Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Albula/Alvra, 7450 Tiefencastel

Kontaktperson
Reto Crameri, Gemeindevorstand
+41 81 681 12 44
info@albula-alvra.ch

Bearbeitung
Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung
Juli 2021 – August 2025

Bearbeitungsstand
August 2025

250722_PMB_Bericht_Genehmigung

Inhalt

1 Anlass zur Gesamtrevision 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Ziele und Inhalte der Revision 5
1.3 Kommunales räumliches Leitbild 5
1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung 6

2 Organisation und Verfahren 6
2.1 Organisation des Planungsträgers 6
2.2 Ablauf / Termine 7
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO 8
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung 8
2.5 Ergebnisse der Öffentlichen 1. Mitwirkungsauflage 8
2.6 Zweite Mitwirkungsauflage 11
2.7 Ergebnisse der 2. Mitwirkungsauflage 11
2.8 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsauflage 13
2.9 Beschlussfassung und Beschwerdeauflage gemäss Art. 48 KRG 14

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision 15
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG) 15
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung 15
3.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» 16
3.4 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung 16
3.5 Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept 17
3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung 17
3.7 Vorbehalt betreffend der Planbeständigkeit im Zusammenhang mit der Umsiedlung Brienz 18

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) 19
4.1 Einleitende Anmerkung zur Bevölkerungsperspektive 2025 19
4.2 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt» 20
4.3 Betrachtung ohne Brienz/Brinzauls und Vazerol 20
4.4 Bauzonenreserven gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen 20
4.5 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung 21
4.6 Reduktion der Bauzonengrösse 22
4.7 Betrachtung Bauplätze 23
4.8 Bauzonenreserven nach Revision 25
4.9 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve 26

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen 31
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven 31
5.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer 32
5.3 Reduktion der Grenzabstände 32
5.4 Sicherstellen von Mindestdichten 32
5.5 Erlass von Folgeplanungspflichten 33

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten 35
6.1 Einzonung Stierva, Igl Curtgign 35
6.2 Erhaltungszonen 39
6.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 40
6.4 Materialabbaugebiete / Deponien 40
6.5 Weiterentwicklung Skateline Surava 41
6.6 Zonenbereinigungen und untergeordnete Anpassungen 41

7 Konzept Gestaltung 42
7.1 Ortsbildschutz 42
7.2 Ortsbildbereich 42
7.3 Geschützte und erhaltenswerte Bauten 43
7.4 Zone Hofraum und Garten 43
7.5 Vorläufiger Verzicht auf Festlegung von «ortsbildprägenden Bauten» 43

8 Konzept Arbeitsgebiete 44
8.1 Regionale Abstimmung 44
8.2 Gewerbezonen im Allgemeinen 44
8.3 Anpassungen an der Gewerbezone in Surava 44
8.4 Anpassungen an der Gewerbezone in Alvaschein 45
8.5 Zone für Energieanlagen und -verteilung 46

9 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert) 46
9.1 Regelung Mehrwertabgabe 46
9.2 Abgabesatz bei Einzonungen von besonderem öffentlichen Interesse 46
9.3 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG 46

10 Natur- und Landschaftsschutz 47
10.1 Moore und Trockenwiesen 47
10.2 Auenperimeter 47
10.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen 47
10.4 Landschaftsschutzzonen 47
10.5 Moorlandschaft 48
10.6 Wald 48
10.7 Archäologische Objekte 48
10.8 Gewässerraum 48
10.9 Gefahrenzonen 50

11 Erschliessung 50
11.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan 50
11.2 Optionale Erschliessung für die Gewerbezone Surava 50

12 Baugesetz 51
12.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz 51
12.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung 51
12.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen 51

13 Schlussfolgerungen 51

Separate Beilage: Zusammenfassung der Vorprüfungsergebnisse

1 Anlass zur Gesamtrevision

1.1 Ausgangslage

Die ehemaligen Gemeinden Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel fusionierten per 1. Januar 2015 zur Gemeinde Albula/Alvra. Infolge der Gemeindefusion sind die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden zusammenzuführen und auf Basis der aktuellsten Grundlagen zu erneuern. Bisher gelten die Baugesetze und Zonenpläne der ehemaligen Gemeinden und weisen sehr unterschiedliche Stände und Bearbeitungstiefen auf. Dies erschwert die Baubewilligungspraxis und macht eine Gleichbehandlung über die gesamte Gemeinde schwierig.

Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen im Raumplanungsrecht

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getretenen. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplanes zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

Rutschgebiet Brienz/Brinzauls als Unbekannte

Die starke Rutschung und die Bergsturzgefahr rund um das Dorf Brienz/Brinzauls haben den Kanton und die Gemeinde dazu veranlasst, dieses Gebiet grossräumig einer Planungszone zu unterstellen. Dies aufgrund des potenziellen Schadensperimeters bei einem allfälligen Bergsturzereignis. Derzeit laufen intensive Abklärungen und Massnahmen zur Stabilisierung der Rutschung, u.a. in Form eines Stollens zur Entwässerung. In Anbetracht dieser unsicheren Entwicklung bezüglich dem Dorf Brienz/Brinzauls und dessen Umgebung, macht es derzeit keinen Sinn, planerische Festlegungen zu treffen. Das Dorf Brienz/Brinzauls sowie Vazerol werden daher von der vorliegenden Gesamtrevision ausgeklammert (separates Planfenster und Übergangsbestimmung im Baugesetz). Erst wenn Klarheit darüber besteht, mit welchen Massnahmen der Gefährdung begegnet wird, können die planerischen Festlegungen daraus abgeleitet werden. Dies erfolgt voraussichtlich im Rahmen einer Teilrevision zu gegebenem Zeitpunkt. Das ARE GR hat diesem Vorgehen im Rahmen der Vorprüfung zugestimmt.

1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden sind zu einer neuen und aktualisierten Planung für die fusionierte Gemeinde Albula/Alvra zusammenzuführen.
- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit auch die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde Albula/Alvra über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Ortsplanung. Diese dient auch der Planungs- und Rechtssicherheit bezüglich der Bauzonengrösse.

1.3 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds». Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Albula/Alvra hat im Rahmen eines separaten, vorgelagerten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet.

1.4 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt werden:

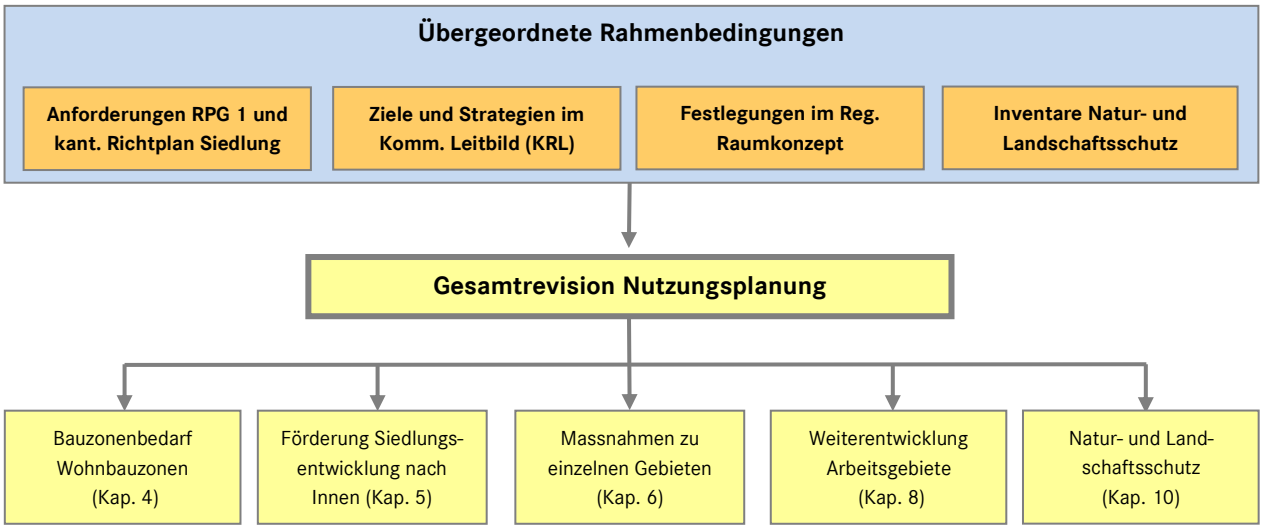

Abb. 1 Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes sowie der Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe sowie eine Begleitgruppe eingesetzt:

Mitglieder der Arbeitsgruppe:

- Reto Crameri, Gemeindevorstand Departement Raumordnung (Vorsitz)
- Daniel Albertin, Gemeindepräsident
- Julia Bonifazi, Leiterin Gemeindeverwaltung ad interim
- David Battaglia, Leiter Bauamt
- Stauffer & Studach AG (beratend)

Mitglieder der Begleitgruppe:

- Susann Augustin
- Georgin Bonifazi
- Benno Bossi
- Giorgio Bossi
- Bruno Brazerol
- Roman Brenn
- Philipp Liesch
- Roman Platz
- Agnes Simeon
- Nicolin Sonder
- Werner Tiefenthal

Der Begleitgruppe obliegt die Beratung der Planungsentwürfe. Bei der Zusammensetzung wurde darauf geachtet, dass sämtliche Fraktionen vertreten sind.

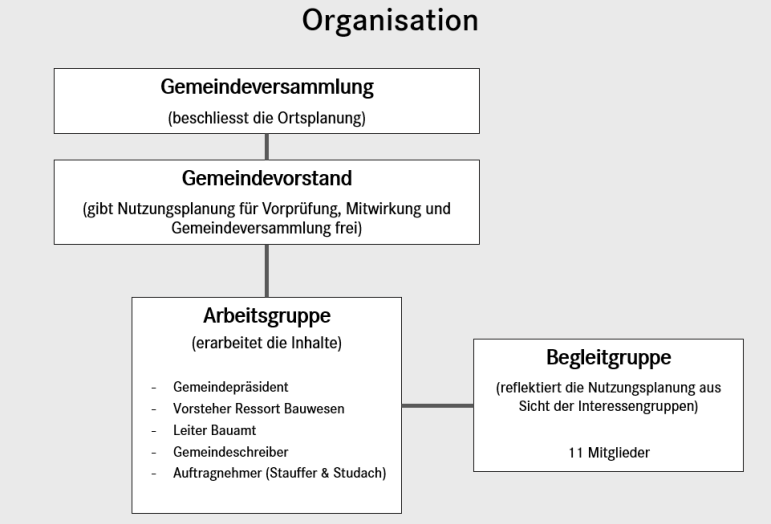

Abb. 2 Organisation

2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	2016/2017
Erarbeitung Räumliches Leitbild	2018/2019
Erarbeitung Entwurf Pläne und Baugesetz	2019/2020
Überarbeitung aufgrund Sitzungen Begleitgruppe	Frühling 2021
Behandlung im Gemeindevorstand/Begleitgruppe	Sommer/Herbst 2021
Kantonale Vorprüfung	März 2022 – Okt. 2023
Vorbereitung Mitwirkung	bis April 2024
1. Mitwirkungsauflage	10. Mai – 9.Juli 2024
Behandlung Mitwirkungsanträge und Beantwortung	August – Oktober 2024
2. Mitwirkungsauflage	22. Nov.– 23. Dez. 2024
Gemeindeversammlung	18. Juli 2025

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde im März 2022 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2023 äussert sich das ARE zur vorliegenden Revision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind in der Beilage zusammengefasst.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsauflage dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehene Revision der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsauflage können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

2.5 Ergebnisse der Öffentlichen 1. Mitwirkungsauflage

Die 1. Mitwirkungsauflage erfolgte ab dem 10. Mai 2024 während der verlängerten Frist von 60 Tagen. Während der Auflagefrist bestand die Möglichkeit, an verschiedenen Sprechstundenterminen persönliche Anliegen mit Vertretern der Gemeinde zu besprechen. Von dieser Möglichkeit wurde von einer Vielzahl von Betroffenen Gebrauch gemacht. Zum Auftakt der Mitwirkung fand am 2. Mai 2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, welche auch per Livestream online übertragen wurde.

Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand insgesamt 70 Stellungnahmen mit rund 100 Anträgen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat die Anträge detailliert geprüft. Gegenüber den Antragstellenden hat der Gemeindevorstand schriftlich Stellung genommen. Im Wesentlichen waren folgende Themen Gegenstand der 1. Mitwirkungsauflage:

Thema Ausnützung in der Dorferweiterungszone

Anträge in der Mitwirkung: In der Dorferweiterungszone soll eine höhere Ausnützung möglich sein. Dies insbesondere auch aufgrund des Umstandes, dass teilweise eine Umzonung von der bisherigen Dorfzone in die Dorferweiterungszone erfolgte.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Dorfzone umfasst gemäss neuer Ortsplanung die historischen Siedlungsteile. Daher werden einzelne Grundstücke neu der Dorferweiterungszone zugewiesen. Diese Zoneneinteilung entspricht einer Vereinheitlichung über sämtliche Fraktionen, an welcher der Gemeindevorstand festhalten möchte. Um die baulichen Möglichkeiten gegenüber der bisherigen Dorfzone nicht zu schmälern, hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Ausnützungsziffer in der Dorferweiterungszone auf 0.8 zu erhöhen (bisher 0.7) sowie die

zulässigen Höhen um 1 m zu erhöhen. Damit sind dieselben Bauhöhen wie in der bisherigen Dorfzone (z.B. Alvaneu) gewährleistet. Eine AZ von 0.8 entspricht einer hohen Ausnützung und lässt dementsprechend grosse Gebäudevolumen zu.

Thema Bauzonengrösse

Anträge: Verzicht auf die Reduktion der Bauzone bei verschiedenen Grundstücken.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde Albula/Alvra ist gestützt auf das eidg. Raumplanungsgesetz und den kantonalen Richtplan Siedlung gesetzlich verpflichtet, ihre Bauzonenreserven zu reduzieren. Als Reduktionsflächen kommen dabei primär Bauzonenreserven am Siedlungsrand in Frage. Dies hat der Kanton (ARE GR) auch in einer entsprechenden Wegleitung zur Bauzonendimensionierung so festgehalten. Wo die Auszonungskriterien klar erfüllt sind, hält der Gemeindevorstand, aufgrund der gesetzlichen Pflicht, an der Reduktion der Bauzone fest. In einzelnen Fällen wird die Bauzone belassen, beispielsweise wenn es sich um Flächen innerhalb des weitgehend überbaute Gebietes handelt. Der Gemeindevorstand hat den Ermessensspielraum im Bereich der Bauzonendimensionierung so weit als möglich ausgenutzt. Hierbei ist auch festzustellen, dass die Reduktion der Bauzone deutlich geringer ausfällt, als vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung beantragt. Dieser Mehrbedarf an Bauzone wird in vorliegendem Bericht entsprechend begründet.

Thema Ortsbildschutz Alvaneu Dorf

Anträge: Verzicht auf eine weitere Überbauung im Ansichtsbereich der Kirche (Parzelle Nr. 127).

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Das Dorf Alvaneu verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Umgebungsbereich der Kirche, wozu auch die Parzelle Nr. 127 zählt, ist mit dem Erhaltungsziel a «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» im ISOS enthalten. Gestützt auf das ISOS besteht damit ein hohes öffentliches Interesse an der Freihaltung dieser Fläche vor einer Überbauung. Im Entwurf der ersten Mitwirkungsauflage wurde die Dorferweiterungszone im Bereich der Kirche bereits reduziert. Gestützt auf die Ergebnisse der Mitwirkung und einer nochmaligen Beurteilung der Situation erachtet der Gemeindevorstand eine Freihaltung der heutigen Fläche im Sinn des ISOS als gerechtfertigt. Die Parzelle Nr. 127 wird daher neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Hochbauverbot zugewiesen.

