

# **GEMEINDE ALBULA/ALVRA**

## **GESAMTREVISION ORTSPLANUNG**

**ORIENTIERUNGSVERANSTALTUNG | 2. MAI 2024**

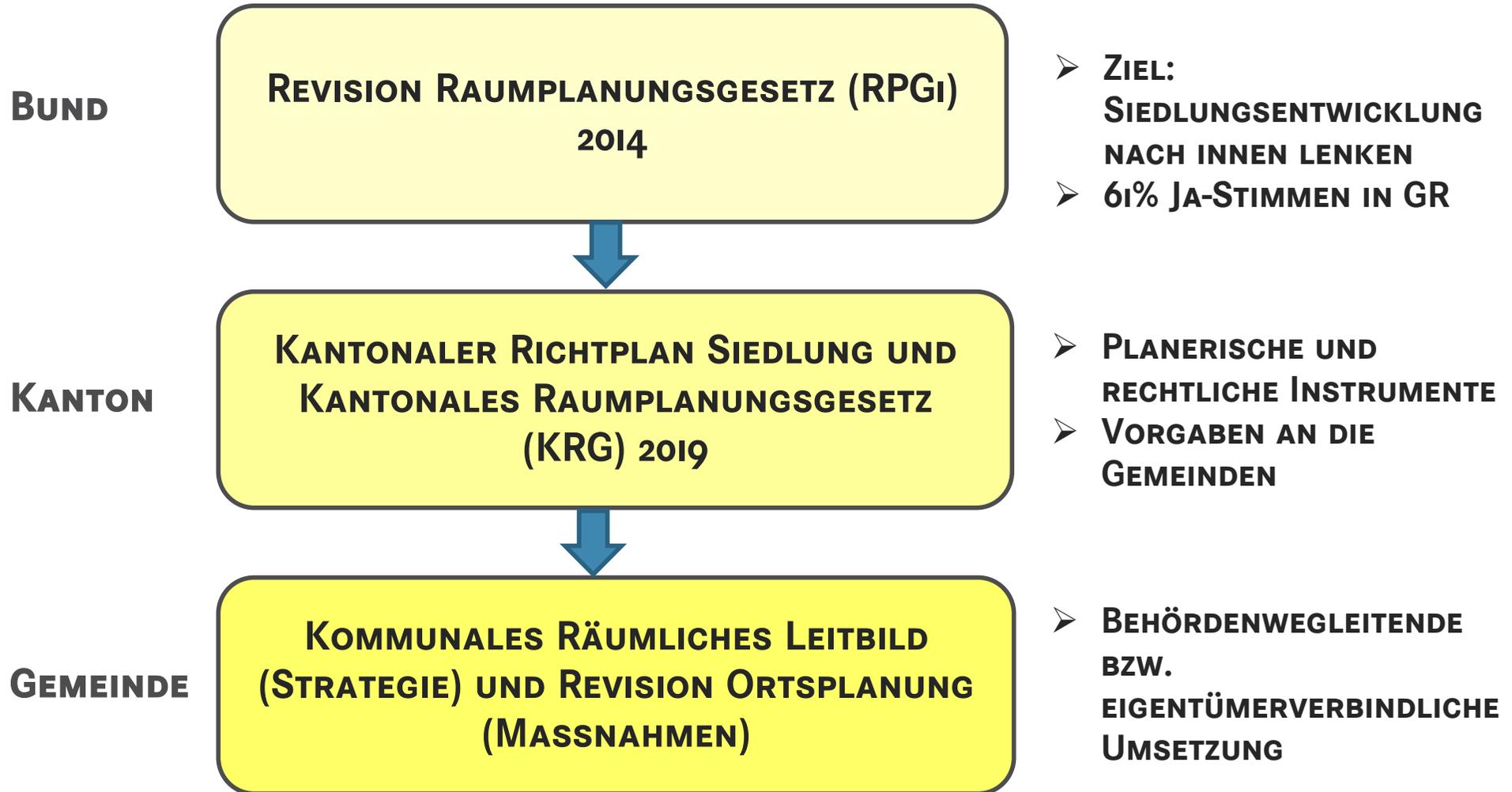
# THEMEN

1. **KURZÜBERSICHT RAHMENBEDINGUNGEN**
2. **VERFAHREN UND ORGANISATION**
3. **WESENTLICHE INHALTE DER GESAMTREVISION**
4. **WEITERES VORGEHEN – MITWIRKUNGSAUFLAGE**

# ANLASS ZUR ORTSPLANUNGSREVISION

- **ÜBERGEORDNETE VORGABEN HABEN SICH GEÄNDERT – SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN FÖRDERN**
  - NEUES RAUMPLANUNGSGESETZ FOKUSSIERT AUF SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN
  - BEGRENZUNG DES SIEDLUNGSGEBIETES – ERHALTEN DES KULTURLANDES
  - ZU GROSSE BAUZONEN SIND ZU REDUZIEREN (ART. 15 ABS. 2 RPG)
  - EINZONUNGEN SIND NUR MÖGLICH, WENN DIE POTENZIALE INNERHALB DES BESTEHENDEN SIEDLUNGSGEBIETES NICHT AUSREICHEN, UM DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUFZUFANGEN.
- **ZUSAMMENFÜHRUNG DER BISHERIGEN ORTSPLANUNGEN – AKTUELLE PLANUNGSGRUNDLAGEN FÜR BAUHERRSCHAFTEN UND GEMEINDEBEHÖRDEN**
  - DERZEIT GELTEN 7 VERSCHIEDENE ORTSPLANUNGEN, WELCHE TEILWEISE ÜBER 40-JÄHRIG SIND.

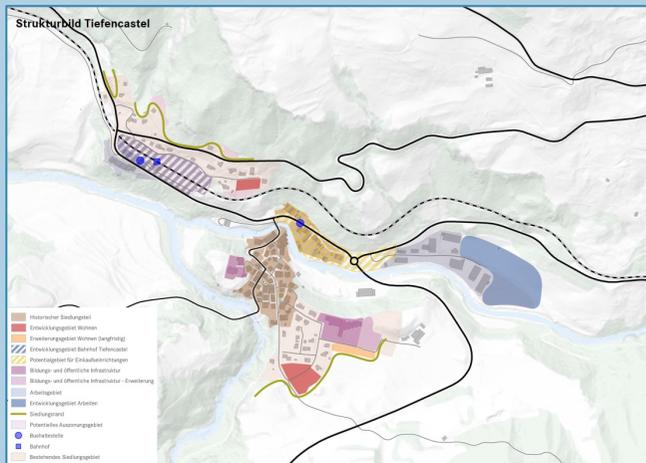
# ANLASS ZUR ORTSPLANUNGSREVISION



# EINORDNUNG

## RAHMENBEDINGUNGEN RAUMPLANUNGSGESETZ BUND UND KANTON

### KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD ALBULA/ALVRA



### UMSETZUNG IN DER NUTZUNGSPLANUNG

**ZONENPLÄNE UND  
GENERELLE  
GESTALTUNGSPLÄNE**

**GENERELLE  
ERSCHLIESSUNGS-  
PLÄNE**

**BAUGESETZ**

# ANLASS ZUR ORTSPLANUNGSREVISION

## ➤ ZIELE

- **SCHAFFEN VON PLANUNGS- UND RECHTSSICHERHEIT DURCH EINE «RPGI-KONFORME» ORTSPLANUNG**
- **PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN SCHAFFEN FÜR DIE ERWÜNSCHTE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE ALBULA/ALVRA**
- **MASSNAHMEN ZUR BAULANDMOBILISIERUNG ZWECKS GENÜGENDEM ANGEBOT AN BAULAND FÜR DEN WOHNUNGSBAU (EINZONUNGEN NUR BEI KONSEQUENTER MOBILISIERUNG DER RESERVEN MÖGLICH).**
- **SORGFÄLTIGER UMGANG MIT DEN HISTORISCHEN STRUKTUREN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BEDÜRFNISSE AN ZEITGEMÄSSEN WOHNRAUM**

