416/13 zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Gemeinde angewiesen, bei nächster sich bietender Gelegenheit für sämtliche Flachmoorbiotope von lokaler Bedeutung Naturschutzzonen auszuscheiden (vorbehaltlich eines Nachweises über eine Ausnahme). Für die Abgrenzungen der festzulegenden Naturschutzzonen können die Grundlagen des in der Zwischenzeit erarbeiteten Vernetzungskonzeptes verwendet werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde ersucht, ihre Naturschutzzonen aufgrund des genannten Vernetzungskonzeptes (welches zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision noch nicht vorlag) zu überprüfen und allfällige Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

8.2 Grundlagen

Für die Gemeinde Furna liegt ein Natur- und Landschaftsinventar (NLI) des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) vor. Nach Aussagen des ANU existieren inzwischen aktualisierte Kartierungen basierend auf dem Vernetzungskonzept. Aus diesem Grund wurden die Daten aus den aktuellen Kartierungen beim ANU angefordert und geprüft. Bei der Prüfung stellte sich heraus, dass erhebliche Abweichungen zwischen den Flächen des NLI und denen des Vernetzungskonzeptes bestehen. Eine Umsetzung der Flächen aus dem Vernetzungskonzept würde demnach



eine gesamthafte Überarbeitung und Anpassung sämtlicher Naturschutzzonen auf dem Gemeindegebiet erfordern.

Gemäss Art. 6 KNHG und kantonalem Richtplan Graubünden bildet das NLI die Grundlage für den Biotopschutz und die Ausscheidung der Naturschutzzonen in den Ortsplanungen der Gemeinden. Die Flächen aus dem Vernetzungskonzept Furna wurden bisher nicht in das NLI aufgenommen und es fand auch noch keine Auflage und Anhörung der Grundeigentümer zu diesen Flächen statt (Art. 4 und 5 KNHG).

8.3 Interessensabwägung und Umsetzung im Zonenplan

Nach eingehender Untersuchung der Flächen aus dem Vernetzungskonzept entschied sich die Gemeinde aus oben genannten Gründen, diese nicht gesamthaft als Naturschutzzonen auszuscheiden, sondern stattdessen, gemäss dem Auftrag im RB 416/13, die lokalen Flachmoorbiotope aus dem NLI bzgl. einer Umsetzung als Naturschutzzone zu prüfen.

Zur Abwägung der bestehenden Schutz- und Nutzungsinteressen wurden sämtliche lokale Flachmoorbiotope gemäss NLI durch die Gemeinde geprüft. Darüber hinaus wurden auch die Eigentümer und Bewirtschafter der entsprechenden Objekte zur Stellungnahme eingeladen.

Bezeichnung	Bedeutung	Name	Beschreibung / Interessensabwägung	Umsetzung
FM-15'054	lokal	Ried, Furna	Südlicher Teil wurde in Vernetzungskonzept nicht erfasst. Bedeutung als Flachmoor wird in Frage gestellt.	Nördlicher Teil: Naturschutzzone, südlicher Teil: Verzicht auf Ausscheidung Naturschutzzone
FM-15'056	lokal	Leng Weid Ost	Konflikt mit Viehtriebweg Alp Leng Weid	Naturschutzzone; Reduktion / Bereinigung der Abgrenzung
FM-15'338	lokal	Hora – Leng Weid	-	Naturschutzzone
FM-15'053	lokal	Südlich Ried, Furna	-	Naturschutzzone
FM-15'339	lokal	Höhi, Furna	Möglicher Konflikt mit Ausbau Danusastrasse	Naturschutzzone



Bezeichnung	Bedeutung	Name	Beschreibung / Interessensabwägung	Umsetzung
FM-15'008	lokal	Bünda	Konflikt mit intensiv genutztem Skigebiet	Verzicht auf Ausscheidung Naturschutzzone
FM-15'048	lokal	Bi den Seewjeni	-	Naturschutzzone
FM-15'009	lokal	Östlich Rona	Kein Flachmoor vorhanden. Fläche wurde bereits vor Jahrzehnten entwässert. Intensive Beweidung durch Milchkühe.	Verzicht auf Ausscheidung Naturschutzzone
FM-15'046	lokal	Scäriegg	Konflikt mit Quellrechts- und Grunddienstbarkeitsvertrag zugunsten Parz. Nr. 1245 für die Nutzung und Fassung der Quelle (von 1978).	Verzicht auf Ausscheidung Naturschutzzone
FM-15'047	lokal	Südlich Rossboda	-	Naturschutzzone
FM-15'011	lokal	Hochstelli	-	Naturschutzzone
FM-15'012	lokal	Südöstlich Hochstelli	Bedeutung wird in Frage gestellt. Konflikt mit bestehendem und geplantem Land- und Forstwirtschaftsweg.	Verzicht auf Ausscheidung Naturschutzzone
FM-15'017	lokal	Nördlich Neusäss	-	Naturschutzzone
FM-15'014	lokal	Scära West	-	Naturschutzzone

Gemäss den Angaben in obiger Tabelle wurde für einen Teil der Flachmoore von lokaler Bedeutung nach Abwägung der bestehenden Schutz- und Nutzungsinteressen auf die Ausscheidung einer Naturschutzzone verzichtet (FM-15'008, FM-15'009, FM-15'046, FM-15'012). Alle übrigen Objekte werden im Zuge der vorliegenden Teilrevision einer Naturschutzzone zugewiesen, wobei zwei Objekte in diesem Rahmen Bereinigungen an den Abgrenzungen erfuhren (FM-15'054, FM-15'056).

Die Anpassungen sind im *Zonenplan 1:5'000 Natur- und Landschaftsschutz zonen Änderungsplan Festlegungen* ersichtlich.



9. Moorlandschaftsschutz

9.1 Hintergrund und Grundlagen

Der Schutz der Moorlandschaften ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und in der Moorlandschaftsverordnung (SR 451.35) geregelt. Die allgemeinen Schutzziele sind im Bundesinventar in den Beschreibungen zu den Moorlandschaften formuliert. Die Umsetzung des Moorlandschaftsschutzes wird vom Bund an die Kantone delegiert. Sie haben die Aufgabe, die allgemeinen Schutzziele des Bundes zu konkretisieren und behörden- und grundeigentümergebunden festzulegen (Art. 23c Abs. 2 NHG, Art. 4 Moorlandschaftsverordnung). Weiter ist für jede Moorlandschaft der genaue Grenzverlauf festzulegen (Art. 3 Abs. 1 Moorlandschaftsverordnung).

Zur Umsetzung dieser Aufgabe für die Moorlandschaft Furnerberg wurde durch das ANU ein Fachbüro beauftragt, für die Moorlandschaft einen sogenannten Grundlagenbericht⁵ zu erstellen. Darin werden ausgehend von der Beschreibung der Moorlandschaft mit den allgemeinen Schutzziele des Bundes die landschaftlichen und ökologischen Schutzwerte eruiert. Die Moorlandschaft wird in charakteristische Teilräume unterteilt. Basierend auf den Schutzwerten werden pro Teilraum die spezifischen Schutzziele formuliert. Weiter wurde der Grenzverlauf anhand der definierten Kriterien überprüft und konkretisiert.

9.2 Umsetzung in der Ortsplanung

Der Grundlagenbericht dient als Grundlage für ein Schutzzielreglement. Gemäss Art. 34 Abs. 4 des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) setzen die Gemeinden das Schutzzielreglement im Rahmen einer Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden um. Das Schutzzielreglement wird durch die Gemeinde erlassen und tritt mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft. Hierdurch werden die Schutzziele der Moorlandschaft Furnerberg eigentümergebunden gesichert. Das Reglement bildet Bestandteil der vorliegenden Teilrevision und liegt den Unterlagen bei (siehe Beilage).

⁵ ANU GR (2018): Konkretisierung Abgrenzung und Schutzziele Moorlandschaft Nr. 109 Furner Berg



Aufgrund der erfolgten detaillierteren Abgrenzung der Moorlandschaft (vgl. Abbildung 5) wird die im Zonenplan bisher ausgeschiedene Landschaftsschutzzone Moorlandschaft entsprechend angepasst. Dazu wird die bestehende Landschaftsschutzzone Moorlandschaft gesamthaft aufgehoben (vgl. *Zonenplan 1:5'000 Landschaftsschutzzone Moorlandschaft Änderungsplan Aufhebung*) und neu festgesetzt (vgl. *Zonenplan 1:5'000 Natur- und Landschaftsschutz zonen Änderungsplan Festlegungen*). In diesem Rahmen wird darüber hinaus der Perimeter der Landschaftsschutzzone Moorlandschaft um die Gebiete „Matte“ und „Güfer“ so erweitert, dass die Landschaftsschutzzone die gesamte Moorlandschaft „Furner Berg“ von nationaler Bedeutung (ML-109) umfasst (Penz aus RB Nr. 416 vom 14.05.2013).

Im *Informationsplan Natur- und Landschaftsschutz zonen* sind die Änderungen in den rechtsgültigen Zonenplan integriert.

