

Gesamtrevision Nutzungsplanung Albula/Alvra - Übersicht Vorprüfungsergebnisse

Stand April 2024

Themen der Vorprüfung:

- A) Bauzonendimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- B) Ortsbildschutz / Geschützte und erhaltenswerte Bauten
- C) Arbeitsgebiete
- D) Natur und Landschaft
- E) Weitere Themen

A) Bauzonendimensionierung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
1	D 2.1 – 2.6 (S. 17 – 24)	Bauzonengrösse und Auszonungsflächen	Feststellungen Kanton: - Die Bauzonenreserven wurden um 8.8 ha reduziert, es verbleibt eine Reserve von 8.7 ha. - Die Bauplätze wurden von 170 auf 87 reduziert. - Die Gemeinde weist eine negative Bevölkerungsprognose auf. Anträge Kanton: - Gemessen an der Bevölkerungsprognose werden die verbleibenden Bauplätze/Bauzonenreserven als nicht angemessen beurteilt (zu gross). - Die Gemeinde hat weitere Auszonungsflächen zu prüfen. Dies insbesondere am Siedlungsrand und in den vom Kanton ermittelten Auszonungspotenzialen.	Aus Sicht der Gemeinde wird mit der vorliegenden Gesamtrevision bereits eine substanzielle, umfassende Reduktion der Bauzone vorgenommen. Die vorhandenen Reserven werden halbiert, dies sowohl in Bezug auf die Anzahl Bauplätze als auch in Bezug auf die unüberbauten Flächen. Aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde aus 7 Fraktionen besteht, ist auch die Bemessung der Bauzonenreserven besonders zu betrachten. Jede Fraktion soll in Abstimmung mit dem Leitbild über eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit verfügen. Dies wird mit vorliegender Ortsplanung erreicht. Bei den verbleibenden Bauzonenreserven handelt es sich oft um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Eine Auszonung solcher Flächen ist planerisch nicht zweckmässig. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine noch weitergehende Reduktion der Bauzonengrösse.
2	D 2.6 (S. 24 – 25)	Baulandmobilisierung	Feststellungen Kanton: - Die vorgenommene Baulandmobilisierung ist genehmigungsfähig. Anträge Kanton: - Einzelne Grundstücke sind hinsichtlich einer zusätzlichen Baulandmobilisierung zu prüfen. - Nebst den WMZ sind auch für andere Zonen (z.B. Gewerbeazonen) Baulandmobilisierungsmassnahmen vorzusehen.	Kenntnisnahme. Bei den wenigen Flächen ohne Baulandmobilisierung handelt es sich um Flächen mit Nebenbauten (z.B. Pflichtparkplätze von angrenzenden Wohnzonenparzellen). Die Gemeinde verzichtet hier in Berücksichtigung der vorherrschenden Nutzung auf Massnahmen zur Baulandmobilisierung. Hinsichtlich der Gewerbeazonen ist festzustellen, dass grundsätzlich kein «Verfügbarkeitsproblem» besteht. Teilweise befinden sich diese Flächen auch im Eigentum der Gemeinde.
3	D 2.4.5 (S. 21-22)	Einzonungen	- Einzonungen sind generell kritisch zu hinterfragen. - Einzonungen sind nur zulässig, wenn die erforderlichen WMZ-Reduktionen vorgenommen wurden und konsequent Mobilisierungsmassnahmen getroffen sind. - Die Einzonung in Stierva ist aus Sicht Ortsbildschutz möglich (Kap. 18.5.4).	Wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargelegt, erfolgen nur punktuelle Einzonungen. Dies betrifft v.a. die Bauzonenerweiterung in Stierva. Aufgrund des Umstandes, dass in Stierva keine Bauzonenreserven mehr vorhanden sind, erachtet die Gemeinde diese Einzonung als zweckmässig und erforderlich. Die Massnahmen zur Baulandmobilisierung wurden konsequent vorgenommen. Mit der festgelegten Quartierplanpflicht kann eine konforme Erschliessung und zweckmässige Bebauung gewährleistet werden. Die Einzonung entspricht den Zielen und Strategien des räumlichen Leitbildes.

B) Ortsbildschutz / Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
4	C2 (Baugesetz, S. 11-13)	Bauberatung/ Dorfzone	- Für die Dorfzone und UNESCO Schutzgebiete ist eine Gestaltungsberatungspflicht vorzusehen. - Es wird empfohlen, die bisherigen Dachvorschriften (inkl. Vorschriften zur Dachneigung etc.) beizubehalten.	Die Baubehörde kann in der Dorfzone, dem Ortsbildbereich und im UNESCO-Perimeter die Bauberatung beiziehen. Auf die Festlegung einer Pflicht zur Bauberatung wird verzichtet, da dies aus Sicht der Gemeinde nicht in jedem Fall erforderlich ist (z.B. bei untergeordneten Bauvorhaben). Die Vorgaben zur Dachgestaltung wurden bewusst angepasst. Nach wie vor ist jedoch die Einfügung in die Umgebung und die angrenzenden Bauten zu gewährleisten (vgl. Baugesetz). Aus Sicht der Gemeinde ist damit eine gute Gestaltung der Dachlandschaft (weiterhin) gewährleistet, wobei gleichzeitig dem Ort angepasste architektonische Lösungen möglich sind.