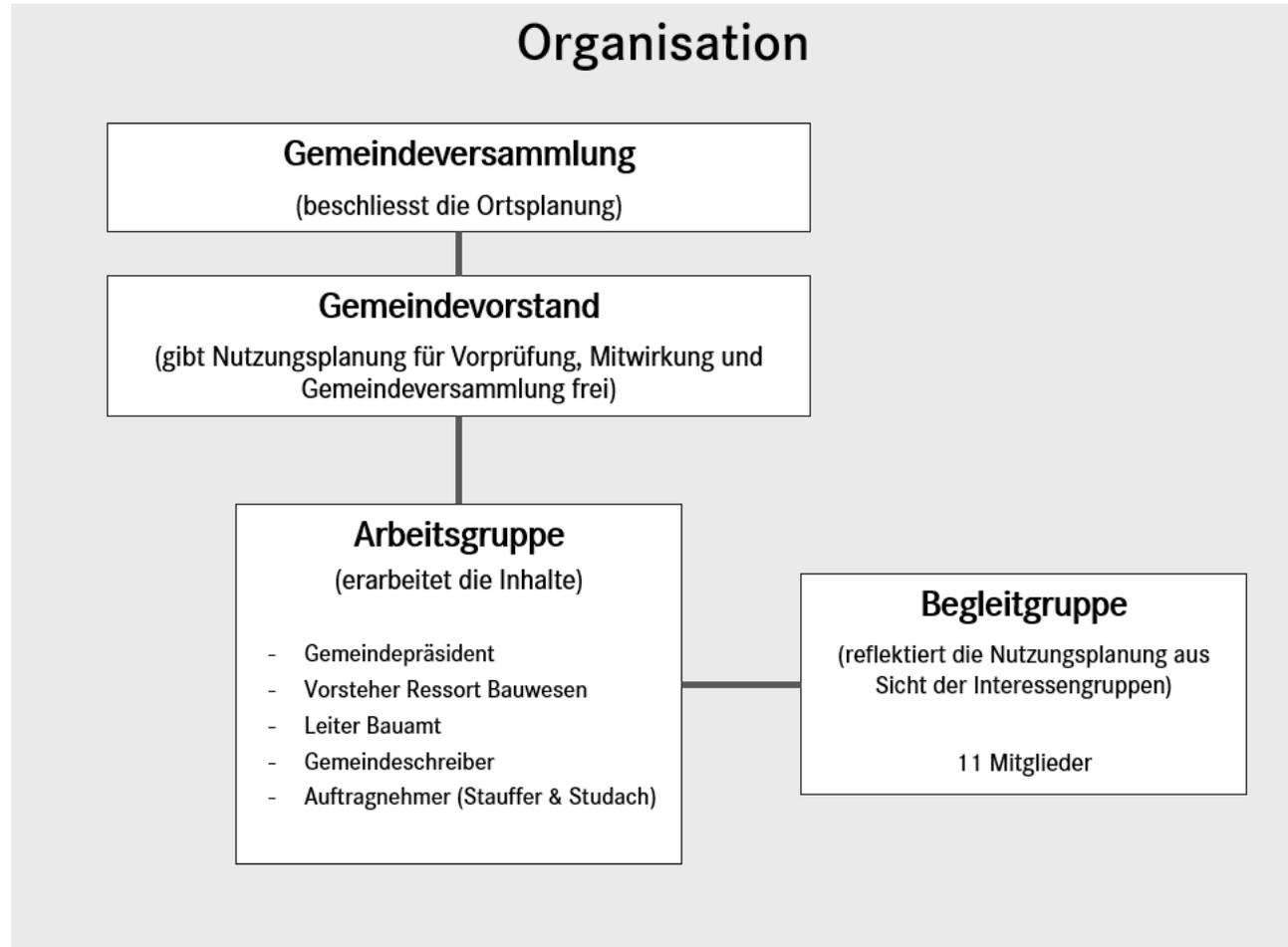
# ANLASS ZUR ORTSPLANUNGSREVISION

## ➤ SITUATION BRIENZ/BRINZAULS UND VAZEROL

- DIE PLANFENSTER BRIENZ/BRINZAULS UND VAZEROL WERDEN NOCH ZURÜCKGESTELLT, BIS KLARHEIT ÜBER DIE KÜNFTIGE GEFÄHRDUNGSSITUATION BESTEHT.

# VERFAHREN UND ORGANISATION

# ORGANISATION



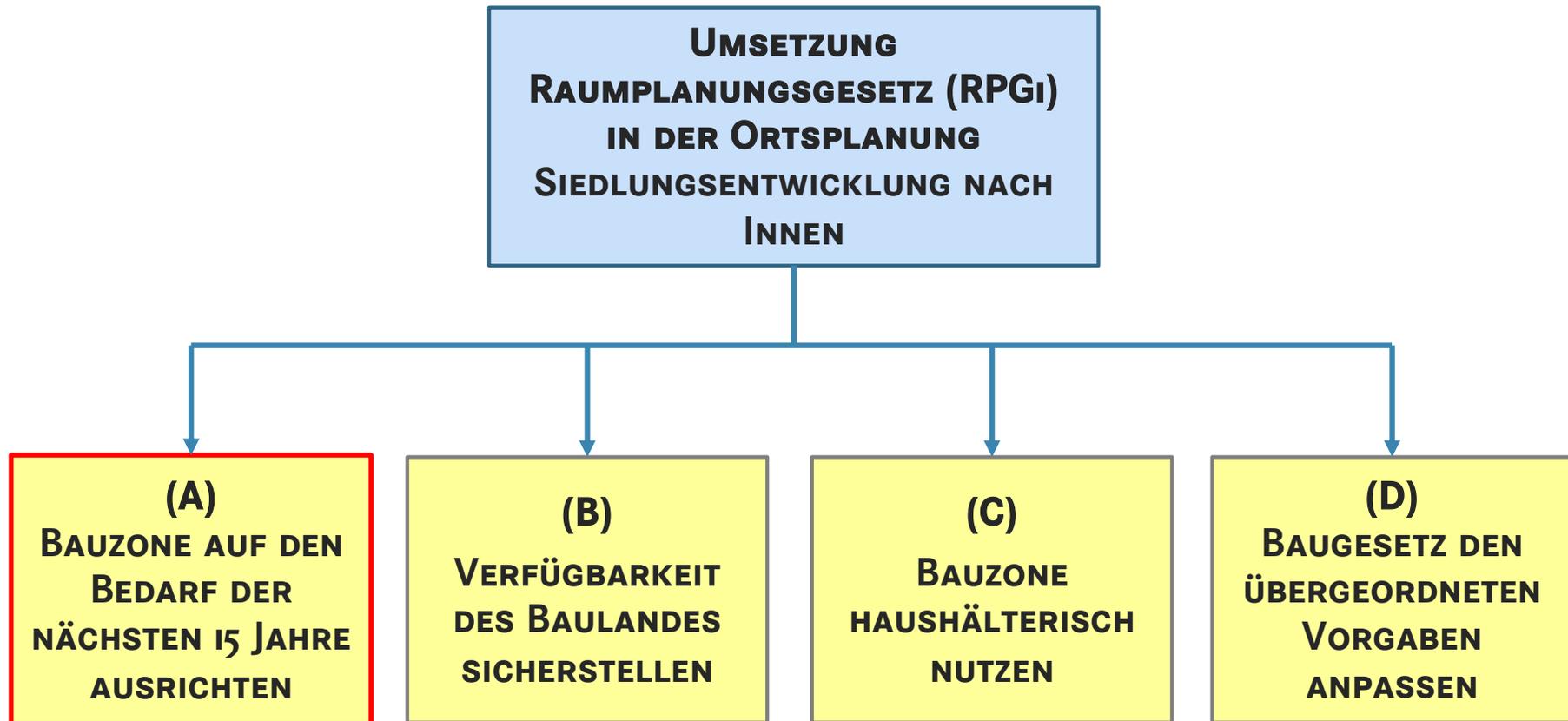
# BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD (KRL)	2019 / 2020
ERARBEITUNG ENTWÜRFE PLANUNGSMITTEL	2020 / 2021
EINBEZUG DER BEGLEITGRUPPE	2020 / 2021
KANTONALE VORPRÜFUNG	JAN. 2022 – OKT. 2023
ÜBERARBEITUNG VORLAGE NACH VORPRÜFUNG	NOV. 2023 – APRIL 2024
INFORMATIONSVORANSTALTUNG	2. MAI 2024
MITWIRKUNGSAUFLAGE	60 TAGE AB 10. MAI 2024
EINGABEN SIND SCHRIFTLICH ODER PER E-MAIL AN DIE GEMEINDE ALBULA/ALVRA ZU RICHTEN	<a href="mailto:INFO@ALBULA-ALVRA.CH">INFO@ALBULA-ALVRA.CH</a>
TELEFONISCHE AUSKÜNFTE	081 681 12 44

# ZIELE UND STRATEGIEN GEMÄSS LEITBILD

- **BEVÖLKERUNGSZAHL HALTEN UND LEICHT STEIGERN**
- **DIE GEMEINDE ALBULA/ALVRA WIRD ALS ATTRAKTIVER WOHN-, ARBEITS- UND FERIE STANDORT GESTÄRKT.**
- **EINE ANGEMESSENE WEITERENTWICKLUNG WIRD IN SÄMTLICHEN FRAKTIONEN ERMÖGLICHT.**
  - **BIS 2035 WIRD EINE LEICHT ZUNEHMENDE BZW. MINDESTENS STABILE BEVÖLKERUNGSZAHL ANGESTREBT.**
  - **DIE FRAKTIONEN VERFÜGEN JEWEILS ÜBER EIN ANGEMESSENES ANGEBOT AN VERFÜGBAREN BAUSTANDORTEN FÜR ORTSANSÄSSIGE.**
  - **DIE GEMEINDE NUTZT IHREN STANDORTVORTEIL IM EINZUGSGEBIET DER TOURISMUSRÄUME LENZERHEIDE UND DAVOS.**