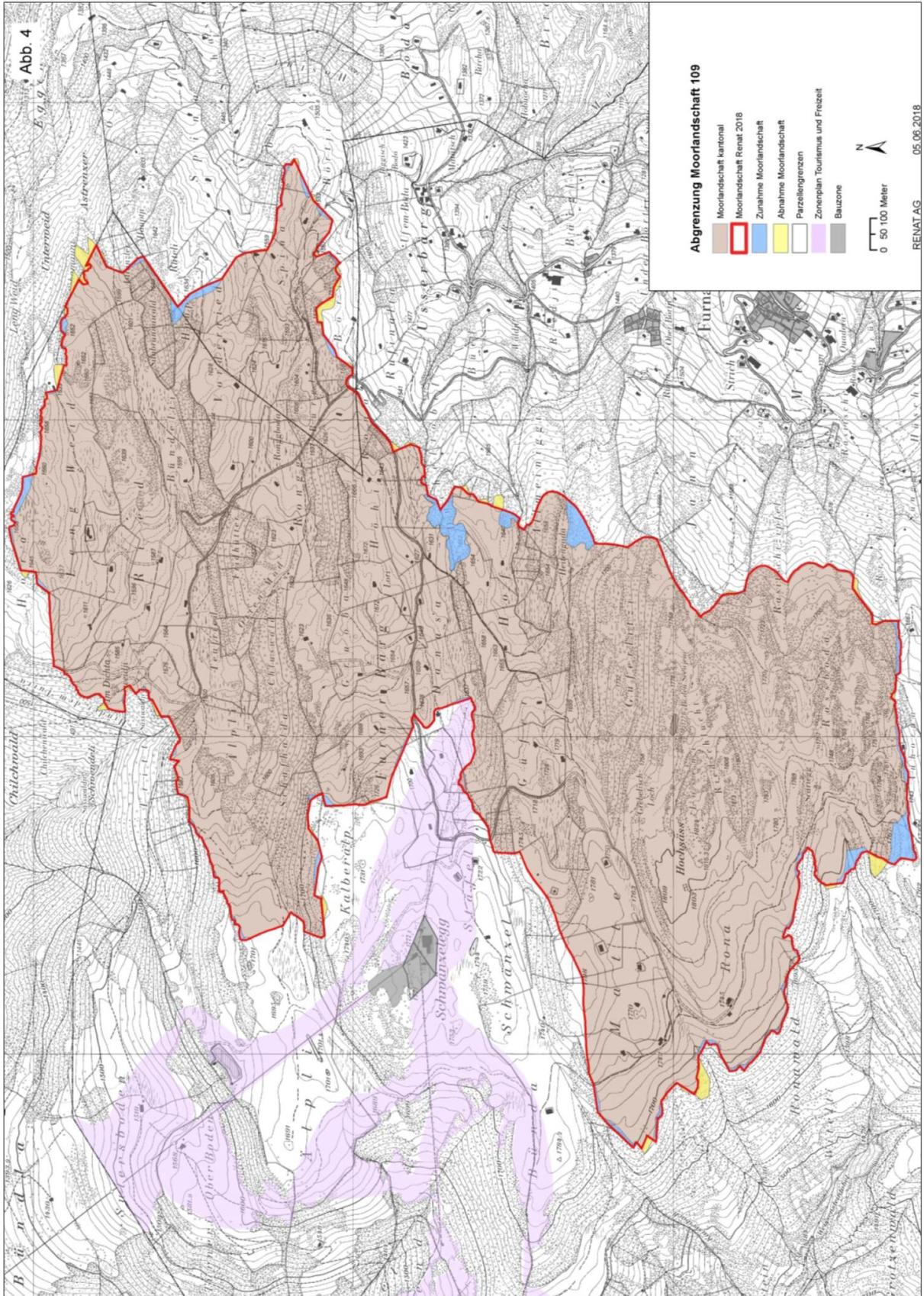


Abbildung 5: Anpassungen an der Abgrenzung der Moorlandschaft (gelb=Reduktion, blau=Erweiterung); Quelle: Bericht Konkretisierung Abgrenzungen und Schutzziele Moorlandschaft Nr. 109 Furner Berg (2018)



10. Anpassungen Genereller Erschliessungsplan

10.1 Hintergrund

Aufgrund des RB 416/13 zur Gesamtrevision der Ortsplanung ergeben sich weiter folgende Anpassungen am Generellen Erschliessungsplan:

- Aufnahme der zwischen den einzelnen Trafostationen verlaufenden Elektrizitätsleitungen als Hochspannungsleitungen
- Aufnahme der im Waldentwicklungsplan Herrschaft – Prättigau, Teil 1 „Äusseres Prättigau“ bezeichneten geplanten Waldwege Nr. 72 102 (Gebiet „Danusa – Allmeinigi“), Nr. 72 104 (Gebiet „Scära – Nüsäss – Sitenstelli – Hochstelli“) und Nr. 72 105 (Gebiet „Alpeggen“) als geplante Land- und Forstwirtschaftswege
- Ergänzung des bestehenden Fuss- und Wanderwegs „Grünen Halde“ über den Grat des Hochwang bis in den Bereich des gemeinsamen Grenzpunktes der Gemeinden Arosa, Furna und Trimmis

Darüber hinaus ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:

- Ergänzung Ver- und Entsorgung mit bestehenden und geplanten Abwasserleitungen gemäss generellem Entwässerungsprojekt
- Formelle Korrektur GEP Verkehr Sessellift Danusa

10.2 Grundlagen

- Hochspannungsleitungen: Hochspannungs-Leitungsnetz (Amt für Energie und Verkehr Graubünden, AEV)
- Land- und Forstwirtschaftswege: Daten Waldentwicklungsplan Herrschaft/Prättigau - Teilregion Äusseres Prättigau (Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden, AWN)
- Fuss- und Wanderwege: Datensatz Wegnetz Langsamverkehr der Fachstelle Langsamverkehr (Tiefbauamt Graubünden, TBA)
- Abwasserleitungen:



- Situationsplan Abwasserentsorgung Furna Hinderbärg (Ingenieurbüro A. Rizzi, Küblis, ausgeführtes Projekt), BAB-Bewilligung Nr. 2016-0350 vom 9. August 2016
- Situationsplan Wasserversorgung und Kanalisation Furna, Netzerweiterung Platta (Ingenieurbüro A. Rizzi, Küblis, Bauprojekt)
- Situationsplan Kanalisation Furna, Abwasserentsorgung Brüelsch (Ingenieurbüro A. Rizzi, Küblis, Bauprojekt)

10.3 Umsetzung in Generellem Erschliessungsplan

Hochspannungsleitungen

Die Hochspannungsleitungen und Hochspannungsfreileitungen wurden gemäss dem Hochspannungs-Leitungsnetz des AEV im GEP ausgeschieden. Dabei stellte sich heraus, dass die in der rechtsgültigen Ortsplanung bezeichneten Trafostationen zum Teil leicht von den Trafostationen in den Daten des AEV abwichen. Um keine Lücken zwischen Hochspannungsleitungen und Trafostationen entstehen zu lassen, wurden alle Trafostationen neu gemäss den Daten aus dem Hochspannungs-Leitungsnetz des AEV übernommen.

Land- und Forstwirtschaftswege

Der gemäss Waldentwicklungsplan geplante Waldweg Nr. 72 104 (Gebiet „Scära – Nüsäss – Sitenstelli – Hochstelli“) wird im GEP als Land- und Forstwirtschaftsweg geplant ergänzt. Eine Erschliessung dieses Gebiets sowie ein entsprechender Ausbau des bestehenden Wegs zwischen Scära und Hochsteli sind im Sinne der Gemeinde anzustreben. Der inzwischen realisierte Weg Nr. 72 105 (Gebiet „Alpeggen“) wird als bestehender Land- und Forstwirtschaftsweg ausgeschieden. Gemäss Aussage des AWN ist das Gebiet „Allmeinigi“ nach heutigem Stand der Technik bereits ausreichend erschlossen. Für den Waldwege Nr. 72 102 (Gebiet „Danusa – Allmeinigi“) besteht somit kein Bedarf und eine Ausscheidung im GEP ist nicht erforderlich.



Fuss- und Wanderwege

Der bestehende Wanderweg aus dem Gebiet „Pawig“ über die Schmalzgruoba und den Lercherbärg bis ins Gebiet „Grünen Halde“ wurde im GEP um das Teilstück über den Grat des Hochwangs bis in den Bereich des gemeinsamen Grenzpunktes der Gemeinden Arosa, Furna und Trimmis ergänzt. Im Grenzbereich zu Arosa wurde der Wegverlauf mit dem derzeit in Revision befindlichen GEP der Gemeinde Arosa abgestimmt.