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
5	C2 (Baugesetz, S. 11-13)	Geschützte und erhaltenswerte Bauten	- Bei geschützten Bauten soll die Denkmalpflege beigezogen werden. - Bei geschützten und erhaltenswerten Bauten soll die Möglichkeit für einen Abbruch ausgeschlossen werden.	Das Baugesetz wurde dahingehend präzisiert.
6	18 (Ortsbildschutz) S. 40-47	Umsetzung ISOS	Feststellungen Kanton: - Jede Fraktion besitzt ein Ortsbild von regionaler oder nationaler Bedeutung. - Die Vorgaben aus dem ISOS wurden noch nicht ausreichend berücksichtigt. Anträge Kanton: - Die Ortsbildschutzplanung ist zu überprüfen und zu ergänzen. - Abweichungen von der kantonalen Inventarliste sind im Planungsbericht zu begründen. - Es wird empfohlen weitere Objekte wie Mauern, Brunnen, Gartenanlagen etc. als Schutzobjekte aufzunehmen. - Gestützt auf das ISOS sind Freihaltebereiche zum Schutz der Ortsansichten vorzusehen und zu ergänzen. - Es sind weitere Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Bauten in den GGP aufzunehmen.	Die Gemeinde hat die Ortsbildschutzplanung nochmals überprüft und Ergänzungen vorgenommen. Insbesondere wird für die historischen Siedlungsteile ein «Ortsbildbereich» im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. In den Ortsbildbereichen sind Umbauten sowie Erneuerungen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordnung in die Siedlungsstruktur erhöhten Anforderungen zu genügen. Für das Ortsbild bedeutende Gassen, Freiräume Mauern und Einfriedungen sind zu respektieren und zu erhalten. Weiter wurden Brunnen sowie Spezialbauten (historische Trafostationen und Backhäuser) in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Hinsichtlich der «erhaltenswerten Bauten» gilt festzuhalten, dass diese grundsätzlich nicht abgebrochen werden können. Lediglich im Ausnahmefall bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse und auf Basis einer Interessenabwägung kommt ein Abbruch in Frage (Baugesetz). Weiter stellt die Gemeinde fest, dass die kantonale Inventarliste entsprechend den vom Grossen Rat beschlossenen Rahmenbedingungen anzupassen sein wird. Die vorliegende Liste ist daher als Zwischenentwurf im Sinne einer Grundlage, nicht als verbindliche Vorgabe zu verstehen.

C) Arbeitsgebiete

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
7	3 (S. 26-27)	Arrondierungen von Gewerbebezonen	- Gegen die Arrondierungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. - Im Planungsbericht ist der Bedarfsnachweis für die Arbeitsgebiete genauer nachzuweisen.	Kenntnisnahme. Die Ausscheidung der Arbeitsgebiete erfolgt in Abstimmung mit der laufenden Regionalen Richtplanung auf Basis einer Regionalen Bedarfsermittlung.
8	3 (S. 27)	Gewerbezone Par-dis/Eisla Alvaschein	- Eine Genehmigung für eine Gewerbezone hinsichtlich der sistierten Fläche kann nicht in Aussicht gestellt werden. - Es sind Auszonungen von steilen Hanglagen zu prüfen.	Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine insgesamt untergeordnete Fläche, deren Zuweisung zur Gewerbezone aus Sicht der zweckmässigen Nutzung des Areals jedoch Sinn macht. Aufgrund des «sistierten Zustandes» ist eine definitive Zonenzuweisung erforderlich. Die Gemeinde erachtet die Zuweisung zur Bauzone als zweckmässigste Zone.

D) Natur und Landschaft

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
9	15.1/15.2 (S.34 – 35)	Landschaftsschutz	- Die Umsetzung der Landschaften gemäss Richtplan erfolgte zweckmässig. - Beim Hügel Salons-Mistail-Prada soll die Abgrenzung gemäss Richtplan (statt Inventar) übernommen werden.	Kenntnisnahme. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone beim Hügel Salons-Mistail-Prada wurde entsprechend angepasst.