# HAUPTTHEMEN DER VORLAGE



# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

## Art. 15<sup>34</sup> Bauzonen

<sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

<sup>2</sup> Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

<sup>3</sup> Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

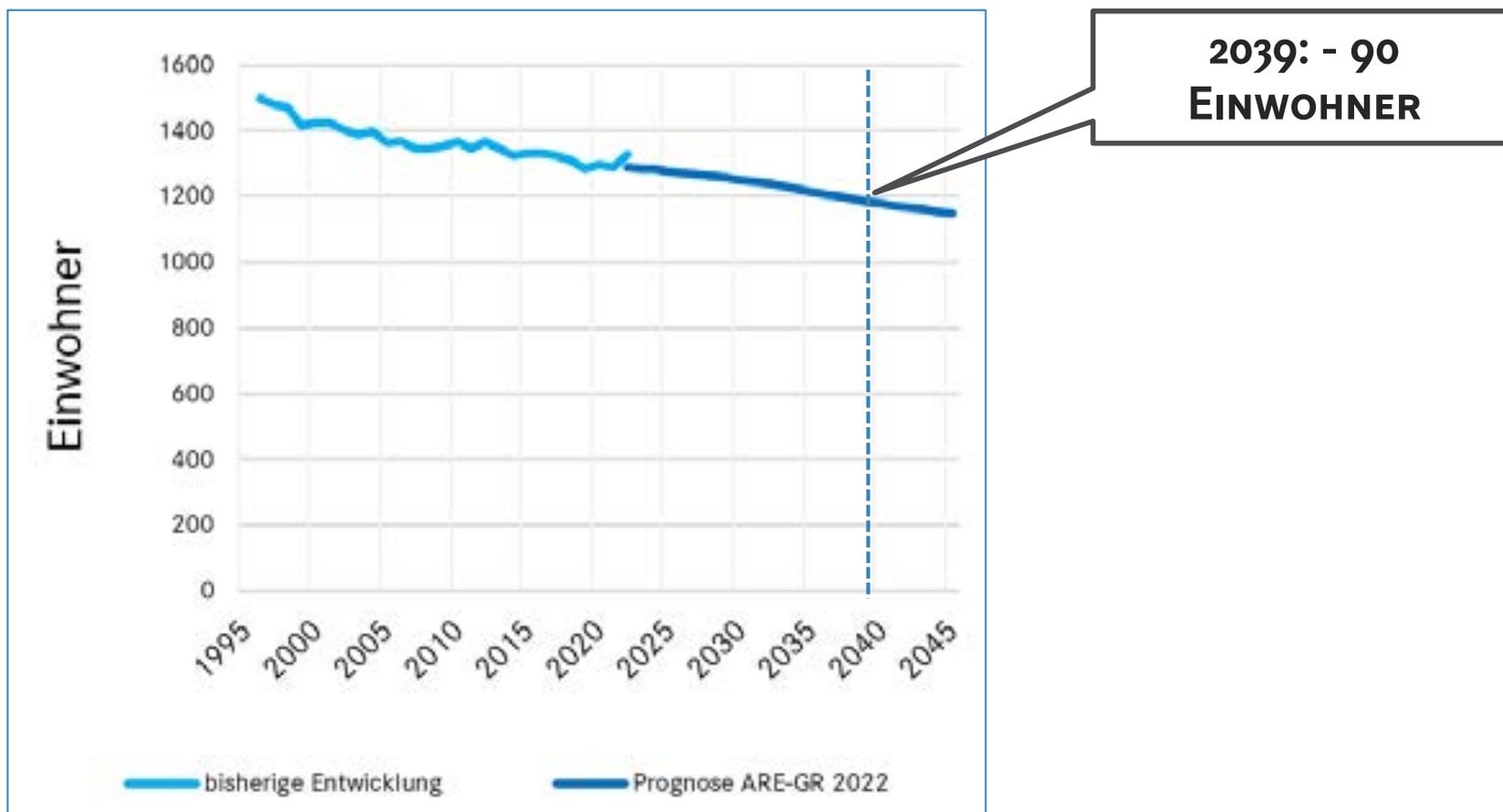
<sup>4</sup> Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

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

## AUSZUG EIDG. RAUMPLANUNGS- GESETZ

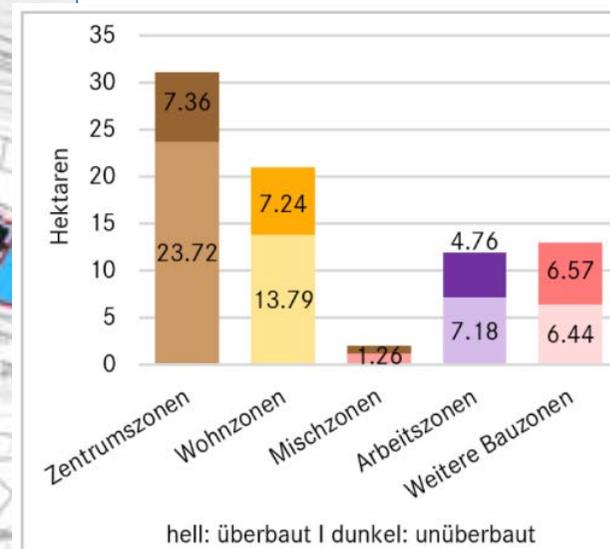
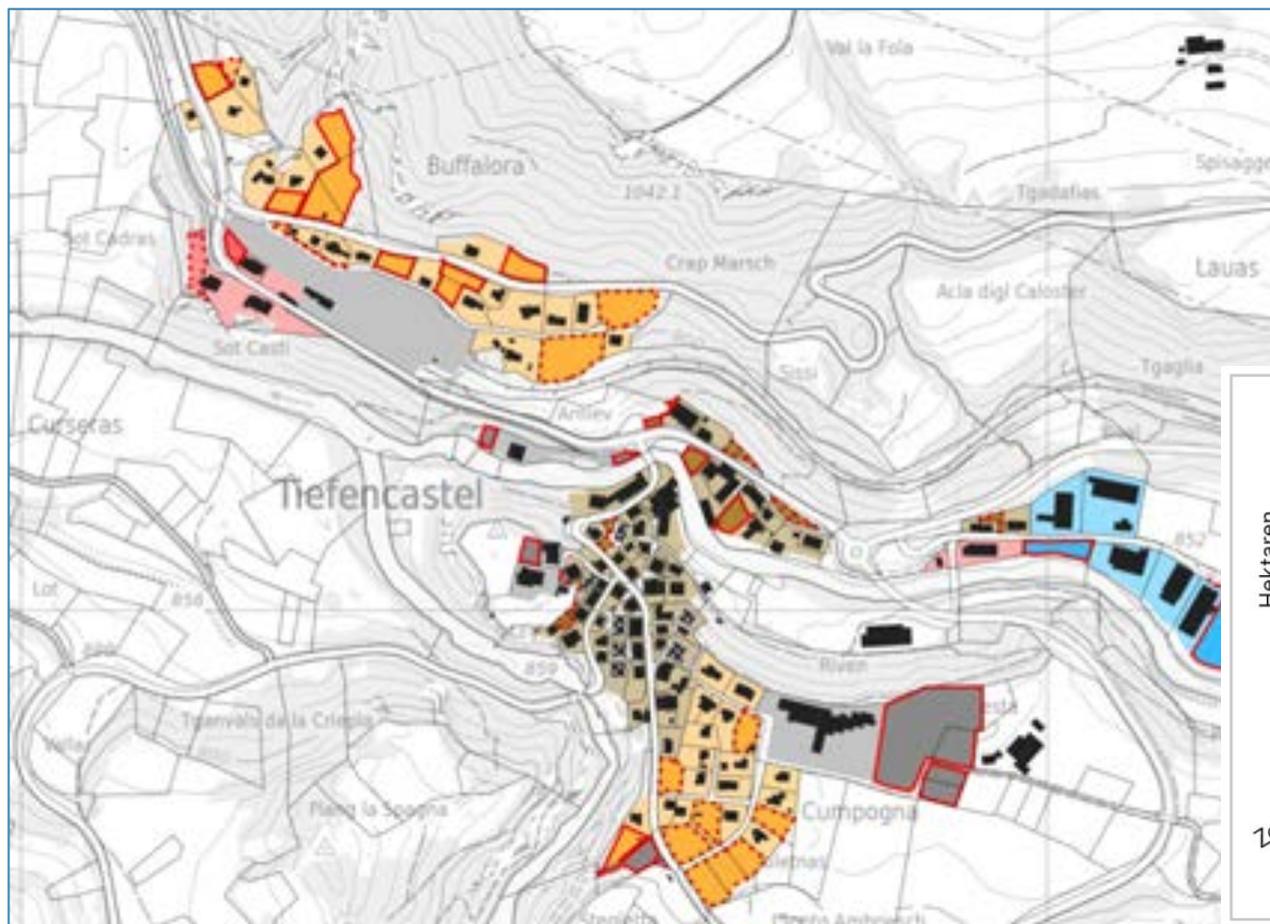
# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