Thema Baulandmobilisierung

Anträge: Verzicht auf die Festlegung von Massnahmen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die Gemeinde Albula/Alvra ist gestützt auf das eidg. Raumplanungsgesetz und den kantonalen Richtplan Siedlung gesetzlich verpflichtet, ihre Bauzonenreserven zu reduzieren. Bei den verbleibenden Bauplätzen besteht daher ein hohes öffentliches Interesse, dass diese auch innert nützlicher Frist tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Dies entspricht auch dem übergeordneten Recht, welches die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland bzw. Massnahmen gegen die Baulandhortung fordert. Die Festlegung von Bauverpflichtungen gemäss kantonalem Recht gibt den Gemeinden das erforderliche Instrument, um Bauzonen ihrer Bestimmung, nämlich der Überbauung, zuzuführen. Bei Grundstücken, auf welchen innert der nächsten 10 -15 Jahre keine Überbauungsabsicht bestehen, wäre eine Zuweisung zur Nichtbauzone oder zur Zone Hofraum und Garten zu prüfen. Dies zu Gunsten von anderen Grundstücken, bei welchen eine zonengemässe Nutzung bzw. Überbauung beabsichtigt wird. Die Gemeinde hat die Überbauungsfrist bei der maximal zulässigen Frist von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) angesetzt. Wenn die Ortsplanung im Jahr 2026 in Rechtskraft erwächst, können somit frühestens ab dem Jahr 2036 Mobilisierungsmassnahmen getroffen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist dies verhältnismässig. Ebenso ist zu beachten, dass die Gemeinde das Kaufrecht nur ausüben kann, wenn ein effektiver Bedarf, also eine Nachfrage, nach Bauland vorhanden ist. An der Baulandmobilisierung wird daher festgehalten.

Thema Bauplätze in Stierva

Anträge: Verzicht an der Einzonung von Bauplätzen in Stierva im Bereich «Igl Curtgign».

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand hat bereits im Räumlichen Leitbild festgehalten, dass sämtliche Fraktionen über eine angemessene Entwicklungsoption verfügen sollen. Dazu gehört insbesondere ein minimales Angebot an Bauplätzen. In Stierva bestehen heute faktisch keine Bauplätze mehr. Aus Sicht der Gemeinde ist es daher erforderlich, zusätzliche Bauplätze in Stierva zu schaffen.

Stierva verfügt über ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Aufgrund des Ortsbildschutzes sowie der Rahmenbedingungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (insbesondere Begrenzung des Siedlungsgebietes) kommen Siedlungserweiterungen am Rand der Siedlung faktisch nicht in Frage. Ebenso würden dadurch Konflikte mit ausgesiedelten Landwirtschaftsbetrieben entstehen. Der Standort «Igl Curtgign» ist der einzige, welcher folglich für die Schaffung von Bauplätzen in Frage kommt, ohne die Siedlung nach aussen auszudehnen oder in Konflikt mit landwirtschaftlichen Nutzungen zu geraten. Gleichzeitig kann in diesem Zuge eine Zonenbe-

reinigung vorgenommen werden, sodass bestehende Wohnbauten in die Bauzone aufgenommen werden. Gemäss kantonaler Vorprüfung ist dieser Standort auch aus Sicht des Ortsbildschutzes als verträglich zu beurteilen. An der Weiterentwicklung der Fraktionen besteht aus Sicht des Gemeindevorstandes ein erhebliches öffentliches Interesse. Aufgrund des Umstandes, dass keine geeigneten und genehmigungsfähigen Alternativstandorte in Stierva bestehen, wird am Standort «Igl Curtgign» zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen festgehalten.

Weitere Einzelanliegen zu konkreten Sachverhalten

Im Rahmen der Mitwirkung sind zahlreiche weitere Einzelanliegen bezüglich konkreter Zonenabgrenzungen oder Fragen zu einzelnen Festlegungen in den Plänen und Vorschriften eingegangen. Diese Anliegen oder Fragen wurden gegenüber den Antragstellenden schriftlich beantwortet.

2.6 Zweite Mitwirkungsauflage

Aufgrund der Ergebnisse der ersten Mitwirkungsauflage hat der Gemeindevorstand verschiedene Anpassungen in den Plänen und Vorschriften beschlossen. Um die angepasste Ortsplanung transparent aufzuzeigen, hat der Gemeindevorstand die Durchführung eines 2. Mitwirkungsverfahrens beschlossen. Während dieser zweiten Mitwirkungsauflage konnten Betroffene und Interessierte wiederum Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die 2. Mitwirkungsauflage erfolgte ab dem 22. November 2024 während der Dauer von 30 Tagen.

2.7 Ergebnisse der 2. Mitwirkungsauflage

Während der Auflagefrist sind insgesamt 42 Stellungnahmen bzw. rund 70 Anträge und Fragen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat sämtliche Stellungnahmen geprüft und gegenüber den Antragstellenden schriftlich Rückmeldung gegeben. Wichtige Themen der 2. Mitwirkung waren:

Thema Bauzonengrösse

Anträge: Verzicht auf die Reduktion der Bauzone bei verschiedenen Grundstücken.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Grundsätzlich hat sich die Ausgangslage gegenüber der 1. Mitwirkungsauflage nicht verändert (vgl. Kap. 2.5). In begründeten Einzelfällen hat der Gemeindevorstand Anpassungen an der Bauzonenabgrenzung vorgenommen.

Thema Entschädigung

Anträge: Rückzonungen seien gemäss dem aktuellen Landwert zu entschädigen.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Ob es sich bei vorliegenden Fällen um eine materielle Enteignung und somit um einen zu entschädigenden Planungsnachteil handelt, kann nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision beurteilt werden. Das kantonale Recht sieht für die Frage der Entschädigungspflicht ein separates, nachgelagertes Verfahren vor. Allfällige Entschädigungsbegehren sind gestützt auf Art. 98 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) innert 2 Jahren nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung vorzubringen. Die Beurteilung der Entschädigungsforderungen erfolgt in aller Regel unter Beizug der zuständigen Enteignungskommission. Zum jetzigen Zeitpunkt können daher keine Aussagen über allfällige Entschädigungsansprüche gemacht werden.

Thema Bauplätze in Stierva

Anträge: Verzicht an der Einzonung von Bauplätzen in Stierva im Bereich «Igl Curtgign».

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Grundsätzlich hat sich die Ausgangslage gegenüber der 1. Mitwirkungsauflage nicht verändert (vgl. Kap. 2.5). An der vorgesehenen Schaffung der Bauplätze in Stierva wird daher festgehalten.

Thema Gewerbezone

Anträge: Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in der Gewerbezone auf 15.5 m.

Beantwortung durch den Gemeindevorstand: Die eingebrachten Anliegen sind aus Sicht des Gemeindevorstandes nachvollziehbar. Da eine generelle Erhöhung der Fassadenhöhe in allen Gewerbezonen der Gemeinde Albula/Alvra von 12.5 m auf 15.5 m aus raumplanerischer Sicht nicht zielführend ist, wird eine neue Gewerbezone im Bereich Pardis in Alvaschein eingeführt. Diese unterscheidet sich von der generellen Gewerbezone lediglich durch die angehobene Fassadenhöhe (15.5 m) und ermöglicht dadurch den Betrieben in Pardis standortspezifische Entwicklungsmöglichkeiten.

Weitere Einzelanliegen zu konkreten Sachverhalten

Wie bereits in der 1. Mitwirkung sind auch zahlreiche weitere Einzelanliegen bezüglich konkreter Zonenabgrenzungen oder Fragen zu einzelnen Festlegungen in den Plänen und Vorschriften eingegangen. Diese Anliegen oder Fragen wurden gegenüber den Antragstellenden schriftlich beantwortet.

2.8 Änderungen nach der 2. Mitwirkungsauflage

Aufgrund der Ergebnisse der zweiten Mitwirkungsauflage haben sich in den Plänen und Vorschriften Anpassungen ergeben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anpassungen:

Zonenplan Alvaneu

- Bahnhof Alvaneu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle Übriges Gemeindegebiet).
- Parzelle Nr. 939 der Landwirtschaftszone zugewiesen (anstelle Wohnzone mit Bauverpflichtung).
- Teilfläche der Parzelle Nr. 326 der Dorfzone zugewiesen (anstelle Zone Hofraum und Garten).
- Gewässerraum und Waldabstand im Bereich der Parzelle Nr. 594 festgelegt.

Zonenplan Alvaschein

- Spezifische Gewerbezone Alvaschein festgelegt, welche sich in der Fassadenhöhe von den übrigen Gewerbezonen unterscheidet (15.5 m).
- Parzelle Nr. 1104 teilweise der Zone Hofraum und Garten zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parzelle Nr. 5307 (EW-Zentrale) der Zone für Energieanlagen und -verteilung zugewiesen (anstelle Übriges Gemeindegebiet).

Zonenplan Mon

- Parzelle Nr. 6136 teilweise der Dorfzone mit Bauverpflichtung zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).

Zonenplan Surava

- Parzellen Nr. 4067 und 4068 teilweise der Dorfzone zugewiesen (anstelle Zone Hofraum und Garten).
- Parzellen Nr. 4233 und 4074 teilweise der Zone Hofraum und Garten zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Parzelle Nr. 4028 teilweise der Zone Hofraum und Garten zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- Wohnzone auf Parzelle Nr. 4470 geringfügig flächengleich verlagert.
- Campingzone bei Parzelle Nr. 4037 festgelegt (anstelle Landwirtschaftszone).
- Gewerbezone auf Parzelle Nr. 4537 festgelegt (anstelle Landwirtschaftszone).
- Waldareal innerhalb der Gewerbezone Crappera bereinigt und Flächen der Gewerbezone zugewiesen.
- Waldareal innerhalb der Gewerbezone Crappera für eine Rodung vorgesehen und Flächen der Gewerbezone zugewiesen. Ergänzung der Vorlage mit einem Rodungsgesuch.

- Bahnhofareal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle Übriges Gemeindegebiet).

Zonenplan Stierva

- Abgrenzung der Bauverpflichtung auf Parzelle Nr. 3069 geringfügig angepasst.

Zonenplan Tiefencastel

- Zentrale der ALK der Zone für Energieanlagen und -verteilung zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone)

Genereller Erschliessungsplan Alvaneu

- Verzicht auf die Festlegung einer geplanten Erschliessungsstrasse im Bereich Faderna, Alvaneu Dorf.
- Geplante Fusswege gemäss Projekt «Landwasserwelt» ergänzt.

Genereller Erschliessungsplan Alvaschein

- Verzicht auf Festlegung einer geplanten Hängebrücke in Solis gemäss ursprünglicher Teilrevision der Ortsplanung.

Genereller Erschliessungsplan Tiefencastel

- Fusswege im Bereich des Bahnhofareals entsprechend dem vorgesehenen Bahnhofprojekt angepasst.

Generelle Erschliessungspläne allgemein

- Leitungskataster gemäss aktuellem Stand nachgeführt.

Baugesetz

- Artikel 15 (Zonenschema): Gewerbezone Alvaschein ergänzt
- Artikel 31 (Zone für Energieanlagen und -verteilung): Artikel neu eingefügt

2.9 Beschlussfassung und Beschwerdeauflage gemäss Art. 48 KRG

Die vorliegende Gesamtrevision wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Juli 2025 deutlich mit 50 zu 3 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen. Aufgrund von gutgeheissenen Anträgen und der Beratung an der Versammlung ergaben sich folgende Änderungen in den Planungsmitteln:

<u>Zonenplan Alvaneu:</u>

- Parz. Nr. 889 wurde vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.

<u>Zonenplan Alvaschein:</u>

- Vergrösserung der Landwirtschaftszone auf der Parz. Nr. 1145 (anstelle Zone Hofraum und Garten).

<u>Zonenplan Surava:</u>

- Parz. Nr. 4066 wurde vollumfänglich der Zone Hofraum und Garten zugewiesen.

3 Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getretenen. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Gesamtrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11)
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass vor (Kap. 5.2-12)
- Bei Einzonungen ist im ländlichen Raum muss das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein (Kap. 5.2-9)
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Arbeitsgebieten (über 1 ha) erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22).

3.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Das ARE GR publizierte im Januar 2021 die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Für Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven und negativer Bevölkerungsprognose (C-Gemeinden), zu welcher auch die Gemeinde Albula/Alvra zählt, sieht die Wegleitung folgende Rahmenbedingungen vor:

- Die Gemeinde hat Anspruch auf eine angemessene Reserve (Grundbedarf) an Bauzone, wie dies der kantonale Richtplan Siedlung vorsieht.
- Als angemessene Reserve gilt bei kleinen Gemeinden unter 500 Einwohner 4 Bauplätze, bei Gemeinden mit über 500 Einwohnern 1 Bauplatz pro 100 Einwohner.

Im Falle der Gemeinde Albula/Alvra mit rund 1300 Einwohnern würde dies eine Reserve von (lediglich) 13 Bauplätzen bedeuten.

3.4 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Albula/Alvra folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung
- Historische Ortskerne Alvaschein, Alvaneu Dorf, Mon und Tiefencastel (nationale Bedeutung)
- Historische Ortsbilder Brienz/Brinzauls und Stierva (kantonale Bedeutung)
- Arbeitsgebiet im ländlichen Raum (Surava, Objekt 20.SW.01)

Landschaft
- Verschiedene Landschaftsschutzgebiete
- Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung (Terrassen- und Heckenlandschaften)
- Moorlandschaft von nationaler Bedeutung Alp da Stierva

Materialabbau und Materialverwertung / Abfallbewirtschaftung
- Kiesabbau mit Wiederauffüllung Surava (Pro Quarta)
- Materialabbau Tiefencastel (Stausee Solis)

UNESCO Welterbe
- Perimeter UNESCO Welterbe RhB

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.5 Regionale Richtplanung / Regionales Raumkonzept

Die Region Albula ist derzeit dabei, die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplanes Siedlung anzupassen. Das Regionale Raumkonzept wurde von der Präsidentenkonferenz im Herbst 2021 beschlossen. Hinsichtlich der Gemeinde Albula/Alvra enthält das Raumkonzept folgende relevanten Inhalte:

- Tiefencastel als Ort mit Stützfunktion
- Arbeitsgebiete in Surava, Tiefencastel und Alvaschein
- Strategie zur Verbesserung des ÖV-Angebotes innerhalb der Region (Anschluss Tiefencastel verbessern)
- Zugehörigkeit zum Parc Ela im Bereich Wirtschaft, Tourismus und Ökologie nutzen

Die Regionale Richtplanung im Bereich Siedlung befindet sich in Erarbeitung durch die Region. Die Gemeinde stellt eine laufende Abstimmung zwischen dem Regionalen Richtplan und der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung sicher.

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen der vormaligen Gemeinden weisen hinsichtlich der Aktualität, Bearbeitungstiefe und Inhalte grosse Unterschiede auf. Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen stammen im Wesentlichen aus folgenden Jahren:

- Alvaneu (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 27.04.1990)
- Alvaschein (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 17.12.2010)
- Brienz/Brinzauls (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 12.04.1985)
- Mon (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19.01.1990)
- Stierva (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23.07.2010)
- Surava (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 19.01.1982)
- Tiefencastel (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29.10.2012)

Die Nutzungsplanungen wurden seither nur in Form von Teilrevisionen für einzelne Gebiete geändert, jedoch nie gesamthaft überprüft.