Es wurden darüber hinaus zur Vervollständigung des Wegnetzes zwei weitere Wanderwegteilstücke ergänzt:

- Wanderweg aus dem Gebiet „Fäutscherboda“ in Richtung Süden bis zur Gemeindegrenze Jenaz;
- kurzes Wegstück von dem Gebiet „Uf em Boda“ in Richtung Osten bis zur Gemeindegrenze Jenaz.

Die Anpassungen sind im Plan *Genereller Erschliessungsplan Verkehr/ Ver- und Entsorgung 1:10'000* ersichtlich.

Neue und geplante Entsorgungsanlagen

Laut BAB-Bewilligung Nr. 2016-0350 vom 9. August 2016 ist gemäss Auflage 2.a) die mit dieser Verfügung bewilligte neu erstellte Abwasserentsorgung (Leitung) bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit in den GEP der Gemeinde Furna aufzunehmen. Entsprechend wird der GEP im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit den in der Zwischenzeit bestehenden Abwasserentsorgungsleitungen im Gebiet Hinderbärg ergänzt. Darüber hinaus werden die geplanten Abwasserleitungen gemäss Netzerweiterung Platta und Abwasserentsorgung Brüelsch im GEP ergänzt (vgl. *Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Dorf 1:2'000*).

Sessellift Danusa

Der Sessellift Danusa war im GEP bisher als Skilift bezeichnet. Diese Unstimmigkeit wird entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse korrigiert (Sessellift bestehend). Dazu wird die bestehende Signatur im Plan aufgehoben und neu festgesetzt. An der bestehenden Anlage sowie an



deren Verlauf ändert sich nichts (vgl. *Genereller Erschliessungsplan Verkehr / Ver- und Entsorgung 1:10'000*).

10.4 Interessensabwägung

Bei den Anpassungen am GEP handelt es sich fast ausschliesslich um Bezeichnungen bereits bestehender oder bewilligter Anlagen (Hochspannungsleitungen, Wanderwege, Land- und Forstwirtschaftswege, Abwasserleitungen, Sessellift). Es ist daher mit keinen Konflikten zu rechnen. Im Bereich des geplanten Forstwirtschaftswegs (Nüsäss – Sitenstelli – Hochstelli) befindet sich nach NLI ein kleines Flachmoorbio-top von lokaler Bedeutung (FM-15'012, südöstlich Hochstelli). Gemäss Ausführungen in Kap. 8.3 wird dessen Bedeutung jedoch hinterfragt und es wird keine Naturschutzzone ausgeschieden.

Sowohl die Trafostationen als auch die Hochspannungs(frei)leitungen tangieren keine Bauzonen. Die Einhaltung der Anlagengrenzwerte der Trafostationen „Dorf Furna“ und „Börtji“, welche sich ausserhalb jedoch unweit der Bauzone befinden, wurde bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt.

11. Waldabstandslinie Parz. 1216

Im Rahmen der BAB-Bewilligung Nr. 2017-1135 vom 13. März 2018 betreffend Erstellung einer Doppelgarage für ein Ferien-/Wochenendhaus auf Parzelle Nr. 1216 wurde die Gemeinde angewiesen, die im Baueingabepan «Garage» vom 29. November 2017 dargestellte neue Waldabstandslinie bei nächster sich bietender Gelegenheit in der Nutzungsplanung festzulegen. Diesem Auftrag kommt die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nach (vgl. *Zonenplan 1:1'000 Waldabstandslinie Parzelle 1216* und Abbildung 6). Die Unterschreitung des Mindestwaldabstandes wurde vom Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement am 23. Januar 2018 bewilligt. Die Vorgaben richten sich nach Art. 78 KRG. Demnach gehen Waldabstandslinien dem Waldabstand gemäss Waldgesetz vor.

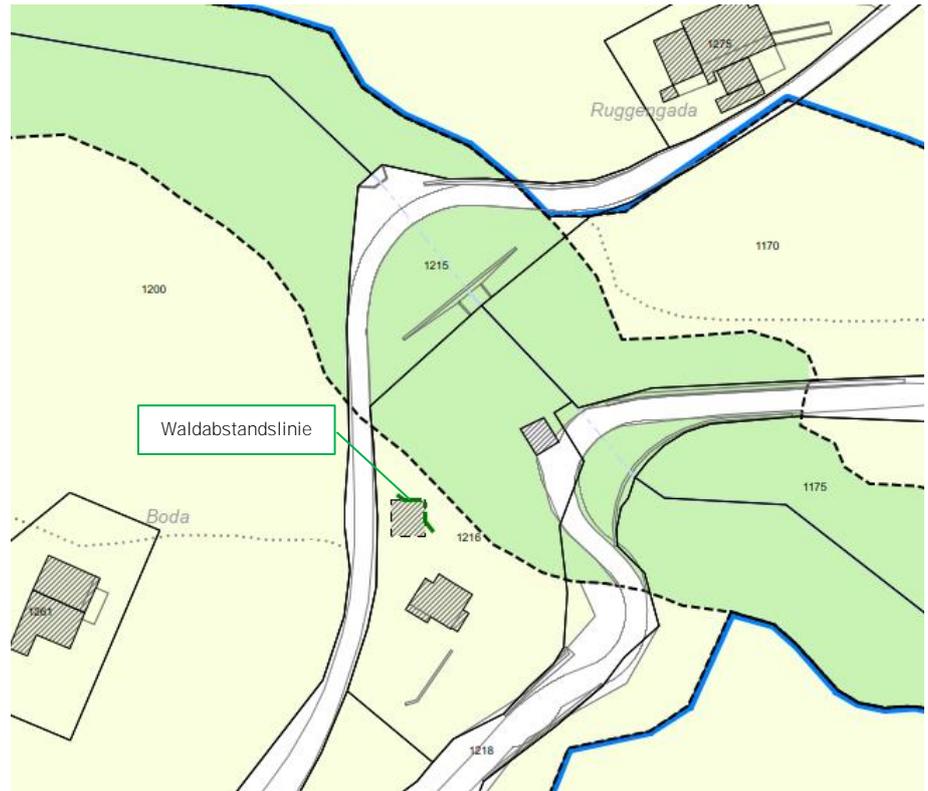


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan, Waldabstandslinie Parz. 1216



12. Auswirkungen und Interessensabwägung

12.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Bund, Kanton und Gemeinden richten ihre planerischen Tätigkeiten auf diese aus. Mit der vorliegenden Planung werden die wesentlichen Grundsätze berücksichtigt. Explizit wird durch die Ausscheidung schützenswerter Flächen als Naturschutzzonen dem Schutz und Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen Rechnung getragen. Mit der Umsetzung der Schutzziele für die Moorlandschaft Furnerberg kommt die Gemeinde der Aufgabe aus der Moorlandschaftsverordnung und der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung nach. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Siedlungsinventars im Generellen Gestaltungsplan dient dem Schutz des Ortbildes. Die Ausscheidung einer Lagerzone für die Sägerei entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis und soll dem Weiterbestand des lokalen Gewerbes dienen. Die Einhaltung der Vorgaben für eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan wird im Kap. 6.5 dargelegt. Die übrigen Inhalte der vorliegenden Teilrevision sind von untergeordneter Bedeutung, stehen aber ebenfalls nicht im Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die Inhalte der vorliegenden Teilrevision in Einklang stehen mit den übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen (insbesondere Raumkonzept Graubünden, kantonaler Richtplan Graubünden und regionaler Richtplan Prättigau, Raumplanungsgesetzgebung von Bund und Kanton, Natur- und Heimatschutzgesetzgebung von Bund und Kanton).

12.2 Auswirkungen auf Mensch und Umwelt

Durch die vorliegende Teilrevision ist mit keinen negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu rechnen.

Die Transparenz sowie die öffentliche Information und Mitwirkung werden durch die raumplanerischen Verfahren gewährleistet. Die Ergebnisse aus Vorprüfung und Mitwirkungsaufgabe werden bei der Bereinigung der Unterlagen stufengerecht berücksichtigt.



13. Ausblick / weiteres Vorgehen

1. Verabschiedung durch den Gemeindevorstand zuhanden der Mitwirkungsaufgabe
2. Mitwirkungsaufgabe (Art. 13 KRVO)
3. Auswertung der Eingaben und Bereinigung der Vorlage
4. Beschlussfassung
5. Beschwerdeaufgabe und Genehmigungsverfahren

Chur, 03.07.2020



Anhang 1: Bericht zur Neubeurteilung Siedlungsinventar

Gemeinde Furna Siedlungsinventar, Neubeurteilung der Schutzkategorie von 10 Objekten.

Auftrag

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Ortsplan Gesamtrevision vom 17. September 2010 wurden beim Siedlungsinventar eine Anzahl Objekte in Ihrer Einstufung abgeändert und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Rahmen der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden wurde einige Objekte mit Herabstufungen in der Klassierung als „unbegründet“ zur Überarbeitung zurückgewiesen. Es handelt sich um 10 Bauten. Die Gemeinde Furna wurde angewiesen, für die betroffenen Gebäude > eine Einstufung gemäss ursprünglichem Siedlungsinventar vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen< (RB Protokoll Nr. 416, vom 14. Mai 2013).