## ➤ BEVÖLKERUNGSPROGNOSE ALBULA/ALVRA

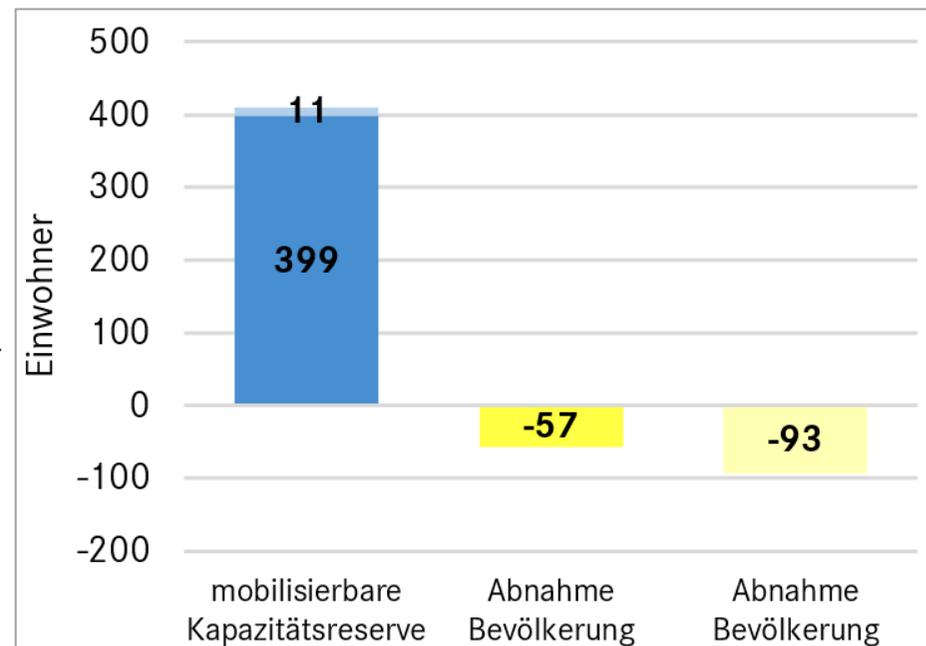
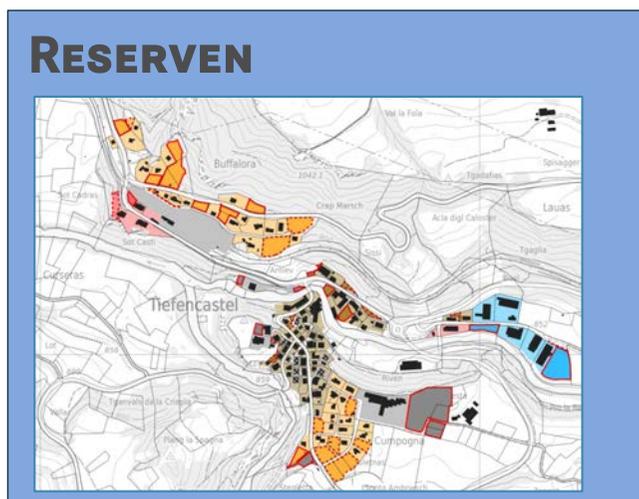
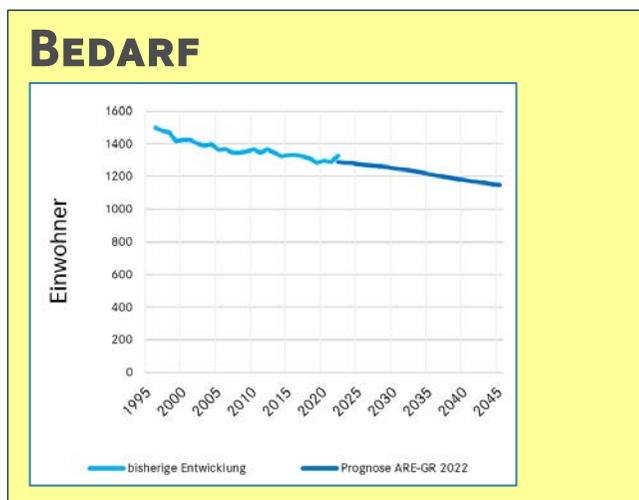


# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

## ➤ BAUZONENRESERVEN ALBULA/ALVRA (TOTAL 15 HA)



# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN



**EINWOHNERENTWICKLUNG GEMÄSS  
KANTONALER BEVÖLKERUNGSPROGNOSE**

# **(A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN**

## **➤ FESTSTELLUNGEN ZUR BAUZONENGRÖSSE**

- **DIE BESTEHENDEN BAUZONENRESERVEN (15 HA) ENTSPRECHEN EINER KAPAZITÄT VON 400 ZUSÄTZLICHEN EINWOHNERN BZW. 170 BAUPLÄTZEN.**
- **AUFGRUND DER NEGATIVEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE IST DIE BAUZONE DAMIT ÜBERDIMENSIONIERT.**
- **DIE GEMEINDE IST VERPFLICHTET, DIE BAUZONE IM ERFORDERLICHEN MASS ZU REDUZIEREN (ART. 15 ABS. 2 RPG)**

# **(A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN**

## **FESTSTELLUNGEN DER GEMEINDE HINSICHTLICH DER (NEGATIVEN) BEVÖLKERUNGSPROGNOSE**

- **DIE ENTWICKLUNG DER LETZTEN JAHRE VERLIEF POSITIVER ALS PROGNOSTIZIERT.**
  - **DIE FRAKTIONIERUNG IST ZU BERÜCKSICHTIGEN.**
  - **ES BESTEHT EINE KONSTANTE NACHFRAGE NACH ERSTWOHNRAUM.**
  - **DIE GEMEINDE SIEHT MOBILISIERUNGSMASSNAHMEN VOR, UM DIE VERFÜGBARKEIT VON BAULAND SICHERZUSTELLEN.**
  - **DIE WEITEREN STANDORTVORTEILE (SCHULSTANDORTE, ÖFFENTLICHER VERKEHR, BAULANDPREISE ETC.) SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.**
- **DIE GEMEINDE GEHT AUS DIESEN GRÜNDEN VON EINER POSITIVEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND EINEM HÖHEREN BAULANDBEDARF AUS.**
- **DENNOCH IST EINE REDUKTION DER BAUZONE VORZUNEHMEN.**

# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

## GRUNDSÄTZLICHES VORGEHEN BEI DER BAUZONENREDUKTION (KANTONALE WEGLEITUNG)

1. Nicht erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand sowie ortsbaulich bedeutende Freiräume  
In erster Priorität sind nicht erschlossene und/oder nicht überbaubare WMZ-Reserven (z.B. aufgrund Überbauungshemmnissen wie Gefahrenzone, Waldabstand, Strassenabstand etc.) am Rand des Siedlungskörpers anzugehen und einer Zone zuweisen, die keine WMZ ist (Nicht-WMZ). Ebenso sind ortsbaulich bedeutende Freiräume, wie z.B. Grünflächen innerhalb des Siedlungskörpers, einer anderen Bauzone (z.B. Zone für Kleinbauten und Anbauten, Zone für Grünflächen) zuzuweisen. Sind nach diesem Schritt immer noch zu grosse BZ-Reserven vorhanden, sind weitere Auszougungen gemäss zweitem Schritt nötig.
2. Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand  
Sollten nach Schritt 1 weiterhin zu grosse WMZ-Reserven vorhanden sein, müssen auch bereits erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand einer geeigneten Nicht-WMZ zugewiesen werden.
3. Nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers  
Führen die Schritte 1 und 2 nicht ausreichend zur erforderlichen Reduktion der WMZ-Reserven, müssen auch nicht erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers umgezont werden.
4. Erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers  
Verfügt die Gemeinde nach den Schritten 1–3 weiterhin über zu grosse WMZ-Reserven, müssen in letzter Priorität auch bereits erschlossene WMZ-Reserven innerhalb des Siedlungskörpers in eine Nicht-WMZ umgezont werden.

# **(A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN**

## **➤ FAZIT ZUR BAUZONENGRÖSSE**

- DIE BAUZONENRESERVEN WERDEN IN VORLIEGENDER REVISION UM 8.8 HA REDUZIERT, ES VERBLEIBT EINE RESERVE VON 8.7 HA.**
- DIE BAUPLÄTZE WERDEN IN VORLIEGENDER REVISION VON 170 AUF 87 REDUZIERT.**
- IN SÄMTLICHEN FRAKTIONEN VERBLEIBT EINE ANGEMESSENE BAUZONENRESERVE**
- AUS SICHT DES KANTONS WÄREN WEITERE AUSZONUNGEN VORZUNEHMEN.**

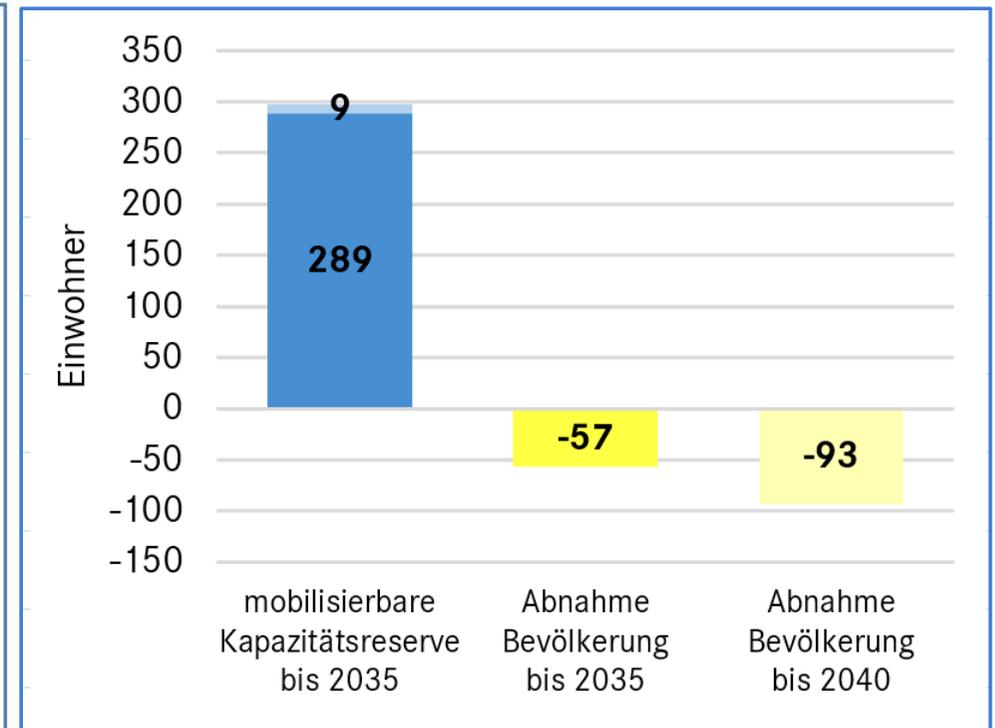
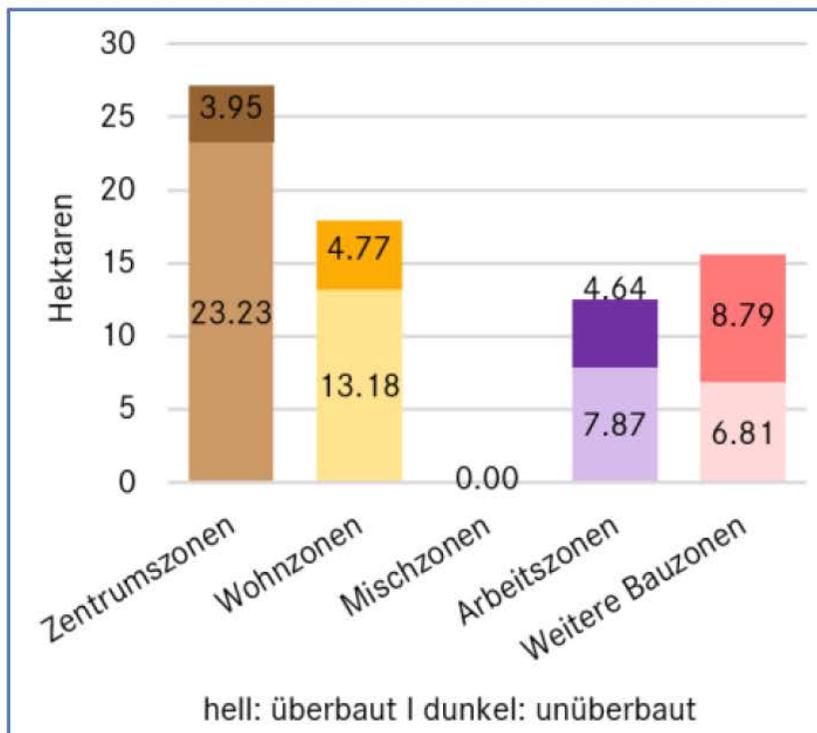
# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