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
			- Die Moorlandschaft Alp da Stierva wurde korrekt abgebildet. Es wird dringend empfohlen, das Schutzzielreglement in dieser Ortsplanung umzusetzen.	Die Umsetzung der Moorlandschaft Alp da Stierva erfolgt wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht erläutert im Rahmen einer separaten Teilrevision der Ortsplanung. Es ist zwingend der Einbezug der Betroffenen (Eigentümer und Bewirtschafter) erforderlich, was entsprechend Zeit erfordert. Eine Integration in vorliegende Gesamtrevision ist daher aus zeitlichen Gründen nicht möglich.
10	15.3 (S.35 – 36)	Biotopschutz	- Es wird beantragt, auch Trockenwiesen im Waldareal festzulegen. - Amphibienlaichgebiete sind einer Naturschutzzone zuzuweisen. - Grundsätzlich sind auch lokale Objekte umzusetzen. Eine Nicht-Umsetzung ist im Planungsbericht zu begründen. - Abweichungen vom Bundesinventar bei der Aue Alvaneu Bad sind im Planungsbericht zu begründen. - Die Umsetzung der Biotope von Nationaler Bedeutung ist bei der Mitwirkungsaufgabe explizit zu erwähnen.	Die Trockenwiesen im Waldareal werden gemäss Vorprüfung ergänzt. Ebenso werden die Amphibienlaichgebiete ergänzt. Die übrigen Aspekte werden zuhanden der Mitwirkungsaufgabe zur Kenntnis genommen.
11	16 Grundwasser (S. 36)	Grundwasserschutzzonen	- Die in Erarbeitung befindlichen Grundwasser- und Quellschutzzonen sind in die Ortsplanung zu integrieren.	Die Quellschutzzonenausscheidungen befinden sich im kantonalen Vorprüfungsverfahren. Sobald die definitiven Schutzzonen vorliegen, werden diese in die Ortsplanung integriert.
12	17 Gewässerraum (S. 37 – 39)	Gewässerraumzonen	- Grundsätzlich wurde die Gewässerraumausscheidung gemäss Kantonalem Leitfaden vorgenommen. - Die Gewässerraumbreite nach dem Zusammenfluss der Julia und der Albula ist anzupassen bzw. zu vergrössern. - Bei 12 Kleingewässern ist die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu prüfen oder der Verzicht zu begründen. - Beim Gewässer in Ers Beals ist der Gewässerraum auf die rote Gefahrenzone zu erhöhen. - Die Abgrenzung des Gewässerraumes ist auf die Auen von nationaler Bedeutung anzupassen. - Die Reduktionen in Tiefencastel zwischen Parzellen Nr. 5214 und 5556 sind zu überarbeiten.	Kenntnisnahme. Die Kleingewässer wurden überprüft und wo sinnvoll und zweckmässig ergänzt. Auf eine Erhöhung des Gewässerraumes im Bereich des Zusammenflusses von Julia und Albula wird verzichtet. Trotz Zusammenfluss hat dies auf die Gerinnesohlenbreite keinen oder wenig Einfluss, weshalb bei der Ermittlung der Gewässerraumbreite keine Erhöhung resultiert. Die weiteren Anpassungen an den Gewässerräumen wurden gemäss Vorprüfung vorgenommen.

E) Weitere Themen

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
13	D5 (S. 28 – 29)	Zone für Sport und Freizeitnutzung (Skateline)	- Die Zone ist aufgrund Konflikten mit dem Gewässerraum, der NIS-Verordnung und aufgrund des Punktbauzonencharakters nicht genehmigungsfähig.	In Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse wird anstelle der Zone für Sport und Freizeitnutzung eine Wintersportzone festgelegt.
14	D 10 – 11 (S. 30 -31)	Materialabbau und Materialgewinnung	- Für den bewilligten Abbau Crappa Naira ist eine entsprechende Nutzungszone zu schaffen. - Die Materialabbauzone «Ava Forza» ist über den Abbauperimeter im Gewässer zu legen.	Die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen.
15	D 12 (S. 31)	Gefahrenzonen	- Die Gefahrenzonen sind gemäss Plan der Gefahrenkommission vom Januar 2022 zu aktualisieren.	Die Gefahrenzonen wurden entsprechend den Angaben der Gefahrenkommission übernommen.

Nummer	Kapitel im VP-Bericht	Gebiet/Thema	Antrag Kanton	Bemerkungen und Entscheid Gemeinde
			- Die von der Gefahrenzone 1 in Surava betroffenen Bauzonen werden voraussichtlich sistiert, bis die Schutzmassnahmen umgesetzt sind.	
16	D 13 (S. 32)	Archäologie	- Einzelne Archäologiezonen sind gemäss aktuellem Datensatz des Archäologischen Dienstes anzupassen.	Die Archäologiezonen wurden entsprechend den Angaben des archäologischen Dienstes übernommen.
17	D 14 (S. 33)	Wildruhezonen	- Der Umgang mit den Wildruhezonen in der Ortsplanung ist zu erläutern und die Gebiete ggf. zu übernehmen.	Auf die Ausscheidung von Wildruhezonen in der Ortsplanung wird verzichtet. Stattdessen werden die Wildruhezonen gestützt auf das Jagdgesetz durch die Gemeindeversammlung erlassen oder geändert. Damit ist eine höhere Flexibilität gegeben gegenüber einer Festlegung in der Nutzungsplanung.
18	C Baugesetz (S. 8 – 15)	Bemerkungen zu einzelnen Artikeln	- Einzelne Artikel sind im Sinne der Bemerkungen und Empfehlungen zu überprüfen.	Kenntnisnahme. Das Baugesetz wurde gemäss Vorprüfungsbericht punktuell ergänzt oder angepasst.