



Amt für Raumentwicklung GR, Ringstrasse 10, 7001 Chur

A+

Gemeindevorstand Albula/Alvra
Veia Baselgia 6
7450 Tiefencastel

Chur, 19. Oktober 2023

2022/0131 Kr/Ri

Gemeinde Albula/Alvra
Gesamtrevision Ortsplanung
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit Schreiben vom 14. März 2022 hat uns das Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung in Ihrem Auftrag die nachfolgenden Unterlagen zur Durchführung des kantonalen Vorprüfungsverfahrens im Sinne von Art. 12 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zugestellt:

- Baugesetz (BauG)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaneu
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaschein
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Erhaltungszone
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Stierva/Mon
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Surava
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Tiefencastel
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaneu
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaschein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Stierva/Mon
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Surava

- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Tiefencastel
- Genereller Erschliessungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB), Stand 31. Januar 2022

Die interessierten kantonalen Amtsstellen sowie weitere Behörden und Institutionen erhielten im Rahmen einer verwaltungsinternen Vernehmlassung Gelegenheit, zu den eingereichten ortsplannerischen Unterlagen Stellung zu nehmen. Basierend auf die eingegangenen Stellungnahmen der einbezogenen kantonalen Amtsstellen und weiteren Behörden / Institutionen sowie aufgrund unserer eigenen Beurteilung ergeben sich zur Vorlage die nachfolgenden Ausführungen.

A. Allgemeine Bemerkungen

1. Rechtlicher Rahmen - Ausgangslage RPG 1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung, präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

2. Wesentlicher Inhalt der teilrevidierten Ortsplanung

Gegenstand der Vorlage bildet die Zusammenführung und Gesamtrevision der bisherigen, teilweise über 40-jährigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden: Alvaneu, Alvaschein, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel (vorläufig ohne Brienz/Brinzauls), unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

Mit der Gesamtrevision möchte die Gemeinde Albula/Alvra die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen und für die Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen schaffen. Hauptbestandteile der Planung bilden die folgenden Massnahmen:

- Zusammenführung der Ortsplanungen (Baugesetz, Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan) und Abbildung des gesamten Gemeindegebiets.
- Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf ihre Grösse, Lage und Eignung sowie Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen.
- Sicherstellung von Baulandmobilisierungsmassnahmen.
- Bestimmungen zur Mehrwertabgabe.
- Anpassung des Baugesetzes auf die Systematik des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020
- Anpassung der Planung in Bezug auf die aktualisierten Inventare des Landschafts- und Naturschutzes.
- Abstimmung der Planungsmittel auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung.

3. Rutsch- und Sturzperimeter Brienz/Brinzauls

Das vom Bergsturz und von Hangrutschungen gefährdete Gebiet bei den Orten Brienz/Brinzauls und Vazerol wird von der Revision ausgeklammert, bis Klarheit darüber besteht, wie mit der Gefährdung umgegangen werden kann.

Gestützt auf Art. 21 des KRG hat der Gemeindevorstand am 28. März 2023 beschlossen, die bestehende Planungszone bis am 24. April 2025 zu verlängern. Die Abgrenzung der Planungszone wurde auf Empfehlung der Gefahrenkommission vorgenommen. Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales hat mit Verfügung vom 21. April 2023 der Planungszone zugestimmt. Die Ausklammerung von Brienz/Brinzauls und Vazerol wird befürwortet.

4. Touristikzone Solis, Erlebniswege und Kaverne

Die Bestandteile der von der Gemeinde Albula/Alvra am 19. Juli 2019 beschlossenen und mit RB Nr. 377 vom 5. Mai 2020 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung betreffend: Touristikzone sowie Erlebniswege inkl. zwei Hängeseilbrücken und Kaverne beim Punt da Solas (Solisbrücke), sind nicht als Planungsinhalte der Gesamtrevision abzubilden, der Inhalt wird in der entsprechenden Teilrevision behandelt (vergleiche Art. 80 BauG). Erläuterungen über parallel laufende Verfahren sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht aufzunehmen. Alternativ kann der Plan mit einem Vorbehalt zum Inkrafttreten der entsprechenden Teilrevision versehen werden.

5. Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB)

Art. 47 RPV verlangt bei Nutzungsplänen eine Berichterstattung an die kantonale Genehmigungsbehörde. Im Bericht sind die Interessenabwägungen und sämtliche Entscheide umfassend zu begründen.

Der eingereichte Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) erklärt die Revisionsinhalte bisweilen noch unzureichend. Im Kontext dieser wegweisenden Gesamtrevision im Nachgang an den Zusammenschluss der Gemeinden ist es unerlässlich, dass die Genehmigungsbehörde und auch die Bevölkerung umfassend und transparent über die Revision informiert wird.

Es gibt wichtige Massnahmen und Entscheide, welche im PMB nicht erläutert oder sehr allgemein formuliert sind. Beispielsweise sind weder die Auszonungen noch die neuen Zuweisungen zur Wohnzone detailliert beschrieben und aufgelistet. Auch Interessensabwägungen z.B. zwischen Schutz und Nutzung, die vielfach auch schon gerichtlich gefordert wurden, sind im PMB zu schildern.

Im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung und für das Genehmigungsverfahren ist der PMB ausführlich zu erstellen.

B. Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

2. Kantonaler Richtplan

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1 Kommunales Räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2 haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden Inhalte zu beschreiben:

Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und

anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).

Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Das KRL der Gemeinde Albula/Alvra wurde von einem Raumplanungsbüro erarbeitet. Dieses wurde von einer Strategiegruppe (zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeindebehörde) und einer Begleitgruppe (zusammengesetzt aus Vertretern der einzelnen Fraktionen, von Interessensgruppen und weiteren Interessierten aus der Bevölkerung) erarbeitet. Die Bevölkerung wurde mit einer Orientierungsveranstaltung und einer Mitwirkung einbezogen. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Bericht vom 14. Oktober 2019 Stellung. Das Ergebnis bildet das KRL Stand Mai 2020.

Im KRL ist grundsätzlich ein nachvollziehbares und zweckmässiges Zukunftsbild beschrieben, ausgerichtet auf einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren. Die Gemeinde hebt ihre diverse Gliederung hervor. Die Fraktionen an Hanglage sind primär Wohnorte mit lokalem Gewerbe. Die Talfraktionen erfüllen Versorgungsfunktion (Tiefencastel) und weisen eine hohe Eignung für Gewerbebetriebe auf und Alvaneu Bad umfasst wichtige touristische Infrastrukturanlagen.

Für die weitere Entwicklung hat die Gemeinde folgende sechs Strategien festgehalten:

- Historische Dorfkerne; Strategie, welche auf den Erhalt wertvoller Strukturen abzielt.
- Siedlungsentwicklung – Wohnen; Strategie, welche eine Weiterentwicklung in sämtlichen Fraktionen, an gut erschlossenen Lagen ermöglichen soll.
- Siedlungsentwicklung – Versorgung und öffentliche Nutzungen; Strategie, welche die Funktion von Tiefencastel als regionales Zentrum stärken soll sowie generell den Erhalt von öffentlichen Infrastrukturen zum Ziel hat.
- Siedlungsentwicklung – Arbeiten; Strategie, welche eine Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete entlang der Talachse anstrebt.
- Tourismus; Strategie zur Pflege und Weiterentwicklung des touristischen Angebots.
- Kleinsiedlungen und ortsbildprägende Bauten; Strategie zur Umnutzung von Ökonomiebauten zu Wohnzwecken. Innerhalb der Bauzone steht die Erstellung von Wohnraum für Einheimische im Vordergrund.

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Albula/Alvra hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Im Gegensatz dazu wird die Umsetzung bezüglich Ortsbildschutz als nicht genügend betrachtet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Ausführungen unter lit. D Kap. 18.3.

2.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in der Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten (Kap. 5.1.3). Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Besonders hervorzuheben sind in etwa:

- Einstufung von wertvollen Bauten als schützenswert oder erhaltenswert.
- Freihaltung von wichtigen Freiflächen innerhalb der historischen Dorfkerne.
- Zuweisung der Ortskerne zur Dorfzone mit erhöhten Anforderungen zu Einordnung und Gestaltung.

Im Ergebnis enthält die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erste Stossrichtungen, um die Qualitätsanforderungen des KRIP-S im Grundsatz zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3 Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund 5 ha verkleinert. Zudem werden Verlagerungen im Umfang von rund 2 ha vorgenommen. Daher ist eine vorgängige Richtplanfestsetzung nötig.

2.4 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Albula/Alvra ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-18) eine Gemeinde mit masslich überdimensionierten WMZ; sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S verpflichtet sind, ihre WMZ in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszonungen zu reduzieren. Zudem sind innerhalb der rechtskräftigen WMZ-Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 12). Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen (siehe Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 und die entsprechende Auflage im bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss zum KRIP-S).

Ob die Gemeinde Albula/Alvra diese Vorgaben erfüllt, ist nachstehend im entsprechenden Kapitel geprüft.

2.5 Arbeitsgebiete (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbezonflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Die Gemeinde Albula/Alvra verfügt über zwei Gewerbegebiete die als Festsetzungen im Richtplan enthalten sind.

Auf die Übereinstimmung der Arbeitszonen mit den erwähnten Richtplanvorgaben wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.6 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

3. Regionale Richtplanung Albula

Die Region Albula hat ihr Regionales Raumkonzept im Herbst 2021 beschlossen und ist derzeit dabei, den Regionalen Richtplan Teil Siedlung zu erarbeiten. Der Richtplan Teil Siedlung ist gegebenenfalls auf Anpassungen der vorliegenden Revision abzustimmen.

Die neueren Regionalen Richtpläne betreffen Campingplätze, den Parc Ela-Trek und den Erlebnisraum Landwasserwelt.

Im Regionalen Richtplan Campingplätze, der am 29. August 2023 mit Regierungsbeschluss Nr. 697/2023 genehmigt worden ist, gibt es keine Inhalte, welche die Gemeinde Albula/Alvra betreffen. Die Inhalte des Regionalen Richtplans Parc Ela-Trek sind mit den Wanderwegen im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Die Inhalte des Regionalen Richtplans Erlebnisraum Landwasserwelt sind ungenügend berücksichtigt. Die Ortsplanung ist zwingend auf den Regionalen Richtplan abzustimmen. Beispielsweise ist ein aufzuhebender Wanderweg in der Ortsplanung weiterhin enthalten oder die Linieneinführung ist nicht abgestimmt. Empfohlen ist auch die Aufnahme der Parkierungsanlage. Zu beachten ist zudem der entsprechende Regierungsbeschluss 297/202 vom 6. April 2021.

C. Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

1.1 Übereinstimmung mit der IVHB und KRG/KRVO

Das revidierte Baugesetz (BauG) der Gemeinde Albula/Alvra ist grundsätzlich mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

1.2 Thema Ortsbildschutz - Gestaltung

Durch verschiedene Bestimmungen in den rechtsgültigen Baugesetzen der jeweiligen Fraktionen wurden ortstypische Merkmale und Besonderheiten erhalten oder sogar gefördert. Mit der Zusammenführung der Baugesetze soll darauf geachtet werden, dass spezifische Bestimmungen weiterhin gültig sind, damit sich jede Fraktion in ihrem Charakter weiterentwickeln kann.

Auf die einzelnen Bestimmungen des BauG wird nachfolgend eingegangen.

2. Bestimmungen des Baugesetzes

Art. 3 und 4 BauG Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

Grundsätzlich werden die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe im KRG abschliessend geregelt. In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde die Art. 3 und 4 zur Baulandmobilisierung und der Mehrwertabgabe aufgenommen.

Gemäss dem vorliegenden Entwurf ist ersichtlich, dass die Gemeinde gegenüber den kantonalen Vorgaben keine zusätzlichen Abgabetatbestände festlegt. Insbesondere wird darauf verzichtet, Umzonungen (Art. 19 Abs. 1 lit. a MBauG) als zusätzlichen Abgabetatbestand festzulegen. Hierbei möchten wir insbesondere auf den Bundesgerichtsentscheid von Meikirch (1C 233/2021 vom 5. April 2022) hinweisen. Gemäss diesem wurde entschieden, dass Auf- und Umzonungen der Mehrwertabgabe unterliegen.

Die Massnahmen der Baulandmobilisierung nach Art. 19c – Art. 19f KRG sollen nebst bei den Einzonungen auch bei Umzonungen zur Anwendung gelangen (Art. 4 Abs. 1). Dies ist in Bezug zu Art. 4 Abs. 2 nicht nachvollziehbar. Eine Anpassung oder Erläuterung ist erforderlich.

Abs. 1 und 2 widersprechen sich, da es sich bei Umzonungen auch um bereits rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonenflächen handelt. Hier ist somit Klärungsbedarf notwendig.

Bei Einzonungen ist der zweite Satz von Abs. 1 korrekt. Hier kommt automatisch Art. 19c KRG zur Anwendung. Bei Umzonungen kann dies hingegen nicht mit einer solchen Formulierung gehandhabt werden. Es muss in jedem Fall das öffentliche Interesse vorhanden sein. Dies

kann nicht pauschal angewendet werden. Bei bestehenden Bauzonen muss entsprechend Abs. 2 angewendet werden.

Für Art. 4 Abs. 2 ist eine Umformulierung empfohlen: ... *Werden diese Flächen nicht innert einer Frist von 8 Jahren seit rechtskräftiger Unterstellung unter die Bauverpflichtung überbaut, finden die Art. 19d oder 19e KRG auf die betroffenen Grundstücke Anwendung.* Ein Verweis auf Art. 19f ist nicht angebracht, wenn im Baugesetz keine «Weiteren Massnahmen» definiert sind.

Die Bedeutung von Art. 4 Abs. 3 und 4 ist nicht verständlich. Eine Anpassung oder Erläuterung ist erforderlich.

Art. 6 Förderung

Mit der vorgesehenen Formulierung in Abs. 1 wird vermittelt, dass alle privaten Bauvorhaben gefördert werden. Es wird empfohlen, dass die Förderung von privaten Bau- und Planungsvorhaben genauer erläutert wird. Allenfalls ist eine Präzisierung angebracht.

Art. 10 Bauberatung

Bereiche im Gemeindegebiet liegen innerhalb der Kernzone und der qualifizierten Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina. Gemäss Kap. 8.1 des KRIP ist bei Neubauten, Umbauten und Erneuerungen von Bauten und Anlagen in diesen Bereichen bei der Ausführung und Gestaltung eine erhöhte Sensibilität in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gefordert, welche mit einer Gestaltungsberatung oder anderen gleichwertigen Massnahmen sichergestellt wird. In der vorliegenden Nutzungsplanung werden die Leitsätze des KRIP nicht übernommen. Die Bestimmung zur Bauberatung ist im Sinne des bestehenden Baugesetzes von Alvaschein mit einem Absatz zu ergänzen, wie z.B.: «Innerhalb der UNESCO-Kernzone und der qualifizierten Pufferzone besteht eine Bauberatungspflicht. Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projektpläne der Baubehörde bekannt zu geben. Die Bauberatung legt die Mindestanforderungen an die Gestaltung fest und teilt diese der Bauherrschaft mit.»