3.7 Vorbehalt betreffend der Planbeständigkeit im Zusammenhang mit der Umsiedlung Brienz

Im Zusammenhang mit der Rutschung Brienz/Brinzauls erfolgt derzeit eine Teilrevision der Ortsplanung. Diese umfasst nebst dem ausgeklammerten Planfenster Vazerol auch die potenziellen Umsiedlungsstandorte in Alvaneu Dorf (Faderna) und Tiefencastel (Cumpogna). In vorliegender Gesamtrevision wurden diese Gebiete unbesehen der separaten Teilrevision in ihrer bisherigen Nutzungszone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. Landwirtschaftszone) belassen. Falls die beiden Standorte im Rahmen der separaten Teilrevision der speziellen «Umsiedlungszone» zugewiesen werden, geht diese Zonierung der vorliegenden Gesamtrevision vor. Zur Teilrevision haben bereits 2 öffentliche Mitwirkungsauflagen stattgefunden und sind der Bevölkerung bekannt. Die Planbeständigkeit der Nutzungsplanung in den entsprechenden Gebieten ist daher unter dieser Voraussetzung zu betrachten.

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Einleitende Anmerkung zur Bevölkerungsperspektive 2025

Für die Bestimmung des Bedarfs an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind die vom Kanton Graubünden publizierten Bevölkerungsperspektiven von Bedeutung. Gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (ARE, 2021) müssen C-Gemeinden wie Albula/Alvra (vgl. Kap. 3.3), die eine negative Bevölkerungsprognose aufweisen, ihre WMZ-Reserven auf den Grundbedarf reduzieren. Dieser würde sich für die Gemeinde Albula/Alvra auf 13 Bauplätze belaufen. C-Gemeinden mit einer positiven Bevölkerungsprognose müssen ihre WMZ-Reserven lediglich so weit reduzieren, dass diese dem erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohnenden in den kommenden 15 Jahren entsprechen.

Während des Erarbeitungsprozesses der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mussten die bis dahin aktuellen Bevölkerungsperspektiven 2019 und 2022 als Grundlage für die Dimensionierung der WMZ-Reserven verwendet werden. Beide Perspektiven prognostizieren für die Gemeinde Albula/Alvra einen Bevölkerungsrückgang (vgl. Abb. 3). Der Gemeindevorstand erachtete diese Prognose aufgrund diverser Faktoren (vgl. Kap. 4.5) als nicht realistisch und rechnete mit einer leichten Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2040. Diese Annahme wurde auch bei der Dimensionierung der WMZ-Reserven berücksichtig und folglich eine mobilisierbare Einwohnerkapazität für 234 Einwohnende, welche über den Grundbedarf hinausgeht, in der unüberbauten WMZ belassen.

Am 16. Juli 2025, zwei Tage vor der Annahme der vorliegenden Gesamtrevision durch die Gemeindeversammlung, wurde die neue Bevölkerungsperspektive 2025 veröffentlicht. Diese prognostiziert für die Gemeinde Albula/Alvra ein Bevölkerungswachstum von +201 Einwohnende bis 2040 und stützt damit die Dimensionierung der WMZ-Reserven in der revidierten Ortsplanung sowie die Annahme des Gemeindevorstandes bezüglich Bevölkerungsentwicklung. Auf eine Überarbeitung des Argumentariums zur geplanten WMZ-Reserve in Bezug auf die erst jüngst erschienene Prognose 2025 wurde in den folgenden Kapiteln verzichtet, da dieses inhaltlich nach wie vor Gültigkeit hat.

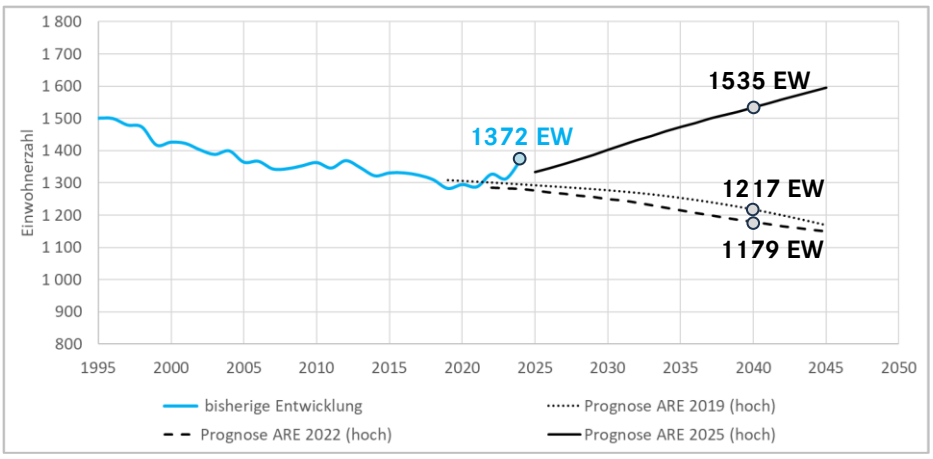

Abb. 3 Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsperspektiven für die Gmde. Albula/Alvra

4.2 Ausgangslage gemäss «Gemeindedatenblatt»

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes hat die Gemeinde Albula/Alvra gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsprognose die Grundlage («Datenblatt») zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse. Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und zuhanden der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen den Kategorien A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

4.3 Betrachtung ohne Brienz/Brinzauls und Vazerol

Aufgrund der in Kap. 1.1 geschilderten Ausgangslage, erfolgt die Betrachtung der Bauzonen- und Kapazitätsreserven ohne das Planfenster Brienz/Brinzauls und Vazerol. Zum Gebiet Vazerol ergeben sich ergänzend folgende Feststellungen:

Für die Wohnzone 3 Vazerol besteht eine Gesamtplanung mit Generellem Gestaltungsplan, welcher von der Regierung am 15.12.1986 genehmigt wurde. Die Planung teilt die Wohnzone 3 in die Quartiere 1 -6 auf, wobei die Baufreigabe eines Quartiers jeweils wieder einen Gemeindeversammlungsbeschluss, einen Regierungsbeschluss sowie eine konkrete Quartierplanung erfordert. Die Quartiere 4 -6 sind weitegehend überbaut, die Quartiere 1 – 3 sind nicht überbaut und von der Regierung auch nicht freigegeben. Aufgrund rechtlicher Abklärungen stellt die Gemeinde daher fest, dass die Quartiere 1-3 infolge der ausstehenden Genehmigung durch die Regierung keine Bauzonen darstellen. Dementsprechend sind diese erheblichen Flächen auch nicht der Bauzonenreserve hinzuzurechnen.

Die Auswirkungen von Brienz/Brinzauls und Vazerol auf die Gesamtbilanz der Wohnzonenreserve Albula/Alvra ist daher eher gering. Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung betragen die verbleibenden Reserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) rund 1 ha.

4.4 Bauzonenreserven gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen

Die Gemeinde Albula/Alvra hat die Überprüfung des Überbauungsstandes und der Nutzungsreserven (UEB-NR) im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf 14.3 ha bzw. eine Kapazität von rund 400 Einwohnenden. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt tiefe 74%.

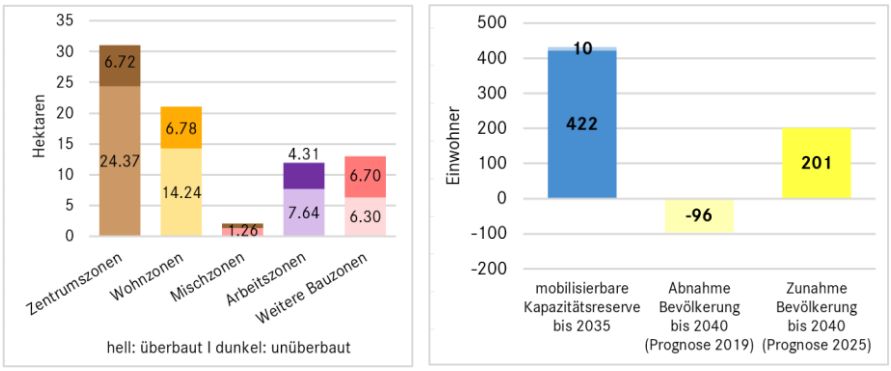

Abb. 4: Überbauungsstand gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität (rechts).

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050 des Kantons, nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Albula/Alvra bis 2040 um 96 Einwohner ab, bis 2040 um 93 Einwohner (Stand Einwohner 2023: 1313 Einwohner). Diesem Bevölkerungsrückgang steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 400 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Aufgrund des überprüften UEB-NR erweist sich die Bauzone der Gemeinde Albula/Alvra als überdimensioniert und ist gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung zu reduzieren. Dies gilt auch in Bezug auf die neue Bevölkerungsperspektive 2025, welche eine Zunahme um 201 Einwohnende bis 2040 prognostiziert.

4.5 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde strebt innerhalb er nächsten Planungsperiode von 15 Jahren eine leichte Bevölkerungszunahme an. Um dieses Ziel zu erreichen, sind auch in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Gewährleisten einer angemessenen Anzahl Bauplätze in sämtlichen Dörfern.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage stellt die Gemeinde zudem folgende Entwicklung fest:

- Innert der vergangenen rund 4 Jahren hat die Nachfrage nach Bauland sowie nach Altliegenschaften deutlich zugenommen. Grundstücke und Altbauten, welche teilweise seit über 10 Jahren keine Abnehmer gefunden hatten, werden nun nachgefragt. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Entwicklung bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung und dem Baulandbedarf zu berücksichtigen.

- Das Schicksal des Dorfes Brienz/Brinzauls ist derzeit ungewiss. Es zeigt sich jedoch, dass bereits infolge der heutigen Situation Wegzüge stattfinden und innerhalb der übrigen Fraktionen nach Ersatzstandorten gesucht wird. Es ist damit zu rechnen, dass ein Teil der rund 100 Einwohner in Brienz/Brinzauls (sowie auch Zweitwohnungsbesitzer) Ersatz in anderen Dörfern suchen. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf, auch ohne eine Zunahme der Gesamtbevölkerung der Gemeinde. Im Falle einer Notwendigkeit zur Umsiedlung ist das Ziel der Gemeinde, für alle Betroffenen Baulandersatz in der Gemeinde Albula/Alvra zur Verfügung stellen zu können.
- Die Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen zwecks Nutzung zu Ferienzwecken nimmt zu (als Folge der Zweitwohnungsgesetzgebung). In untergeordnetem Masse führt dies auch zur Verlagerung oder Ersatzneubau von Erstwohnungen, ohne dass dadurch die Gesamtbevölkerung der Gemeinde zunimmt.
- Folgende weiteren Rahmenbedingungen unterstützen eine positive Bevölkerungsentwicklung: Attraktive Schulen, gute Anbindungen an den öffentlichen Verkehr (Ausbau Halbstundentakt), attraktive Freizeitgestaltung und Ausbau Freizeitaktivitäten sowie damit verbundenes intaktes Vereinsleben, attraktive Steuerpolitik der Gemeinde sowie im Quervergleich mit anderen Regionsgemeinden günstige Bodenpreise.

Aufgrund vorstehender Umstände ist die Bemessung der Bauzonenreserve nicht einzig auf die Bevölkerungsprognose abzustellen. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde sowie die Entwicklungsziele, welche auch im KRL festgehalten sind, angemessen zu berücksichtigen. Aus Sicht der Gemeinde erscheint die revidierte kantonale Bevölkerungsprognose 2025 mit einer Zunahme der Bevölkerung um gut 200 Einwohnende bis 2040 als realistisch.

4.6 Reduktion der Bauzonengrösse

Auch beim Erreichen des Ziels einer leichten Bevölkerungszunahme bis 2040 im Sinne der Bevölkerungsprognose 2025 erweist sich die Bauzone der Gemeinde Albula/Alvra als zu gross dimensioniert. Die Gemeinde hat daher die Bauzone überprüft und in Anlehnung an die kantonale Wegleitung Reduktionen in folgenden Gebieten vorgenommen:

- Gebiete, welche eine erhebliche Gefährdung durch Naturgefahren aufweisen.
- Gebiete an steilen Hanglagen, welche für eine Überbauung nicht geeignet sind.
- Für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume.
- Unerschlossene oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand.

Die Gemeinde hat die Bauzone anhand dieser Kriterien überprüft und umfassende Reduktionen vorgenommen. Dies einerseits durch die Zuweisung von Flächen zur Landwirtschaftszone oder im Falle von siedlungsgliedernden Freiräumen in Form der Zone für Hofraum und Garten.

4.7 Betrachtung Bauplätze

Gemäss kantonaler Wegleitung steht C-Gemeinden mit negativer Bevölkerungsprognose ein Mindestanspruch von 1 Bauplatz pro 100 Einwohner zu. Die Gemeinde Albula/Alvra entstand per 1. Januar 2015 aus den sieben ehemaligen Gemeinden Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel. Das Gemeindegebiet gliedert sich heute entsprechend in sieben Fraktionen bzw. sieben Dörfer. Wie bereits im kommunalen räumlichen Leitbild festgehalten, bildet die angemessene Bauzonenreserve in sämtlichen Fraktionen eine wichtige Zielsetzung zur räumlichen Entwicklung. Aus Sicht der Gemeinde darf daher der Umstand, dass die Gemeinde vor 10 Jahren fusioniert hat nicht dazu führen, dass der Grundbedarf an Bauplätzen reduziert wird. Die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Dörfer muss gewahrt werden, unabhängig der Gemeindegrenzen. Dabei gilt auch zu berücksichtigen, dass die Dörfer sehr unterschiedliche Lagequalitäten aufweisen. Beispielsweise profitieren die Talfraktionen Tiefencastel und Surava von einer guten Erreichbarkeit, während beispielsweise Alvaneu Dorf hinsichtlich Besonnung und Wohnqualität Vorteile aufweist. Für die Verteilung und das Angebot an Bauplätzen ist somit nicht (nur) die Gesamtgemeinde relevant, sondern in besonderem Masse die einzelnen Dörfer. Die Gemeinde kommt daher zum Ergebnis, dass der Grundbedarf an Bauplätzen unbesehen der Gemeindefusion zu betrachten ist bzw. die Fraktionierung zu berücksichtigen hat. Dementsprechend beträgt der Grundbedarf 28 Bauplätze (7 Fraktionen unter 500 Einwohner x 4 Bauplätze). Unter Berücksichtigung, dass das Planfenster Brienz/Brinzauls vorliegend nicht revidiert wird, wäre von 24 Bauplätzen auszugehen. Aufgrund der neuen Bevölkerungsprognose 2025 mit positiver Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Albula/Alvra ist die Betrachtung der Bauplätze sekundär. Die Dimensionierung der Bauzone ist dem mutmasslichen Bedarf (+ 201 Einwohnende bis 2040) anzupassen. Dennoch ergibt die Anzahl Bauplätze ein Bild über die Verteilung der Nutzungsreserven. Auf Basis der rechtskräftigen Ortsplanungen ergibt sich hinsichtlich der Bauplätze folgende Ausgangslage, wobei pro Bauplatz eine Fläche von 800 m^2 angenommen wird:

Fraktion	**Anzahl Bauplätze bestehend**
Alvaneu	64 (davon 24 in Alvaneu Bad)
Alvaschein	8
Mon	25
Stierva	0
Surava	43
Tiefencastel	20
Total	**160**

Abb. 5: Bauplätze innerhalb bestehender Bauzone.