## ➤ BAUZONENRESERVE STAND MITWIRKUNG

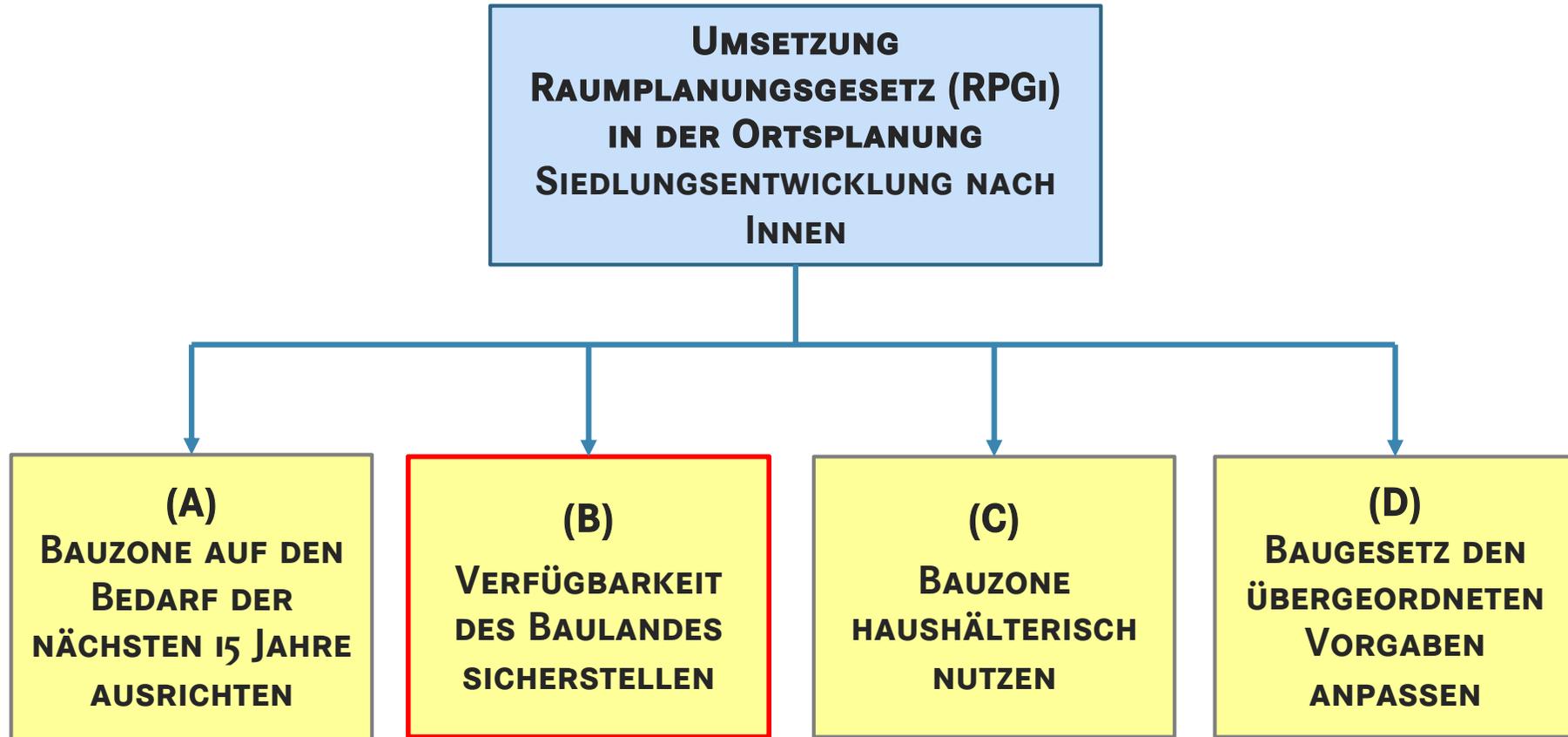
Fraktion	Bauplätze bestehend (Rechtskräftig)	Bauplätze verbleibend (Revision)	Reduktion
Alvaneu	68 (davon 28 in Alvaneu Bad)	36 (davon 11 in Alvaneu Bad)	- 32
Alvaschein	8	6	- 2
Mon	25	9	- 16
Stierva	0	4	+ 4
Surava	49	18	- 31
Tiefencastel	20	14	- 6
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>87</b>	<b>- 83</b>

# (A) BAUZONE AUF DEN BEDARF AUSRICHTEN

- **BAUZONENRESERVE STAND VORPRÜFUNG (8.6 HA IN WMZ)**
- **EINWOHNERKAPAZITÄT: 298 EINWOHNER (+ 20 EINWOHNER PRO JAHR IN 15 JAHREN)**



# HAUPTTHEMEN DER VORLAGE



## **(B) VERFÜGBARKEIT DES BAULANDES SICHERSTELLEN**

### **➤ RAHMENBEDINGUNGEN**

- BAULAND SOLL INNERT EINER BESTIMMTEN FRIST SEINER BESTIMMUNG, NÄMLICH DER ÜBERBAUUNG, ZUGEFÜHRT WERDEN.**
- MIT DEN MASSNAHMEN ZUR BAULANDMOBILISIERUNG WIRD DIE VERFÜGBARKEIT DES FÜR EINE POSITIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ERFORDERLICHEN BAULANDES SICHERGESTELLT.**
- EINZONUNGEN DÜRFEN NUR VORGENOMMEN WERDEN, WENN TROTZ INNENENTWICKLUNG UND KONSEQUENTER BAULANDMOBILISIERUNG EIN BEDARF BESTEHT.**

## (B) VERFÜGBARKEIT DES BAULANDES SICHERSTELLEN

### Art. 15<sup>a35</sup> Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

<sup>1</sup> Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

<sup>2</sup> Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

### AUSZUG EIDG. RAUMPLANUNGS- GESETZ

## (B) VERFÜGBARKEIT DES BAULANDES SICHERSTELLEN

<b>Art. 19b *</b>	Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen
<b>Art. 19c *</b>	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen 1. Bauverpflichtung
<b>Art. 19d *</b>	2. Kaufrecht der Gemeinde
<b>Art. 19e *</b>	3. Entlassung aus der Bauzone
<b>Art. 19f *</b>	4. Weitere Massnahmen
<b>Art. 19g *</b>	Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen
<b>Art. 19h *</b>	Befristete Einzonung

➤ **REVISION KANT. RAUMPLANUNGSGESETZ (KRG) VOM GROSSEN RAT BESCHLOSSEN AM 25.10.2018.**

➤ **VERFAHREN UND MODALITÄTEN SIND ABSCHLIESSEND IM KRG GEREGLT.**

## **(B) VERFÜGBARKEIT DES BAULANDES SICHERSTELLEN**

**VERFAHREN RICHTET SICH NACH KANTONALEM RAUMPLANUNGSGESETZ (KRG)**

**GESETZLICHE BAUVERPFLICHTUNG GILT AB RECHTSKRAFT DER PLANUNG  
(FRIST: 2 - 8 JAHRE)**

**NACH UNBENÜTZTEM ABLAUF DER FRIST KANN DIE GEMEINDE EIN GESETZLICHES  
KAUFRECHT AUSÜBEN, SOFERN FOLGENDE BEDINGUNGEN ERFÜLLT SIND:**

- **ES LIEGT EINE AUSGEWIESENE NACHFRAGE NACH BAUGRUNDSTÜCKEN VOR**
- **EINE NACHFRIST VON 2 JAHREN IST UNGENUTZT ABGELAUFEN**
- **ES BESTEHT EIN ÜBERWIEGENDES ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER  
ÜBERNAHME**