Art. 12 Bestandteile und Zuständigkeit

Der Quartierplan ist gemäss Gliederung im KRG nicht Teil der Grundordnung. Die Erwähnung in Abs. 3 ist prinzipiell falsch, zumal die vorgesehene Zuständigkeit im KRG geregelt ist. Zudem ist in Abs. 2 die Zuständigkeit für die Grundordnung (darunter Arealpläne) der Gemeindeversammlung zugewiesen. In Abs. 3 ist die Zuständigkeit für Arealpläne dem Gemeindevorstand zugewiesen. Die Doppeldeutigkeit ist zu bereinigen.

Art. 14 Besitzstand und Hofstattrecht

Zur Verhinderung von neuen Baulücken, wird empfohlen die Bestimmungen zum Beispiel wie folgt zu ergänzen: «*Der freiwillige Abbruch wird nur bewilligt, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt.*»

Art. 15 Zonenschema

In Anlehnung an das MBauG resp. in Abstimmung zum KRG wird in der Dorfzone ein Grenzabstand von 2.50 m festgelegt. Die Ortskerne der Gemeinde Albula/Alvra sind typischerweise sehr kleinräumig, gleichzeitig weisen die jeweiligen Generellen Gestaltungspläne (GGP) soweit ersichtlich kaum Baugestaltungslinien auf. Je nach Fraktion könnte es aber vor allem gegenüber Strassenparzellen aus gestalterischen Gründen notwendig sein, diese Grenzabstände zu unterschreiten z.B. bei einer unüberbauten Parzelle in der Dorfzone, oder wenn das Hofstattrecht nicht (mehr) angewendet werden kann.

Wir empfehlen der Gemeinde, unter diesem Gesichtspunkt Regelungen oder Festlegungen zu prüfen, bspw. Ausnahmeregelung im Baugesetz, Baugestaltungslinien im GGP etc. Diese sind mit dem Tiefbauamt vorgängig zu klären.

Art. 17 Haushälterische Bodennutzung

Wie bereits ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren Baugesetzen sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, KRIP-S, Kap. 5.2.2, Seite 5.2 – 14).

Mit dem Art. 17 kann die festgelegte Dichte zu weniger als 80 % ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unüberbauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Diese Bestimmung widerspricht den Anforderungen gemäss KRIP-S, wonach die Mindestdichte bei den konkreten Baugesuchen zwingend zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden muss. Art. 17 ist dahingehend anzupassen. Als Möglichkeit wird auf Art. 26 MBauG verwiesen.

Des Weiteren ist der Begriff «oberirdische» Ausnützungsziffer irritierend, zumal die Ausnützungsziffer klar definiert ist. In Abs. 5 wird bezüglich Abs. 3 eine Ausnahme der Ausnahme formuliert. Dies ist zu korrigieren.

Art. 20 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Folgende Ergänzung ist zu integrieren: «Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung».

Art. 21 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Bei den Kleinbauten und Anbauten wird der Gemeinde empfohlen, das Mass von 20 – 30 m² gemäss Art. 32 MBauG nicht zu überschreiten. Zudem wird empfohlen nebst der maximal zulässigen Fassadenhöhe auch eine maximal zulässige Gesamthöhe oder eine maximale Firsthöhe vorzugeben.

Bei den Unterniveaubauten wird empfohlen die Formulierung und das maximale Masse aus dem MBauG zu verwenden.

Des Weiteren wird empfohlen für den maximal zulässigen Anteil der vorspringenden Gebäudeteile am zugehörigen Fassadenabschnitt eine Definition in Anlehnung an das MBauG (1/5 – 1/3 je Stockwerk) vorzunehmen.

Beim minimal notwendigen Versatz für Attikageschosse ist der Buchstabe «a» für den Versatz gemäss der Definition in der IVHB zu ergänzen.

Art. 22 Dorfzone

Gemäss PMB wurde das Baugesetz in der Systematik des MBauG erstellt. Bei der Bestimmung zur Dorfzone hat die Gemeinde darauf verzichtet, im Sinne des MBauG, eine Gestaltungsberatung festzulegen. Das BauG begnügt sich ausserdem mit allgemeinen Bestimmungen und verzichtet auf spezifische Erhaltungs- und Gestaltungsanordnungen.

Dieses Vorgehen ist hinsichtlich der wertvollen Ortsbilder in der Gemeinde Albula/Alvra weder zeitgemäss noch nachzuvollziehen und widerspricht den Vorgaben des KRIP (Kapitel 5.4). Zudem bedeutet dieser Verzicht für verschiedene Fraktionen (z.B. Mon) eine Schutzminderung, was verehrende Folgen für das Ortsbild haben kann.

Im Weiteren führt der Planungsbericht aus, dass auf eine umfassende Umsetzung des Inventars der Denkmalpflege im GGP verzichtet wurde, da die meisten Bauten und Anlagen in einer Dorfzone liegen und dadurch ausreichend geschützt seien. Diese Aussage kann hinsichtlich der sehr allgemeinen gehaltenen Gestaltungshinweise und der fehlenden Gestaltungsberatung nicht unterstützt werden.

Zur Sicherung der baulichen Qualitäten in der Dorfzone sowie den richtplanerischen Anforderungen und Anweisungen des ISOS sind Ergänzungen erforderlich. Zum Beispiel kann Art. 22 mit einem dritten Absatz zur Gestaltungsberatung ergänzt werden, z.B.: *„Alle Bauvorhaben sind vor Ausarbeitung der Projekte der Baubehörde mitzuteilen. Diese bestimmt, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, die projektbezogenen Rahmenbedingungen und zieht die Gestaltungsberatung bei.“*

Alternativ kann die Gemeinde z.B. auch das Instrument eines überlagernden Schutz- oder Erhaltungsbereiches (siehe MBauG) aufnehmen, in welchem sie weitergehende Schutzbestimmungen sowie die Bauberatungspflicht aufnimmt. Ein solcher Schutzbereich hätte zudem den Vorteil, dass er unabhängig der Dorfzone und somit detaillierter auf Ausnahmen und andere Zonen angewendet werden könnte.

Art. 28 Kur- und Golfzone

Die Formulierung ist analog wie beim rechtskräftigen BauG von Alvaneu. Die Quartierplanung, auf welche in den Absätzen 4 und 5 eingegangen wird, ist rechtskräftig. Der Artikel soll in diesem Sinn angepasst werden. D.h. auf Abs. 4 und zumindest auf den ersten Satz in Abs. 5 kann verzichtet werden. Auf eine Ausscheidung der QP-Pflicht im Zonenplan kann ausserdem verzichtet werden.

Art. 30 Zone Hofraum und Garten

Für Abs. 2 wird empfohlen eine Ergänzung vorzunehmen, dass andere Abstandsvorschriften vorbehalten sind.

In Abs. 3 wird für die Weiternutzung von bestehenden Bauten auf den Zonenzweck verwiesen. Der Zweck der Zone ist die Erhaltung oder Schaffung von Hofräumen oder Gärten. Der Zweck für die Weiternutzung ist damit nicht klar. Eine Umformulierung ist erforderlich.

Gemäss Abs. 4 können auf einer Grundfläche von 20m² Parkplätze errichtet werden. Für zwei Parkplätze ist dieses Mass knapp bemessen. Es wird empfohlen die Grundfläche auf ein oder zwei Parkplätze auszurichten.

Art. 33 – Campingzone

Im Zonenplan wird keine Campingzone ausgeschieden. Zudem sieht der am 29. August 2023 genehmigte Regionale Richtplan Campingplätze keinen Campingplatz in der Gemeinde Albula/Alvra vor. Auf den Artikel ist zu verzichten.

Falls dennoch die Ausscheidung einer Campingplatzzone angestrebt wird (inkl. Behandlung im Regionalen Richtplan) gilt es zu beachten, dass das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen sowie die Erstellung von festen Bauten für die Vermietung geregelt wird, damit keine Widersprüche zum Zweitwohnungsgesetz entstehen.

Art. 34 Golfplatzzone

In Abs. 2 wird auf den Generellen Gestaltungsplan verwiesen. Der eigentliche Generelle Gestaltungsplan enthält aber keine Vorgaben. Deshalb ist zwingend auf den «Genereller Gestaltungsplan Golfplatzzone» vom 20. Dezember 1994, RB 3162, zu verweisen. Es ist zudem zu erläutern, dass trotz Gesamtrevision der bezeichnete GGP weiterhin Gültigkeit haben soll und integrierender Bestandteil der Gesamtrevision ist.

Aus forstlicher Sicht ist für das Betriebskonzept gemäss Abs. 5 das «Grüngutmanagement» zu ergänzen. In der Vergangenheit wurde Grüngut im naheliegenden Waldareal deponiert.

Art. 35 Kiesaufbereitungszone und Art. 36 Materialabbauzone

In Art. 35 wird die Aufbereitung von Kies etc. geregelt. Trotzdem wird im letzten Absatz von Abbaufächen gesprochen. Dies ist ein Widerspruch, den es zu bereinigen gilt. In diesem Zusammenhang wird empfohlen eine Zusammenlegung von Art. 35 und 36 zu prüfen.

Gemäss Art 36 Abs. 4 wird für grössere Abbauvorhaben ein Generellen Gestaltungsplan verlangt. Es wird empfohlen zu prüfen, ob nicht einfacher das Instrument der Arealplanung angewendet werden soll.

Art. 38 Lagerzone

In Ergänzung zum MBauG soll in der Lagerzone die Parkierung von Fahrzeugen zulässig sein.

Hier stellt sich die Frage, in welchem Sinn das Parkieren gemeint ist. Die Nutzung als Parkplatz

oder die «Lagerung» von Fahrzeugen für den Handel oder zur Entsorgung. Hier ist eine Erklärung im PMB erforderlich. Wenn es um Parkplätze für den Betrieb geht, ist gegebenenfalls Abs. 2 entsprechend zu ergänzen.

Art. 39 Kompostierzone

Es ist empfohlen Ergänzungen in Anlehnung an Art. 111 MBauG zu prüfen. Insbesondere sind Kompostieranlagen vor Zugriff durch Wildtiere zu schützen.

Art. 40 Wertvolle Bauten und Anlagen

Gemäss Abs. 1 kann der Gemeindevorstand Teilabbrüche von geschützten Bauten gestatten, soweit die abzubrechenden Gebäudeteile nicht für den festgelegten Schutz mitbestimmend sind. Diese Formulierung ist bei den vorliegenden Ortsbildern voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Entsprechende bauliche Massnahmen können nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen. Siehe auch Bemerkungen zu Abs. 3.

In Abs. 2 wird im dritten Satz festgehalten, dass *„Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung der Baute überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird“*, die Baubehörde Abbrüche bei erhaltenswerten Gebäuden bewilligen kann. Ein Abbruch läuft der Erhaltungsabsicht jedoch immer entgegen und kann grossen Einfluss auf die Qualität und Identität des Ortsbildes nehmen. Hinsichtlich der wertvollen Ortsbilder von nationaler Bedeutung ist von einer Aufweichung der Schutzanliegen unbedingt Abstand zu nehmen. Die Vorlage des MBauG ist zu übernehmen; *„zu erhaltende Bauten oder Anlagen in ihrer wesentlichen äusseren Erscheinung nicht zerstört werden dürfen.“*

Die Gestaltungsberatung hat in erster Linie die architektonische Gestaltung und Einpassung in das Ortsbild zu beurteilen, für eine bauhistorische Beurteilung bei geschützten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen ist sie im Normalfall nicht die geeignete Instanz. Der Gemeinde wird deshalb dringend empfohlen, Abs. 3 so anzupassen, dass zumindest bei geschützten Bauten die Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen ist, denn bei Veränderungen an kantonal geschützten Objekten ist gemäss Art. 28 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV; BR 496.100) der Beizug der Denkmalpflege zwingend. Idealerweise wird der Artikel im Sinne von Art. 69 Abs. 5 MBauG umgesetzt.

In Abs. 3 ist allenfalls unklar, was den Beizug der Denkmalpflege oder der Gestaltungsberatung begründet. Eine Präzisierung ist angebracht. Ausserdem ist der Begriff Gestaltungsberatung mit Bauberatung (Begriffswahl gemäss Art. 10) zu ersetzen.

Art. 42 Baugestaltungslinien

Im Zonenplan Stierva, Mon sind Baulinien mit Verweis auf Art. 55 KRG eingetragen. Baugestaltungslinien gibt es bis dato keine. Es ist zu prüfen, ob dies so gewollt ist und dass keine Interpretationsprobleme entstehen. Des Weiteren ist es fraglich ob gemeint ist, dass nur Baugestaltungslinien, mit der definierten Wirkung, in Folgeplänen festgelegt werden können. In Folgeplänen sollte die Wirkung von Baugestaltungslinien freier bestimmbar sein.

Hinweis: Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Für Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (siehe Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden [StrG; BR 807.100]).

Art. 43 – Allgemeines

In Abs. 2 wird erwähnt, dass der Generelle Erschliessungsplan Anschlusspunkte definiert. Es wird darauf hingewiesen, dass der Generellen Erschliessungsplan keine Anschlusspunkte enthält.

Art. 44 – Gemeindestrassen

Abs. 2 regelt Quartierstrassen. Im GEP sind weder Quartierstrassen eingetragen noch ist ersichtlich welche Strassen als Quartierstrassen gelten könnten. Es wird empfohlen, die Wirkung des Absatzes zu prüfen und gegebenenfalls eine besser zu interpretierende Formulierung zu wählen. Allenfalls kann die Artikelüberschrift in «Sammel- und Erschliessungsstrassen» geändert werden.

Art. 46 – Langsamverkehr

Im Artikel werden die Typen: Fuss-, Wander- und Radwege erwähnt. Es wird empfohlen alle Wegtypen zu erwähnen oder einen allgemeinen Begriff z.B. «Langsamverkehrswege» zu verwenden.

Art. 48 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Hinweis: Anlagen der Abfallbewirtschaftung sind im GEP keine eingetragen.

Art. 57 Dächer

Im Gegensatz zu den rechtsgültigen Baugesetzen der Fraktionen verzichtet die Gemeinde im vorliegenden Baugesetz nun auf eine klare und allgemein verständliche Umschreibung der Gestaltungsabsicht. Den Verzicht auf die Beschreibung der Dachformen in den Dorfzonen (z.B. Satteldächer), mit einem alleinigen Hinweis auf ortsübliche Formen wird aus Sicht des Ortsbildschutzes als problematisch und konfliktträchtig erachtet.