Basierend auf den bestehenden Ortsplanungen ergibt sich somit eine Reserve von rund 160 Bauplätzen. In Anlehnung an den bestehenden Gebäudebestand, kann davon ausgegangen werden, dass 20% der Bauplätze mit Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen) und 80% mit Einfamilienhäusern (1 Wohnung) bebaut werden. Total entsprechen diese Bauplätze somit 224 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.3 Personen pro Wohnung (durchschnitt Gemeinde Albula/Alvra) ergibt sich eine Einwohnerkapazität von rund 515 Einwohnern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von einer vollständigen Verfügbarkeit (100%) sämtlicher Reserven ausgegangen wird. Unter Anwendung des Mobilisierungsgrades gemäss Gemeindedatenblatt (50%) ergibt sich eine Einwohnerkapazität von 234 Einwohnern in der nicht überbauten Bauzone.

Ställe innerhalb der Bauzone

Bei vorstehender Betrachtung nicht berücksichtigt sind nicht mehr landwirtschaftliche genutzte Ställe innerhalb der Bauzone. Insgesamt bestehen 137 solcher Objekte innerhalb der Fraktionen Alvaneu Dorf (33), Alvaneu Bad (10), Alvaschein (19), Mon (24), Stierva (23), Surava (16), Tiefencastel (12). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mobilisierung bzw. Verfügbarkeit solcher Objekte um ein Vielfaches schwieriger ist, als bei freien Bauplätzen. Dies aus folgenden Gründen:

- Die Objekte sind oft im Dorfkern und eng abparzelliert oder mit einem angrenzenden Wohnhaus zusammengebaut. Baulich kommt daher teilweise nur eine Erweiterung des bestehenden, angrenzenden Wohnhauses in Frage, nicht jedoch ein selbständiger Neubau.
- Die Objekte werden teilweise von angrenzenden Wohngebäuden zu Lager-, Abstell- oder Parkierungsflächen genutzt. Eine Zweckänderung ist aufgrund dieses funktionalen Bezugs zum Wohnhaus nicht in jedem Fall möglich.
- Der bauliche Aufwand für eine Umnutzung ist höher, entweder weil innerhalb des bestehenden Volumens umgenutzt wird oder weil das bestehende Objekt vorgängig rückgebaut werden muss.

Aus diesen und weiteren Gründen rechtfertigt sich, die Reserven in Form von Ställen für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren nur zu einem Bruchteil zu berücksichtigen. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Anteil von 5% - 10% realistisch. Durch Umnutzung von Ställen von einem Potenzial von 7 – 13 Bauplätzen auszugehen.

4.8 Bauzonenreserven nach Revision

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 6.6 ha. Dies entspricht einer mobilisierbaren Einwohnerkapazität von 241 Einwohnern bis 2040 Die unüberbaute Bauzone wurde somit mehr als halbiert (bisher 14.3 ha Reserve). Der Überbauungsgrad in der WMZ wird auf 85% erhöht.

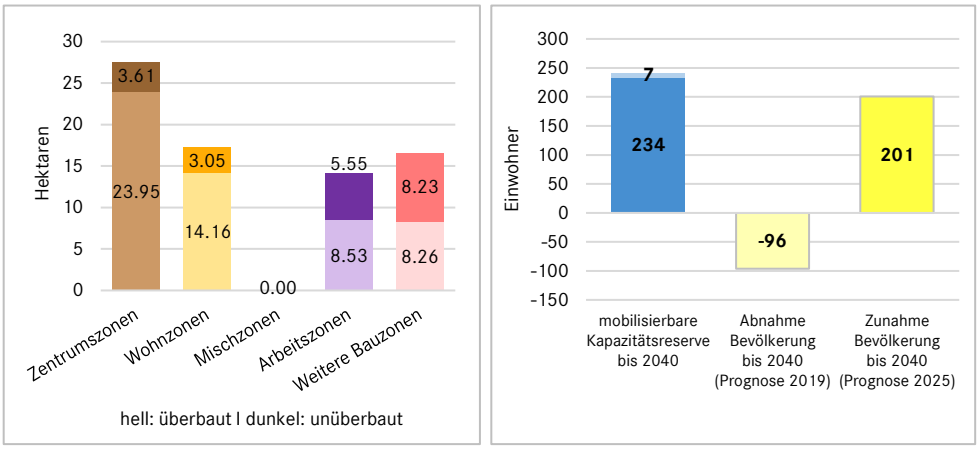

Abb. 6: Überbauungsstand nach Revision Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität (rechts).

Zur Einwohnerkapazität hinzu kommen die mobilisierbaren Reserven in brachliegenden Ställen im Umfang von 22 Einwohnern (10 Bauplätze à 2.2 Personen).

Bauplätze nach Revision

Die Reserve an Bauplätzen wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision mehr als halbiert und beträgt noch 71. Hinzu kommen noch allfällige Reserven in Form von Ställen innerhalb der Bauzone. Insgesamt wird eine substanzielle Reduktion der Bauplätze erreicht.

Fraktion	Bauplätze bestehend (Rechtskräftig)	Bauplätze verbleibend (Revision)	Reduktion
Alvaneu	64 (davon 24 in Alvaneu Bad)	23 (davon 4 in Alvaneu Bad)	- 39
Alvaschein	8	6	- 2
Mon	25	9	- 16
Stierva	0	4	+ 4
Surava	43	15	- 28
Tiefencastel	20	14	- 6
Total	**160**	**71**	**- 89**

4.9 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Alvaneu Bad

Im Bereich der Dorfkernzone und Dorferweiterungszone bestehen Bauzonenreserven in Form von Baulücken, deren Auszonung weder aus Sicht des Ortsbildschutzes, noch der Begrenzung des Siedlungsgebietes sinnvoll erscheint. Die Grundstücke werden durch angrenzende Bauten und Erschliessungsanlagen klar begrenzt und als Teil des Siedungsgebietes wahrgenommen.

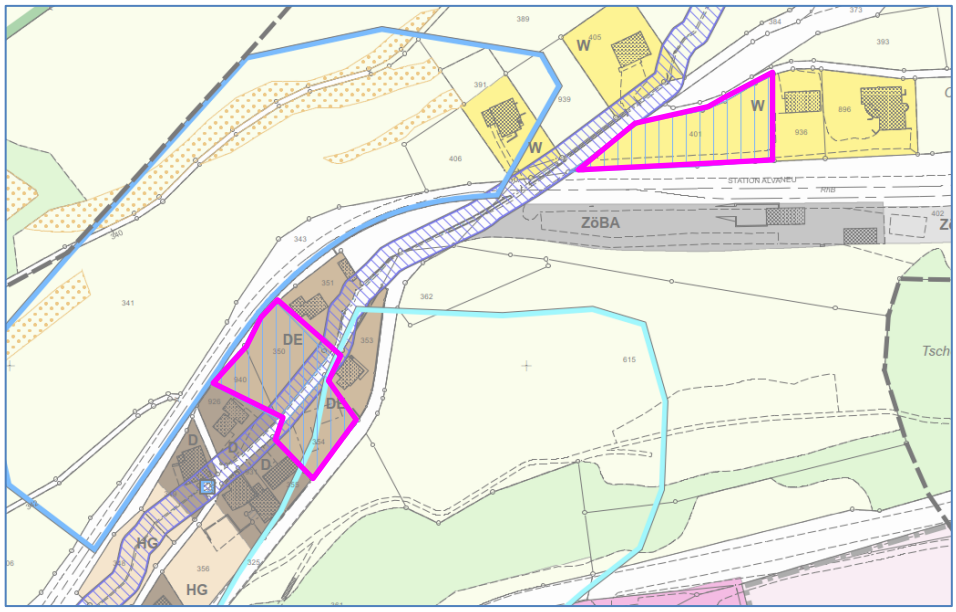

Abb. 8: Verbleibende Bauzonenreserven in Alvaneu Bad (pink).

Alvaneu, Tgaplotta

Bei den verbleibenden Reserven handelt es sich um erschlossene Flächen in Form von Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die klare und Erkennbare Siedlungsbegrenzung ergibt sich aufgrund der Erschliessungsstrassen. Eine Auszonung dieser Flächen erscheint nicht zweckmässig bzw. würde auch nicht zu einer Verkleinerung des Siedlungsgebietes beitragen.

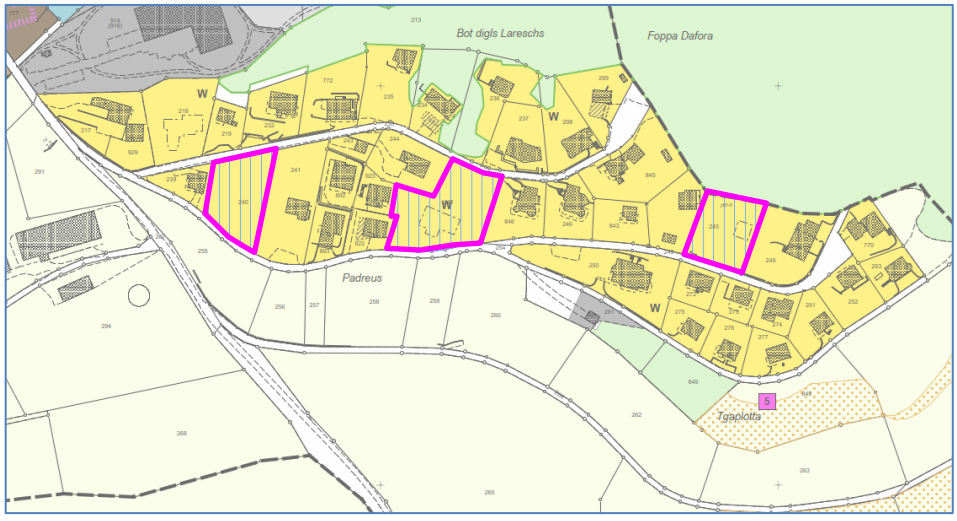

Abb. 7: Verbleibende Bauzonenreserven in Tgaplotta (pink).

Alvaneu Dorf

Insgesamt gilt festzustellen, dass es sich bei Alvaneu Dorf um eine attraktive Wohnlage handelt. Dazu tragen die Lagequalität, die Einkaufseinrichtungen, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Anbindung Richtung Davos bei. Die im Quervergleich mit den anderen Dörfern höhere Bauzonenreserve ist daher aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Bauplätze im Bereich der Parzellen Nr. 106, 186, 885 und 908 erst über eine Quartierplanung Baureife erlangen. Bei den verbleibenden Reserven handelt es sich in der Regel um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Das Grundstück Nr. 197 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um eine strategisch wichtige Bauzonenreserve zwecks Erstellung von Mehrfamilienhäusern. Entsprechende Studien zur Schaffung von Erstwohnungen bzw. Mietwohnungen liegen bereits vor.

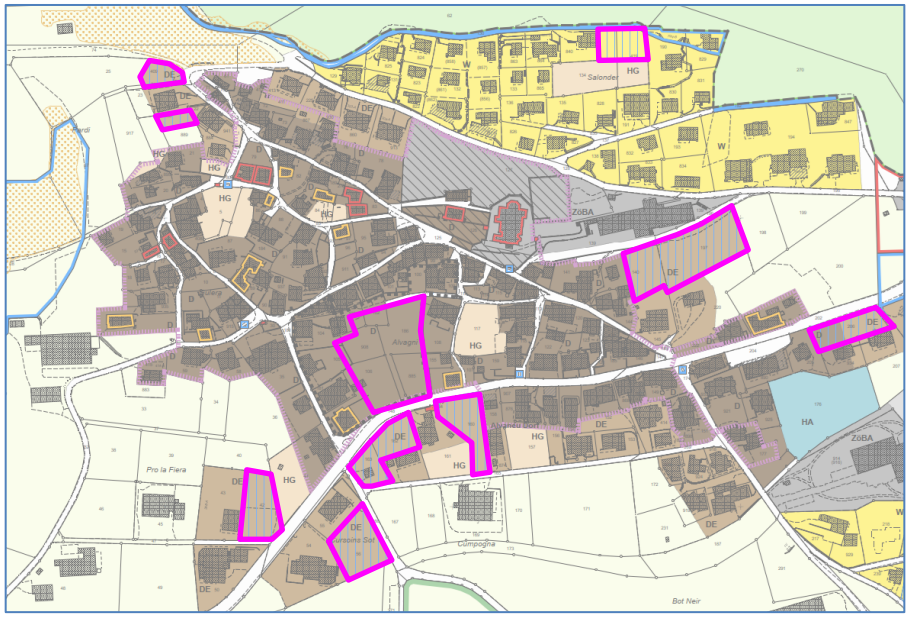

Abb. 9: Verbleibende Bauzonenreserven in Alvaneu Dorf (pink).

Surava

Die attraktiven Bauzonenreserven befinden sich praktisch ausschliesslich in den Neubaugebieten Pro Pitschen und Monda. Bei beiden Gebieten handelt es sich um voll erschlossene und teilweise überbaute Wohngebiete. Insbesondere das Quartier Pro Pitschen wurde innert der letzten 15 Jahre vollständig erschlossen. Eine gänzliche Auszonung dieses Gebietes mit Rückbau sämtlicher Erschliessungsanlagen ist aus Sicht der Gemeinde nicht verhältnismässig. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Dorfkern praktisch keine Bauplätze mehr bestehen und sich die Neubautätigkeit ausschliesslich auf diese Wohnzonen beschränkt. Die Gemeinde stellt zudem fest, dass die Bautätigkeit bzw. Nachfrage in den letzten Jahren klar zugenommen hat.

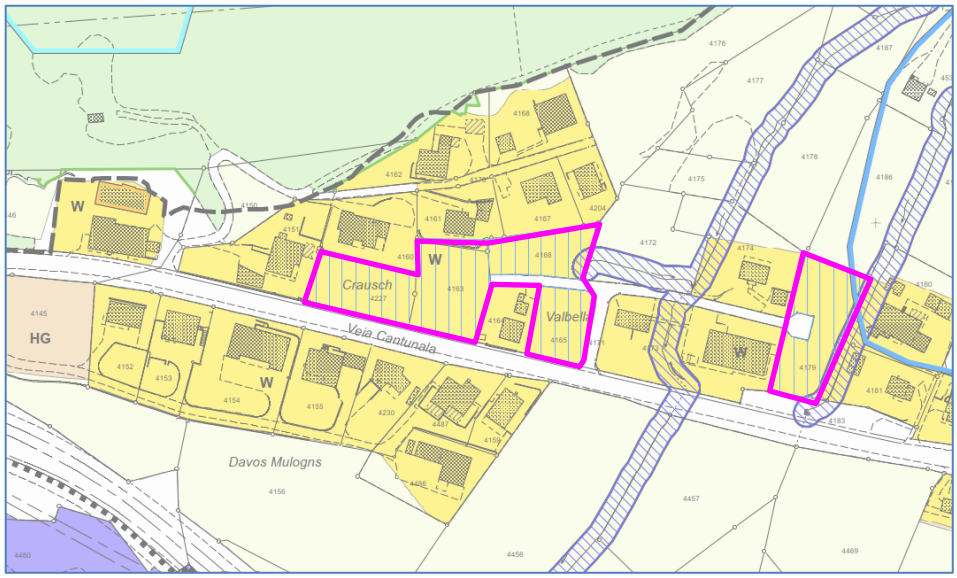

Abb. 10: Verbleibende Bauzonenreserven in Surava Pro Pitschen (pink).