## **(B) VERFÜGBARKEIT DES BAULANDES SICHERSTELLEN**

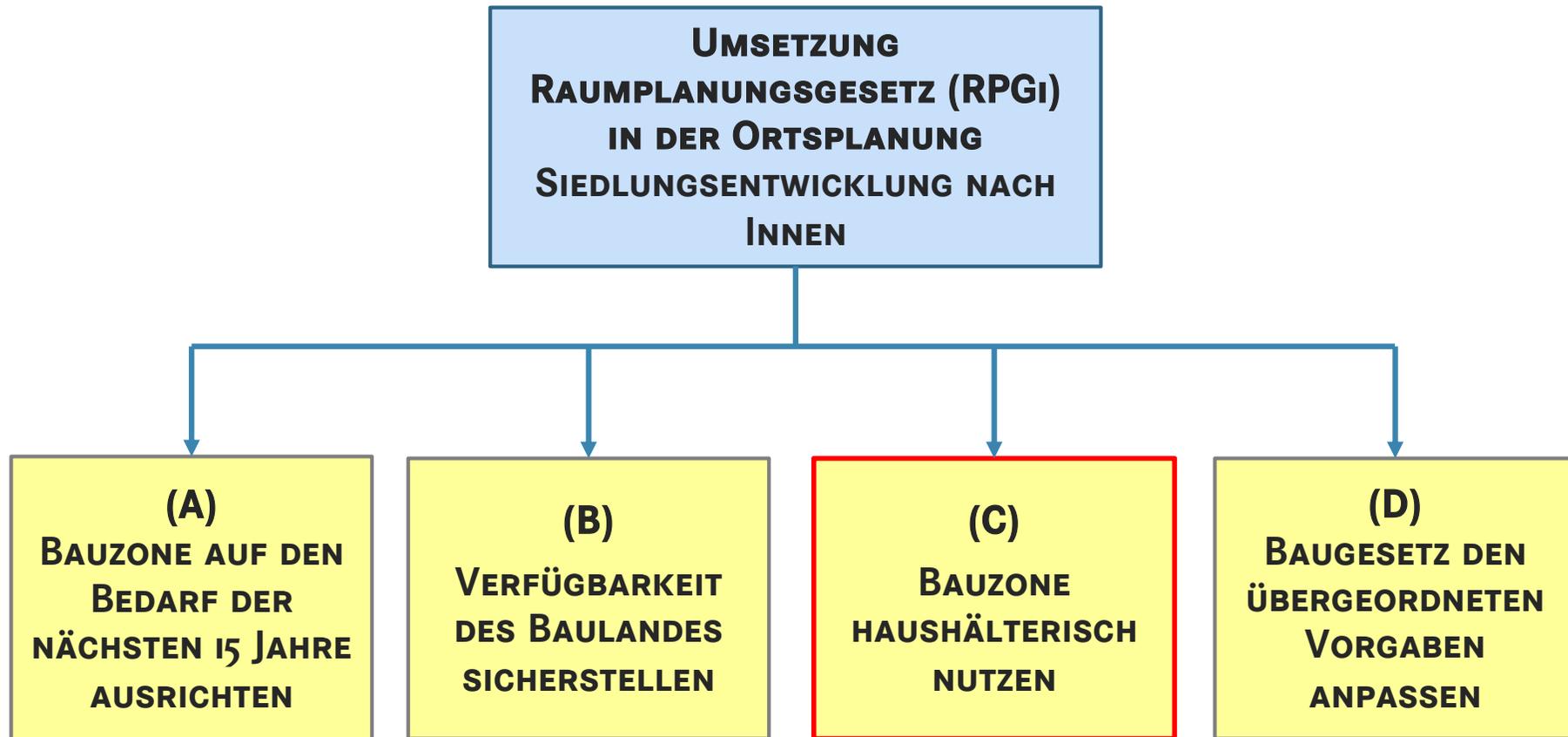
### **UMSETZUNG IN DER GEMEINDE ALBULA/ALVRA:**

- **SELBSTÄNDIG ÜBERBAUBARE PARZELLEN UND PARZELLENTHEILE UNTERLIEGEN DER BAULANDBOBILISIERUNG.**
- **MAXIMAL ZULÄSSIGE FRIST GEMÄSS KANTONALEM RECHT (8 JAHRE + NACHFRIST)**

**AUSÜBUNG KAUFRECHT (ODER ANDERER MASSNAHMEN) IST EINE «KANN-BESTIMMUNG»; DIE GEMEINDE MUSS NICHT.**



# HAUPTTHEMEN DER VORLAGE



# (C) BAUZONE HAUSHÄLTERISCH NUTZEN

## Mindestdichten festlegen

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt. Diese werden je nach Raumtyp wie folgt abgestuft:

- | Im urbanen, urbantouristischen, suburbanen und suburban-touristischen Raum: AZ min. 0.8; im Einzugsbereich der ÖV-Güteklasse A oder B AZ min. 1.0.
- | Im touristischen Raum oder im ländlichen Raum (bzw. in touristischen oder ländlich geprägten Fraktionen); AZ min. 0.5.

Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen.

Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden.

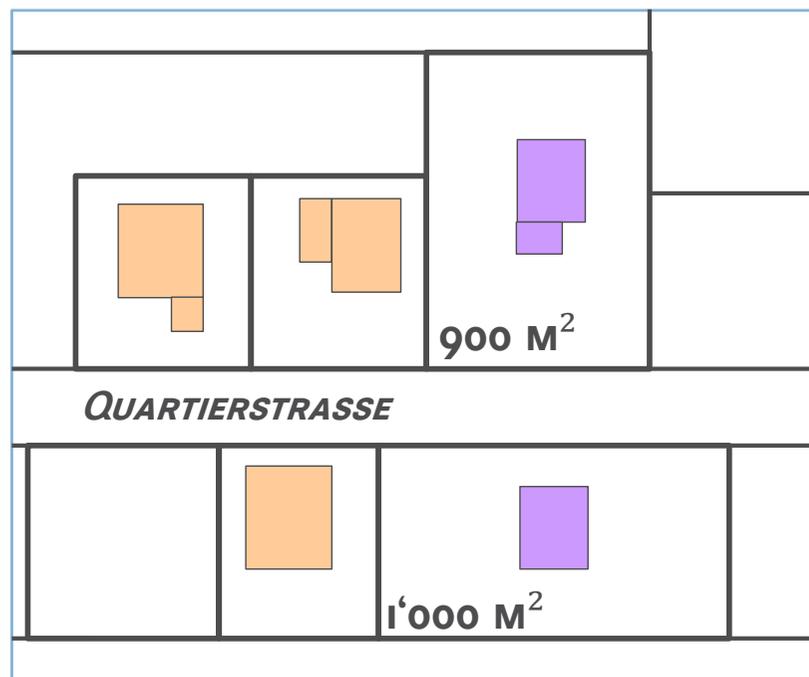
- | Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

## **(C) BAUZONE HAUSHÄLTERISCH NUTZEN**

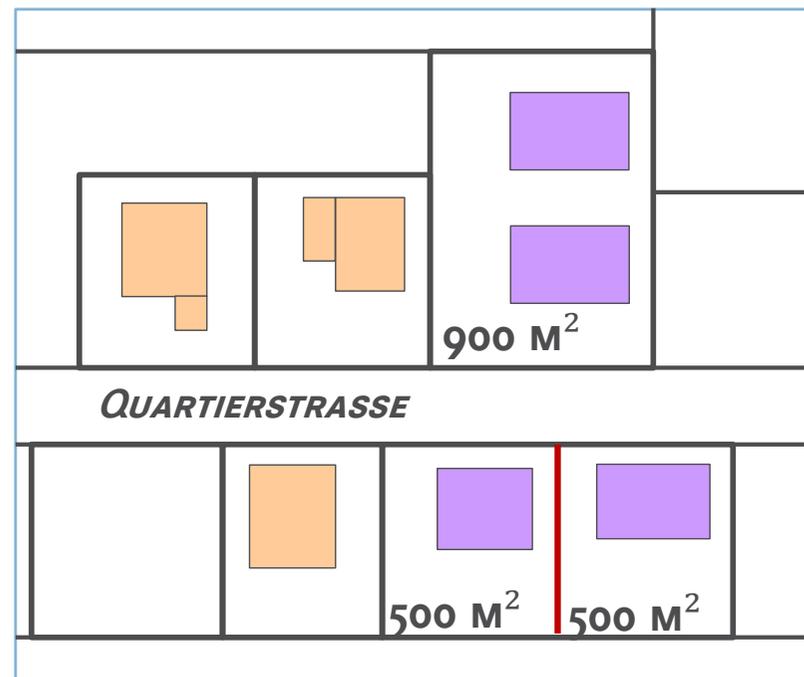
- **ZIEL: VORAUSSETZUNGEN SCHAFFEN, UM DIE BESTEHENDEN BAUZONEN MÖGLICHST GUT AUSZUNÜTZEN ZU KÖNNEN**