Zudem wird die in den meisten rechtsgültigen Baugesetzen bestehende und seit Jahrzehnten angewendeten Festlegung der Dachneigung (30% - 50%) weggelassen. Eine solche Massnahme kann massiven Einfluss auf das jeweilige Ortsbild haben und steht den Erhaltungsanliegen aus dem KRIP und dem ISOS entgegen. Im Weiteren werden auch keine Angaben mehr über die Zulässigkeit oder Umfang von Dachaufbauten, Dacheinschnitten etc. gemacht. Der simple Hinweis auf ortsübliche Bauweise ist in der Praxis erfahrungsgemäss kaum resp. nur äusserst schwierig allgemeingültig und im Sinne des Ortsbildschutzes umzusetzen.

Im PMB stehen weder Angaben über die Beweggründe der Gemeinde zu den tiefgreifenden Veränderungen noch werden die Auswirkungen analysiert und geschildert.

Die Gemeinde hat Art. 57 im Sinne des MBauG und gestützt auf die bisherigen Festlegungen zu überarbeiten.

Wir empfehlen im Weiteren das Baugesetz dahingehend zu ergänzen, dass die Dachvorschriften auch ausserhalb der Bauzonen gelten.

Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden können in sensiblen Ortsbildern störend in Erscheinung treten und den Zielen des Ortsbildschutzes entgegenlaufen. Sie müssen deshalb besonders gut gestaltet und eingepasst werden. Nach Art. 18a Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder nicht genügend angepasste Solaranlagen einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung (Art. 32b RPV) gelten Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente, welche im ISOS mit Erhaltungsziel A definiert sind wie auch schützenswerte Objekte gemäss KRIP. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in den meisten Ortschaften der Gemeinde Albula/Alvra stets eine Baubewilligung. Dies soll im Baugesetz aufgenommen werden.

Die Gemeinde Albula/Alvra besitzt eine „Bewilligungspraxis der Baubehörde / Gestaltung und Anordnung von Solaranlagen“ aus dem Jahre 2019. Das vorliegende BauG macht keinen Hinweis auf mögliche Wegleitungen und auch der PMB äussert sich nicht zum künftigen Verhältnis dieses Dokumentes, welches immerhin eine beständige kommunale Praxis widerspiegelt. Die Gemeinde wird ersucht, im Baugesetz und /oder im PMB auf die Wegleitung hinzuweisen.

Art. 58 Einfriedungen und Pflanzen

Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. Eine entsprechende Ergänzung ist empfohlen.

Art. 62 Verkehrssicherheit

Es wird empfohlen Art. 105 Abs. 3 aus dem MBauG zu ergänzen.

Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. Eine entsprechende Ergänzung wird empfohlen.

Art. 80 Inkrafttreten

In Absatz 3 wird festgehalten, dass mit dem Inkrafttreten des BauG widersprechende frühere Vorschriften der Gemeinde aufgehoben werden. Hier ist zu berichtigen, welche Generellen Gestaltungspläne in Kraft bleiben. Des Weiteren sollte die Gesamtrevision die Nutzungsplanungen aller Fraktionen (mit Ausnahme von Brienz) ersetzen.

Anhang 1

Im Anhang bei Pkt. 26 soll ergänzt werden, dass soweit erforderlich auch bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen ein Lärnmachweis dem Baugesuch beizulegen ist (siehe Musterbaugesetz, Art. 88 Abs. 2 Ziff. 15).

3. Weitere Hinweise

3.1 Antennen

Antennen jeglicher Art können allein durch ihre Grösse, Farbe und Positionierung einen grossen Einfluss auf das Ortsbild haben. Das revidierte Baugesetz enthält keine Bestimmung zur Regelung bzw. dem Umgang mit Antennen. Der Gemeinde wird empfohlen, eine dahingehende Bestimmung im Sinne des MBauG aufzunehmen. So kann die Baubehörde Einfluss auf Gestaltung, Grösse und Positionierung nehmen, oder innerhalb eines Schutzbereichs die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Wir legen zudem Nahe, festzulegen, dass in der Dorfzone und bei geschützten und erhaltenswerten Bauten, Antennen nur bei sehr guter Einpassung zulässig sind.

3.2 Wildschutz

Die Baugesetz-Artikel zu den Wildruhezonen fehlen in der Vorprüfungsvorlage und sind im Benehmen mit dem AJF zu ergänzen.

3.3 Nutzung von Forst- und Landwirtschaftsstrassen mit Motorfahrzeugen

Die Nutzung der Forst- und Landwirtschaftsstrassen mit motorisierten Fahrzeugen ist insbesondere während der Wintermonate sehr problematisch und ist zum Schutz der Wildtiere vor Störungen einzuschränken. Dasselbe gilt für wichtige Sommereinstandsgebiet von Schalen- und Auerwild.

Im Baugesetz ist die Nutzung der Forst- und Landwirtschaftsstrassen unter Einbezug der Anliegen des Wildtierschutzes basierend auf gesetzlichen Grundlagen festzulegen.

3.4 Entflechtung von Mobilitätsformen

Das MBauG macht in Artikel 80 Hinweise auf die Entflechtung der Mobilitätsformen, auf die Oberflächenbeschaffenheit von Wanderwegen sowie auf die Qualität von Veloverbindungen. Aus Sicht des Langsamverkehrs wäre es sinnvoll, wenn diese Vorgaben ins kommunale Baugesetz der Gemeinde Albula/Alvra übernommen würden.

D. Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 und Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet

1. Allgemeine Bemerkungen

1.1 Quartierplanpflicht

Im Zonenplan Alvaneu ist für die Kur- und Golfzone eine Quartierplanpflicht eingetragen. Da der gemäss Baugesetz erforderliche Quartierplan rechtskräftig ist, erübrigt sich prinzipiell die Quartierplanpflicht. Eine Löschung kann in Betracht gezogen werden. Die Einträge «Quartierplanpflicht» sind generell mit rechtskräftigen Quartierplänen abzugleichen.

Im Zonenplan Alvaneu Bad reicht die Quartierplanpflicht für die Wohnzone W2 entlang dem Cristainweg in die Landwirtschaftszone. Wir empfehlen die Quartierplanpflicht auf die Bauzone zu beschränken.

Der Legendezusatz «Quartierplan Pro Grond» im Zonenplan Mon betrifft eine Parzelle, die nicht im Quartierplanpflichtigen Gebiet ist. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

Die Rechtswirkung der Legendezusätze für Quartierpläne unter «Informative Inhalte» ist unklar. Rahmenbedingungen für Quartierplanpflichtige Gebiete, sind besser als verbindliche Inhalte zu implementieren, zum Beispiel im Anhang zum Baugesetz mit einem entsprechenden Verweis in Art. 49 BauG zu Folgeplanungen.

1.2 Baulinie, Waldabstandslinie

Im Zonenplan Stierva wird gegenüber dem Wald eine Baulinie verwendet und im Zonenplan Alvaschein eine Waldabstandslinie. Wir empfehlen eine einheitliche Bezeichnung anzuwenden und bei einem reduzierten Waldabstand die Waldabstandslinie zu bevorzugen.

Im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tiefencastel, Pischnanga wurde fälschlicherweise die ehemalige Gewässerabstandslinie entlang der Gewässer als Waldabstandslinie festgesetzt. Die Waldabstandslinie ist zu streichen. Bezüglich des Gewässerraums verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 17.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

2.1 Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a – e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

– wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision die Kriterien von Abs. 4 miteinzubeziehen, wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

2.2 Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 somit bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1 – 5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie die WMZ sowie allfällige Einzonungen die Ziele und Leitsätze des KRIP-S einhalten. So muss eine Einzonung von WMZ der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Einzonungen setzen voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzoningspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Mindestdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

Gemeinden mit effektiv überdimensionierten WMZ (C-Gemeinden) überprüfen anhand der Richtplankriterien und der kantonalen Grundlagen die Grösse ihrer WMZ und nehmen WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vor (KRIP-S, S. 5.2-14). Hierbei ist zu beachten, dass auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, S. 5.2-9).

2.3 Einleitende Bemerkungen zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Der KRIP-S stuft Albula/Alvra hinsichtlich der Bauzonenreserven in die Kategorie C (= Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen) ein. Dies resultiert in erster Linie aus der stagnierenden bzw. negativen Bevölkerungsprognose, welche nach Art. 5a RPV grundlegend für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs ist. Art. 15 RPG verpflichtet C-Gemeinden, ihre Bauzonenkapazitäten mittels Auszonungen zu reduzieren. Im Rahmen der Nutzungsplanung obliegt es nach Art. 47 Abs. 2 RPV den Gemeinden aufzuzeigen, welchen Grundbedarf sie aufweisen. Das ARE hat hierzu die «Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs (TWB)» vom Dezember 2020 publiziert. Diese gibt den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die Abweichungen von der rein quantitativen Bemessung ermöglichen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation heraus und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden.

2.4 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Dimensionierung

2.4.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Albula/Alvra hat bezüglich der WMZ die folgenden Aus- und Einzonungen vorgenommen:

Wegfallende WMZ (Gesamtfläche): - **9,96 ha** (99'642 m²), davon:

- Auszonungen WMZ in Nichtbauzone: - 5,48 ha (54'837 m²)
- Umzonung WMZ in andere Bauzonen: - 4.48 ha (44'808 m²)

Neue WMZ (Gesamtfläche): + **1,10 ha** (11'027 m²), davon:

- Neueinzonung WMZ von Nichtbauzonen: + 0,96 ha (9'559 m²)
- Umzonungen von Bauzonen zu WMZ: + 0,15 ha (1'466 m²)

In der Summe beträgt die **Reduktion der WMZ - 8,86 ha** (- 9,96 ha + 1,10 ha).

Gemäss der Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) im Gemeindedatenblatt der Revisionsdaten vom 3. Februar 2022 verbleibt nach dieser Reduktion eine unüberbaute **WMZ-Reserven im Umfang von 8,72 ha (87'200 m²)**.

Nachstehend ist zu prüfen, ob es sich bei dieser unüberbauten WMZ-Reserve von 8,72 ha um eine für Auszungsgemeinden angemessene WMZ-Reserve im Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7) handelt.

2.4.2 WMZ-Kapazitätsreserven anhand der Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Albula/Alvra vom 3. Februar 2022 entsprechen die überbauten WMZ 36,41 ha und die baureifen, unüberbauten WMZ 8,72 ha. Dies entspricht nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren **WMZ-Kapazitätsreserve von 298 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)**. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in ländlichen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 0.8; in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 2 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

2.4.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre **2019 – 2050** geht im für Graubünden massgeblichen Szenario "hoch" mit Fokus auf das Jahr 2035 (15 Jahre) von einer negativen Entwicklung und einer damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde Albula/Alvra von rund **- 55 EW** aus.

Aufgrund der abweichenden Bevölkerungsprognosen des BFS wurde im letzten Jahr eine aktualisierte Bevölkerungsprognose aufgearbeitet (siehe Schreiben des ARE an die Gemeinden vom 10. März 2023). Die aktuellste Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2022 – 2050 geht im Szenario "hoch" für die Gemeinde Albula/Alvra ebenfalls von einer abnehmenden Entwicklung aus, rechnet jedoch mit einer grösseren Bevölkerungsabnahme von **-94 EW** bis ins Jahr 2038 (Planungsperiode von 15 Jahren). Dannzumal soll die Gemeinde Albula/Alvra gemäss der aktuellen Prognose noch 1192 EW zählen.

2.4.4 Beurteilung WMZ-Bedarf

Sowohl der Kanton als auch die Gemeinden haben sich aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemissegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihrer Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Diesem Umstand begegnet der KRIP-S damit, dass auch Gemeinden mit stagnierender

oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7). Damit bleibt auch in Auszonungsgemeinden mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang zukünftig die Möglichkeit bestehen, dass allfällige Bauwillige in die Gemeinde zuziehen können. Ausschlaggebend für dieses Zugeständnis sind zudem Verhältnismässigkeitsüberlegungen sowie das in der Kantonsverfassung verankerte Ziel der Erhaltung der dezentralen Besiedlung (Art. 80 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100).

Im PMB hält die Gemeinde fest, dass für die nächsten 15 Jahre von einer leichten Bevölkerungszunahme auszugehen ist und begründet dies mit der Feststellung einer gesteigerten Baulandnachfrage. Des Weiteren rechnet die Gemeinde mit Verschiebungen innerhalb der Fraktionen aufgrund der unsicheren Entwicklung in Brienz/Brinzauls sowie aufgrund von Verdrängungseffekten in Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz.

Den Grundbedarf errechnet die Gemeinde in Anlehnung an die TWB und in Anbetracht der noch jungen fusionierten Gemeinde für jede Fraktion spezifisch. Demnach stünden jeder Fraktion je 4 Bauplätze zugute (Berechnung für Gemeinden mit weniger als 500 EW)). Bei sechs Fraktionen (ohne Brienz/Brinzauls) ergäbe dies einen Grundbedarf von 24 Bauplätzen. Dies steht im Kontrast zu der theoretischen Grundbedarfsberechnung gemäss der TWB für eine Gemeinde mit mehr als 500 EW, wonach pro 100 EW ein Bauplatz als Grundbedarf gilt. Bei einer Bevölkerung von rund 1300 EW (inkl. Brienz/Brinzauls) würden 13 Bauplätze resultieren. Ausgewiesen werden gemäss dem PMB eine Anzahl von 87 Bauplätzen (vorher 170).

Anders gerechnet würde der 15-jährige WMZ-Bedarf für 298 EW, bei einer Bevölkerung von 1307 (Angabe auf der Gemeindehomepage für das Jahr 2020, abgerufen am 27.06.2023, davon entfallen auf Brienz/Brinzauls ca. 100 EW gemäss PMB) einer Bevölkerungszunahme von rund 23% entsprechen. Selbst im Bündner Rheintal sind die prognostizierten Bevölkerungszunahmen tiefer und liegen bei rund 10 – 20 % zwischen 2020 und 2035 (BfS-Szenario hoch). Die vorliegend von der Gemeinde Albula/Alvra ausgewiesenen WMZ-Kapazitätsreserven von 298 EW (bzw. 8,72 ha), die vorgenommene Bauplatzberechnung sowie die effektive Bezifferung von Bauplätzen, können gemessen am prognostizierten Bevölkerungsrückgang von -55 EW bis 2035, nicht als bedarfsgerecht beurteilt werden.

Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist der Grundbedarf beziehungsweise ist die WMZ-Reserve besser an die tatsächliche Situation anzugleichen. Bei der Bauplatzbetrachtung sind die Bauplätze und die Kriterien zur Bauplatzbestimmung unter Berücksichtigung der TWB und des weitgehend überbauten Gebiets (wüG) im Detail auszuweisen (siehe auch nachfolgende Erläuterung).