Tiefencastel

Tiefencastel ist Verwaltungs- und Schulstandort und erfüllt verschiedene Versorgungsfunktionen der Gemeinde. Gleichzeitig handelt es sich um die am besten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Fraktion der Gemeinde. Aus Sicht der Gemeinde ist die verbleibende Anzahl Bauplätze angemessen für den Zentrumsort der Gemeinde. Die verbleibenden Bauplätze befinden sich in aller Regel innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in Form von Baulücken. Randliche Bauzonen bestehen in Cumpogna/Sontg Ambriesch. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass es sich um die attraktivste Wohnlage in Tiefencastel handelt (Besonnung, Nähe zu Schule) und an diesem Standort auch die Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern gegeben sind.

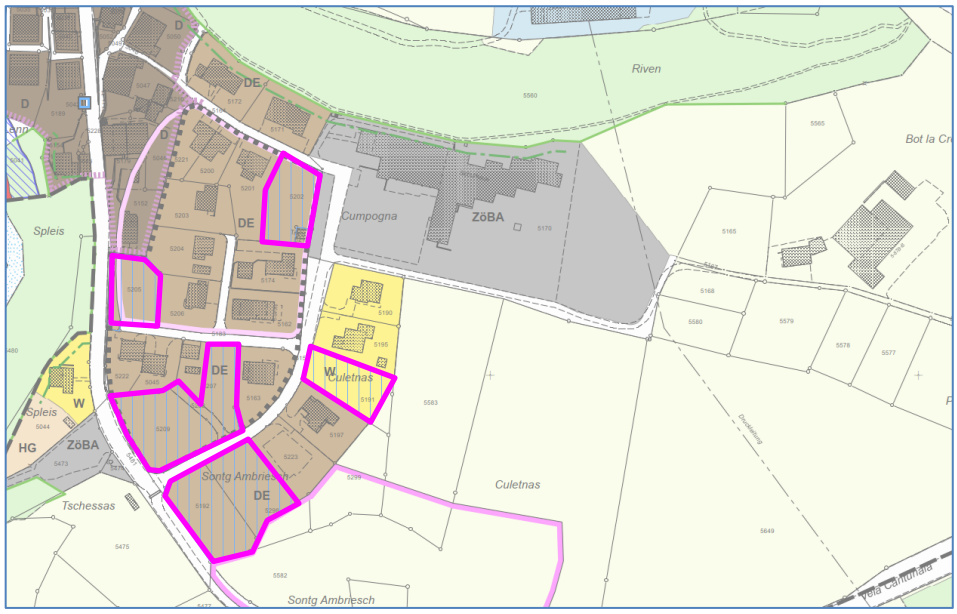

Abb. 11: Verbleibende Bauzonenreserven in Tiefencastel Cumpogna (pink).

Alvaschein

Alvaschein verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS). Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt 2011) wurden hierzu bereits nutzungsplanerische Regelungen getroffen, auch die Freihaltung des Ansichtsbereiches des historischen Dorfteils vor Neubauten. Mit der vom historischen Dorf abgesetzten Wohnzone Tschessa/Ers Beals kann eine grösstmögliche Wahrung des historischen Ortsteils erreicht werden. Dieser Ansatz wird mit vorliegender Planung weiterverfolgt. Dementsprechend wird die Wohnzone, trotz randlicher Lage, in Abstimmung mit der gültigen Quartierplanung belassen. Mit 3 Bauplätzen bewegt sich die Reserve zudem im Bereich des Grundbedarfs (4 Bauplätze). Die Wohnzone beschränkt sich neu auf die 1. Bautiefe entlang der bestehenden Erschliessung.

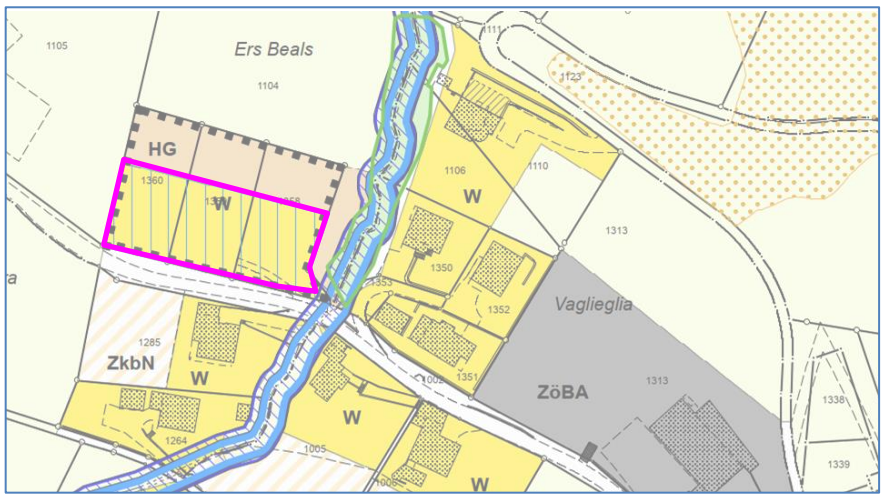

Abb. 12: Verbleibende Bauzonenreserven in Alvaschein, Ers Beals (pink).

Stierva

Stierva verfügt aktuell über faktisch keine Bauplätze. Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers wird eine Einzonung der bisherigen «Zone für künftige bauliche Nutzung» vorgenommen (vgl. Kapitel 6.1).

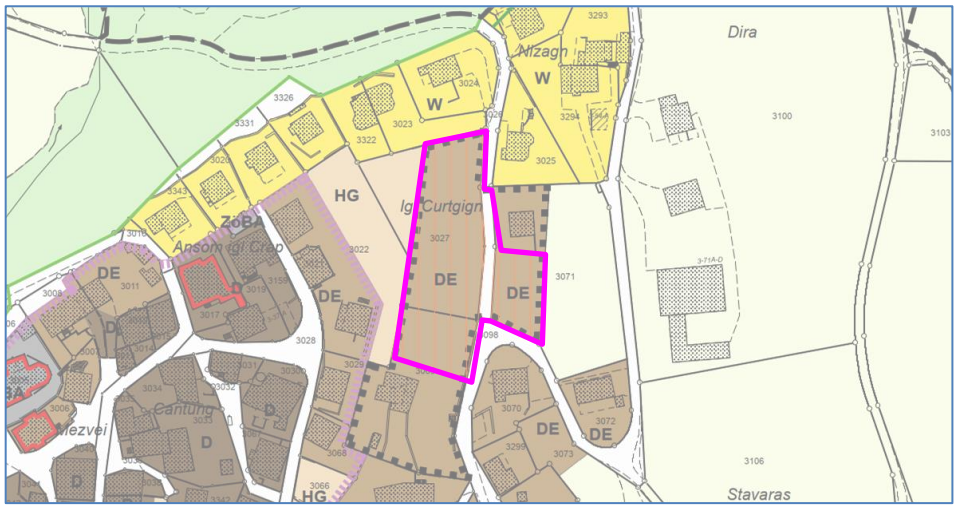

Abb. 13: Bauzonenreserven in Stierva (pink).

Mon

Im Gebiet Pro Grond wird die bisherige erhebliche Bauzonenreserve durch eine Nutzungskonzentration in Form von 1 Bautiefe entlang der Veia Vedem konzentriert. Angesichts der erheblichen Reduktion gegenüber der bisherigen Bauzone (deren Erschliessung zusätzliche Erschliessungsanlagen erfordert hätte), erachtet die Gemeinde diese Nutzungskonzentration als verhältnismässige Massnahme. Bei den übrigen Reserven in der Wohnzone handelt es sich um einzelne Grundstücke innerhalb oder am Rand des weitgehend überbauten Gebietes. Die Grundstücke sind durch angrenzende Strassen und überbaute Grundstücke klar vom Nichtsiedlungsgebiet getrennt (Parzellen Nr. 6012, 6014, 6039, 6040). In anderen Fällen handelt es sich um Baulücken in Häuserzeilen entlang bestehender Erschliessungsstrassen (Parzelle Nr. 6136).

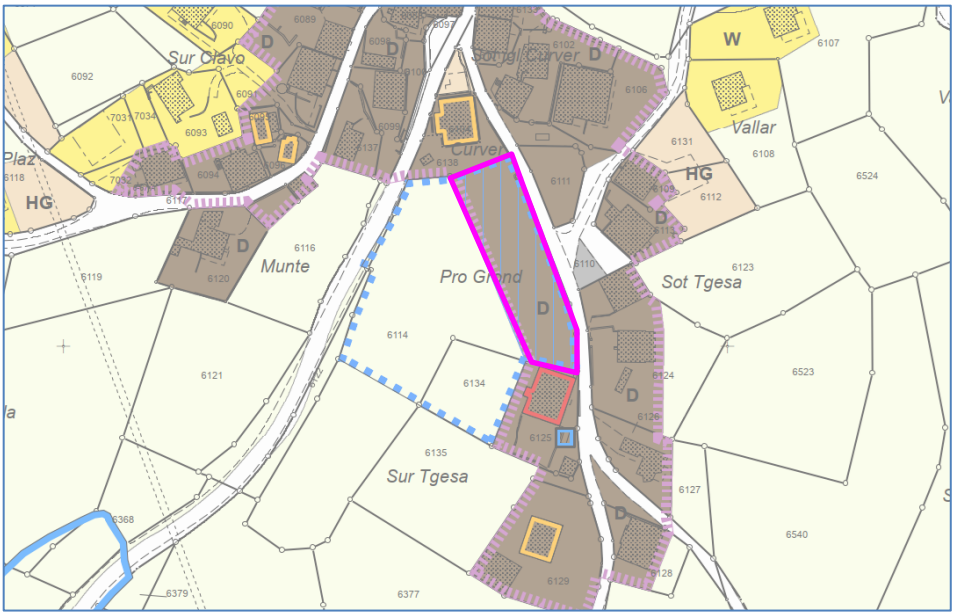

Abb. 14: Verbleibende Bauzonenreserven in Mon (pink).

Schlussfolgerung zur Bauzonendimensionierung

Insgesamt erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Bei den verbleibenden Reserven handelt es sich oft um Baulücken, deren Auszonung nicht zweckmässig wäre oder um strategisch wichtige Entwicklungsgebiete in den einzelnen Fraktionen. Die verbleibende Einwohnerkapazität in der nicht überbauten WMZ von 234 Einwohnenden deckt sich weitgehend mit der neuen Bevölkerungsprognose 2025 bzw. liegt nur unwesentlich darüber.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Albula/Alvra bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist von acht Jahren überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d und 19g KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine milderen Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Aufgrund der vorzunehmenden Reduktion der Bauzone ist umso wichtiger, dass die verbleibenden Bauplätze auch tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Andernfalls wäre die Gemeinde in ihrer Entwicklung gehemmt oder blockiert.

Fraktionsbezogene Betrachtung

Die Fusionsgemeinde Albula/Alvra weist eine starke Fraktionierung in einzelne Dörfer auf. Dieser Umstand ist auch bei der Baulandmobilisierung zu berücksichtigen. Beispielsweise kann die Nachfrage und die Notwendigkeit der Ausübung von Mobilisierungsmassnahmen je nach Dorf unterschiedlich ausfallen. In der baugesetzlichen Bestimmung wird daher festgelegt, dass die Baulandmobilisierung fraktionsbezogen betrachtet wird.

Konsequente Baulandmobilisierung

Mit den vorgesehenen gesetzlichen Bauverpflichtungen setzt die Gemeinde eine konsequente Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven im Sinne von Art. 15 und 15a RPG um. In Gebieten, wo die Bebauung und Erschliessung zuerst eine Folgeplanung erfordert, wird die Baulandmobilisierung ausnahmsweise über eine Folgeplanungspflicht (anstelle gesetzliche Bauverpflichtung) umgesetzt. Dies ist namentlich in Alvaneu Dorf (Gebiet Alvagni) und in der Gewerbezone Surava der Fall. Die Gewerbezone in Alvaschein befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde – es sind keine weitern Massnahmen erforderlich.

5.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer in den einzelnen Bauzonen wurde in der Regel leicht erhöht. Dies einerseits zwecks Kompensation der geänderten Definition der anrechenbaren Geschossflächen (Artikel 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung), andererseits zur Gewährleistung einer erhöhten baulichen Nutzung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Definition der anrechenbaren Flächen in den vormaligen Gemeinden bzw. Baugesetzen unterschiedlich definiert wurden. Im neuen Baugesetz wurde darauf geachtet, dass die zulässige Ausnützung in aller Regel höher oder mindestens identisch mit der bisherigen Regelung ist. Die Massnahme trägt in Kombination mit der Mindestausnützung zur besseren Nutzung der vorhandenen Bauzone und damit zur Innenentwicklung bei.

5.3 Reduktion der Grenzabstände

In mehreren Nutzungszonen sehen die bisherigen Baugesetze teilweise verhältnismässig grosse Grenzabstände vor. Beispielsweise gelten in verschiedenen Wohnzonen ein grosser Grenzabstand von 6 m und ein kleiner Grenzabstand von 4 m. Solche grossen Abstände führen potenziell zu unternutzen Grundstücken und schränken die Überbauungsmöglichkeiten ein. Zur Verbesserung der baulichen Dichte sieht das neue Baugesetz nur noch ein Grenzabstandsmass vor. In der Wohnzone gilt beispielsweise neu ein Grenzabstand (auf allen Seiten) von 4.0 m. Die Massnahme ist verhältnismässig und erlaubt den Bauherrschaften grösseren Spielraum bei der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke.

5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der Kantonale Richtplan Siedlung sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von Bauherrschaften einfordern zu können. Bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse kann die Baubehörde vom Mindestmass abweichen.

5.5 Erlass von Folgeplanungspflichten

Für Gebiete, deren Erschliessung und Bebauungsstruktur noch nicht geklärt sind und voraussichtlich eine Grenzbereinigung erforderlich ist, wird eine Folgeplanungspflicht (in der Regel Quartierplan) vorgesehen. Dies betrifft insbesondere folgende Gebiete:

Alvaneu Dorf, Alvagni

Es handelt sich um einen grösseren Grünraum innerhalb des historischen Siedlungsgebietes von Alvaneu Dorf. Die heutige Freifläche dient verschiedenen angrenzenden Bauten als Aussenraum und zur Belichtung. Die Erschliessung und Bebauung dieses Gebietes haben die bestehenden Strukturen und Qualitäten zu berücksichtigen. Die Baustandorte werden so festzulegen sein, dass sowohl den Anliegen des Ortsbildschutzes als auch einer hohen Wohnqualität Rechnung getragen wird. Um diese Ansprüche zu erfüllen, wird das Gebiet der Folgeplanungspflicht unterstellt.