Besprechung STW/ Gemeinde Furna/ ARE/ DPG. Anlässlich einer Besprechung zum Vorgehen betreffend Siedlungsinventar wurde der Gemeinde empfohlen, einen neutralen Gutachter beizuziehen und eine Neubeurteilung der 10 Objekte vorzunehmen.

Die Gemeinde Furna hat im März 2016 Max Brunner, Dipl. Architekt ETH, aus 8006 Zürich eingeladen, diese Neubeurteilung vorzunehmen (Vermittlung der STW AG für Raumplanung).

Max Brunner ist seit 1991 in der Siedlungsplanung, Siedlungserneuerung und Bauberatung im Kanton Graubünden tätig. Bis 2008 war er in Davos wohnhaft.

Vorgehen

Anlässlich einer Besichtigung der zu beurteilenden Objekte werden die betroffenen Eigentümer eingeladen, ihre Einwendungen darzulegen. Die Gebäude werden einem genauen Augenschein unterzogen. Im Inventar markierte Qualitäten und Elemente sollen aufgespürt und die Einstufungen der Objekte nachvollzogen werden (Gemeindevorstand, STW AG für Raumplanung, M. Brunner, anwesende Eigentümer).

Die Besichtigungen, die Äusserungen der Eigentümer und das Inventar bilden die Grundlage für die neue Einstufung der Objekte. Die Überlegungen und Kriterien für die Neubeurteilung werden dargelegt. Der Vorstand entscheidet und leitet das Ergebnis an die zuständigen Kantonalen Stellen weiter.

Die Besichtigung aller betroffenen Objekte und Gespräche mit den Eigentümern haben am 01. April 2016 stattgefunden.

Feststellungen und Erwägungen

Die Gemeinde Furna verfügt über wenige und kompakte Baugebiete. Der überwiegende Teil der Dauersiedlung befindet sich ausserhalb der Bauzonen. Die Baubehörden sind entsprechend mit dem BAB-Verfahren vertraut. Die verschiedenen Optionen und Ausnahmen, welche für Schützens- und erhaltenswerte Bauten gelten, sind bekannt (beispielsweise bezüglich zonenfremde Nutzungen, Zweitwohnungen). In Furna hat sich das Holzhandwerk gehalten. Die Gebäude werden gut unterhalten und die hohe Kompetenz im Holzbau ist überall in der Siedlung wahrnehmbar (traditionelle und neue Bautechniken).

Ein Bericht zur Inventarisierung der Siedlung in Furna liegt nicht vor. Es wird also nicht erläutert, wie zum Beispiel die Vollständigkeit, die kulturhistorische Spurensuche, Besonderheiten der walscherischen Streusiedlung oder das Landschaftsbild für die Einstufung gewichtet werden. Die Mehrzahl der inventarisierten Objekte sind Profanbauten und einfache Wohnbauten. Fraglich ist die vorkommende Diskrepanz zwischen den Bewertungspunkten und der Qualitätswertung (z.B. seltener Bautyp: nein, architektonischer Wert: nein/ architektonische Qualität: hoch) und die wiederholt vorkommende hohe Einstufung allein aufgrund der Bausubstanz. Diskutabel ist auch die Einordnung allein aufgrund einer Aussenbesichtigung. Die Eigentümer haben dagegen auch noch die „innere“ Sicht zur Sache.

Angesichts der strengen Bestimmungen im Baugesetz scheint mir die Schwelle für die Einstufung „schützenswert“ oder „erhaltenswert“ recht niedrig.

Furna zählt rund 210 Einwohner. Das Siedlungsinventar umfasst 152 Objekte im Dauersiedlungsbereich, davon sind 56 als übrige Baute, 55 als erhaltenswert, und 40 als schützenswert eingestuft. Die Kirche ist geschützt. Nahezu jeder Haushalt in Furna ist vom Inventar betroffen.

Die Einwohnerzahl in Furna ist seit 1850 nahezu stabil. Angesichts des allgemeinen Wandels in diesem Zeitraum ist das bemerkenswert. In Bezug auf die Ortsentwicklung lässt sich daraus ableiten, dass kein Siedlungsdruck besteht.

Infolge des Mitwirkungsverfahrens hat die Gemeindeversammlung die Abstufung von rund 10% der inventarisierten Objekte sanktioniert, nach der Genehmigung verbleiben 6% der Objekte zur Neubeurteilung. Im Regierungsbeschluss wird festgehalten, dass die Abstufung dieser Objekte sachlich nicht vertretbar sei, zumal eine detaillierte Begründung fehle, und „eigentlich nur den subjektiven Wünschen der Betroffenen entsprochen wurde“.

Angesichts des Grundsatzes der demokratischen Legitimation und in Kenntnis der inneren Umstände hat die Gemeinde Furna wohl einfach einen Sinn für die Verhältnismässigkeit bewiesen und ist weniger „subjektiven Wünschen“ gefolgt.

Neubeurteilung

Die Mehrheit der besichtigten Objekte ist gut oder sehr gut unterhalten. Die Neubeurteilung wurde unter Berücksichtigung der vor Ort angetroffenen Tatsachen, unter der Prämisse „Nutzen im Rahmen des Schutzzwecks“ und im Sinne obiger Erwägungen vorgenommen. Die Einstufung soll Grundlage für eine objektive Interessenabwägung bei Bauvorhaben betreffend das inventarisierte Objekt sein. Eine Konsequenz dieser Ansätze ist, dass die als „schützenswert“ eingestuft Objekte nun als „erhaltenswert“ eingestuft sind. Aufgrund der so vorgenommen Einstufungen ist keine Anpassung des Baugesetz Artikels 26 notwendig.

M.B. 20. Mai/ 2. September 2016, für den Vorstand Gemeinde Furna.

Objektblätter

Die Reihenfolge der Objekte richtet sich nach der Liste im Regierungsbeschluss Nr. 416, Seite 38.

Hinweise und Bemerkungen durch die Vertreter der Denkmalpflege und des ARE sind, wenn vorhanden, unter der Zeile „Nachvollzug Einstufung, Feststellung und Schlüsse“ aufgeführt (Besprechung vom 15. August 2016/ Gemeinde Furna, ARE, DPG, STW AG, M.Brunner).

Objekt
Inventar Nr. 115

Gebäude Nr. 18C, Parzelle Nr. 1094, Gebiet „Düngi“,
Stallscheune. Eigentümer, Gemeinde Furna.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna Genehmigungsdossier: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die Stellung im Siedlungsgefüge ist unbe-
stritten und wird als wertvoll anerkannt, eine fragmentierte Jahres-
zahl auf dem Türsturz ist vorhanden.

Äusserungen der Eigentümer: Die Fundamente sind faul und bedür-
fen einer Sanierung. Im Rahmen einer solchen Sanierung sollte eine
Nutzung möglich sein (zur Zeit Materiallager).

Absichten der Eigentümer: Eine Idee ist die Nutzung des Volumens
als Remise, bzw. Garage für die umliegenden Wohnhäuser.

Mit der nötigen Sorgfalt ausgeführt, sollte eine solche Nutzung im
Rahmen des Schutzzwecks möglich sein (rückseitige Einfahrt, Bau-
beratung). Unter diesen Umständen akzeptieren die Eigentümer den
Status „Erhaltenswert“.

Der Vertreter des ARE weist auf eine langjährige zurückhaltende
Praxis hin, was Nutzungen im Rahmen des Schutzzwecks anbe-
langt.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

**Objekt
Inventar Nr. 7**

Gebäude Nr. 21, Parzelle Nr. 1071, Gebiet „Fridlisch“, Wohnhaus (Ferienhaus). Eigentümer, J. Hartmann, Frauenfeld.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna Genehmigungsdossier: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Feststellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die Elemente des plastischen Beschriebs zu diesem Objekt sind vor Ort erkennbar und weitere Details konnten entdeckt werden. Nicht nachvollziehbar ist, dass keines der Bewertungskriterien zutreffen soll, dem Bau jedoch eine hohe architektonische Qualität zugeschrieben wird (seltener Bautyp, architektonischer Wert, kulturhistorischer Wert, Schmuckform, Kubus, Altertum, ortstypisch _ alles Nein)

Äusserungen des Eigentümers: In einem Schreiben an den Gemeindevorstand Furna teilt der Eigentümer mit, dass er auf eine Abstufung des Objekts im Inventar verzichtet. Der Brief wird von E. Bachmann vorgelesen und zur Kenntnis genommen.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 111

Gebäude Nr. 29, Parzelle Nr. 1076, Gebiet „Geissgada“,
Stallscheune. Eigentümer, J. Roffler-Jossen.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna Genehmigungsdossier: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die Beschreibung als Solitär mit Fernwir-
kung in der Streusiedlung ist nachvollziehbar. Bemerkenswert ist die
Holzbautechnik. So ist ein sorgfältig angelegter, hangseitiger Wet-
terschutz mit Holzstiften befestigt. Bewegliche Teile, Scharniere und
Gelenke sind gänzlich aus Holz gefertigt.