2.4.5 WMZ-Einzonungsflächen und Neuzuweisungen von WMZ-Flächen

Die vorliegende Planung sieht neue Einzonungen von WMZ sowie neue Zuweisungen zur WMZ (Umzonung von Gewerbemischzone zu Dorferweiterungszone bzw. Gewerbezone zu Wohnzone 2) vor.

Dem PMB kann nicht abschliessend entnommen werden, welche Grundstücke oder Teile von Grundstücken neu einer WMZ zugewiesen werden (z.B. Parzelle Nr. 3348, 4469, etc.).

Die im PMB erläuterten Einzonungen befinden sich in Stierva. Die Parzellen Nrn. 3027, 3069 und 3071 sollen für die bauliche Entwicklung eingezont werden. Die Parzellen 3021, 3022, 3069 und 3072 sind bereits überbaut bzw. teilweise überbaut und sollen im Sinne einer Nachführung eingezont werden.

Die Neuzuweisungen sind sehr kritisch zu hinterfragen und dürfen nur dann erfolgen, wenn die Aufgaben zur WMZ-Reduktion vorgenommen wurden und auf dem gesamten Gemeindegebiet konsequent Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven getroffen wurden (vgl. auch Ausführungen zum nachstehenden Unterkapitel). Des Weiteren sind der Bedarf sowie die Mindestdichten auszuweisen und die öV-Güteklasse D ist als Mindestanforderung einzuhalten.

Bei den Einzonungen von bereits überbauten Parzellen, sind die bestehende Nutzung, das Baujahr des Gebäudes und der Einzonungsgrund jeweils zu erläutern.

Ebenfalls werden Gebäude in Nichtbauzonen festgestellt, für die voraussichtlich eine Bauzone zweckentsprechend ist (z.B. Garage auf Parzelle Nr. 6004). Die Planung ist betreffend dieser Thematik zu überprüfen.

2.4.6 WMZ-Auszonungsflächen

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ im Rahmen der vorzunehmenden WMZ-Reduktionen die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, S. 5.2-14).

Der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre ist hierbei nicht der einzige Gesichtspunkt für die Festlegung der Bauzonen. Die Bauzonenausscheidung unterliegt vielmehr wie die gesamte Raumplanung einer umfassenden Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Dabei sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die Bestimmungen zur Richtplanung (Art. 8a RPG) und natürlich in Bezug auf die Bauzonen (Art. 15 RPG) zu berücksichtigen.

Demnach ist zu prüfen, ob die Gemeinde Albula/Alvra – neben den bereits ausgezonten Grundstücken – über zusätzliche WMZ-Flächen verfügt, die sich grundsätzlich für eine Auszonung im vorgenannten Sinn eignen.

a) Allgemeine Auszonungskriterien

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG und auf die Anforderungen an Bauzonen kommen für eine Rückzonung Flächen in Frage,

- die sich für die Landwirtschaft eignen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG);
- deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen (Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. c/d, Art. 17 RPG);

- deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und Kulturland zerstückeln (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Demnach sind primär Flächen rückzuzonen, die peripher gelegen und schlecht erschlossen sind, die sich für Landwirtschaft besonders gut eignen und die bei einer Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würden (vgl. JERJEN/KISSLING/ZUMBRUNN, Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen, in: Raum & Umwelt 1/2001, S. 16). Das Konzentrationsgebot verlangt zudem, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugelände klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zusammengefasst wird. Das Konzentrationsprinzip gilt jedoch nicht absolut; es ist beispielsweise zulässig, innerhalb der Bauzone kleine Nichtbauzonen auszuscheiden, wenn dies aus besonderen und gewichtigen Gründen angezeigt ist (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxis-Kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 84 zu Art. 15).

b) Technische Herleitung des weitgehend überbauten Gebiets

Weiter nannte das Bundesrecht vor Inkrafttreten von RPG1 die Zugehörigkeit zum wüG als weiteres Kriterium zur Bauzonenausscheidung (Art. 15 lit. a alt RPG). Dieses Kriterium findet sich im geltenden Art. 15 RPG nicht mehr explizit. Dennoch ist das wüG nach wie vor wichtig – sowohl im Hinblick auf das Konzentrationsprinzip als auch bezüglich der Rückzonung von Bauzonen. Es "lebt" gewissermassen in den Planungszielen weiter, v.a. in den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) und kompakte Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) zu schaffen. Das wüG ist somit grundsätzlich der Bauzone zuzuweisen. Einzelne Grundstücke können jedoch aufgrund raumplanerischer Überlegungen (z. B. aus Gründen des Natur- und Ortsbildschutzes oder zur Sicherung von Erholungsräumen) einer Grün- oder Freihaltezone zugewiesen und somit nicht überbaut werden (vgl. JERJEN/KISSLING/ZUMBRUNN, a.a.O., S. 19; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 95 f. zu Art. 15). Die Gemeinde Albula nimmt solche Umzonungen vor und möchte diverse Zonen «Hofraum und Garten» ausscheiden. Hierzu sind die Begründungen im PMB detailliert aufzuführen.

Der Begriff des wüG umfasst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Ob ein Grundstück im wüG liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen.

Die entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist durch die planende Gemeinde durchzuführen und im PMB gegenüber dem Kanton zu dokumentieren (vgl. Art. 47 RPV).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der Gemeinde vorgenommenen Bauzonenreduktionen grundsätzlich in die von RPG1 vorgegebene Richtung geht. Allerdings bestehen verschiedene Parzellen am Siedlungsrand, welche die Gemeinde in der Bauzone belassen hat, ohne hierfür eine hinreichend substantiierte Begründung vorzulegen.

Die Gemeinde wird deshalb ersucht, im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren folgende Schritte durchzuführen:

- Die vom Kanton im Rahmen der Erarbeitung des KRIP-S erhobenen Auszonungspotenziale sind zu prüfen (vgl. Bericht «*Auszonungspotenziale*» vom März 2016 auf der KRIP-S-Homepage).
- Entsprechend der Vorgabe des KRIP-S sind Auszonungen von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale) vorzunehmen. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen zum RPG und zum wüG sind sämtliche Parzellen am Bauzonenrand erneut zu prüfen.
- Die Auszonungen und Umzonungen sind im PMB aufzulisten und zu begründen.

2.5 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale Ausnützungsziffern) von 1.0 oder 0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und ländlichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-11).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Ausnützungsziffer in der Wohnzone auf 0.5 festgelegt. Damit ist das Erfordernis der WMZ-Mindestdichte erfüllt.

Im quartierplanpflichtigen Gebiet Cristain wird gemäss Legendenzusatz im Zonenplan Alvaneu die Dichte teilweise auf 0.3 reduziert. Die Abweichung von der Mindestdichte ist zu begründen.

2.6 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs gemäss KRG

2.6.1 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 19a KRG haben die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Zudem sind Bauverpflichtungen auf bestehenden WMZ-Reserven grundsätzlich Voraussetzung für die Genehmigung von Einzonungen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2-10).

Bei der Anordnung von Bauverpflichtungen gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen.

Dadurch ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplannerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung raumplanerisch und städtebaulich Sinn ergibt. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur

Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Albula/Alvra diverse unüberbaute WMZ-Parzellen im Zonenplan mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert acht Jahren. Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

Grundsätzlich ist somit die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig.

Bei einigen Grundstücken, bei denen mutmasslich eine Bauverpflichtung zum Tragen kommen sollte, ist keine Bauverpflichtung vorgesehen (z.B. Parzellen Nrn. 5122, 5114 etc.; vgl. auch Übersicht BZK). Es ist aufzuzeigen, aus welchen Gründen bei solchen Parzellen keine Bebauungspflicht vorgesehen ist. Schliesslich sind Neueinzonungen oder auch Neuzuweisungen von WMZ-Flächen ohne rechtliche Sicherung der Verfügbarkeit bestehender, unüberbauter Bauzonen nicht möglich.

Bauverpflichtungen wurden nur für WMZ-Reserven vorgesehen. Es sind aber alle Bauzonen innert nützlicher Frist einer Überbauung zuzuführen. In diesem Sinne ist auch für die übrigen Bauzonenreserven, für welche ein Bedarf ausgewiesen werden kann, eine Bauverpflichtung vorzusehen und zu dokumentieren (beispielsweise Parz. Nr. 5556).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

2.6.2 Mehrwertausgleich

Nach Art. 5 RPG sind erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Der gesetzgeberische Handlungsbedarf gemäss RPG wird mit der am 1. April 2019 in Rechtskraft erwachsenen Revision des KRG (Art. 19a bis Art. 19w KRG) und der dazugehörenden Verordnung (Art. 35f bis Art. 35n KRVO) umgesetzt.

Betreffend der Thematik Baulandmobilisierung (BLM) und Mehrwertabgabe (MWA) fehlen verschiedene Unterlagen gemäss unseren Vollzugshilfen BLM/MWA. Diese können unter www.are.gr.ch bezogen werden. Der PMB ist aufgrund der Anforderungen gemäss den Vollzugshilfen zu überprüfen und anzupassen.

Unter anderem fehlen die «Planbeilage betr. Einzonungen und Auszonungen (PMB2)» sowie insbesondere auch die «Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen (PMB3)». Die Tabelle auf welche im PMB (Kap. 9.3) verwiesen wird, wurde nicht eingereicht. Auch werden keine Aussagen im PMB über mögliche Mehrwerte gemacht.

Die Abklärungen und Arbeiten im Zusammenhang mit einer allfälligen Mehrwertabgabe (Bestimmung des Mehrwerts mittels Bewertungsgutachten des Amtes für Immobilienbewertung, Orientierung der betroffenen Grundeigentümer, Vorbereiten der Veranlagungsverfügungen) wurden wahrscheinlich noch nicht durchgeführt. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren sind sämtliche Unterlagen entsprechend den Vollzugshilfen BLM/MWA zu erarbeiten und mit der Revisionsvorlage einzureichen.

3. Arbeitsgebiete

Bei den Arbeitsgebieten geht es primär um die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Lokale Gewerbebezonen sollen bedarfsgerecht dimensioniert und andernfalls reduziert werden (Kap. 5.2.3, S. 5.2 – 31).

Vorliegend werden die bestehenden Gewerbebezonen der Gemeinde Albula/Alvra besser an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst und arrondiert. Dabei erfolgen insbesondere bei der Gewerbezone in Surava grössere Arrondierungen.

Vorliegend hat die Gemeinde Albula/Alvra gemäss unserer Bauzonenbuchhaltung bezüglich der Gewerbebezonen die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

Wegfallende **Gewerbezone** (Gesamtfläche): - **1,20 ha** (12'044 m²), davon:

- Auszonungen Gewerbebezonen in Nichtbauzone: - 0,72 ha (7'223 m²)
- Umzonung Gewerbebezonen in andere Bauzonen: - 0,48 ha (4'821 m²)

Neue Gewerbebezonen (Gesamtfläche): + **1,77 ha** (17'683 m²), davon:

- Neueinzonung Gewerbebezonen von Nichtbauzonen: + 0,49 ha (4'942 m²)
- Umzonungen von Bauzonen zu Gewerbebezonen: + 1,27 ha (12'741 m²)

In der Summe beträgt die Vergrösserung **der Gewerbebezonen + 0,56 ha** (5'639 m²).

Gemäss der Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) im Gemeindedatenblatt der Revisionsdaten vom 3. Februar 2022 besteht eine unüberbaute **Gewerbe- bzw. Arbeitszonen-Reserven im Umfang von 4,76 ha, was 40% der gesamten Gewerbebezonen entspricht.**

Gegen die Arrondierungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Für eine entsprechend grosse Gewerbebezonenreserve ist im PMB allerdings aufzuzeigen, inwiefern sie für den Planungshorizont der Ortsplanung bedarfsgerecht dimensioniert ist und mit welchen Massnahmen die Reserven der Zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden sollen. Insbesondere bei weitgehend unüberbauten Gewerbebezonen oder bei unüberbauten Randparzellen sind Auszonungen zu prüfen und in Betracht zu ziehen. Die Prüfung ist im PMB zu dokumentieren.

3.1 Gewerbezone Pardis / Eisla

In den Regierungsbeschlüssen Nr. 648 vom 1. Juli 2014 und Nr. 510 vom 26. Juni 2018 betreffend die Gewerbezone Pardis / Eisla wurden die Einzonungen behandelt. Im erstgenannten Beschluss wurde im Genehmigungsverfahren für den südlichen Teil der beschlossenen Einzonung eine Fläche im Umfang von 784 m² sistiert. Im zweitgenannten Beschluss wurden von dieser Fläche aufgrund eines dringlichen Bauvorhabens ca. 405 m² neue Gewerbezone mit Kompensation durch den Kanton genehmigt. Ebenfalls in diesem Beschluss erwähnt ist, dass die Gemeinde beabsichtige im Rahmen der laufenden Planungsrevision, die steilen und daher kaum überbaubaren Hangflächen auszuzonen. Betreffend der vorliegenden Ortsplanung ist zu bemerken, dass weder das dringliche Bauvorhaben realisiert werden konnte noch eine Auszonung vorgesehen ist. Hingegen wird die sistierte Fläche neu ohne Kommentar im PMB der Gewerbezone zugewiesen.

Folgende Anforderungen sind an Arbeitszonenerweiterungen zu stellen:

- Im Kanton ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung etabliert.
- Der Bedarf ist ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitgleich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- Ein Erschliessungs- und Bauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z. B. Parkierung).

Ohne Nachweise, dass die genannten Anforderungen berücksichtigt sind, kann keine Genehmigung der Einzonung in Aussicht gestellt werden. Zudem ist die Gewerbezone im Rahmen der bedarfsgerechten Dimensionierung einer Prüfung zu unterziehen.

Ferner ist ein Teil der Gewerbezone ausserhalb des Erfassungsbereichs Naturgefahren. Abklärungen zur Gefahrensituation sind vorzunehmen.

Gemäss dem KRL sollen in diesem Gebiet emissionslastige Betriebe angesiedelt werden können. Die Zone und die Empfindlichkeitsstufe sind in diesem Zusammenhang zu überprüfen.

4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erstellung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen. Gemäss KRIP-S, Kapitel 5.2.6 ist die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Gestützt auf Bedarfsüberlegungen und Konzepte der regionalen und kommunalen

Versorgung ist die Lage und Grösse der ZöBA entsprechend zu überprüfen und zu optimieren. Sodann sind bei falsch gelegenen oder überdimensionierten ZöBA innerkommunale Verlagerungen, Umzonungen und Auszonungen vorzunehmen. Überdies wurde die Gemeinde in der Departementsverfügung vom 20. Oktober 2020 zur Teilrevision "Altes Gemeindehaus Alvaschein" angewiesen, die Überprüfung der Lage und Grösse der ZöBA über das gesamte Gemeindegebiet spätestens bei der anstehenden Totalrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Gemäss dem PMB hat die Gemeinde Albula/Alvra die ZöBA's überprüft und festgehalten, dass die bestehenden ZöBA's in der Regel einen öffentlichen Verwendungszweck haben. ZöBA's die keinen Bedarf aufweisen wurden ausgezont.