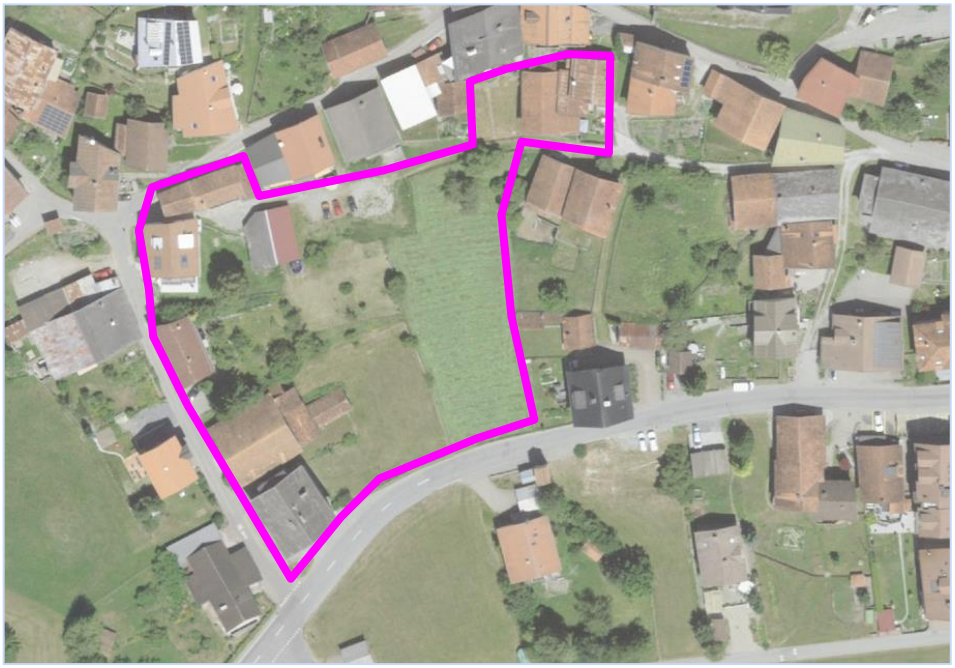

Abb. 14: Quartierplangebiet zwecks Klärung der Bebauung, Erschliessung und Freihaltung in Alvaneu.

Surava, Gewerbezone

Die Gewerbezone Surava ist im kantonalen Richtplan als Arbeitsgebiet festgelegt. Infolge der Eigentumsverhältnisse und der teilweise unklaren und ungenügenden Erschliessungsvoraussetzungen ist die heutige Gewerbezone stark unternutzt. Zur Erreichung einer effizienten Nutzung dieses Gebietes ist ein Gesamtkonzept für die Bebauung und Erschliessung zwingend. Es handelt sich für die Region und die Gemeinde um ein strategisch wichtiges Gebiet, dessen möglichst optimale Nutzung von hohem Interesse ist. Daher wird in der vorliegenden Nutzungsplanung eine Quartierplanpflicht für die Gewerbezone festgelegt.

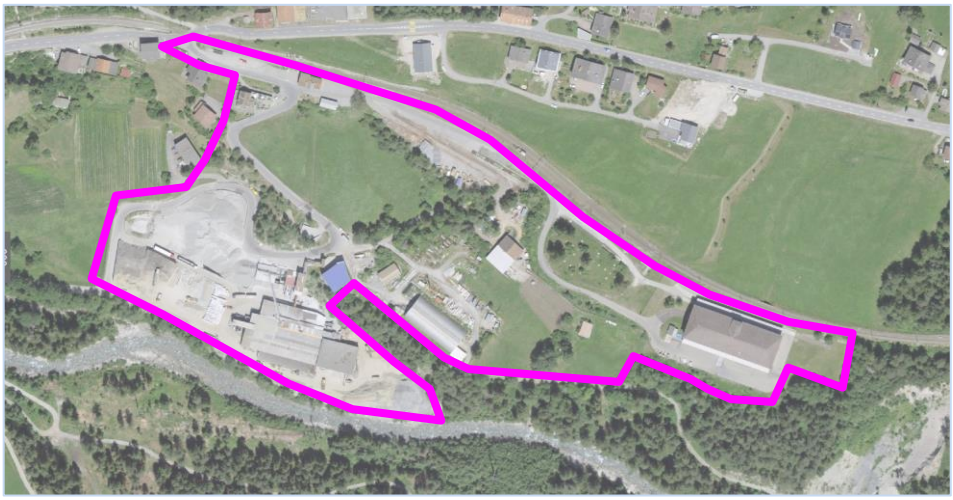

Abb. 15: Quartierplangebiet zwecks Klärung der Erschliessung in der Gewerbezone Surava.

Mon, Pro Grond

Im Rahmen der Folgeplanung sind die den einzelnen Grundstücken zugewiesenen Nutzungsansprüche zuzuweisen. Hierzu sind unter anderem die Baustandorte sowie die zulässige Geschossfläche festzulegen.

Abb. 16: Quartierplangebiet zwecks Nutzungskonzentration in Mon.

Stierva, Igl Curtgign

Im Rahmen des Quartierplans sind die Bebauung und Parzellierung des neu der Bauzone zugewiesenen Gebietes zu klären. Ziel ist die Schaffung von mindestens 4 Bauplätzen für die Fraktion Stierva. Dies auch infolge der anhaltenden Nachfrage nach Bauland in den letzten Jahren.

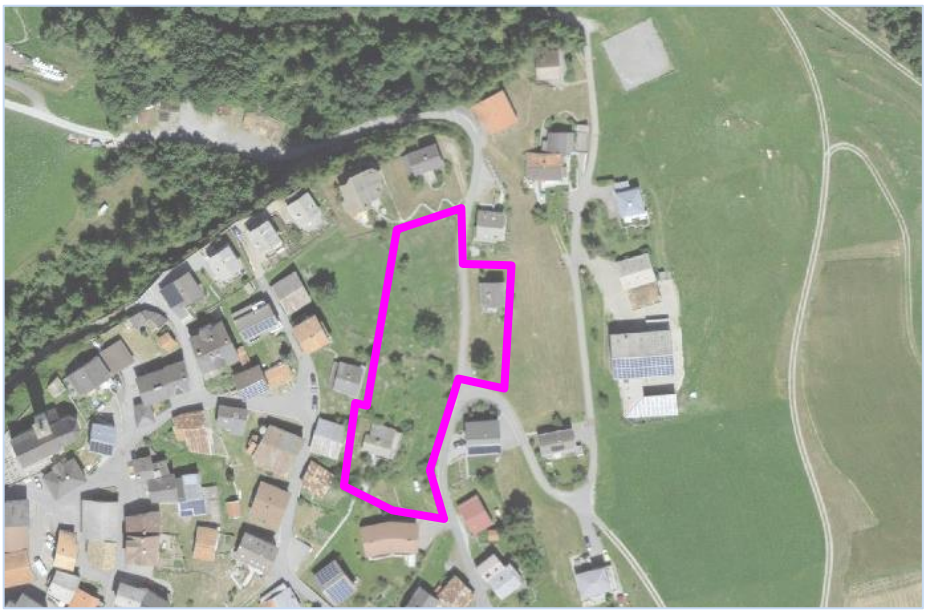

Abb. 17: Quartierplangebiet zwecks Regelung der Erschliessung und Bebauung in Stierva.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Einzonung Stierva, Igl Curtgign

In Stierva bestehen basierend auf der rechtskräftigen Ortsplanung keine Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauplätzen. Die ehemalige Gemeinde Stierva hatte verschiedentlich Anstrengungen unternommen, um Bauplätze zu schaffen. Diese Anliegen konnten aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Im Sinne der Gleichbehandlung der Fraktionen sowie der Sicherstellung eines Grundangebotes an Bauplätzen, soll in Stierva in geringem Umfang eine Einzonung vorgenommen werden. Zusammen mit den vorgenommenen Rückzonungen kann diese Massnahme auch als Bauzonenverlagerung innerhalb der Gemeinde betrachtet werden. Die vorgesehene Massnahme stimmt auch mit dem übergeordneten kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) überein.

Nachweis der Einzonungsvoraussetzungen

Bedarf

Stierva verfügt gemäss rechtskräftiger Ortsplanung über keinen Bauplatz in Form einer nicht überbauten Bauzone. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung besteht auch in Stierva ein Anspruch auf ein Grundangebot an Bauplätzen. Dies auch zur Gewährleistung einer Gleichbehandlung mit den übrigen Dörfern, welche alle noch über Reserven verfügen. Aus Sicht der Gemeinde ist daher der Bedarf für ein Grundangebot in der Grössenordnung von 4 Bauplätzen gegeben.

Standortabklärung

Stierva verfügt über ein Ortsbild von kantonaler (ehemals nationaler) Bedeutung. Bei der Siedlungsentwicklung ist dies zu berücksichtigen. Hervorzuheben ist dabei insbesondere die klare Siedlungsbegrenzung und der kompakte Siedlungskörper von Stierva. Das Dorf ist auch geprägt durch Landwirtschaftsbetriebe am Siedlungsrand. Für die Gewährleistung der Weiterentwicklung dieser Betriebe ist wichtig, dass gegenüber bewohnten Zonen ein angemessener Abstand (gemäss FAT-Richtlinie) gewährleistet ist. Die Erweiterung der Wohnzone darf daher nicht dazu führen, dass die Abstände gegenüber diesen Betrieben unterschritten werden, dies auch im Sinne des Immissionsschutzes der Wohngebiete. Nördlich wird das Siedlungsgebiet von Stierva durch die natürlichen Gegebenheiten (Wald, Topografie) begrenzt.

Aufgrund dieser Ausgangslage kommen Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand kaum in Frage. Eine solche randliche Einzonung würde potenziell auch der Zielsetzung des RPG nach der Schaffung von kompakten Siedlungen widersprechen.

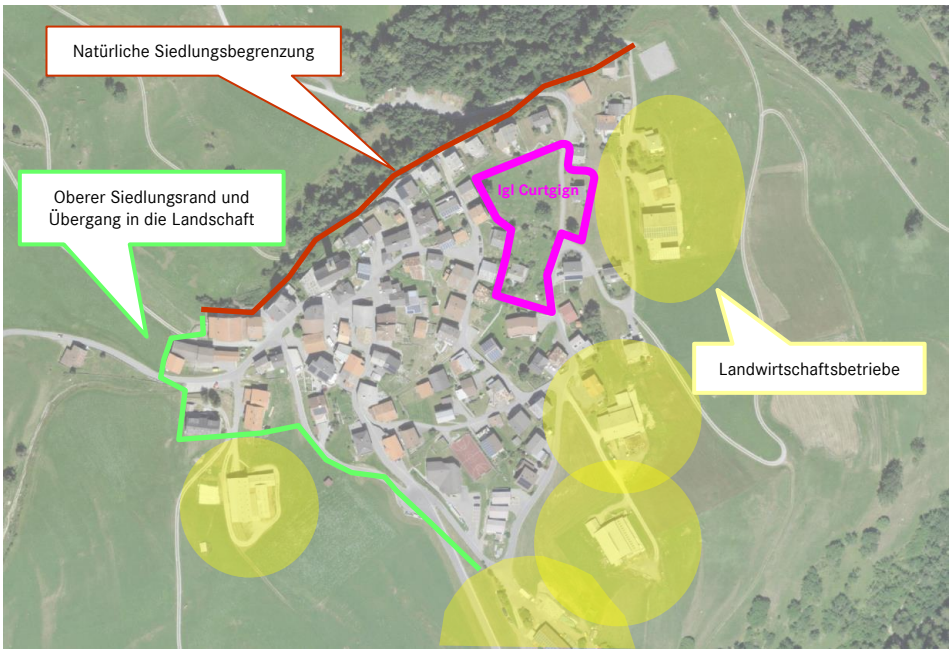

Abb. 18 Erläuterungsskizze zur Überprüfung der möglichen Standorte einer Siedlungsentwicklung in Stierva.

Innerhalb des Siedlungsgebietes besteht mit dem Gebiet «Igl Curtgign» eine bisher der «Zone für künftige bauliche Nutzung» zugewiesene Fläche. Aufgrund der Erschliessungsvoraussetzungen sowie der Lage im Siedlungsgebiet erweist sich dieser Standort als vorteilhaft und gleichzeitig als einzige sinnvolle Option zur Schaffung von Bauplätzen. Der Standort führt zu keiner Vergrösserung des Siedlungsgebietes, befindet sich im weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet und ist auch mit den Anliegen des Ortsbildschutzes vereinbar.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
Stierva verfügt über eine Basiserschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bus). Das einzuzonende Gebiet befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes dieser Basiserschliessung. Bei Stierva handelt es sich um ein Dorf im ländlichen Raum. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist daher unter den gegebenen räumlichen Verhältnissen als ausreichend zu betrachten.

Bebauungs- und Erschliessungskonzept
Die einzuzonenden Flächen auf den Grundstücken Nr. 3027, 3069 und 3071 können direkt über die Veia Curtgign erschlossen werden. Die Einzonung umfasst die erste Bautiefe für rund 4 neue Bauplätze. Zwecks Klärung der Bebauung und der Parzellierung wird das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt. Der steile Hangbereich wird der Zone Hofraum und Garten zwecks Freihaltung zugewiesen. Die konkrete Dimensionierung der Erschliessung und die Baustandorte sind stufengerecht im Folgeverfahren festzulegen.

Sicherstellung der Verfügbarkeit
Die eingezonten Flächen unterliegen gestützt auf Art. 19c KRG einer gesetzlichen Überbauungsfrist von 8 Jahren. Die Verfügbarkeit ist somit gewährleistet.

Weiter stellt die Gemeinde fest, dass im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umfassende und konsequente Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen wurden. Damit sind auch die Voraussetzungen gemäss Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG erfüllt.

Weitere Zonenbereinigungen
Die bereits bebauten Grundstücke Nr. 3021, 3022, 3069 und 3072 werden von der bisherigen Zone für künftige bauliche Nutzung neu der Bauzone zugewiesen. Dies im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Interessenabwägung – Relevante Interessen
Folgende Interessen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes «Igl Curtgign» relevant:

Schaffen von Erstwohnraum
Gemäss Art. 1 Absatz 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) haben die Kantone und Gemeinden unter anderem dafür zu sorgen, dass mit Massnahmen der Raumplanung auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedelung hingewirkt wird. Mit anderen Worten soll die Siedlungsentwicklung nicht nur in den Städten und Agglomerationen stattfinden, sondern zu einem angemessenen Teil auch im ländlichen und touristischen Raum. Die Aufrechterhaltung einer dezentralen Besiedelung ist schliesslich auch im Raumkonzept Graubünden festgehalten. Ortsplanungen sind demnach so auszugestalten, dass eine angemessene Entwicklung im Sinne der dezentralen Besiedelung gewährleistet bleibt.

Erhalt schützenswerte Ortsbilder
Der historische Ortskern von Stierva und die Ortsansicht sind im kantonalen Richtplan als schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung festgelegt (Objekt Nr. 05.SO.20). Die Gemeinden haben die schützenswerten Orte im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Bei Stierva handelt es sich nicht mehr um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung – es wurde mit der letzten ISOS-Revision aus dem Inventar entlassen.

Richtige Dimensionierung der Bauzone
Die Bauzonen sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 RPG). Die Albula/Alvra verfügt insgesamt über zu grosse Bauzonen und hat diese zu reduzieren.

Interessenabwägung - Bewertung der Interessen
Dezentrale Besiedelung und Schaffen von Erstwohnraum
Als ländliche Gemeinde trägt die Gemeinde Albula/Alvra zur übergeordnet erwünschten, dezentralen Besiedelung bei. Das Vorhandensein geeigneter und verfügbarer Bauplätze ist eine wesentliche Voraussetzung, um eine positive Bevölkerungsentwicklung in den Fraktionen zu gewährleisten. Wie bereits im KRL aufgezeigt, ist insbesondere in Stierva diese Voraussetzung infolge fehlenden Bauplätzen mit der bestehenden Ortsplanung nicht gegeben. Mit dem Standort «Igl Curtgign» besteht aufgrund der Standortevaluation die einzige sinnvolle Möglichkeit, um ein für den Ort angemessenes Grundangebot an Bauland schaffen zu können. Gestützt auf die Ziele des Kommunalen Räumlichen Leitbildes der Gemeinde besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung dieses Standortes.