# (C) BAUZONE HAUSHÄLTERISCH NUTZEN

HOHER BAULANDVERBRAUCH

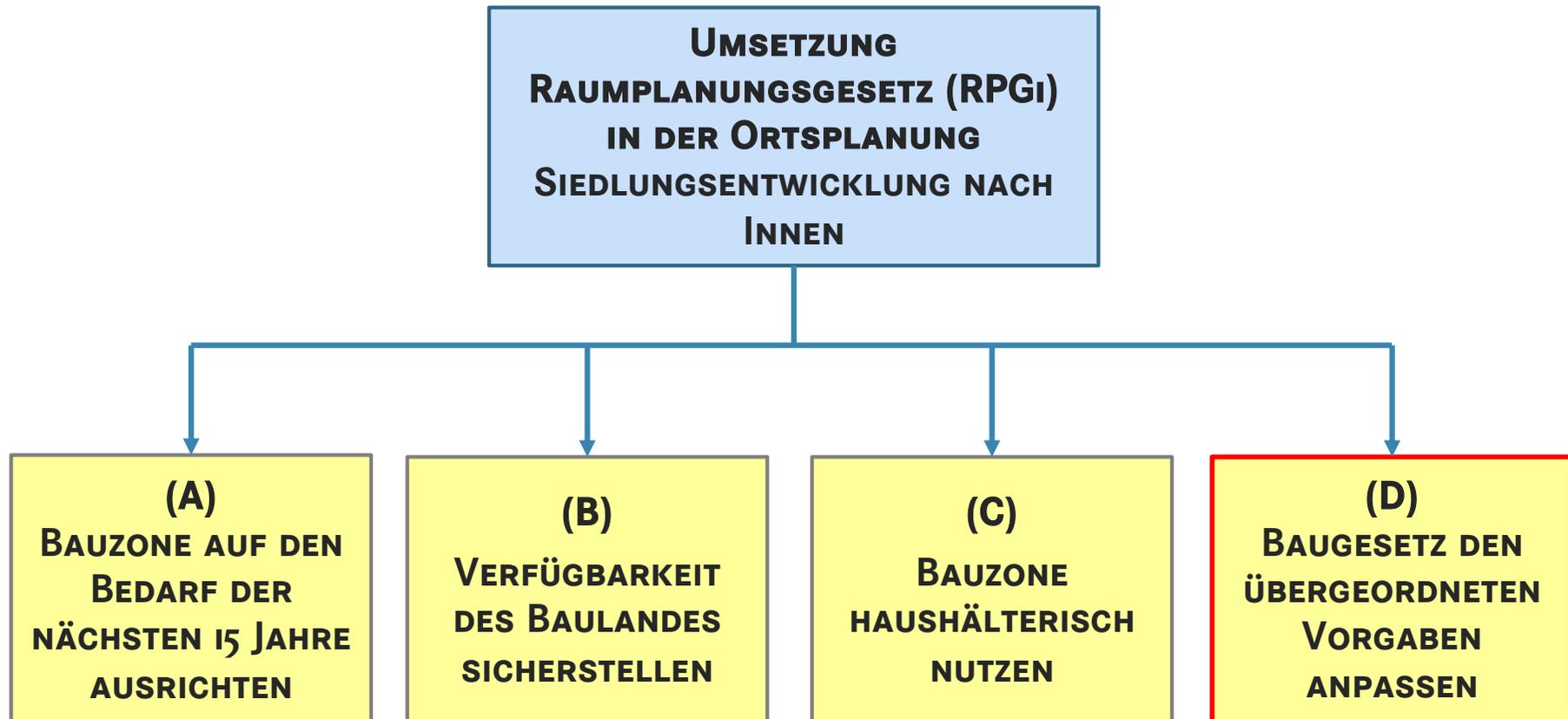


OPTIMIERTE NUTZUNG DES BAULANDES



**PFLICHT ZUR MINDESTAUSNÜTZUNG VON 80% (ETAPPIERUNG ZULÄSSIG)**

# HAUPTTHEMEN DER VORLAGE



## **(D) GESAMTREVISION BAUGESETZ**

- **BISHER 7 BAUGESETZE – SCHWIERIG UND AUFWÄNDIG IN DER ANWENDUNG FÜR BAUHERRSCHAFTEN UND BEHÖRDEN**
- **VORSCHRIFTEN ENTSPRECHEN OFT NICHT MEHR DEN ÜBERGEORDNETEN VORGABEN.**

# (D) GESAMTREVISION BAUGESETZ

## BISHER: 31 ZONENARTEN

Ortschaft	Zonenname	AZ	Gebäudehöhe / Fassadenhöhe	Firsthöhe / Gesamthöhe	Gebäuelänge / -tiefe	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	ES
Alvaneu (1990)	Dorfzone	-	10.00	13.50	25.00	2.50	2.50	
	Dorferweiterungszone	0.60	9.00	12.50	20.00	2.50	2.50	
	Wohnzone	0.50	7.00	10.50	20.00	2.50	5.00	
	Kur- und Golfzone	0.80	25.00	25.00	80.00	5.00	5.00	
	Wohn-Gewerbezone (mind. 70% Gewerbe) -> Umzonung in Wohnzone (Nutzungskonz.)	1.00	7.00	10.50	25.00	2.50	4.00	
	Gewerbezone	-	10.00	12.50	40.00	2.50	2.50	
Alvaschein (2010)	Dorfzone	-	-	13.50	25.00	2.50	2.50	
	Dorferweiterungszone	0.60	9.00	12.50	20.00	2.50	2.50	
	Wohnzone 2	0.50	7.00	10.50	20.00	2.50	2.50	
	Wohnmischzone 3 (keine Anteile)	0.60	10.00	13.50	25.00	2.50	2.50	
	Gewerbezone	1.00	13.50	16.00	70.00	2.50	2.50	
	Zone für Kleinbauten und Anbauten	-	3.50	5.00	-	2.50	2.50	
Mon (1990)	Dorfkernzone	-	11.00	-	16.00	2.50	2.50	
	Dorfzone 1	-	9.00	-	14.00	3.00	3.00	
	Dorfzone 2 (nur zu ca. 20% überbaut -> Umzonung in Wohnzone / DE)	0.60	7.00	-	12.00	3.00	5.00	
	Wohnzone	0.40	6.00	-	10.00	4.00	6.00	
Stierva (2010)	Dorfzone 1	-	12.00	14.50	20.00	2.50	2.50	
	Dorfzone 2	-	9.00	11.50	15.00	2.50	5.00	
	Wohnzone 2	0.45	6.00	8.50	12.00	4.00	6.00	
	Gewerbemischzone (Wohnen nur betriebsgebunden) -> Umzonung in DE	0.80	9.00	11.50	50.00/20.00	2.50	2.50	
Surava (1982)	Dorfzone	-	10.50	13.50	30.00	3.00	3.00	
	Wohnzone	0.40	8.00	10.50	25.00	4.00	6.00	
	Gewerbezone	0.60	10.50	13.50	-	5.00	5.00	
Tiefencastel (2012)	Dorfzone	-	11.00	13.50	30.00	2.50	2.50	
	Wohnzone 3 -> Umzonung in DE	0.65	8.40	10.90	22.00	4.00	10.00	
	Wohnzone 2	0.50	7.00	9.50	20.00	4.00	8.00	
	Wohn- und Gewerbezone A (Wohnen nur betriebsgebunden; mind. 70% Gewerbe)	0.65	8.40	10.90	30.00	4.00	8.00	
	Wohn- und Gewerbezone B (Wohnen nur betriebsgebunden; mind. 70% Gewerbe)	-	8.40	10.90	30.00	2.50	2.50	
	Gewerbezone	0.80	8.40	10.90	-	5.00	5.00	
	Industrie-Gewerbezone	-	12.60	15.10	-	5.00	5.00	

## NEU: 8 ZONENARTEN

	Zone	Ausnützungsziffer <sup>1)</sup>	Fassadenhöhe <sup>2)</sup> (m)	Höhe Firstlinie <sup>3)</sup> (Überragen der Fassadenhöhe) (m)	Gebäuelänge (m)	Grenzabstand	ES <sup>4)</sup>
D	Dorfzone	-	12.0 <sup>5)</sup>	3.5	30.0	2.5	III
DE	Dorferweiterungszone	0.70	9.0 <sup>5)</sup>	3.5	25.0 <sup>6)</sup>	2.5	III
W	Wohnzone	0.50	7.5	3.0	20.0 <sup>6)</sup>	4.0	II
GM	Gewerbemischzone	0.85	11.0	3.0	30.0	5.0	III
G	Gewerbezone	-	12.5	2.5	100.0	2.5	III
HA	Zone für Heimstätten und Alterswohnungen	0.70	10.0	4.0	40.0	5.0	II
KU	Kur- und Golfzone	0.80	25.0	-	80.0	5.0	III
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen <sup>7)</sup>	-	-	-	-	2.5	II/III

## **(D) GESAMTREVISION BAUGESETZ**

- **VEREINHEITLICHUNG DER REGELUNGEN  
(z.B. PFLICHPARKPLÄTZE, GESTALTUNG VON BAUTEN, ABSTANDSVORSCHRIFTEN)**
- **ANPASSUNG AN DIE ÜBERGEORDNETE GESETZGEBUNG**
- **THEMA MEHRWERTABGABE: GEMEINDE BLEIBT BEIM KANTONALEN MINIMUM  
(KEINE MEHRWERTABGABE BEI UM- UND AUFZONUNGEN)**