Die genannte Prüfung ist im PMB nicht dokumentiert. Dementsprechend ist es nicht nachvollziehbar, welcher Bedarf bei den unüberbauten ZöBA's zu verzeichnen ist. In der Folge sind sämtliche unbebauten ZöBA-Flächen zu überprüfen und allenfalls auszuzonen. In die Überlegungen sind auch weitere öffentlichen Nutzungen dienende Zonen wie beispielsweise die Zone für Heimstätten und Alterswohnungen einzubeziehen.

5. Zone für Sport und Freizeitnutzung

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Surava sollen auf den Parzellen Nr. 4395 bis 4397 die zur Skatelinie gehörenden Aufenthaltsräume, Fahrzeuggaragen, Restaurant etc. einer Zone für Sport und Freizeitnutzung (Bauzone) zugewiesen werden.

Die Skateline Surava hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt. Dies insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage und des Erfolgs dieses touristischen Angebotes. Die zur Skateline gehörenden Infrastrukturen wie Aufenthaltsräume, Fahrzeuggaragen, Restaurant etc. befinden sich derzeit in der Landwirtschaftszone. Im Sinne einer Anpassung an die bereits bestehenden und bewilligten Nutzungen, sollen die Infrastrukturen der Skateline neu einer Zone für Sport und Freizeitnutzung zugewiesen. Die Linienführung des Eisweges wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Die Zuweisung ergibt aus raumplanerischer Sicht zu verschiedenen Problemen Anlass:

5.1 Punktbauzone

Diese vorgesehene Bauzone, die abgesetzt vom Siedlungsgebiet liegt, ist eine sogenannte Punktbauzone, welche raumplanerischen Grundsätzen widerspricht.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung der vorstehenden Klein- respektive Punktbauzone sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über Siedlungsbegrenzung und Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und 15 RPG) heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen

Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer neueren Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Punktbauzonen, welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind. Kleinbauzonen erweisen sich lediglich dann als zulässig, wenn das raumplanerische Ziel, nämlich die Streubauweise zu verhindern, durch deren Ausscheidung nicht unterlaufen wird, oder bei besonderen, schwerwiegenden Gründen aus Rücksichtnahme auf eine traditionelle Siedlungsstruktur.

Die geplante Zone für Sport und Freizeitnutzung ist daher voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Die vorgenannten Kriterien für die ausnahmsweise Ausscheidung einer Kleinbauzone erweisen sich unseres Erachtens im vorliegenden Fall als nicht erfüllt.

5.2 Konflikt mit dem Gewässerraum

Zudem kommt die geplante Bauzone im Gewässerraum zu liegen. Im Gewässerraum sind lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Die genannten Infrastrukturen gehören nicht dazu (siehe hierzu auch Bemerkungen in Kap. Gewässerraum).

5.3 Konflikt mit der NISV

Im Nahbereich des Start-/Zielgebäudes (Container-Komplex) verläuft eine Hochspannungslleitung. Laut Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Laut früheren Abklärungen kann der Anlagegrenzwert für die zur Skatelinie gehörenden Aufenthaltsräume, Fahrzeuggaragen, Restaurant etc. nicht eingehalten werden.

5.4 Fazit

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine Genehmigung für die geplante Zone für Sport und Freizeitnutzung leider nicht in Aussicht gestellt werden kann.

6. Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG)

In der Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG) umfassen das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Nicht bei allen Flächen, welche dem ÜG zugeordnet wurden, ist ersichtlich, weshalb keine andere Nutzungszone in Frage kommt (z.B. Parz. Nr. 1, Nr. 5131, 4311 und umgebende, 4114 und umgebende, 1172, 4465, 5136, etc.). Die Gemeinde wird angewiesen die ÜG-Flächen gesamthaft zu prüfen und die verbleibenden ÜG's gemäss der Beschaffenheit bzw. des Zuweisungsgrunds zum ÜG zu dokumentieren.

7. Zone künftige bauliche Nutzung (ZkbN)

Bei den vorgesehenen Zonen für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) handelt es sich um Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzonen vorgesehen sind. Es ergeben sich folgende Hinweise, wobei es sich nicht um eine umfassende Prüfung der ZkbN handelt. Weitere Vorbehalte sind möglich.

Der Bedarf für die erneute Zuweisung der ZkbN in Alvaschein auf den Parzellen Nr. 1285, 1005, 1006 und 1007 ist aufgrund der allgemein zu grossen WMZ-Reserven nicht gegeben. Die Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Mit der Ausscheidung der ZkbN im Gebiet Tgاليا Tschessas in Tiefencastel sowie teilweise auf der Parz. Nr. 1007 gehen zukünftig voraussichtlich umfangreiche Fruchtfolgeflächen (FFF) verloren. Falls sich im Rahmen der notwendigen Interessenabwägung längerfristig eine bauliche Nutzung als zweckmässig erweist, sollten bereits frühzeitig eine Strategie für die Kompensation der FFF ins Auge gefasst werden.

8. Landwirtschaftszone

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG und auf die Anforderungen an Bauzonen kommen für eine Rückzonung Flächen in Frage, die sich für die Landwirtschaft eignen. Es sollen deshalb nur Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden, die auch effektiv der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen und nicht bereits anderweitig genutzt sind. Als Beispiele sind hier die Parzellen Nrn. 200 (Gartenanlagen), 870 (Gebäude vorhanden), 4038, 1106, 1110, 5670 - 5677 (Private Aussenräume) und 4029 (befestigter Parkplatz), 6004 (Gebäude) zu nennen. Die Landwirtschaftszonen sind diesbezüglich zu prüfen und zu überarbeiten.

9. Walderhaltung

Entlang von Bau- und Gewerbebezonen muss der Waldrand statisch vermessen sein. In den Unterlagen fehlen entlang von einigen Zonen diese Waldfeststellungen. Die Vermessung des Waldrandes ist nachzuholen und in die Ortsplanung zu übernehmen. Diesbezüglich kann das Amt für Wald und Naturgefahren kontaktiert werden, damit die Absteckung und Vermessung vorgenommen werden kann.

10. Deponien / Materialabbau

Für die nutzungsplanerische Umsetzung der verschiedenen Standorte werden Materialabbauzonen, Abbau- und Deponiezonen sowie im Fall der Grube Pro Quarta (Surava) eine Materialablagerungszone festgelegt. Für letztere fehlt eine baugesetzliche Grundlage. Generell sind die Bezeichnungen in den Zonenplänen und die Bezeichnungen im Baugesetz aufeinander abzustimmen und zu vereinheitlichen (siehe auch Hinweis zu Baugesetz-Artikel 35 und 36).

Die Bewilligung der Deponie Crappa Naira (Alvaneu) stammt aus dem Jahre 1984. Die Deponie liegt zudem nahe an einem Gewässer. Das deponierte Material wurde zudem so geschützt, dass Bäume zugeschüttet wurden und der Deponiekörper instabil wurde. Die Deponie ist

daher seit September 2021 geschlossen. Weiter ist nur noch wenig Deponieraum vorhanden. Es wird beantragt, die Deponie Crappa Naira (Alvaneu) nicht mehr in die Nutzungsplanung aufzunehmen, sondern mit einem Abschlussprojekt im BAB-Verfahren abzuschliessen.

11. Materialgewinnung

Die Ortsplanung beinhaltet u.a. diverse Materialabbaustellen. Die Zuweisungen im Zonenplan sowie die entsprechenden Artikel des Baugesetzes decken sich vielfach nicht mit den bewilligten Nutzungen, respektive es fehlen Zonenausscheidungen für bewilligte Abbauvorhaben. Gemäss dem kantonalen Richtplan sind nutzungsplanerische Voraussetzungen für Materialabbau und -verwertung zu schaffen, wenn die Standorte auf einen Betrieb von mehr als sechs Jahre ausgerichtet sind oder ein Volumen von über 10'000 m³ beanspruchen oder wenn es sich um wiederkehrende Entnahmen aus Oberflächengewässern handelt.

Die Abbaubewilligung für die Kiesgewinnung bei Crappa Naira wurde im Rahmen einer BAB-Bewilligung vom 21. September 2023 kürzlich bis Ende 2028 erteilt. Die nutzungsplanerischen Voraussetzungen fehlen zurzeit noch. In der BAB Bewilligung Nr. 2023-0430 wurde daher festgehalten, dass die Abbaubewilligung bis zum 31. Dezember 2028 befristet ist und dass nutzungsplanerische Voraussetzungen zu schaffen sind, sofern der Materialabbau ab Ende 2028 weitergeführt werden sollte (vgl. Departementsverfügung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements vom 21. August 2023). In diesem Sinne wird beantragt für den bewilligten Abbau «Crappa Naira – Bach» (2'767'296 / 1'172'076) eine Materialabbauzone gemäss Art. 36 BauG zu schaffen.

Zudem erfolgt der Abbau des Kieswerks Albula aus dem Gewässer. Entsprechend soll die ausgeschiedene Materialabbauzone «Ava Forza» (2'762'455 / 1'170'387) über den eigentlichen Abbauperimeter im Gewässer gelegt werden.

12. Naturgefahren / Gefahrenzonen

Die Gefahrenkarten von allen Fraktionen wurden in den letzten Jahren überarbeitet und am 6. Januar 2022 der Gemeinde als behördenverbindlicher Plan übergeben. Es wird festgestellt, dass in verschiedenen Fraktionen (z.B. Tiefencastel Siedlungsgebiet, Alp Stierva, Ava Forza Kieswerk, etc.) dieser behördenverbindliche Plan nicht in die vorliegende Ortsplanung integriert wurde. Gemäss Art. 28 Abs. 3 KWAG sind sämtliche Gefahrenzonen in die Ortsplanung zu überführen.

Zudem sind einzelne Erfassungsbereiche nicht richtig übernommen worden. Deshalb sind auch die ausgeschiedenen Gefahrenzonen nicht korrekt dargestellt (z.B. Pulverhäuser Brienz, Surava Ost).

Die Erfassungsbereiche und die darin behördenverbindlich ausgeschiedenen Gefahrenzonen sind korrekt zu übernehmen.

Ob und in welcher Form die Gefahrenzone 1 in der Siedlung Brienz in die Ortsplanung übernommen werden kann, ist zu gegebenem Zeitpunkt nochmals mit der Gefahrenkommission im Detail anzusehen.

12.1 Bauzonen überlagert mit Gefahrenzonen 1

Angrenzend an den Bahnhof Surava ist neu eine rote Gefahrenzone ausgeschieden. Zur Entschärfung der Gefahrensituation sind konkrete Schutzmassnahmen vorgesehen (siehe Kap. Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000 (Verkehr)), welche in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Laut PMB soll die Bauzone innerhalb der roten Gefahrenzone ausnahmsweise belassen werden, um nicht nachträglich wieder eine (mehrwertabgabepflichtige) Einzonung vornehmen zu müssen. Es handelt sich ausschliesslich um überbaute Grundstücke. Bauzonen, welche mit einer Gefahrenzone 1 überlagert sind, können nicht genehmigt werden. Erst wenn die Gefahrenzone 1 durch die Realisierung der Schutzbauten eliminiert werden kann, kann die Bauzone genehmigt werden. Die entsprechenden Zonen werden daher voraussichtlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sistiert, bis die Voraussetzungen gegeben sind, und die Gefahrenzonen 1 aufgehoben werden können.

13. Archäologiezonen und Archäologische Schutzzonen

Der Kanton und die Gemeinden sorgen auf Grundlage von Art. 3 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) insbesondere beim Erlass der Nutzungsplanung dafür, dass archäologische Fundstellen geschont und wo möglich erhalten werden. Das KRG sieht dafür in Art. 36 die Archäologiezone und Archäologische Schutzzone vor. Demnach umfassen Archäologiezonen jene Flächen, in welchen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte Fundstellen und schützen diese weitgehend vor Bodeneingriffen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Albula/Alvra sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Nach Einschätzung des Archäologischen Diensts als zuständige Fachstelle stimmen die folgenden fünf Gebiete in der räumlichen Ausdehnung nicht mit den aktuellen Daten des Archäologischen Diensts überein oder sind in der aktuellen Überarbeitung noch nicht berücksichtigt worden (siehe auch beiliegenden Stellungnahme des Archäologischen Diensts vom 3. Oktober 2022):

AG Nr.	Zonentyp	Ortslage	Gebiet
26926	Archäologische Schutzzone	Plattas	Tiefencastel
26927	Archäologische Schutzzone	St. Ambrosius	Tiefencastel
58842	Archäologische Schutzzone	San Cosmas e Damian	Mon
58847	Archäologiezone	Alp da la Creusch - Valiabgias	Alvaneu
58849	Archäologiezone	Aclas d'Alvagni - Prade - Spondas	Alvaneu

Archäologiezonen stellen sicher, dass der Archäologische Dienst bestimmte Bodeneingriffe gemäss seinem gesetzlichen Auftrag begleitet und dokumentiert und dass diese Arbeiten geplant und termingerecht ausgeführt werden können. Treffen Grundeigentümer bei Bauprojekten unerwartet auf archäologische Funde oder Befunde, kann dies zu Unterbrüchen und Verzögerungen in den Projekten führen. Gut definierte archäologische Zonen schaffen Rechtssicherheit und unterstützen die Planungssicherheit bei Bauprojekten. Die oben genannten Gebiete sollen dementsprechend in der Nutzungsplanung als Archäologiezone oder als archäologische Schutzzonen ausgedehnt werden. Die Ausdehnung der Zonen wird vom Archäologischen Dienst digital zur Verfügung gestellt. Bitte setzen Sie sich dazu mit dem Archäologischen Dienst in Verbindung.

14. Wildruhezone

Weshalb die bestehenden Ruhezeiten und Wald-Wildschonzeiten nicht in die neue Ortsplanung überführt werden, lässt sich dem PMB nicht entnehmen. Wir empfehlen diesbezüglich mit dem Amt für Jagd und Fischerei (AJF) Kontakt aufzunehmen und die Schutzlegungen grundsätzlich zu überprüfen.

Gemäss AJF gibt es in der Gemeinde Albula/Alvra sehr wichtige Wildeinstandsgebiete. Es wird empfohlen, dass zumindest die aus Wildtierschutzsicht wichtigsten Ruhezeiten und Wald-Wildschonzeiten in die Nutzungsplanung übernommen werden. Zudem sind entsprechende Baugesetzartikel ins Baugesetz zu übernehmen. Diesbezüglich verweisen wir auf die beiliegende Stellungnahme des AJF vom 9. Mai 2022. Ferner sollten die Zeiträume des Betretungsverbot in der gesamten Gemeinde einander angeglichen werden (nicht Bestandteil der Ortsplanung).