Äusserungen der Eigentümerin: Die Wertung dieses Gebäudes wird
verstanden. Der Gaden ist über einen Fahrweg gut erreichbar, es ist
vorstellbar daraus „etwas zu machen“.
Die Optionen des RPG für erhaltenswerte Bauten ausserhalb der
Bauzone sollen offen gehalten werden.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 92

Gebäude Nr. 56 A, Parzelle Nr. 1114, Gebiet „Rasitsch“,
Stall, Gewerbemischzone. Eigentümer, Ch. Züst-Berchtold.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die Eigenschaft des Gebäudes als Solitär
mit Fernwirkung ist klar. Die Substanz des Gebäudes wird offen-
sichtlich sorgfältig gepflegt (neue Blocktreppe, diverse Bauteile aus-
getauscht).

Die Einstufung „schützenswert“ erfolgt präventiv auf die Vermutung
hin, dass es sich um eine der ältesten Stallbauten der Gemeinde
handeln könnte. Diese Vermutung wird nicht erläutert oder begrün-
det.

Äusserungen des Eigentümers: Der Eigentümer hat grundsätzlich
keine Probleme mit dem Gebäudeschutz (siehe auch sein vorbildlich
restauriertes Wohnhaus). Seine Liegenschaft ist „auch noch“ in die
Gewerbemischzone eingezont worden. Es besteht eine Unsicher-
heit, was „noch möglich“ ist.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen, dem damit zu-
sammenhängenden Nutzungsdruck, aber auch im Zusammenhang
mit dem Arbeitszonenmanagement (revidiertes RPG), besteht ein
Zielkonflikt bezüglich Umgang mit dem Stall.

Da für Bauvorhaben an schützens- und erhaltenswerten Gebäuden
eine Meldepflicht besteht (Baugesetz Furna), genügt als präventiver
Schutz auch die Stufe „erhaltenswert“. Bei einem allfälligen Projekt,
welches die wesentliche Substanz des Objekts betreffen würde,
kann die Gemeinde zusammen mit der Denkmalpflege über eine
Bauuntersuchung entscheiden. In Abgleich mit dazumal gelten-
den Prioritäten und Vorgehensweisen kann dann erneut über die
Einstufung befunden werden, oder über eine Entlassung aus dem
Inventar.

Unter diesen Umständen erachten die Vertreter der Denkmalpflege
und des ARE die Abstufung als angemessen.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 73

Gebäude Nr. 70, Parzelle Nr. 1224, Gebiet „Hatzihus“,
Wohnhaus. Eigentümer, Ch. Berry-Flury.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die nach Inventar aufgeführten äusseren Qualitäten bezüglich Situation, Bausubstanz, Bauteile und Details sind vor Ort erkennbar und nachvollziehbar. Im Inneren wurden sanfte Renovationen vorgenommen (Küchenbereich, Wirtschaftsräume, Bäder, Holzterasse). Der gute Zustand des Objekts liegt am pfleglichen Umgang der Bewohner mit ihrem Zuhause. Das Haus wird von einem Ehepaar im hohen Alter bewohnt.

Äusserungen der Eigentümer: Man möchte etwas machen können, ohne zu viele Vorschriften und Auflagen.
Beispielsweise besteht die Idee, den gedeckten Balkon im hangseitigen Anbau mit einem Windschutz versehen zu können.

Der ursprünglich vorgesehene Status „schützenswert“ ist aufgrund der vorgefundenen Realität (innen) nicht angemessen. Die Eigentümer wären mit der Einstufung erhaltenswert einverstanden, zumal damit eine Bauberatung verbunden (z.B. bei einer Wärmesanierung) ist und Optionen für Bauten ausserhalb der Bauzone nach RPG offengehalten werden.

Der Vertreter der Denkmalpflege stellt fest, dass der vorgefundene Zustand des Hauses innen und aussen nach generellen Kriterien beispielhaft für ein schützenswertes Objekt ist. Der Vertreter der Gemeinde legt überzeugend dar, dass die Abstufung der besonderen Situation angemessen ist.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 77

Gebäude Nr. 71, Parzelle Nr. 1212, Gebiet „Althus“,
Wohnhaus. Eigentümer, K. Baumgartner-Kamber.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Das Gebäude ist reich bemalen und beschriftet und weiteres Schmuckwerk ist erkennbar. Die gute Bausubstanz ist durch den permanenten Unterhalt des Eigentümers begründet (Sockelmauer, hangseitige Drainage, Erneuerung und Austausch diverser Holzbauteile an Stall, Erneuerung am Wohnhaus). Im Inneren ist das Wohnhauses renoviert worden (Küche, Bäder, Wirtschaftsräume im hinteren Teil), in den Stuben ist die alte Substanz sehr gut. Das Haus wird von einem Paar dauerbewohnt.

Äusserungen des Eigentümers: Der Eigentümer hätte das Haus nicht gekauft, wenn es unter Heimatschutz gestanden hätte. Damit ist das Missfallen am Bautenschutz in der Ortsplanung gegeben. Mit der Einstufung „erhaltenswert“ wäre der Eigentümer einverstanden.

Aufgrund der vorgefundenen Situation erachten die Vertreter der Denkmalpflege und des ARE die Abstufung als begründet.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 57

Gebäude Nr. 72, Parzelle Nr. 1198, Gebiet „Flügler“,
Wohnhaus. Eigentümer, J. Egli.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Die festgestellten Werte bezüglich Situati-
on, Bauteile, Schmuckformen sind nachvollziehbar. Die Qualitäts-
wertung ist jedoch im Widerspruch zu den Bewertungen der Einzel-
punkte (Stellung, Architektur, Typologie).

Die Bausubstanz ist gut. Das Gebäude wurde im ganzen Kellerbe-
reich und hängeseitig ausgekernt und umfassend renoviert (Küche,
Bad, Wirtschaftsräume, Verkaufsraum. Renovation nach meinen
Notizen 1997/98).

Die Renovation scheint vorbildlich für einen sorgfältigen Umgang mit
alter Bausubstanz.

Äusserung des Eigentümers. Der Eigentümer empfindet den Status
„schützenswert“ als Strafe in Anbetracht seiner guten Pflege des
Wohnhauses.

Aufgrund der real vorgefundenen Verhältnisse (innen) ist der Status
„schützenswert“ unangemessen. Der Eigentümer ist mit der Einstu-
fung „erhaltenswert“ einverstanden, zumal damit Optionen für Bau-
ten ausserhalb der Bauzone nach RPG offengehalten werden (der
sorgfältige Umgang mit dem Gebäude ist ohnehin gewährt).

Für den Vertreter der Denkmalpflege ist mit der vorgefundenen Si-
tuation (umfassende Renovationen) eine Abstufung begründet.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 58

Gebäude Nr. 0, Parzelle Nr. 1198, Gebiet „Flügler“,
Heugaden. Eigentümer, J. Egli.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung, Fest-
stellung und Schlüsse

Nachvollzug Einstufung: Das Objekt wird, wie beschrieben, mit etli-
chen originalen Details vorgefunden. Inzwischen ist das Gebäude
grau geworden und leicht verwittert.

Äusserung des Eigentümers: Der Eigentümer beanstandet die Ein-
stufung „schützenswert“ mit Begründung des guten Zustands der
Bausubstanz.

Die Einmaligkeit wird diskutiert. Tatsächlich ist es die einzige im
Dauersiedlungsbereich erfasste Heubarge. Auf dem Gemeindege-
biet soll es ca. 20 dieser Bauten geben. Der Eigentümer hat nichts
mit diesem Gebäude vor.

Da es sich um eine einräumige Baute handelt, ist der Schutzzweck
auch mit der Einstufung „erhaltenswert“ gewährleistet. Die Optionen
für Bauten ausserhalb der Bauzone nach RPG würden offen blei-
ben. Damit erklärt sich der Eigentümer einverstanden.

Die Vertreter der Denkmalpflege und des ARE folgen dieser Argu-
mentation. Die Abstufung ist begründet.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.

Objekt
Inventar Nr. 107

Gebäude Nr. 119, Parzelle Nr. 1081, Gebiet „Plattahüttli“,
Stallscheune. Eigentümer, J. Roffler-Hossen.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

**Nachvollzug Einstufung,
Feststellung und Schlüsse**

Nachvollzug Einstufung: Die Rundhölzer der Fassade beim Stallgeschoss sind so bearbeitet, dass diese flächig und glatt ist. Beim Stalleingang sind die Hölzer mit Schnitzereien verziert - eine Feinheit für einen Zweckbau aus der Zeit vor der Mechanisierung der Berglandwirtschaft.

Hangseitig ist das Gelände eingebrochen und zum Teil in den Stall eingedrungen.

Die Fernwirkung schlägt sich offenbar nicht in der Qualitätswertung nieder.