Erhalt schützenswerte Ortsbilder
Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Massnahmen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz umgesetzt. Bei Stierva handelt es sich nicht mehr um ein ISOS-Objekt. Die vorliegende Einzonung befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Der kompakte Ortskern und die Ortsansicht, welche für den Ortsbildschutz relevant sind, werden durch diese Einzonung nicht negativ beeinträchtigt.

Richtige Dimensionierung der Bauzone
Die Gemeinde nimmt mit vorliegender Gesamtrevision gemäss dem übergeordneten, gesetzlichen Auftrag Bauzonenreduktionen im erforderlichen Umfang vor. Der gesetzgeberische Auftrag zur Reduktion der Bauzone wird damit erfüllt. Gleichzeitig werden konsequente Massnahmen zur Baulandmobilisierung von bestehendem Bauland getroffen. Auf Basis dieser Voraussetzungen können Bauzonenverlagerungen vorgenommen werden. Die Einzonung in Stierva kann als solche Bauzonenverlagerung zwecks Umsetzung der erwünschten, räumlichen Entwicklung angesehen werden.

Interessenabwägung – Berücksichtigung der Interessen
Wie vorstehend dargelegt, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Schaffung eines minimalen Angebotes an Bauplätzen in Stierva im Sinne der Schaffung von Erstwohnraum und der Förderung einer angemessenen, dezentralen Besiedelung (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG) . Auf Basis der Standortabklärungen ist weiter festzustellen, dass keine planerisch sinnvollen Alternativstandorte zum Gebiet «Igl Curtgign» bestehen. Gleichzeitig erweist sich dieser Standort als zweckmässig für eine Siedlungsentwicklung. Der Einzonung entgegenstehende, öffentliche Interessen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Aufgrund der Mitwirkung ist festzustellen, dass entgegenstehende private Interessen vorhanden sind, welche einen Verzicht auf diese Einzonung beantragt haben. Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Die Gemeinde ist zuständig für den Erlass der Nutzungspläne, welche die zulässige Nutzung des Bodens regelt. Bei der Festlegung der Lage und Grösse der Bauzonen sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Diese Ziele und Grundsätze dienen stets der Erfüllung von öffentlichen Interessen (z.B. Gestaltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, Erhalt von Kulturland oder kompakte Siedlungen schaffen). Mit anderen Worten erfolgt die Festlegung von Nutzungszonen stets aus einem öffentlichen Interesse heraus, unbesehen der Eigentumsverhältnisse. Im Falle der Gemeinde Albula/Alvra wird dieses öffentliche Interessen noch verstärkt, indem die Nutzungspläne in einem demokratischen Prozess durch die Bevölkerung (Gemeindeversammlung) beschlossen werden.

Vorliegend ist daher festzustellen, dass die vorgesehene Planungsmassnahme im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung erfolgt. Entgegenstehende private Interessen vermögen daher keinen Verzicht auf diese Massnahme zu begründen.

6.2 Erhaltungszonen

Sowohl in der ehemaligen Gemeinde Stierva als auch in Alvaneu bestehen Erhaltungszonen. Die bisherigen Erhaltungszonen werden grundsätzlich in die neue Planung überführt. Innerhalb der Erhaltungszonen wurde ein grosser Anteil der Stallbauten bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Diese Umnutzungsmöglichkeit entfällt aufgrund eines Bundesgerichtsentscheides.

Die Erhaltungszone dient grundsätzlich dem Erhalt der historischen Kleinsiedlungen, Umbauten und Änderungen bestehender Bauten wurden in den vergangenen 20 -30 Jahren mit entsprechender Rücksicht vorgenommen. Mit der Bausubstanz der Kleinsiedlungen soll auch künftig sorgfältig umgegangen werden, was mit der Erhaltungszone gewährleistet ist. Die Bestimmungen beschränken sich dabei auf die kantonalen Vorgaben (Art. 31 KRG) ohne weitere kommunale Ergänzungen.

6.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft. In der Regel besteht nach wie vor ein öffentlicher Verwendungszweck für diese Liegenschaften. Bei den ZöBA handelt es sich in der Regel um Schulstandorte (Tiefencastel und Alvaneu Dorf), Kirchen, Parkplätze, Sportplätze oder nach wie vor öffentlich genutzte ehemalige Schulliegenschaften (Stierva, Alvaschein). Die über den absehbaren Bedarf hinausgehende ZöBA in Cumpogna, Tiefencastel wurde entsprechend der vorherrschenden Nutzung der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das nicht mehr öffentlich genutzte alte Gemeindehaus Alvaschein wurde bereits im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision aus der ZöBA entlassen und der Dorfzone zugewiesen.

Zusätzliche Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bei den Bahnhöfen

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Landwasserwelt» sind auch beim Bahnhof Alvaneu Massnahmen vorgesehen (Themenwelt/Spielplatz Wasser/Bahn). Dem Projekt Landwasserwelt liegt ein entsprechender Regionaler Richtplan zugrunde, womit die Richtplankonformität im Grundsatz gegeben ist. Der Bahnhof Alvaneu liegt heute im übrigen Gemeindegebiet. Diese Zonenzuweisung ist ohnehin anzupassen. In Hinblick auf die Weiterentwicklung der Landwasserwelt und auch im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Bahnhöfen (z.B. Tiefencastel) wird der Bahnhof Alvaneu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Im Bereich des vorgesehenen Spielplatzes erfolgt die Festlegung einer Zone für öffentliche Anlagen.

Der Bahnhof Surava liegt derzeit im übrigen Gemeindegebiet. In Abstimmung mit der vorherrschenden Nutzung erfolgt eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

6.4 Materialabbaugebiete / Deponien

Die bestehenden Materialabbauzonen und Deponiezonen werden in die neue Nutzungsplanung übernommen. Sämtliche Gebiete sind nach wie vor in Betrieb und weiterhin benötigt. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Gebiete:

- Materialabbauzone/ Solis
- Kiesaufbereitungs- und Materialabbauzone Ava Forza, Tiefencastel
- Materialablagerungszone Pro Quarta, Surava
- Materialablagerungszone und Abbau- und Deponiezone Crappa Naira: Es handelt sich um zwei Standorte, welche ausschliesslich als Deponie dienen.
- Abbau- und Deponiezone Pro Farrér/Pro Quarta, Surava: Der Standort wird ausschliesslich als Deponie betrieben.

Die Abbau- und Deponiezone in Alvaneu Dorf ist abgeschlossen und wird nicht mehr in die neue Planung übernommen.

Anpassung Materialabbauzone Kieswerk Albula (Stausee Solis)
Die Materiallabbauzone wird entsprechend der Abbaubewilligung vom 18.12.2012 (DV 2012, Nr. 546 EKUD) angepasst bzw. vergrössert. Damit korrespondieren die nutzungsplanerischen Festlegungen mit den vorhandenen Abbaubewilligungen.

6.5 Weiterentwicklung Skateline Surava

Die zur Skateline gehörenden Infrastrukturen wie Aufenthaltsräume, Fahrzeuggaragen, Restaurant etc. befinden sich derzeit in der Landwirtschaftszone. Eine Weiterentwicklung wird durch die Lage ausserhalb der Bauzone erheblich erschwert. Im Sinne einer Anpassung an die bereits bestehenden und bewilligten Nutzungen, werden die Infrastrukturen der Skateline neu einer Wintersportzone zugewiesen. Die Linienführung des Eisweges wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

6.6 Zonenbereinigungen und untergeordnete Anpassungen

Surava im Allgemeinen
Der rechtskräftige Zonenplan von Surava stammt aus dem Jahr 1982 und wurde damals händisch gezeichnet. Der damalige Zonenplan weist einerseits aufgrund seines Alters, andererseits aufgrund der Planungenauigkeit Abweichungen gegenüber der heutigen amtlichen Vermessung auf. Es bestehen teilweise auch Abweichungen zwischen den Zonengrenzen und der tatsächlichen Situation. Dies führt dazu, dass im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Zonenabpassungen aus «technischen Gründen» vorgenommen werden mussten.

Zonenzuweisung Parzellen Nr. 894 und 697, Surava
Die beiden Grundstücke liegen genau auf der ehemaligen Gemeindegrenze zwischen Surava und Alvaneu. Mutmasslich aus diesem Grund wurden diese Gebäude nie einer ordentlichen Bauzone zugewiesen. Es handelt sich um ein Wohnhaus und eine Garage, welche im Grundsatz zum Siedlungsgebiet gehören. Entsprechend der bestehenden Nutzung werden die beiden Grundstücke der Gewerbemischzone zugewiesen (Einzonung). Da es sich um überbaute Grundstücke handelt, hat die Einzonung keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität.

Campingzone Parzelle Nr. 4037, Surava
Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wird auf Parzelle Nr. 4037 in untergeordnetem Umfang eine Campingzone festgelegt. Damit wird dem Grundeigentümer eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit eröffnet. Es handelt sich um eine befristete Zonenzuweisung. Wenn innert 5 Jahren keine Campingnutzung erfolgt, fällt die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zu.

Ein- und Umzonungen Parzellen Nr. 3050 und 3348, Stierva
Das Grundstück Nr. 3050 ist heute der Gewerbemischzone zugewiesen. Es ist das einzige Grundstück in Stierva, welches dieser Zone zugewiesen ist. Es handelt sich um Gewerbe- und Wohnbauten. Diese Nutzung ist auch in der neuen Dorferweiterungszone zulässig. Zwecks Vereinheitlichung der Zonen wird das Grundstück neu der Dorferweiterungszone zugewiesen.

Auf Parzelle Nr. 3348 befindet sich das letzte Gebäude in der Siedlung Stierva. Im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse wird das Gebäude neu dem Baugebiet zugewiesen.

7 Konzept Gestaltung

7.1 Ortsbildschutz

Die historischen Ortskerne von Alvaneu Dorf, Alvaschein, Mon und Tiefencastel sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Weitere Dörfer sind gemäss kantonalem Richtplan von regionaler Bedeutung. Das ISOS und der kantonale Richtplan sind in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Fraktionen, ist im Rahmen der vorliegenden Revision folgendes Schutzkonzept vorgesehen:

- Festlegung eines «Ortsbildbereiches» über die historischen Siedlungsgebiete.
- Bezeichnung der sehr wertvollen Einzelbauten als geschützte oder erhaltenswerte Bauten.
- Festlegung der Zone für Hofraum und Garten zwecks Freihaltung wichtiger Freiflächen innerhalb der historischen Ortskerne.
- Einordungs- und Gestaltungsbestimmungen in der Dorfzone.

Aus Sicht der Gemeinde werden mit diesen Massnahmen die Anforderungen an den Ortsbildschutz und das ISOS umgesetzt.

7.2 Ortsbildbereich

Als Ortsbildbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit wertvollen Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äussern Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer, kulturhistorischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. In den Ortsbildbereichen sind Umbauten sowie Erneuerungen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Neubauten oder Ersatzneubauten haben bezüglich ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Einordung in die Siedlungsstruktur erhöhten Anforderungen zu genügen. Für das Ortsbild bedeutende Gassen, Freiräume Mau-

ern und Einfriedungen sind zu respektieren und zu erhalten. Bauabsichten sind der Baukommission frühzeitig vor der Ausarbeitung der Detailpläne bekannt zu geben. Die Baukommission entscheidet über die Einholung einer Stellungnahme der Bauberatung. Sie entscheidet sodann über die projektbezogenen, gestalterischen Rahmenbedingungen und teilt diese der Bauherrschaft mit.

7.3 Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Die besonders wertvollen Einzelbauten sind im Generellen Gestaltungsplan als geschützte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Dies auf Grundlage der rechtskräftigen Ortsplanungen sowie der im Entwurf vorliegenden Inventarliste der Denkmalpflege. Hinsichtlich der Inventarliste stellt die Gemeinde fest, dass eine grosse Anzahl Bauten verzeichnet sind. Die architektonische und historische Bedeutung dieser Objekte variiert stark. Aus Sicht der Gemeinde ist daher nicht zielführend, sämtliche Objekte als Schutzobjekte in der Nutzungsplanung zu übernehmen. Mit der Festlegung der besonderes wertvollen Objekte in Verbindung mit den Ortsbildbereichen, den Freihaltegebieten und den Bestimmungen der Dorfzone kann den Anliegen des Ortsbildschutzes entsprochen werden. Die auf der Inventarliste verzeichneten Objekte liegen praktisch vollständig innerhalb der Dorfzone, womit erhöhte Anforderungen an Umbauvorhaben gewährleistet sind.

7.4 Zone Hofraum und Garten

Wichtige Grün- und Freiräume innerhalb der Dorfkerngebiete sowie im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft werden der Zone Hofraum und Garten zugewiesen. Diese sind, mit Ausnahme von Kleinbauten, vor einer Überbauung freizuhalten. Für die Zone Hofraum und Garten fallen v.a. Umgebungsbereiche innerhalb und am Rand des Siedlungsgebietes in Betracht, welche aufgrund des Ortsbildschutzes oder im Zusammenhang mit der Bauzonenreduktion nicht überbaut werden sollen (z.B. im Dorfkern von Alvaneu Dorf im Sinne des ISOS).

7.5 Vorläufiger Verzicht auf Festlegung von «ortsbildprägenden Bauten»

Mit der Festlegung von sogenannten «ortsbildprägenden Bauten» könnten die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um unter bestimmten Voraussetzungen Ställe innerhalb der Bauzone zu Zweitwohnzwecken umzunutzen. Aufgrund der Beteiligung der Bevölkerung im KRL-Prozess hat sich gezeigt, dass die Festlegung von sogenannten «ortsbildprägenden Bauten», überwiegend kritisch beurteilt wird. Die Gemeinde hat jedoch die erforderlichen Grundlagen aufgearbeitet und behält sich vor, die Ausscheidung ortsbildprägender Bauten zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Teilrevision nochmals zu prüfen. Dies allenfalls auch bezogen auf einzelne Fraktionen.

8 Konzept Arbeitsgebiete

8.1 Regionale Abstimmung

Der kantonale Richtplan sowie das Regionale Raumkonzept legen innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra die Standorte Tiefencastel und Surava als Arbeitsgebiete fest. Diese sollen für Gewerbe und Produktion zur Verfügung stehen sowie haushälterisch und qualitätsvoll entwickelt werden (Raumkonzept Albula). Bei beiden Standorten handelt es sich um regionale oder kantonale Standorte. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden diese beiden Standorte (wie bisher) der Gewerbezone zugewiesen.

8.2 Gewerbezonen im Allgemeinen

Der Standort Tiefencastel ist fast vollständig überbaut und verfügt grundsätzlich noch über Erweiterungspotenzial. Infolge der Rutschung Brienz/Brinzauls befindet sich das mögliche Erweiterungsgebiet der Gewerbezone jedoch derzeit innerhalb des potenziellen Schadensperimeters Bergsturz. Eine Einzonung fällt daher im Moment nicht in Betracht. Die Erweiterungsoption wird daher der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen und eine Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft.