Die bestehenden Wildruhezeiten sind auf ihren aktuellen Nutzen für das Schalenwild und die Raufusshühner zu überprüfen und allenfalls deren Perimeter anzupassen. Dieser Prozess soll seitens des AJF möglichst zeitnah mit der Gemeinde in Angriff genommen werden, damit die Perimeter in der Ortsplanung verankert werden können. Die entsprechenden Perimeteränderungen entnehmen Sie aus der beiliegenden Stellungnahme des AJF vom 9. Mai 2022 Abbildungen 3 bis 5. Das Gebiet zwischen Motta Palousa – Alp Ozur – Alp Era – Furcletta Davains und Furcletta Dafora ist eines der wichtigsten Wildeinstandsgebiete in der Region. Der Störungsdruck in diesem Gebiet ist stark zunehmend. Um die Ruhe in diesem sehr wichtigen Gebiet erhalten zu können wird beantragt, die bestehende Wald- und Wildschonzone in eine Ruhezone gemäss vorstehend erwähntem BauG-Art. 53 (altes Baugesetz Albula/Alvra mit Anpassung) abzuändern und auf den Perimeter der bestehenden Landschaftsschutzzone zu erweitern (siehe Abb. 5 in der beiliegenden Stellungnahme des AJF).

15. Natur und Landschaft

15.1 Landschaftsschutz

Die Umsetzung der KRIP-Landschaften erfolgte in der Beurteilung grundsätzlich zweckmässig; beim Objekt 05.LS.08 Hügel Salons-Mistail-Prada wird empfohlen, die Umsetzung gemäss KRIP und nicht gemäss Inventar vorzusehen.

Die Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung wurden mit Ausnahme von Brienz (Planungsfenster; von der vorliegenden Revision ausgenommen) und Sogn Antoni (Alvaneu Dorf) vollständig umgesetzt. Bei letzterer wurde das Gebiet Tarnegls-Cursoins, welches in der rechtskräftigen Ortsplanung noch mittels einer Landschaftsschutzzone öffentlichrechtlich gesichert ist, nicht berücksichtigt. Es wird beantragt, die Umsetzung gemäss KRIP vorzusehen. Des Weiteren ist die Aufzählung unter «Landschaftsschutzonen» im PMB auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Bezeichnungen zu prüfen und anzupassen.

15.2 Moorlandschaft

Die Moorlandschaft ML- 364 Alp da Stierva wird korrekt mit einer Landschaftsschutzzone Moorlandschaft geschützt.

Gemäss Art. 34 Abs. 4 KRG setzen die Gemeinden das Schutzzielreglement im Rahmen einer Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden um. Der grosse Vorteil dieses Vorgehens besteht darin, dass den Direktbetroffenen die Mitwirkungsmöglichkeit und der Rechtsschutz des Ortsplanungsverfahrens offensteht. Zudem können damit die bundesrechtlichen Vorgaben zur Anhörung der Grundeigentümer gewährleistet werden.

Ein Bedarf für den Erlass des Schutzzielreglements und die Ausscheidung der genauen Abgrenzungen einer Moorlandschaft besteht immer dann, wenn ein Vorhaben innerhalb einer Moorlandschaft umgesetzt werden soll. Ohne das Vorhandensein spezifischer Schutzziele, kann das Vorhaben mangels Beurteilungskriterien vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) blockiert werden.

Für die Moorlandschaft Alp da Stierva liegt der Grundlagenbericht seit März 2022 vor. Der Entwurf des Schutzzielreglements kann darauf aufbauend erstellt werden. Damit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, das Schutzzielreglement im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision umzusetzen. Dies wird ausdrücklich empfohlen. Das Amt für Natur und Umwelt steht für weitere Information oder Fragen zur Verfügung.

15.3 Biotopschutz

Die Flachmoore und Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler und regionaler Bedeutung sollen gemäss PMB vollständig einer Trockenstandortszone bzw. einer Naturschutzzone zugewiesen werden. Die Objekte von lokaler Bedeutung werden nicht einer Schutzzone zugewiesen.

Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

- Die Trockenstandortszone für das Objekt TWW-11290 Propissi saura von nationaler Bedeutung wurde leicht lateral verschoben; Es wird von einem Zeichnungsfehler ausgegangen. Eine Überprüfung/Anpassung ist erforderlich.
- Verschiedene Trockenstandorte, auch solche von nationaler Bedeutung, wurden im Waldareal nicht ausgeschieden. Es wird beantragt, den Inventarstand 2021 vollständig umzusetzen.
- Die Amphibienlaichgebiete von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung wurden keiner Naturschutzzone zugewiesen. Entsprechende Schutzregelungen sind aufzunehmen.
- Laut KRIP sind Objekte von lokaler Bedeutung grundsätzlich umzusetzen, wobei den Gemeinden dabei ein Ermessensspielraum zusteht. Es wird empfohlen, eine Umsetzung der Objekte von lokaler Bedeutung zu prüfen oder zumindest im PMB eine Nicht-Umsetzung der Objekte von lokaler Bedeutung sachlich zu begründen.
- Gemäss GEP wird im Gebiet La Sané (Koordinaten 2'770'456/1'171'626) eine Langlaufloipe aufgehoben. Sie wird dafür auf einem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg geführt. Dieser wiederum liegt in einer Naturschutzzone für das Auenobjekt A-437 Alvaneu Bad. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden; die Linienführung bei Koordinate 2'770'598/1'171'645 ist allerdings ausserhalb der Aue von nationaler Bedeutung vorzusehen. Der GEP soll entsprechend angepasst werden (siehe auch Bemerkungen im Kap. Genereller Erschliessungsplan).

Gemäss PMB wurden die Auenperimeter praxisgemäss der Naturschutzzone zugewiesen. Im Kanton Graubünden wird die Detailabgrenzung der Schutzobjekte der Bundesinventare (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (AuenV; SR 451.31) im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt. Die Gemeinde Albula/Alvra verfügt für die Aue A-437 Alvaneu Bad erst teilweise über rechtskräftige Naturschutzzone. Das Bundesgericht stellt in seiner Rechtsprechung strenge Anforderungen an die Detailabgrenzung (vgl. BGE 146 II 347, Ruinaulta). So ist der Spielraum der Gemeinden, vom Bundesperimeter abzuweichen gering, insbesondere wenn der Bundesperimeter klar sichtbaren Anhaltspunkten folgt. Für Abweichungen müssen sachliche Gründe angeführt werden können. Wenn der Inventarperimeter nicht durch klar erkennbare Strukturen abgegrenzt ist, liegt der Interpretationsspielraum der Perimeterlinie bei einer Breite von 20 - 30 Metern. Der PMB hat entsprechende Ausführungen zu enthalten. Aufgrund des erwähnten Bundesgerichtsurteils ist die Detailabgrenzung für die Auen, d.h. die Abgrenzung der Naturschutzzone und anschliessend die Festlegung der Gewässerraumzone zu überprüfen.

15.4 Publikation

In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe ist gestützt auf Art. 3/4/5 der Biotopschutzverordnungen ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der OP-Revision nach Art. 13 RVP gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolgt. Wir empfehlen folgenden Text zu verwenden:

«Mitwirkungsaufgabe der OP-Totalrevision nach Art. 13 RPV mit gleichzeitiger Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotop von nationaler Bedeutung.».

In Bezug auf die Biotop von nationaler Bedeutung ist zu beachten, dass mit der Zonenfestlegung die genaue Abgrenzung der Objekte gemäss Art. 3/4 der Biotopschutzverordnungen des Bundes erfolgt und dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweisen kann, beim Amt für Natur und Umwelt (ANU) eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung bzw. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und auch eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen kann. Allfällige Beweise wie Vegetationskartierungen, Fachgutachten und dergleichen sind beizulegen. Die vorliegende Mitwirkungsaufgabe gilt ausdrücklich auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV; SR 451.37), Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung; SR 451.33) sowie Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (Hochmoorverordnung; SR 451.32).

16. Grundwasser

Gemäss Angaben im PMB werden die Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen durch einen Geologen vorgenommen. Nach Vorliegen der Ausscheidung sollen die Quellschutzzonen in die Ortsplanung integriert werden. Die Schutzzonenausscheidung für die Quellen der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Albula / Alvra liegen dem ANU zur Vorprüfung (Stand 30. April 2021) vor. Eine Stellungnahme (1. Vorprüfung) seitens ANU ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Vorprüfung der OP-Gesamtrevision noch ausstehend. Für die für die öffentliche Trinkwassernutzung relevanten Quellen sind demnach die provisorischen Umgrenzungen der detaillierten Schutzzonen-Ausscheidungen in den Zonenplan zu übernehmen.

Die vorliegenden Grundwasser- und Quellschutzzonen im Zonenplan bilden die Schutzzonen nach Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) weder korrekt noch vollständig ab. Es wird beantragt die neuen Umgrenzungen der praktischen Zonen S3 der Quellen von öffentlichem Interesse der Gemeinde Albula /Alvra, welche in provisorischer Form vorliegen, in den Zonenplan zu übernehmen. Zudem ist auch das Schutzareal «Pro digl Nebel» südlich von Surava, welches mit dem Regierungsbeschluss RB Nr. 93 vom 3. Februar 2009 genehmigt wurde, in eine Grundwasser- und Quellschutzzone zu übernehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich bis zur Genehmigung der Schutzzonen durch die Regierung Anpassungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben können. Wir bitten die Gemeinde sich diesbezüglich mit dem ANU in Verbindung zu setzen.

17. Gewässerraum

Grundsätzlich wurde die Festlegung der Gewässerräume gemäss den Vorgaben des Leitfadens des ANU vorgenommen.

17.1 Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite bei Fliessgewässern

Die Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreiten wurde für fast sämtliche Gewässer korrekt vorgenommen. Eine Beanstandung gibt es zur Berechnung des minimalen Gewässerraumes für die Albula nach dem Zusammenfluss mit der Gelgia. Vor dem Zusammenfluss beträgt die Breite des Gewässerraumes 57 m und nach dem Zusammenfluss lediglich 49 m.

Diese Verminderung des minimalen Gewässerraumes ist nicht nachvollziehbar. Gemäss den kantonalen Vorgaben erhöht sich der minimale Gewässerraum nach dem Zusammenfluss auf 70 m. Der Gewässerraum der Albula ist ab der Zentrale der ewz bis zur Aue Gravas zu überarbeiten.

17.2 Ausscheidung des Gewässerraumes

17.2.1 Fliessgewässer

Gemäss Leitfaden des ANU kann im Wald- und Sömmerungsgebiet eine Nicht-Vornahme der Gewässerraumausscheidung vorgenommen werden. Dies ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht auch so beschrieben. Unter Umständen muss der Gewässerraum im Sömmerungsgebiet oder im Wald trotzdem festgestellt werden. Im PMB ist gegebenenfalls auf diese Sachlage einzugehen (siehe auch unter Nutzungskonflikte).

17.2.2 Eindolungen

Bei eingedolten Gewässern im Siedlungsgebiet soll der Gewässerraum entweder festgelegt oder auf die Festlegung explizit verzichtet werden. Ein Verzicht kommt dann zum Tragen, wenn eine offene Führung nicht mehr möglich ist, das überwiegende öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes jedoch gewährleistet ist. Die Sachlage bei Eindolungen ist auszuführen. Im Rahmen der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse auf der Parzelle 4171 wurde der Bach auf der Parzelle 4173 eingedolt. Eine Eindolungsbewilligung liegt dem ANU jedoch nicht vor. Gemäss den Bestrebungen des Grundeigentümers für ein Bauprojekt auf der Parzelle 4173 soll der Bach wieder ausgedolt und offen geführt werden. Es wird beantragt, den im Rahmen dieses Projektes festgelegten Gewässerraum im Genehmigungsverfahren in die Nutzungsplanung zu überführen.

17.2.3 Nutzungskonflikte

Als Mindestanforderung muss gemäss Leitfaden für all diejenigen Gewässer ein Gewässerraum ausgeschieden werden, die in der Landeskarte 1:25'000 aufgeführt sind. Bei den restlichen Gewässern, die einen Nutzungskonflikt aufweisen, muss in der Beurteilung des ANU ebenfalls ein Gewässerraum festgelegt werden. Für die folgenden Gewässer ist die Festlegung

des Gewässerraumes aufgrund von Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu prüfen:

- Puzaint; Koordinaten ca. 2 762 583/1 170 949;
- Pardaglias; Koordinaten ca. 2 761 537/1 169 191;
- Furmie; Koordinaten ca. 2 761 093/1 169 195;
- Molas; Koordinaten ca. 2 761 218/1 168 750;
- Protastesa; Koordinaten ca. 2 763 118/1 168 613;
- Aclas; Koordinaten ca. 2 766 028/1 169 195;
- Pro Pitschen; Koordinaten ca. 2 767 325/1 170 752;
- Lai digl Pader; Koordinaten ca. 2 766 665/1 170 672;
- Tgamona; Koordinaten ca. 2 770 236/1 171 777;
- Tuors; Koordinaten ca. 2 769 615/1 171 332;
- Surava; Koordinaten ca. 2 766 184/1 170 558.
- Ava da Crappa Neira; Koordinaten zwischen ca. 2 767 739/1 170 785 und ca. 2 767 878/1 170 620 (Nutzungskonflikt mit bestehenden Bauten und Anlagen)

Falls auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet wird, ist dies zu begründen.

17.3 Anpassungen des Gewässerraumes

17.3.1 Gefahrenkarte Prozess Wasser (Überflutung und Erosion)

Gemäss Art. 36a Abs. 1 des GSchG muss der Gewässerraum den Raumbedarf beinhalten, der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung nötig ist. Gemäss dem Leitfaden des Kantons ist der Hochwasserschutz gegeben, wenn der Gewässerraum den roten Gefahrenbereich Prozess Wasser (Überflutung und Erosion) miteinschliesst.

Beim Gewässer in Ers Beals (Koordinaten: 2 761 472/1 171 833) wurde der Gewässerraum nicht auf den roten Gefahrenbereich Prozess Wasser erhöht. Eine Begründung im PMB fehlt. Der Gewässerraum ist auf den roten Gefahrenbereich Prozess Wasser zu erweitern.

17.3.2 Laterale Verschiebungen/weitere Anpassungen

Im PMB wird auf keine lateralen Verschiebungen hingewiesen, daher wird davon ausgegangen, dass auch keine vorgenommen wurden.

17.3.3 Anpassungen auf Grund von Natur- und Landschaftsschutz

Gemäss dem Leitfaden des ANU ist der Gewässerraum bei wasserbezogenen Lebensräumen, die direkt vom Gewässer abhängig sind (Auen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sowie zum Teil Amphibienlaichgebiete) auf den Perimeter der Inventarobjekte zu erhöhen.