Äusserung des Eigentümers. Gegenwärtig gibt es für den Stall keine Verwendung und es ist auch nichts weiter vorgesehen. Allerdings soll der Stall auch nicht blindlings abgebrochen werden (zur besseren Bewirtschaftung des Hangs).

Offenbar ist der Stall aus wiederverwendeten Bauhölzern früherer Bauten konstruiert. Im Sinne dieser Objektgeschichte ist eine Weiterverwendung der Hölzer anderswo denkbar.

Mit der Einstufung „übrige Baute“ ist im Falle einer Veränderung oder eines Abbruchs eine solche Weiterverwendung möglich. So würde zum Beispiel die geglättete Fassade mit den Schnitzereien eingelagert oder unmittelbar andernorts wieder verwendet werden können.

Der Vertreter der Denkmalpflege ergänzt die Überlegungen damit, dass Kleinbauten aus wiederverwendeten Hölzern in gewisser Weise als „Fahrisbauten“ gesehen werden können. Mit dem vorgefundenen Zustand des Objekts ist eine Abstufung begründet.

Neubeurteilung

Einstufung: Übrige Baute.

**Objekt
Inventar Nr. 106**

Gebäude Nr. 120, Parzelle Nr. 1081, Gebiet „Plattahüttli“,
Stallscheune. Eigentümer, J. Roffler-Jossen.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

Nachvollzug Einstufung: Die Einstufung „erhaltenswert“ wird mit der originalen Blocktreppe begründet (vorhanden). Die Fernwirkung schlägt sich offenbar nicht in der Qualitätswertung nieder.

**Nachvollzug Einstufung,
Feststellung und Schlüsse**

Äusserungen des Eigentümers: Es gibt keine Pläne für die Verwendung des Stalls, das Gelände wäre, wenn freigelegt, gut zu bewirtschaften. „Das mit der Blocktreppe“ wird als „Witz“ empfunden.

Aufgrund der reinen Sachlage ist eine Einstufung „Übrige Baute“ angemessen (mit Einlagerung der Blocktreppe bei allfälligem Rückbau).

Empfehlung: Einstufung „erhaltenswert“, um Optionen für Bauten ausserhalb der Bauzone nach RPG offenzuhalten. Der Stall liegt gut und in Nähe des Hofes (diverse Nutzungen wären denkbar, beispielsweise eine Besenbeiz oder ein Stützpunkt im Rahmen des Kulturnetzes Prättigau).

Entscheid des Gemeindevorstands: Übrige Baute.

Die Vertreter der Denkmalpflege und des ARE folgen dem Entscheid des Vorstands.

Neubeurteilung

Einstufung: Übrige Baute.

**Objekt
Inventar Nr. 61**

Gebäude Nr. 250/250-A, Parzelle Nr. 1186, Gebiet „Stett“,
Stall mit Wohnteil. Eigentümer, A. Berry-Caflisch.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Aus dem Inventar gestri-
chen.

Begehung

**Nachvollzug Einstufung,
Feststellung und Schlüsse**

Nachvollzug Einstufung: Auffallend ist das gut gearbeitete neue
Dach, welches das ganze Ensemble schützt. Weiter ist die hangsei-
tige Fassade einheitlich gemacht und unter dem Wohnbereich sind
die Fundamente sauber saniert. Die Bausubstanz ist gut. Dass die
Architektonische Qualität hoch sein soll ist nicht nachvollziehbar.
Teile und Strukturen, wie der Stall oder der Abort, sind ziemlich ru-
dimentär und das Ensemble ist eine Collage. Elemente von kultur-
historischem wert konnten nicht ausgemacht werden.

Äusserungen des Eigentümers: Das Gebäude wird als Refugium
und für Freizeit- bzw. Ferientaufenthalte genutzt. Vielleicht möchte
der Eigentümer es einmal dauerbewohnen. Die Optionen nach RPG
und Zweitwohnungsgesetz, welche durch einen Schutzstatus mög-
lich wären, braucht er nicht (Dauersiedlungsbereich).

Im Quervergleich fehlen bei diesem Objekt die „Marker“ welche eine
Unterschutzstellung rechtfertigen. Für die Dokumentation soll es im
Inventar belassen werden.

Die Vertreter der Denkmalpflege und des ARE folgen den Begrün-
dungen für die Abstufung.

Neubeurteilung

Einstufung: Übrige Baute.

Objekt
Inventar Nr. 117

Gebäude Nr. 310/310-A, Parzelle Nr. 606, Gebiet „Usserboda“, Stall mit Wohnteil, Vorwinterung. Eigentümer, A. Roffler.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Schützenswert.
Gemeinde Furna, Genehmigungsakten: Übrige Baute.

Begehung

**Nachvollzug Einstufung,
Feststellung und Schlüsse**

Nachvollzug Einstufung: Das Gebäude sitzt auf einem kleinen Plateau im oberen Teil einer Geländekammer. Diese wird inzwischen durch einen mächtigen neuen Stall und einen neuen landwirtschaftlichen Wohnbau dominiert.

Das Bau- und Gestaltungsprinzip ist dasselbe wie bei Bauten am Hang: Nordseitig durchgehende Fassadenverkleidung, ein mehrere Gebäudeteile zusammenfassendes Dach und eine einseitig angebaute Wohnhütte. Das Gebäude wurde bis 2005 dauerbewohnt, entsprechend gut ist die Bausubstanz. Im Innern wird es besonders unter dem Dach und in den Bereichen zwischen den Baukörpern fragmentarisch (Andeutungen von Kammern, diverse Spalträume).

Äusserungen des Eigentümers: Der Eigentümer möchte das Gebäude eventuell als Alterswohnsitz herrichten. In dieser Hinsicht bereiteten die Anforderungen für schützenswerte Bauten ernsthafte Sorgen. Die Optionen für Bauten ausserhalb der Bauzone (RPG und Zweitwohnungsgesetz, erhaltens- und schützenswerte Bauten), könnten je nach der künftigen Nutzung durchaus interessant sein.

Der bauliche Zustand und die topografische Lage sind nach Inventar die Argumente für den Status „schützenswert“. Angesichts der fragmentarischen Struktur des Objekts und um eine Erneuerung und Nutzung des Gebäudes im Rahmen des Schutzzwecks zu ermöglichen, ist die Einstufung „erhaltenswert“ angemessener. Die wesentliche Substanz des Gebäudes bleibt damit erhalten und die Lage ist gesichert.

Der Status „schützenswert“ dient einem präventiven Zweck. Es könnte sich um das einzige derartige Heimwesen aus dem 18. Jahrhundert handeln.

Eine Abstufung ist nach Vertreter der Denkmalpflege mit der stark veränderten Umgebung (Neubauten) begründet.

Neubeurteilung

Einstufung: Erhaltenswert.



Anhang 2: Protokoll Neubeurteilung von Objekt Nr. 103

Gemeinde Furna Siedlungsinventar, Protokoll Neubeurteilung der Schutzkategorie von Objekt Nr. 103.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Zonenplan Gesamtrevision vom 17. September 2010 wurden beim Siedlungsinventar eine Anzahl Objekte in Ihrer Einstufung abgeändert und von der Gemeindeversammlung beschlossen. Bei der Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden wurden einige Objekte mit Herabstufungen in der Klassierung als „unbegründet“ zur Überarbeitung zurückgewiesen. Es handelte sich um 10 Bauten. Die Gemeinde Furna wurde angewiesen, für die betroffenen Gebäude > eine Einstufung gemäss ursprünglichem Siedlungsinventar vorzunehmen oder eine ausnahmsweise Abweichung davon eingehend zu begründen< (RB Protokoll Nr. 416, vom 14. Mai 2013). Gegenwärtig wird zur Aufarbeitung des Regierungsbeschlusses eine Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird das Siedlungsinventar auf Basis der Neubeurteilung vom Sommer 2016 angepasst (STW AG für Raumplanung).

Bei der Gemeinde Furna ist am 20. Februar 2017 ein Abbruchgesuch für einen Stall bei ‚Gädemji‘ eingegangen (Meldeverfahren). Der Stall ist im Inventar als Objekt Nr. 103 erfasst und als ‚erhaltenswert‘ eingestuft.

Nach Absprache mit der STW über das weitere Vorgehen hat der Gemeindevorstand am 14. März 2017 beschlossen, eine Neubeurteilung des Objekts vorzunehmen und dieses für die Aufbereitung des Siedlungsinventars nachzureichen. Max Brunner, Dipl. Architekt ETH aus 8006 Zürich, ist beauftragt, die Neubeurteilung vorzunehmen.

Begehung. Am 4. April 2017 hat der Augenschein vor Ort stattgefunden. Anwesend waren E. Bachmann/ Bauvorstand Gemeinde Furna, L. Bärtsch/ seit 1. Januar 2017 Eigentümer des Objekts Nr. 103 und M. Brunner/ beauftragt mit der Neubeurteilung. Die Sachlage wurde ausführlich diskutiert (siehe Blatt Objekt Nr. 103).