Der Standort Surava ist infolge unklarer Erschliessungssituation seit längerem in der Entwicklung gehemmt. Dennoch erweist sich der Standort aufgrund seiner vorteilhaften Lage, dem Gleisanschluss sowie der bereits ansässigen Betriebe als richtig für eine Gewerbezone. Um die offenen Fragen zum Erschliessungs- und Bebauungskonzept zu klären, wird eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Folgende weiteren, bestehenden Gewerbestandorte werden im Sinne von kommunalen Standorten in die neue Nutzungsplanung überführt:

- Alvaschein, Pardis
- Tiefencastel, Pischnanga

8.3 Anpassungen an der Gewerbezone in Surava

Die Gewerbezone in Surava ist ein festgelegter Arbeitsstandort gemäss übergeordneter Richtplanung. An der Gewerbezone wird daher festgehalten. Im Gewerbegebiet ergeben sich Anpassungen an der Waldabgrenzung aufgrund des aktualisierten Waldumrisses des Amtes für Wald und Naturgefahren. Diese nicht mehr dem Wald zugewiesenen Teilflächen liegen mitten im Gewerbegebiet. Für diese Flächen kommt zweckmässigerweise nur eine Zuweisung zur Gewerbezone in Frage. Die Flächen können weder sinnvoll landwirtschaftlich genutzt werden, noch macht die Festlegung einer Grünzone oder dergleichen Sinn. Die Parzelle Nr. 4537 wird in diesem Zuge gesamthaft der Gewerbezone zugewiesen.

Auf Basis des neuen Waldumrisses verbleibt eine einzige Waldfläche innerhalb des Arbeitsgebietes im Waldareal. Aus Sicht der Gemeinde steht diese Waldfläche einer effizienten und zweckmässigen Erschliessung und Nutzung des Gewerbegebietes entgegen. Innerhalb der Gewerbezone bestehen auch konkrete Überbauungsabsichten. Es wird daher koordiniert mit vorliegender Gesamtrevision eine Rodung dieser Fläche vorgesehen. Im Zonenplan wird die Teilfläche ebenfalls der Gewerbezone zugewiesen.

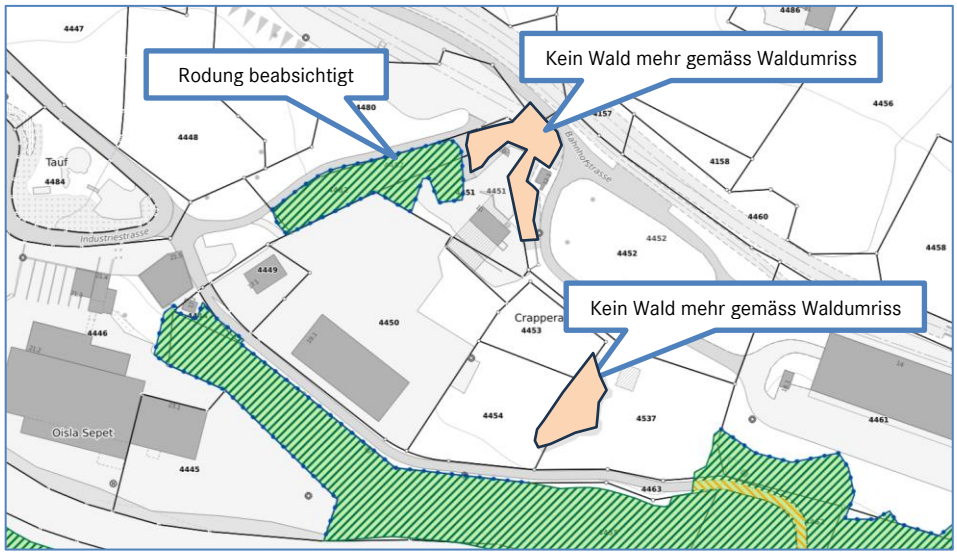

Abb. 19: Übersicht Waldfläche in der Gewerbezone Crappera, Surava

Einzonungsvoraussetzungen

Die vorliegende Vergrösserung der Gewerbezone (Einzonungen) stehen im Zusammenhang mit den Anpassungen am Waldareal. Für die betreffenden Teilflächen macht aufgrund der umgebenden, gewerblichen Nutzung nur die Zuweisung zur Gewerbezone Sinn.

Die Mobilisierung der bestehenden Gewerbezone wird durch den Erlass der Folgeplanungspflicht, welche insbesondere die Erschliessung und Bebauung zu regeln hat, erfüllt. Die Festlegung einer Bauverpflichtung macht für die Gewerbezone nicht Sinn, da keine Problematik der Baulandhortung besteht. Vielmehr sind es erschliessungstechnische Fragen, welche teilweise eine Überbauung verunmöglicht haben. Die Festlegung einer Folgeplanungspflicht ist daher zur Herbeiführung einer Überbauung in Sinne der Sicherstellung der Verfügbarkeit das geeignete Instrument. Allenfalls sind in diesem Zusammenhang auch Landumlegungen erforderlich, was ebenfalls mit der Folgeplanungspflicht abgedeckt wird.

8.4 Anpassungen an der Gewerbezone in Alvaschein

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung, wird die Gewerbezone Alvaschein als separate Gewerbezone ausgeschieden («Gewerbezone Alvaschein»). Damit werden

insbesondere höhere Gewerbebauten gegenüber den übrigen Gewerbezonen ermöglicht. Aus Sicht der Gemeinde sind grössere Volumen am Standort «Pardis» unproblematisch, da keine ortsbildschutzgründe entgegenstehen und der Standort zwischen Nationalstrasse und rückwärtigem bewaldeten Hang liegt.

8.5 Zone für Energieanlagen und -verteilung

Die bestehenden Bauten und Anlagen der Albula Landwasser Kraftwerke (Zentrale ALK) und der EWZ in Tiefencastel werden einer separaten Zone für Energieanlagen und -verteilung zugewiesen. Dies mit Blick auf künftige Bewilligungsverfahren für diese Energieanlagen.

9 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

9.1 Regelung Mehrwertabgabe

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19l KRG) oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen (Art. 19j KRG). Die Gemeinde Albula/Alvra belässt die Mehrwertabgaberegelung auf der kantonalen Mindestanforderung. Somit wird weder der Abgabesatz bei Einzonungen erhöht, noch zusätzliche Abgabetatbestände definiert.

9.2 Abgabesatz bei Einzonungen von besonderem öffentlichen Interesse

Die Gemeinden können für Einzonungen von besonderem öffentlichen Interesse den Abgabesatz bis auf 20% senken. Hierfür in Frage kommen beispielsweise Einzonungen für Hotels oder andere touristische Infrastrukturen. Die Gemeinde sieht im Baugesetz eine entsprechende Reduktionsmöglichkeit vor.

9.3 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen gezielte Einzonungen (v.a. in Stierva) sowie Einzonungen in Form von Zonenbereinigungen. Übersteigt der Mehrwert solcher Einzonungen die Freigrenze von Fr. 20'000.- pro Grundstück, ist eine Mehrwertabgabe zu erheben. Die erforderlichen Grundalgen werden zuhanden des Genehmigungsverfahrens dem Kanton zugestellt.

10 Natur- und Landschaftsschutz

10.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

Unter Würdigung des Umstandes, dass in der Gemeinde Albula/Alvra zahlreiche Flächen mit kantonalen und nationalen Schutzobjekten belegt sind, wird auf die Festlegung von Objekten von lokaler Bedeutung verzichtet. Eine extensive Nutzung dieser Flächen kann über Bewirtschaftungsverträge erfolgen, soll jedoch nicht gestützt auf die Nutzungsplanung zwingend gefordert werden.

10.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

10.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen wird derzeit durch einen Geologen vorgenommen und befinden sich teilweise beim zuständigen ANU in Prüfung. Die resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen werden nach Vorliegen der Ausscheidung in die Ortsplanung integriert. Vorliegend wird der aktuelle Stand der Schutzzonenausscheidung in die Pläne übernommen. Sollten sich aufgrund der definitiven Ausscheidung noch Änderungen an der äusseren Abgrenzung ergeben, werden diese bei nächster sich bietender Gelegenheit in der Ortsplanung zu aktualisieren sein.

10.4 Landschaftsschutzzonen

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung werden folgende Landschaftsschutzzonen festgelegt:

- Terrassenlandschaft unterhalb Alvaneu Dorf und Brienz/Brinzauls (gemäss kantonalem Richtplan)
- Gebirgslandschaft Piz Mitgel (gemäss kantonalem Richtplan)
- Heckenlandschaft zwischen Stierva und Mon (gemäss kantonalem Richtplan)
- Heckenlandschaft Alvaschein (gemäss kantonalem Richtplan)
- Hügel Salons-Mistail-Prada (gemäss kantonalem Richtplan)
- Schwemmkegel bei Alvaneu Bad (gemäss kantonalem Richtplan)
- Gebirgslandschaft Crappa Naira (gemäss Inventar)
- Welschtobel (gemäss kantonalem Richtplan)
- Sot Casti, Tiefencastel

10.5 Moorlandschaft

Im Kanton Graubünden bestehen 18 Moorlandschaften von nationaler Bedeutung, darunter die Moorlandschaft Alp da Stierva. Der Schutz dieser 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 wurde vom Bund an die Kantone delegiert. Sie haben die Aufgabe, die allgemeinen Schutzziele des Bundes zu konkretisieren und behörden- und grundeigentümerverbindlich festzulegen (Art. 23c Abs. 2 NHG, Art. 4 Moorlandschaftsverordnung). Weiter ist für jede Moorlandschaft der genaue Grenzverlauf festzulegen (Art. 3 Abs. 1 Moorlandschaftsverordnung). Der Kanton wiederum verpflichtet die Gemeinden gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) in Art. 34 Abs. 4 wie folgt: *«Die Gemeinden bezeichnen innerhalb der Landschaftsschutzzonen die genauen Grenzen von Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung. Sie legen bei Bedarf für die Moorlandschaften die konkretisierten Schutzziele sowie die erforderlichen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen in einem Reglement fest, welches Bestandteil der Grundordnung bildet. […]»*.

Diese genaue Definition der Schutzziele bedarf detaillierter Grundlagenarbeiten. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird der Perimeter der Moorlandschaft gestützt auf das Bundesinventar festgelegt. Die Formulierung und grundeigentümerverbindliche Umsetzung der genauen Schutzziele soll später, im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

10.6 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung).

10.7 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. archäologische Schutzzone umgesetzt.

10.8 Gewässerraum

Mit der Festlegung des Gewässerraumes nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) sollen folgende Funktionen der Gewässer gewährleistet werden:

- die natürlichen Funktionen der Gewässer
- den Schutz vor Hochwasser
- die Gewässernutzung

Innerhalb des Gewässerraumes gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Ausnahmen definiert die Gewässerschutzverordnung (z.B. für Fusswege, land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege oder standortgebundene Anlagen wie Brücken). Der Gewässerraum darf landwirtschaftlich genutzt werden, sofern er gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide oder als Waldweide bewirtschaftet wird. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Gewässerraumfestlegung in der Ortsplanung

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Ortsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung. Die Gemeinde Albula/Alvra nimmt die Gewässerraumausscheidung für das gesamte Gemeindegebiet im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor.

Gewässerraumausscheidung – betroffene Gewässer

Grundsätzlich ist für sämtliche Gewässer, welche in der Landeskarte 1:25‘000 erfasst sind, ein Gewässerraum auszuscheiden. Auf eine Ausscheidung kann verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Sömmerungsgebiet oder innerhalb des Waldes befindet.

Erhöhungen des Gewässerraumes

Im Bereich der inventarisierten Auengebiete ist der Gewässerraum zu erhöhen, sodass das gesamte Auengebiet innerhalb des Gewässerraumes zu liegen kommt. Die Auengebiete auf Gemeindegebiet Albula/Alvra wurden bei der Gewässerraumausscheidung entsprechend berücksichtigt.

Der Gewässerraum muss ebenfalls erhöht werden, sofern die rote Gefahrenzone (erhebliche Gefährdung) infolge von Überschwemmungsgefahr oder Erosion breiter ist als der berechnete Gewässerraum. Dies wurde in vorliegender Ausscheidung ebenfalls berücksichtigt.

Verminderungen des Gewässerraumes
Im «dicht überbauten Gebiet» kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst bzw. reduziert werden. Das dicht überbaute Gebiet wird in der kantonalen Praxis bzw. der Rechtsprechung streng ausgelegt. Es kommen nur zentral gelegene Dorfkerngebiete innerhalb des Hauptsiedlung in Frage. Aus Sicht der Gemeinde sind in Tiefencastel, entlang der Albula die Voraussetzungen für eine Reduktion gegeben. Entsprechend wird der Gewässerraum reduziert, wobei ein minimaler Gewässerabstand von 5 m eingehalten wird.

Geodatensatz Gewässerraum
Die jeweilige Berechnung der Gewässerraumbreiten sind im Geodatensatz gemäss den Vorgaben des ANU erfasst. Auf Erläuterungen zu einzelnen Gewässern wird daher vorliegend verzichtet.

10.9 Gefahrenzonen
Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen. Angrenzend an den Bahnhof Surava ist neu eine rote Gefahrenzone ausgeschieden. Zur Entschärfung der Gefahrensituation sind konkrete Schutzmassnahmen vorgesehen, welche in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Angesichts dieser Ausgangslage wird die Bauzone innerhalb der roten Gefahrenzone ausnahmsweise belassen, um nicht nachträglich wieder eine (mehrwertabgabepflichtige) Einzonung vornehmen zu müssen. Es handelt sich ausschliesslich um überbaute Grundstücke.

11 Erschliessung

11.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan
Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der neusten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster aktualisiert.

11.2 Optionale Erschliessung für die Gewerbezone Surava
Die Gewerbezone in Surava ist grundsätzlich über die Erschliessungsstrasse mit Abzweiger von der Albulastrasse beim Bahnübergang Bahnhof Surava erschlossen. Aufgrund des dortigen Bahnübergangs ist die Erschliessung nicht optimal. Im Sinne einer mittel- bis längerfirstigen zusätzlichen Erschliessungsoption, wird eine alternative Erschliessung östlich des Gewerbegebietes via «Pro Quarta» in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Zu einem grossen Teil verläuft diese Erschliessung entlang eines bestehenden Landwirtschaftsweges. Es besteht noch kein konkretes Projekt für diese Erschliessung. Mit dem Eintrag im GEP wird jedoch zumindest die planerische Grundlage für diese Option geschaffen.

12 Baugesetz

12.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz 2020 für Bündner Gemeinden aufgebaut. Es ersetzt die bisherigen Baugesetze der ehemaligen Gemeinden.

12.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Im Baugesetz sind diese Verfahren (im Gegensatz zu den vormaligen Baugesetzen) nicht mehr zu regeln.

12.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Albula/Alvra berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

13 Schlussfolgerungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Albula/Alvra eine aktuelle und vereinheitliche Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet. Dies trägt zur Vereinfachung im Baubewilligungsverfahren bei. Durch die substanzielle Reduktion der Bauzone kann hinsichtlich der Grösse der Bauzone Planungs- und Rechtssicherheit für die verbleibenden Bauplätze geschaffen werden, was sowohl für die Gemeinde als auch die betroffenen Privaten erhebliche Vorteile bringt und die Planungszone ablöst. Der höhere Bedarf an Bauplätzen wird in vorliegender Planung begründet, wie gemäss kantonaler Wegleitung vorgesehen. Hierbei sind insbesondere die starke Fraktionierung der Gemeinde und die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Dörfer gebührend zu berücksichtigen, was mit vorliegender Nutzungsplanung gewährleistet bleibt.

Chur, August 2025, Stauffer & Studach AG