Im Jahr 2018 ist das kantonale Biotopinventar nach einer breit angelegten Vernehmlassung nachgeführt worden. Verschiedene Festlegungen zu Biotopen von nationaler Bedeutung hatten zu diesem Zeitpunkt erst provisorischen Charakter, einerseits, weil die Bereinigung der TWW- und Flachmoor-Daten zwischen Bund und Kanton noch hängig war und andererseits die Regierung in einem zweiten RB auch verschiedene Änderungen an bereits rechtsgültigen Objekten im Auen-, Hochmoor- und Amphibienlaichgebiete-Inventar beantragt hatte. Zu Letzteren teilte das BAFU im Mai 2019 mit, dass es auf die Anträge zur Anpassung rechtsgültiger Objekte nicht eintrete, resp. verwies die Anträge auf eine nächste Nachführung der betreffenden Bundesinventare. Seit 1.1.2021 ist nun auch die Nachführung des Bundesinventars der TWW- und Flachmoore von nationaler Bedeutung in Kraft. Die Änderungen im kantonalen Biotopinventar, die sich aus den Beschlüssen des Bundes ergeben, wurden von der Regierung mit RB Nr. 459 vom 18.5.21 zur Kenntnis genommen.

Für die Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde Albula / Alvra bedeutet dies, dass die Erhöhungen der Gewässerräume, um die Perimeter der inventarisierten Auengebiete von nationaler Bedeutung auf die rechtsgültigen Bundesperimeter abzustützen sind. Es wird daher beantragt, dass die Gewässerräume auf den rechtsgültigen Bundesperimeter angepasst werden.

17.3.4 Dicht überbaute Gebiete

Im Bereich der Industrie- und Gewerbezone bei Dalmeras wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Gemeinde Tiefencastel mit Regierungsbeschluss 767 vom 20. August 2013 der Gewässerraum festgelegt. Diese Festlegung des Gewässerraumes erfolgte noch vor dem Erscheinen des Leitfadens «Gewässerraumausscheidung Graubünden». Der berechnete minimale Gewässerraum, mit einer Breite von 60 m, wurde dazumal lateral verschoben, so dass die Erweiterung der Industrie- und Gewerbezone hätte ermöglicht werden können. Im jetzigen Verfahren wurde keine laterale Verschiebung mehr vorgenommen und der Gewässerraum reduziert. Dieser Reduktion kann nicht zugestimmt werden, da es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handelt. Auf dem Abschnitt zwischen den Parzellen 5214 bis 5556 wurden des Weiteren Verminderungen vorgenommen, die nicht den Anforderungen des Leitfadens entsprechen. Verminderungen sind in erster Linie auf die baulichen Gegebenheiten vorzunehmen (Häuserfluchten). Auf fast sämtlichen Parzelle wurden die Verminderungen weit über die Häuserfluchten vorgenommen. Diesen Verminderungen kann in diesem Umfang nicht zugestimmt werden. Der Gewässerraum der Albula zwischen den Parzellen 5214 bis 5556 ist in Rücksprache mit dem ANU zu überarbeiten.

17.3.5 Konflikt mit dem Gewässerraum

Wie bereits in Kap. 5 (Zone für Sport und Freizeitnutzung) erwähnt, kommt die geplante Einzonung auf den Parzellen Nr. 4395 bis 4397 zur Zone für Sport und Freizeitnutzung in den Gewässerraum zu liegen. Im Gewässerraum sind lediglich standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Die in dieser Zone zulässigen Infrastrukturen gehören nicht dazu. Die geplante Einzonung ist somit auch deshalb nicht genehmigungsfähig.

18. Ortsbildschutz, wertvolle Bauten und Anlagen

18.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wie der Gemeinde bekannt ist, wird das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für den Kanton Graubünden zurzeit überarbeitet. Die Ortsbilder der Gemeinde Albula/Alvra werden mit der dritten Tranche, welche im Frühjahr bei den Gemeinden in der Anhörung war, vom Bund in Kraft gesetzt. Das ISOS beurteilt in nationalen Vergleich die Ortsbilder der Gemeinde folgendermassen:

- Brienz/Brinzauls ISOS national → wird voraussichtlich abgestuft zu Dorf regional
- Tiefencastel ISOS regional → wird voraussichtlich neu Dorf **national**
- Mon ISOS regional → wird voraussichtlich neu Dorf **national**
- Stierva ISOS national → wird voraussichtlich abgestuft zu Dorf regional
- Alvaschein ISOS national (wie bisher)
- Alvaneu ISOS national (wie bisher)
- Alvaneu Bad ISOS regional (wie bisher)
- Surava ISOS regional (wie bisher)

In der Gemeinde Albula/Alvra besitzt somit jede einzelne Fraktion ein wichtiges Ortsbild von regionaler oder nationaler Bedeutung. Dementsprechend sind griffige und entsprechend der Einstufung konkrete Festlegungen resp. Bestimmungen in der Nutzungsplanung äusserst wichtig.

18.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der Kantonale Richtplan bezeichnet in Kapitel 5.4 die Ortsbilder der Gemeinde Albula/Alvra, welche schützenswert sind. Ein schützenswerter Ort entsteht zudem oftmals nicht nur durch die Bauten selbst, sondern auch durch deren Bezug zur Landschaft. Wo dieser Situationswert von Siedlung und Landschaft entscheidend zur Schutzwürdigkeit des Ortes beiträgt, sollen Freihaltebereiche bestimmt werden. Dies ist im KRIP ebenfalls vermerkt, siehe nachfolgende Auflistung.

- | | | |
|--------------------|----------------------------|--|
| – Brienz/Brinzauls | Historischer Ortskern | Freihaltebereich: zu prüfen |
| – Alvaschein | Historischer Ortskern | Freihaltebereich: zu prüfen |
| – Tiefencastel | Historischer Ortskern | Freihaltebereich: zu prüfen |
| – Alvaneu | Historischer Ortskern Dorf | Freihaltebereich: Hügel von St. Antoni |
| – Mon | Historischer Ortskern | Freihaltebereich: Ostansicht |
| – Stierva | Historischer Ortskern | Freihaltebereich: Ansicht Nordwest |

Kapitel 5.4 des KRIP umschreibt die Leitüberlegungen mit Zielsetzungen und Grundsätzen wie folgt: «Besondere Ortsbilder und Kulturdenkmäler einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung werden als kulturelles Erbe erhalten und geschützt. [...]». Der Schutz der Ortsbilder umfasst gemäss den Ausführungen die Bauten, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere

und weitere Umgebung, wobei die Weiterentwicklung des jeweiligen Ortsbildes ermöglicht werden muss.

Es muss vorweggenommen werden, dass die vorliegende Ortsplanung in Bezug auf den Ortsbildschutz gemäss kantonalen Beurteilung nicht richtplankonform ist. Den Anforderungen und den Vorgaben des Kantonalen Richtplanes wird nicht genüge getan. Dies betrifft insbesondere Bestimmungen des Baugesetzes (Bauberatungspflicht etc.) sowie im Zusammenhang mit den Festlegungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan (Freihaltebereiche, Festlegung wertvoller Bauten, Ortsbildschutzbereiche etc.). Im Einzelnen wird nachstehend auf die mangelhaften Punkte eingegangen.

18.3 Kommunales räumliches Leitbild (KRL)

In der Stellungnahme des ARE zum KRL vom 14. Oktober 2019 wurde auf folgende Aspekte zum Thema Ortsbildschutz hingewiesen:

- Es wird der Gemeinde empfohlen, die Ausscheidung eines Siedlungsrandes für die Erhaltung der wichtigen und schützenswerten Ortsansichten für alle Siedlungen vorzunehmen. Wichtig ist eine solche Ausscheidung vor allem rund um die historischen Ortskerne (z.B. Alvaschein, Stierva und Alvaneu Dorf).
- Zudem wurde im Konkreten kritisch auf die anberaumten Entwicklungsgebiete in Stierva (Igl Curtgin), in Mon (Pro Grond) sowie in Alvaneu Dorf (Voa d'aclas und Voia Viglia) mit dem Bedürfnis nach vertiefter Prüfung hingewiesen.

Der PMB weist in Kapitel 1.3 grundsätzlich auf das KRL hin. Im Weiteren wird das KRL als Rahmenbedingung für die Nutzungsplanung aufgeführt (PMB Kap. 1.4) sowie bei zwei Fragestellungen darauf hingewiesen. Wie grundsätzlich mit den Handlungsanweisungen sowie insbesondere den Bemerkungen aus der Prüfung des ARE umgegangen wird, bzw. wie und ob diese in die Ortsplanung eingeflossen sind, gibt der PMB leider keine weiteren Auskünfte. Eine dahingehende Ergänzung des PMB mit einem zusätzlichen Kapitel wäre, auch hinsichtlich der transparenten Information der Bevölkerung, dringend angezeigt. Sofern notwendig, wird nachstehend auf einzelne Punkte eingegangen.

18.4 Bemerkungen zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen (alle Fraktionen) aus Sicht des Ortsbildschutzes

18.4.1 Allgemein / Schutzkonzept

In Kapitel 7 des PMB wird das Konzept der Gestaltung erläutert. Darin wird unter 7.1 (Ortsbildschutz) ausgeführt, dass zwecks Vereinheitlichung der Schutzbestimmungen und im Sinne einer Gleichbehandlung der Fraktionen, folgendes Schutzkonzept vorgesehen ist:

- 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.

– Einordnungs- und Gestaltungsbestimmungen in der Dorfzone.

Diese Leitüberlegungen stellen kein Schutzkonzept dar. Wie bereits ausgeführt, besitzt jede Fraktion in der Gemeinde ein Ortsbild von regionaler oder nationaler Bedeutung. Die richtplanerischen Anforderungen und die behördenverbindlichen Handlungsanweisungen aus dem KRIP und dem ISOS wurden (noch) nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Gemeinde wird empfohlen ein Schutzkonzept, mit einer Tiefe auszuarbeiten, welches die Ansprüche der wertvollen Ortsbilder in der Gemeinde berücksichtigt.

18.4.2 Wertvolle Bauten und Anlagen, Umsetzung Konzept

Gemäss PMB wurden lediglich die «besonders wertvollen» Einzelbauten im GGP als geschützte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Aus Sicht der Gemeinde seien in der Inventarliste der Denkmalpflege (2018) eine grosse Anzahl Bauten verzeichnet, deren architektonische und historische Bedeutung stark variieren. Deshalb wurde darauf verzichtet, sämtliche Objekte der Inventarliste als Schutzobjekte in der Nutzungsplanung zu übernehmen.

Es stellt sich grundsätzlich die Frage, wann es sich um «besonders wertvolle» Einzelbauten handelt und warum einige nur als «erhaltenswert» bezeichnet wurden. Entsprechende Erläuterungen fehlen im PMB und sind zu ergänzen. Im Weiteren erklärt der PMB nicht, auf welcher Grundlage bzw. nach welchen Kriterien die Ausscheidung sowie die Einstufung geschützte oder erhaltenswerte Bauten oder besonders wertvollen Bauten erfolgte. Diese Beurteilung darf nicht auf willkürlichen Befindlichkeiten beruhen, sondern bedarf einer fundierten bau- und kunsthistorischen Untersuchung (Art. 42 KRG).

Zweitens erwähnt der PMB, dass der Schutz der betroffenen Objekte in Kombination mit den Freihaltegebieten erfolgt. Freihaltegebiete zur Siedlungsabgrenzung resp. zum Schutz der Ortsansichten, wurden soweit ersichtlich keine festgelegt. Lediglich eine bestehende Landschaftsschutzzone in Tiefencastel sowie das bestehende Hochbauverbot in Alvaneu um die kath. Kirche wurden übernommen. Die Zone für Hofraum und Garten ist aus denkmalpflegerischer Perspektive zur Freihaltung von Ortsbild und Einzelobjekten, dadurch willkürlich und selbstverständlich sowohl ungeeignet, als auch unzureichend. Der PMB hat diesen Aspekt zu differenzieren und darzulegen ob, welche und aus welchen Gründen Zonen für Hofraum und Garten im Sinne des Ortsbildschutzes ausgeschieden wurden.

Als weitere «Schutzmassnahme» führt der PMB aus, dass die Objekte praktisch vollständig innerhalb der Dorfzone liegen und somit die erhöhten Anforderungen an Umbauvorhaben gewährleistet werden können. Wir weisen darauf hin, dass es auch Schutzobjekte ausserhalb der Dorf-, sogar der Bauzone gibt, welche vom angeblichen Schutz der Dorfzone somit nicht profitieren können. Wie bereits im Zusammenhang mit der Bestimmung Art. 22 (Dorfzone) BauG ausgeführt, werden darin lediglich allgemeine Gestaltungshinweise, jedoch keine spezifischen Schutz- oder Gestaltungsanweisungen gemacht. Nicht einmal die Gestaltungsberatung wurde festgelegt. Auch sind nicht nur Umbauvorhaben zu beurteilen, sondern auch mögliche weitergehende bauliche Möglichkeiten wie Abbruch und Neubau, welche nur unzureichend abgedeckt werden.

Die vorliegende Ortsplanung berücksichtigt die übergeordneten Vorgaben hinsichtlich Ortsbildschutz nicht. Die Festlegungen gemäss Inventarlisten sind nochmals zu überprüfen und im Sinne der genannten Vorgaben bzw. Grundlagen umzusetzen. Allfällige kommunale Abweichungen zum Inventar sind möglich, müssen im PMB aber begründet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine korrekte Umsetzung der Inventarliste in die Ortsplanung erhebliche Klarheit schafft und zur Rechtssicherheit beiträgt.

18.4.3 Wertvolle Bauten und Anlagen

a) Baugruppen und Anlagen

Bei der in der Revision angewandten Systematik gehen wichtige Informationen hinsichtlich Baugruppen und Anlagen, wie z.B. die Umgebung der Kirche mit Mauern und Wege, verloren. Die Kirchen selbst werden in allen GGP's gemäss Inventarliste korrekt als geschützte Bauten bezeichnet. In den meisten Fraktionen sind die wertvollen Mauer um die Kirche und den Friedhof jedoch nicht speziell gesichert. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Festlegungen nochmals zu prüfen, und für die jeweiligen Umgebungsbereiche wie Gartenanlage, Friedhof, Kirchenmauern, Brunnen usw. entsprechende Schutzbestimmungen festzulegen. Dies kann zum Beispiel mit Freihaltebereiche, mit Schutzbereiche über die gesamte Baugruppen oder mit einem Ergänzung des Baugesetzes, dass die Umgebung von Bauten mit einzubeziehen ist. Insbesondere bei Anlagen von kantonaler oder nationaler Bedeutung ist eine entsprechende Sicherung unerlässlich.

b) Kantonal und/oder national geschützte Bauten

Im GGP sind Gebäude oder Gebäudeteile als erhaltenswert bezeichnet, welche eine Schutzverfügung von Bund und Kanton haben. Die getroffene Umsetzung erweist sich gesamthaft als unzureichend und muss überarbeitet werden. Die Gemeinde wird angewiesen zumindest die kantonal und national geschützten Bauten und Anlagen als «geschützte Bauten» im GGP zu bezeichnen. Darunter befinden sich auch wichtige Objekte wie z.B. die Gipsgrube in Alvaschein, die Steinbrücke oberhalb von Surava, oder gar die Burgruine Belfort, allesamt ausserhalb der Bauzone.