Am 12. April hat M. Brunner S. Berger von der Kantonalen Denkmalpflege über das Vorgehen orientiert und mit ihm einen Austausch zu Sachfragen gehabt.

Neubeurteilung Objekt Nr. 103 mit Äusserungen des Eigentümers, Erwägungen und Begründungen (nächste Seite):

**Objekt
Inventar Nr. 103**

Gebäude Nr. 240, Parzelle Nr. 1084, Gebiet Mittelbärg „Gädemji“, giebelständige Stallscheune. Eigentümer, L. Bärtsch-Garbald.

Einstufung, Schutzkategorie

Inventar: Erhaltenswert.
Gemeinde Furna: Abstufung in Übrige Baute im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Inventars prüfen (Eigentümer hat gewechselt, Gesuch um Rückbau mit Wiederherstellung des Geländes).

Begehung

**Nachvollzug Einstufung,
Feststellung und Schlüsse**

Nachvollzug Einstufung: Das Gebäude ist sorgfältig gebaut. Inzwischen ist der bauliche Zustand schlecht. Das Schindeldach ist moosbedeckt, die Schwellenhölzer im Sockelbereich weisen Anzeichen von Fäulnis auf, generell gibt es Zeichen von Insektenbefall und Zersetzung von einigen Baumstämmen. Möglicherweise ist das eine Folge vieler sekundär verwendeter Stämme. Nach Auskunft von E. Bachmann sind auch Steine für die Fundamente und Terrainanpassungen (Plateau vor dem Stall) wiederverwendet worden, wenn am Standort nicht genügend oder geeignetes Material vorhanden war. Der Fundamentsockel besteht aus Gestein, welches hergebracht wurde.
Der bergseitige Vorraum ist in einem guten Zustand. Es handelt sich um eine Reparatur, nachdem das Gebäude im Zusammenhang mit einem tragischen Autounfall beschädigt wurde.
Auch wenn das Objekt mit Sorge gebaut wurde, fehlen im Quervergleich zu anderen Objekten ‚Marker‘, welche die Einstufung im Inventar unterstreichen.
Das Objekt ist im Hang situiert, es gibt keine aus dem Gelände gearbeitete Fuss- oder Fahrwegerschliessung. Man quert den Hang zu Fuss, um zum Objekt zu gelangen, wie früher mit den Tieren zur Vorwinterung.
Das Objekt kann in gewisser Weise als „Fahrrisbaute“ gesehen werden, mit den sekundär verwendeten Hölzern und Steinen. Es ist für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform gebaut worden, die es inzwischen nicht mehr gibt.

Der Eigentümer hat für die Baute keine Verwendung. Er beabsichtigt, das Objekt abzutragen und das Gelände wiederherzustellen. Aufgrund der fehlenden Erschliessung, Vorschriften zum Tierschutz und dem zentralen Grossstall erübrigt sich eine weitere Nutzung. Die in unmittelbarer Nähe an der Strasse situierte Stallscheune wird als Lager genutzt (Inventar Objekt Nr. 110).

Mit dem vorgefundenen schlechten Zustand einiger Bauteile ist eine Abstufung im Inventar begründet. Die Wiederherstellung eines gesunden Bauzustandes wäre mit erheblichem Aufwand verbunden. Es ist fraglich, ob die Fernwirkung diesen Aufwand rechtfertigt, zumal die Fernwirkung der zahlreichen Grossställe wesentlich stärker wahrgenommen wird (Wandel der Kulturlandschaft).

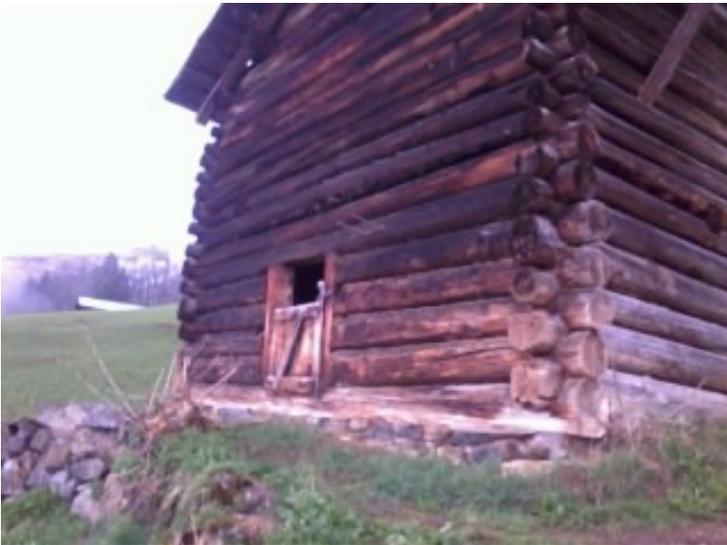
Neubeurteilung

Einstufung: Übrige Baute.

Bilder Begehung vom 4. April 2017



Nr. 103 bergseitig _ bemoostes Dach



Ansicht Sockel und Schwellen



Detail Stämme



Schwelldetail

M.B. 8. Mai 2017, zuhanden des Vorstands Gemeinde Furna und der STW AG für Raumplanung.



Anhang 3: Inventarblätter Neubeurteilung Siedlungsinventar (separate Beilage)



Anhang 4: Auswertung Vorprüfungsbericht

Gemeinde Furna - Teilrevision Ortsplanung Vorprüfung

Auswertung Vorprüfungsbericht ARE vom 20. April 2020

Kapitel / Seite Vorprüfung	Thema	Beurteilung/Antrag ARE/Fachstellen	Behandlung Gemeinde/Planer	Berücksichtigt
Kap. 1.1 / S. 4	Lagerzone Sägerei	Das ARE ist klar der Auffassung, dass für die vorgesehene intensive, permanente, mit Terrainveränderungen und der Erstellung einfacher Bauten verbundene Nutzung eine Bauzone ausgedehnt werden muss und eine Nichtbauzone nicht in Frage kommt. Entsprechend ist vorliegend zu prüfen, ob die Anforderungen zur Einzonung einer neuen Bauzone erfüllt werden können.	<i>Lagerzone wird als Bauzone ausgewiesen (ZP und BauG). Die entsprechenden Anforderungen werden im PMB nachgewiesen (vgl. Kap. 6).</i>	ja
Kap. 1.3 / S. 5-7	Lagerzone Sägerei	Aufzeigen der Konformität mit der regionalen und kantonalen Richtplanung . Im Zuge der Weiterentwicklung ist den Vorgaben des KRIP-S die nötige Beachtung zu schenken, und die sich daraus ergebenden notwendig werdenden Massnahmen sind umzusetzen. Dies betrifft insbesondere nachfolgende Aspekte: ... Erweiterungen des Siedlungsgebietes bis zu 1 ha bedingten keine Richtplanfestsetzung, für Erweiterungen > 1 ha ist eine Richtplananpassung erforderlich.	<i>Planungs- und Mitwirkungsbericht wird entsprechend ergänzt. (Bedarfsnachweis, Standortevaluation, Mehrwertausgleich, Mobilisierungsmassnahmen) vgl. Kap. 6</i>	ja
		Bedarfsnachweis Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren mit Beschwerdemöglichkeit wird der Gemeinde geraten, den (dringenden) Bedarf noch anschaulicher auszuweisen. Des Weiteren ist mit einer umfassenden Standortevaluation aufzuzeigen, dass der gewählte Standort am besten geeignet ist.	<i>Die vorgesehene Fläche für die Lagerzone beträgt deutlich weniger als 1 ha, weshalb keine Richtplananpassung erforderlich ist. Angaben zum Flächenbedarf wurden mit Sägereibetreiber vertieft und werden im PMB aufgezeigt (Kap. 6.2). Geprüfte Standorte werden in einer Standortevaluation zusammengetragen und das Ergebnis im PMB aufgezeigt (Kap. 6.2). Gewählter Standort eignet sich insbesondere aufgrund Lage und Verfügbarkeit.</i>	z.K.
				ja