# WEITERE WICHTIGE INHALTE

# KONZEPT ORTSBILDER

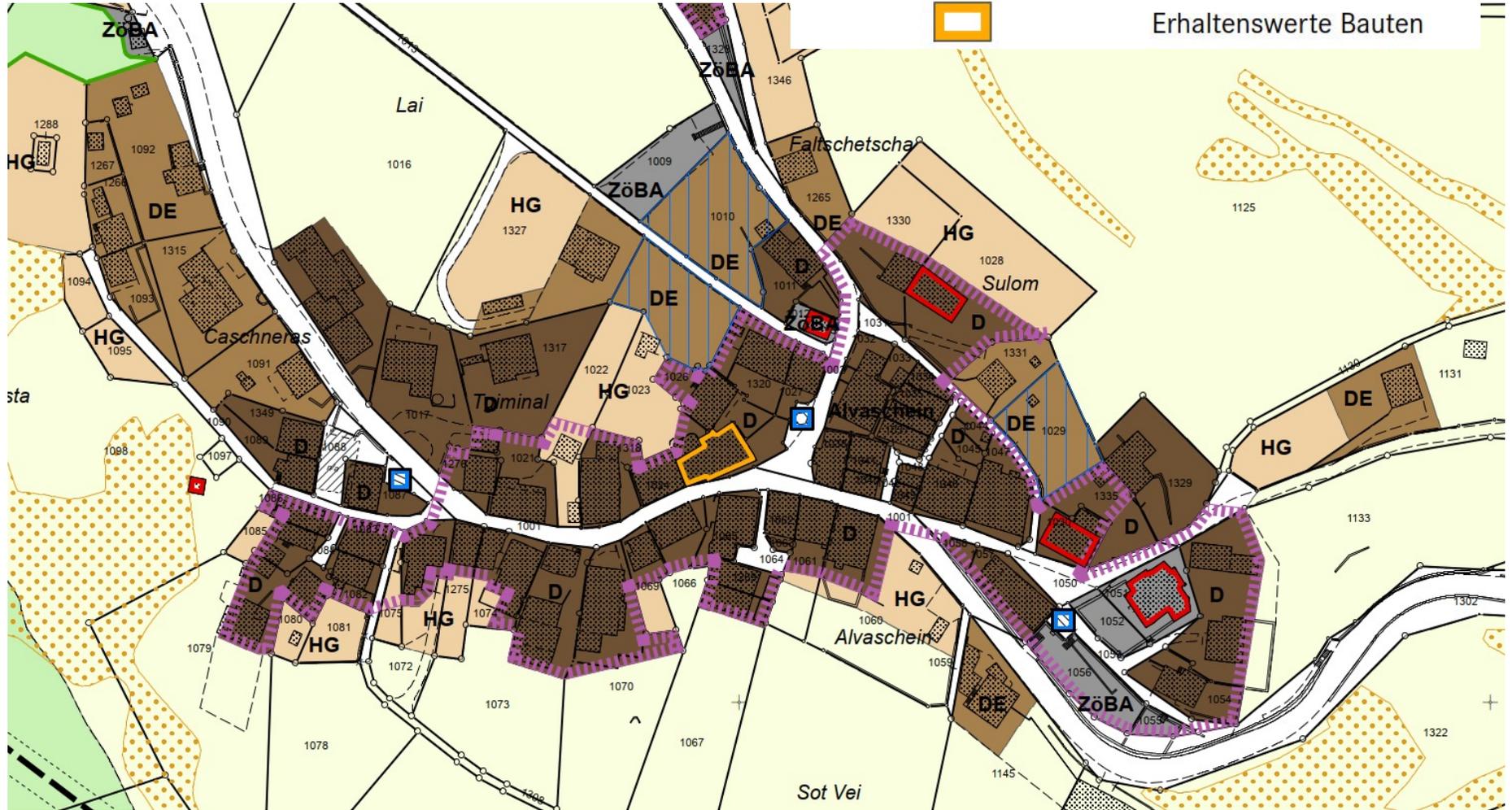
## AUSGANGSLAGE:

- **ALVASCHEIN, ALVANEU DORF, MON UND TIEFENCASTEL SIND ORTSBILDER VON NATIONALER BEDEUTUNG**
- **WEITERE ORTSBILDER MIT REGIONALER BEDEUTUNG**
- **BISHER KEINE EINHEITLICHE REGELUNG ZUM ORTSBILD**
- **INVENTAR DENKMALPFLEGE GR**



# KONZEPT ORTSBILDER

-  Ortsbildbereich
-  Zone Hofraum und Garten
-  Geschützte Bauten
-  Erhaltenswerte Bauten



# KONZEPT SCHUTZZONEN

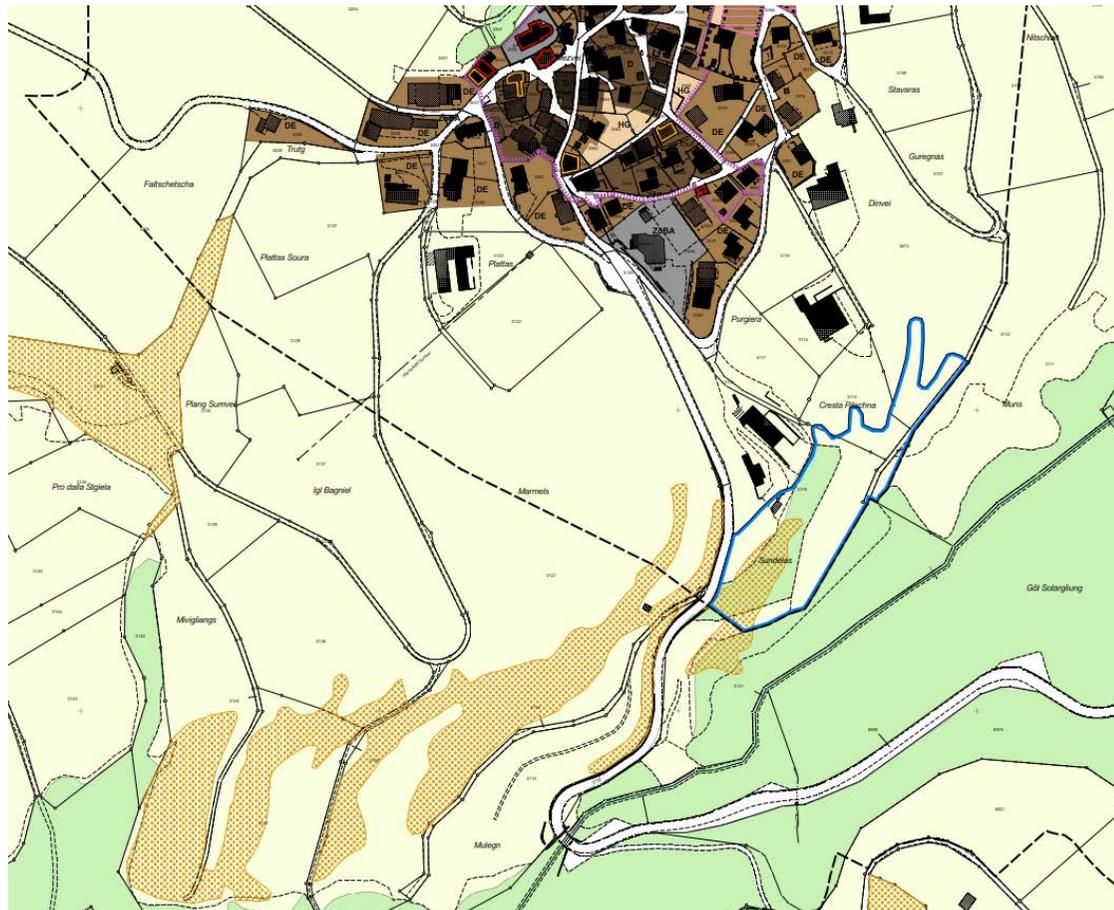
## GRUNDLAGEN: BIOTOP-INVENTAR 2019 UND RICHTPLÄNE

### WICHTIGE SCHUTZZONEN:

- TROCKENSTANDORTSZONE
- NATURSCHUTZZONE, LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN
- GEWÄSSERRÄUME
- GRUNDWASSER- UND QUELLSCHUTZZONEN
- ARCHÄOLOGIEZONEN / ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN
- GEFAHREZONEN

# KONZEPT SCHUTZZONEN

## BEISPIEL TROCKENWIESEN UND -WEIDEN



Trockenstandortzone

# WEITERES VORGEHEN

# WEITERES VORGEHEN

**ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE**

**AB 10. MAI 2024 (60 TAGE)**

**EINGABEN SIND SCHRIFTLICH ODER PER E-MAIL  
AN DIE GEMEINDE ALBULA/ALVRA ZU RICHTEN**

**[INFO@ALBULA-ALVRA.CH](mailto:INFO@ALBULA-ALVRA.CH)**

**TELEFONISCHE AUSKÜNFTE**

**081 681 12 44**

**SPRECHSTUNDEN WÄHREND AUFLAGEFRIST  
(ANMELDUNG ERFORDERLICH)**

**DI, 4. JUNI: 13-16 UHR  
DO, 27. JUNI: 8-12 UHR**

**AUSWERTUNG DER MITWIRKUNG**

**SOMMER 2024**

# FRAGERUNDE

**FRAGEN IM SAAL**

**FRAGEN PER E-MAIL**

**[MEDIEN@ALBULA-ALVRA.CH](mailto:MEDIEN@ALBULA-ALVRA.CH)**

**FRAGEN UND ANMERKUNGEN IN DIESER VERANSTALTUNG  
GELTEN NICHT ALS EINGABEN ZUM MITWIRKUNGSVERFAHREN.**

**EINGABEN ZUM MITWIRKUNGSVERFAHREN SIND SCHRIFTLICH  
ODER PER E-MAIL AN DIE GEMEINDE ALBULA/ALVRA ZU  
RICHTEN:**

**[INFO@ALBULA-ALVRA.CH](mailto:INFO@ALBULA-ALVRA.CH)**

# WEITERES VORGEHEN

**ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSAUFLAGE**

**AB 10. MAI 2024 (60 TAGE)**

**EINGABEN SIND SCHRIFTLICH ODER PER E-MAIL  
AN DIE GEMEINDE ALBULA/ALVRA ZU RICHTEN**

**[INFO@ALBULA-ALVRA.CH](mailto:INFO@ALBULA-ALVRA.CH)**

**TELEFONISCHE AUSKÜNFTE**

**081 681 12 44**

**SPRECHSTUNDEN WÄHREND AUFLAGEFRIST  
(ANMELDUNG ERFORDERLICH)**

**DI, 4. JUNI: 13-16 UHR  
DO, 27. JUNI: 8-12 UHR**

**AUSWERTUNG DER MITWIRKUNG**

**SOMMER 2024**