		<p>Mehrwertabgabepflicht für Einzonung Lagerzone prüfen</p>	<p>Es wird ein entsprechendes <i>Bewertungsgutachten</i> beim Amt für Immobilienbewertung eingeholt. (Noch in Arbeit)</p>	ja
Kap. 1.4 / S. 7	Lagerzone Sägerei	<p>Mobilisierungsmassnahmen festlegen: Die Gemeinde wird aufgefordert, die Einzonung der Lagerzone an die Bedingung zu knüpfen, dass die Zone innert einer angemessenen Frist (bspw. 1 Jahr) seit Rechtskraft der Planung zu (alleinigen) Lagerzwecken genutzt wird, ansonsten diese ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die ursprüngliche Nutzungszone (Landwirtschaftszone) zurückfällt. (In Art. 24^{bis} Lagerzone eine Rückfallklausel ergänzen) In Zusammenhang mit der Ausscheidung der neuen Lagerzone auf der Parzelle Nr. 1157 wird empfohlen, die auf Parzelle Nr. 1114 existierende Gewerbemischzone in die Landwirtschaftszone umzuzonen. (schützens- bzw. erhaltenswerte Bauten, keine Umnutzung zu Gewerbezwecken vorgesehen)</p>	<p>BauG Art. Lagerzone wird mit Rückfallklausel ergänzt (Frist 2 Jahre)</p>	ja
Kap. 1.5 / S. 8	Lagerzone Sägerei	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 102 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG, SR 910.1) die Meliorationsbeiträge für die durch die Lagerzone zweckentfremdete Fläche rückerstattet werden müssen, da es sich um ein Güterzusammenlegungs-Grundstück handelt. Der Kanton ist wie die Gemeinde auch der Auffassung, dass nach dem Inkrafttreten der Nachführung der Bundesinventare, spätestens aber nach der Nachführung des kantonalen Biotopschutzinventars eine umfassende Überprüfung der Naturschutzplanungen erforderlich ist. In diesem Sinne bieten die vorliegenden Naturschutzplanungen nach wie vor keinen vollständigen Überblick über die vorhandenen Schutzobjekte nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG), können aber im Sinne einer Übergangslösung akzeptiert werden.</p>	<p>Da keine Kompensation erforderlich ist (keine wzm) ist ein Zusammenhang dieser Auszonung mit der Lagerzone nicht nachvollziehbar. Eine Überprüfung der bestehenden Bauzonen erfolgt im Rahmen der anstehenden Gesamtüberprüfung der Ortsplanung.</p>	nein
Kap. 2 / S. 8	Naturschutz- zonen	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 102 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG, SR 910.1) die Meliorationsbeiträge für die durch die Lagerzone zweckentfremdete Fläche rückerstattet werden müssen, da es sich um ein Güterzusammenlegungs-Grundstück handelt. Der Kanton ist wie die Gemeinde auch der Auffassung, dass nach dem Inkrafttreten der Nachführung der Bundesinventare, spätestens aber nach der Nachführung des kantonalen Biotopschutzinventars eine umfassende Überprüfung der Naturschutzplanungen erforderlich ist. In diesem Sinne bieten die vorliegenden Naturschutzplanungen nach wie vor keinen vollständigen Überblick über die vorhandenen Schutzobjekte nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG), können aber im Sinne einer Übergangslösung akzeptiert werden.</p>	<p>z.K. Kein Einfluss auf Teilrevision Ortsplanung. (Rückzuerstattende Meliorationsbeiträge wurden bei ALG abgeklärt.)</p> <p>z.K. keine Anpassung erforderlich; Erneute Prüfung im Rahmen Gesamtüberprüfung NUP, bei Vorliegen des revidierten kantonalen Biotopschutzinventars</p>	ja

Kap. 3 / S. 8	GGP (Siedlungs- inventar)	Mit der vorliegenden Teilrevision ist die Gemeinde der Aufforderung des RB Nr. 416 nachgekommen. Die vorgenommenen denkmalpflegerischen Einstufungen der fraglichen Bauten wurden in Absprache mit der DPG vorgenommen. Wir können den Einstufungen sämtlicher Bauten zustimmen.	z.K. <i>keine Anpassung erforderlich</i>	ja
Kap. 4 / S. 8	GEP	Das ARE schlägt vor, die Bezeichnungen <i>Hochspannungsleitung</i> , <i>Hochspannungsfreileitung</i> und <i>Trafostation</i> in der Legende des GEP Verkehr/ Ver- und Entsorgung 1:10'000 unter den Untertitel Hinweise zu verschieben. (Hinweis auf Träger)	<i>Legende GEP wird entsprechend angepasst.</i>	ja
Kap. 4 / S. 9	GEP	Der GEP ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit den in der Zwischenzeit bestehenden Abwasserentsorgungsleitungen zu ergänzen (siehe BAB-Bewilligung Nr. 2016-0350).	<i>GEP wurde entsprechend ergänzt. (vgl. auch PMB Kap. 10)</i>	ja
Kap. 5.1 / S. 9	BauG allgemein	Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind lediglich diejenigen Ergänzungen und Anpassungen am BauG vorzunehmen, welche zur Umsetzung der Planungsinhalte erforderlich sind resp. damit zusammenhängen, da die Anpassungen an die übergeordnete Gesetzgebung umfassende Planungsarbeiten erfordern, welche im Rahmen einer Gesamtrevision durchzuführen sein werden. (Betrifft insbesondere Mobilisierung der Baulandreserven, Verdichtung des bestehenden Baulandes, Mehrwertgabe). Sollte die Gemeinde daran festhalten wollen, zum jetzigen Zeitpunkt bereits recht umfassende Änderungen am Baugesetz vorzunehmen, ist dem Grundsatz der Gewährleistung der Planbeständigkeit ein besonderes Augenmerk zu schenken.	<i>siehe Folgende</i>	ja

Kap. 5.2.1 / S. 9-10	Bauland- verfügbarkeit (Art. 3 ^{bis})	Bestimmungen in BauG können aufgrund revidiertem KRG entfallen. Bzgl. zusätzlichen Regelungen durch die Gemeinden wird auf das E-MBauG verwiesen. Es wird empfohlen, den Erlass allfälliger zusätzlicher kommunaler Regelungen erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision anzugehen, insofern diese nicht für die Umsetzung der vorliegenden Revision notwendig sind.	Auf einen BauG-Artikel zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit wird in der vorliegenden Teilrevision verzichtet. Dieses Thema soll auf die nachfolgende Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung verschoben werden.	ja
Kap. 5.2.2 / S. 10	Mehrwert- abgabe	Es wird empfohlen, den Erlass allfälliger zusätzlicher kommunaler Bestimmungen betreffend Mehrwertabgabe erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision anzugehen, insofern diese nicht für die Umsetzung der vorliegenden Revision notwendig sind	Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sind keine Vorgaben zur Mehrwertabgabe vorgesehen.	ja
Kap. 5.2.3 / S. 10	BauG Art. 10 Zonenschema (Ausnützungsziffer)	Welche maximalen AZ für das Erreichen der Zielsetzung einer angemessenen Verdichtung in Furna festgelegt werden müssen, ist von der Gemeinde genauer zu untersuchen, was erst im Rahmen der Ortsplanungsgesamtrevision angegangen werden kann. Eine Erhöhung der festgelegten maximalen AZ in der Grössenordnung, wie sie die vorliegende Revision vorsieht, erscheint uns aber insbesondere für die Wohnzonen in jedem Fall vertretbar.	Auf Massnahmen zugunsten einer angemessenen Verdichtung des Baugebietes (wie die Erhöhung der AZ) wird in vorliegender Teilrevision verzichtet. Dieses Thema soll im Rahmen der nachfolgenden Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung behandelt werden.	ja
Kap. 5.2.5 / S. 10	GGP, Art. 26	Anpassungen an Art. 26 schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen. Anpassung der Signaturbezeichnungen im GGP (Verweis auf Art. 43 KRG und vereinheitlichen mit Begriffen BauG und KRG)	Art. 26 BauG wird entsprechend bereinigt. Die Signaturbezeichnungen im GGP werden ans BauG angepasst (neue Codierung gemäss Weisung zur digitalen NUP).	ja
Kap. 5.2.6 / S. 11	Art. 34, Melde- verfahren	Der Gemeinde wird geraten, statt der vorgesehenen Bestimmungen von Art. 34 BauG die Formulierungen von Art 84 bis Art. 86 E-MBauG zu verwenden. Das ARE ist der Ansicht, dass auf Art. 34 Abs. 3 Bst. X (Bewirtschaftungswege) und y (Leitungen) BauG zu verzichten ist. Solche Bauvorhaben sind somit nicht grundsätzlich konfliktlos.	Anpassung an MBauG Art. 84-86 (Anzeigespflicht und Entscheid über Baubewilligungspflicht). Anpassung Art. 34 an revidierte KRVO (ehem. "Meldeverfahren", neu "vereinfachten Baubewilligungsverfahren") vgl. auch PMB Kap. 7	ja

Kap. 5.2.7 / S. 12	Art. 43 Energieanla- gen, Solaranla- gen	Der Gemeinde wird grundsätzlich empfohlen, sich zur Formulierung der Bestimmungen von Art. 43 BauG an Art. 40b KRVO sowie Art. 96 E-MBauG zu orientieren. Zudem wird dringend empfohlen, Solaranlagen in der Dorfzone und auf generell geschützten Einzelbauten sowie auf schützenswerten und erhaltenen Gebäuden und Anlagen der Baubewilligungspflicht zu unterstellen und diese nur zu erstellen, sofern und soweit die Solaranlage das wertvolle Objekt nicht wesentlich beeinträchtigt.	Die Formulierung von Art. 43 BauG wird an Musterbaugesetz angeglichen (vgl. PMB Kap.7). Auf Baubewilligungspflicht auf geschützten, schützenswerten und erhaltenen Gebäuden wird verzichtet. Bei Bauvorhaben ist ohnehin die Bauberatung beizuziehen.	z. T.
STW AG für Raumplanung, 3.7.2020				