18.4.4 Freihaltebereiche

Das ISOS beschreibt die Erhaltungsziele der jeweiligen Ortsbilder. Neben Einzelobjekten und Siedlungsbereichen äussert sich das ISOS präzise auch zu den notwendigen Freihaltebereichen. D.h., welche Ortsansichten freigehalten und somit vor Überbauung geschützt werden sollten. Gerade bei Ortsbildern von regionaler, oder gar nationaler Bedeutung, ist die Freihaltung der wichtigen Bereiche von entscheidender Bedeutung. Wie vorgängig dargelegt, bezeichnet der KRIP die jeweiligen schützenswerten Ortsbilder mit historischem Ortskern sowie die erforderliche Freihaltung der Ortsansichten.

Während zum Beispiel in Tiefencastel vor der westlichen Ansicht des Kirchenhügels eine kleine Landschaftsschutzzone gemäss Art. 34 KRG aus der rechtsgültigen Ortsplanung und bei

der kath. Kirche das Hochbauverbot übernommen wurden, fehlen bei allen anderen Ortsbildern Freihaltezone oder -bereiche, welche den Erhaltungszielen zur Freihaltung der Umgebung der Ortsbilder dienen. In Mon, künftig ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, fehlt eine Freihaltung sogar in direkter Umgebung zur Kirche.

Dabei weisen wir darauf hin, dass z.B. Freihaltezone gemäss Art. 35 KRG oder Landschaftsschutzzonen nach Art. 34 KRG nur bedingt den Anforderungen entsprechen, da Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, wenn sie dem Zonenzweck nicht widersprechen. Zum Erhalt von Ansichten wäre ein allumfassendes Hochbauverbot sinnvoll.

Die wichtigen Ortsansichten und Siedlungsgrenzen sind bei allen Fraktionen wie erläutert nicht gesichert, was im Widerspruch zu den Anforderungen des KRIP sowie des Raumplanungsgesetzes steht. Insbesondere bei Ortsbildern von nationaler, aber auch bei solchen von regionaler Bedeutung, ist dieser vollständige Verzicht auf den Umgebungsschutz unverständlich.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende Ortsplanung die notwendigen Erhaltungsziele zur Freihaltung der Ortsansichten nicht genügend behandelt. Für die Genehmigungsvorlage ist dies daher zwingend nachzuholen. Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne sind im Sinne der vorgängigen Erläuterungen, unter Berücksichtigung der umschriebenen Erhaltungsziele des ISOS, zu prüfen und zu überarbeiten. Wir empfehlen z.B. eine zusätzliche, kommunale Freihaltezone, oder einen Bereich mit Hochbauverbot mit einer entsprechenden Bestimmung im Baugesetz zu schaffen, welche ein weitgehend vollständiges Hochbauverbot in den betroffenen Umgebungsbereichen beinhaltet.

Die kantonale Denkmalpflege ist der Gemeinde bei der konkreten Bestimmung des Umfangs der jeweiligen Freihaltung gerne behilflich.

18.4.5 UNESCO

Das Gemeindegebiet Albula/Alvra liegt in weiten Bereichen innerhalb der UNESCO-Kernzone sowie der qualifizierten Pufferzone. Gemäss Kap. 8.1 KRIP gelten bei Neubauten, Umbauten und Erneuerungen von Bauten und Anlagen in diesen Bereichen in Bezug auf die Ausführung und Gestaltung eine erhöhte Sensibilität in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Qualität wird mit einer Gestaltungsberatung oder andere gleichwertige Massnahmen sichergestellt, wobei die Verantwortung bei den Gemeinden liegt. Sowohl für die Gemeindebehörden als auch für potentielle Bauherren würden wir es als hilfreich erachten, wenn der GGP die entsprechenden Perimeter z.B. als Hinweis aufnimmt.

18.4.6 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) umfasst eine Bestandsaufnahme von schützenswerten historischen Verkehrswegen und wegbegleitenden Elementen (Distanzsteine, Kapellen, Wegkreuze, Gasthäuser etc.). Wir weisen darauf hin, dass bei der weiteren, laufenden Überarbeitung des GGP, das IVS zu prüfen und im gegebenen Falle zu berücksichtigen ist, was allenfalls für die Festlegung von Baulinien dienlich sein kann.

18.5 Bemerkungen zu den einzelnen Fraktionen aus Sicht des Ortsbildschutzes

18.5.1 Alvaschein

a) Dorf / Mistail

Alvaschein ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und Teil der UNESCO Welterbe Kulturstätte (Pufferzone im Fernbereich).

Die bis dato noch weitgehend unüberbaute Geländekammer bei Ers Beals/Parzelle Nr. 1104 wurde neu mit einer Quartierplanpflicht versehen, was grundsätzlich zu begrüssen ist. Jedoch wird die Bauzone bei Parzelle Nr. 1104 hinsichtlich der Freihaltung von Ortsansichten und auch aufgrund der nicht hinreichenden Reduktion der Bauzonen (siehe Kapitel 2.4.6) sehr kritisch beurteilt. Es ist zu prüfen, ob die Entwicklung nicht vielmehr auf der orographisch linken Seite des Baches stattfinden sollte. Der Bach mit seiner Bepflanzung bildet bereits heute einen natürlichen und logischen Siedlungsabschluss. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, diesen Hinweis zu prüfen.

Wir weisen im Konkreten auf die kantonal geschützte Gipsgrube im Gebiet Pasqual/Canals hin, welche im GGP als «geschützte Baute» einzutragen ist. Im Weiteren wird empfohlen, bei der ehemaligen Klosterkirche von Mistail den direkten Umgebungsschutz sowie die notwendigen weiteren Freihaltebereiche zu prüfen und festzulegen.

18.5.2 Tiefencastel

Tiefencastel wird im ISOS voraussichtlich in ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgestuft. Zudem befindet es sich in der qualifizierten Pufferzone der UNESCO Welterbe Kulturstätte. Hinsichtlich der ortsbaulich empfindlichen Lage am Siedlungsrand des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, empfehlen wir in diesem Gebiet eine Bauberatungspflicht festzulegen oder idealerweise einen Gestaltungsplan vorzugeben.

Das Bahnhofareal ist ein bedeutendes Element des UNESCO-Welterbes «Rhätische Bahn in der Kulturlandschaft Albula/Bernina». Architekturhistorische Qualitäten weisen gemäss ISOS insbesondere die gut erhaltenen Elemente des Aufnahmegebäudes mit Güterschuppen und des einzigartigen Expressbuffets von 1958 auf. Beide Gebäude sind auch in der Inventarliste der Denkmalpflege aufgeführt und somit grundsätzlich in den GGP aufzunehmen. Eine Entwicklung des Gebietes beim Bahnhof Tiefencastel erachten wir durchaus als sinnvoll. Aufgrund des hohen Stellenwertes des Bahnhofsquartiers empfehlen wir, das Gebiet als Gebäudegruppe zu sichern und für das Gebiet eine Bauberatungspflicht festzulegen, ohne jedoch eine angemessene, künftige Entwicklung des Gebietes zu verhindern.

18.5.3 Mon

Mon ist gemäss ISOS ein Ortsbild von regionaler Bedeutung, wird jedoch voraussichtlich in ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgestuft. Entscheidend für eine Klassierung als Ortsbild von nationaler Bedeutung sind die hohen architekturhistorischen Qualitäten sowie die unverwechselbare Ortsansicht mit intakten Ortsränder. Diese Entwicklung ist unter anderem auch dem rechtsgültige BauG von Mon zu verantworten, welche den Erhalt des Charakters der

Siedlung und der historischen Bausubstanz vorschreibt. Gemäss vorliegender Planung ist dies nicht mehr gesichert. Der Ort ist zudem Teil der UNESCO Welterbe Kulturstätte (Pufferzone im Fernbereich).

Die vorgenommenen Bauzonenreduktionen sind auch aus Sicht des Ortsbildschutzes zu begrüssen. Die Siedlungsränder werden nun besser und präziser definiert. Eine Verzettlung der Ortsränder wird so eingeschränkt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre zudem eine bessere Trennung des nördlichen Wohnbauquartiers vom Ortskern gefragt. Es ist daher zu prüfen, ob teile der Parzellen Nr. 6039 und 6040 auch einer Nichtbauzone zugeordnet werden können, um die Ausdehnung der Wohnzone Richtung Ortskern zu verhindern.

Die Gebiete am Ortseingang befinden sich an einer sensiblen Lage, wie dies auch der Analysebericht des KRL (Seite 27) ausführt. Der PMB begründet die beibehaltene Bauzone im Gebiet Pro Grond mit der erheblichen Reduktion in diesem Bereich. Dabei liegt die ganze Geländekammer in der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a, welches die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezweckt. Es wird empfohlen, die Festlegung zu prüfen.

18.5.4 Stierva

Das Ortsbild ist in der Pufferzone im Fernbereich der UNESCO Welterbe Kulturstätte. In der ISOS Aufnahme vom Jahr 1990 wurde Stierva als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, bei der laufenden Überarbeitung sind die Experten der Meinung, dass der Ort dieser Einstufung nicht mehr gerecht wird und so künftig als Ortsbild von regionaler Bedeutung gilt. Diese Abstufung deutet darauf hin, dass das Ortsbild in der Nutzungsplanung nicht genügend geschützt ist.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Beurteilung des KRL festgestellt wurde, befindet sich das für die Einzonung vorgesehene Gebiet "Igl Curtgign" gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung I mit Erhaltungsziel «a», welches die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezweckt.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist eine Einzonung an dieser Stelle nicht ganz ausgeschlossen und bereinigt auch teilweise den heutigen Zustand. Aufgrund der Einsichtigkeit sollte eine Bebauung unbedingt qualitativ hochwertig sein. Eine QP-Pflicht ist vorgesehen. Ein Quartierplan sollte aus ortsbaulicher Sicht somit unbedingt auch einen genauen Quartiergestaltungsplan und/oder eine Gestaltungsberatungspflicht umfassen (siehe auch Bemerkungen zu Art. 22 Dorfzone).

18.5.5 Surava

Surava gilt als Ortsbild von regionaler Bedeutung und ist Teil der UNESCO Welterbe Kulturstätte (Qualifizierte Pufferzone).

Die bisherige Ortsplanung von Surava beinhaltete im Ortskern kurz nach der westlichen Dorfeinfahrt einen Gestaltungsbereich „erhaltenswerter Dorfteil“, welcher in die vorliegende Planung nicht mehr übernommen wurde. Der PMB gibt keine Auskunft über diesen Planungsschritt. Die Inventarliste beinhaltet zahlreiche zu schützende und zu erhaltende Einzelbauten.

Der Gemeinde wird empfohlen, angemessene Schutz- oder Erhaltungsbereiche für den Ortskern von Surava zu einzuführen.

Wir weisen zudem auf die von Bund und Kanton geschützte Steinbrücke Punt da Dieschma oberhalb von Surava hin, welche im GGP als geschützt einzutragen ist.

18.5.6 Alvaneu Dorf

Alvaneu Dorf ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und Teil der UNESCO Welterbe Kulturstätte (Pufferzone im Fernbereich).

Gerade die besonders im Ortskern oft noch intakten Nutzgärten und grosszügigen Binnenfreiflächen sind ein wichtiges ortsbildgliederndes Element und charakteristisch für die Dorfstruktur. Im Rahmen der OP-Revision wurden einige Flächen der Zone Hofraum und Garten zugewiesen, wodurch eine Bebauung durch Wohnbauten nicht mehr möglich sein wird. Weitere Flächen wie im Gebiet Alvagni oder unterhalb des Schulhauses sind in der Bauzone verblieben. Letzteres liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone III mit Erhaltungsziel «a».

Hinsichtlich der noch zahlreich vorhandenen Bauplätze in der neuen Dorferweiterungs- und Wohnzone 2 sowie der noch unüberbauten Kammer im Gebiet Alvagni, empfehlen wir die Prüfung der Bauzone unterhalb des Schulhauses (Parz. Nr. 197 und 140) in Bezug auf Zuteilung einer Nichtbauzone. In diesem Zusammenhang gilt es auch die verschiedenen Zonen für Hofraum und Garten, welche sich ortsbaulich vermutlich besser für eine Überbauung eignen würden, in die Überlegungen einzubeziehen.

Grossvolumige Bauten hinter dem Kirchenbezirk sollten möglichst vermieden werden. Wir empfehlen der Gemeinde deshalb dringend auf dem gesamten unüberbauten Gebiet hinter der Kirche ein Hochbauverbot auszuscheiden oder auf die Bauzone auf der Parzelle Nr. 127 zu verzichten. Alternativ könnte eine Höhenbeschränkung in diesem Teilgebiet festgelegt werden.

18.6 Schlussbemerkung Kapitel "Ortsbildschutz, wertvolle Bauten und Anlagen"

Abschliessend wird der Gemeinde Albula/Alvra hinsichtlich dem Thema Ortsbildschutz nahegelegt, aufgrund der vielschichtigen Anliegen bei der Zusammenführung der verschiedenen alten Ortsplanungen, welche aus der Vorprüfung hervorgehen, eine Überarbeitung unter engem Bezug der kantonalen Denkmalpflege vorzunehmen. Dieser Zwischenschritt erscheint uns für eine genehmigungsfähige Vorlage äusserst wichtig. Die Behandlung der Vorprüfung und die notwendigen Interessenabwägungen sind im PMB zu dokumentieren. Die kantonale Denkmalpflege ist der Gemeinde bei der Überarbeitung gerne behilflich.

19. Lärm

In der Fraktion Surava ist entlang der kantonalen Verbindungsstrasse in den Gebieten «Crausch», «Pro Pitschen davains», «Pro Quarta» und «Monda» (Parzelle Nr. 4143) mit der Revision Ortsplanung die Zuweisung der Wohnzonen (W) Erschliessungsetappe 2 zur Wohnzone (W2) vorgesehen. Gemäss generellem Lärmbelastungskataster (ANU, DTV 2015) wird bei diesen Wohnzonen W2, dort wo nach Bau- und Planungsrecht bauen möglich ist (Grenzabstand), der Planungswert der ES II (Anhang 3 LSV) um mind. ca. 12 dB und der Immissionsgrenzwert um mind. ca. 7 dB überschritten. Der Bau der Erschliessungsstrassen nördlich der Kantonsstrasse ist erst nach Inkraftsetzung des USG (1. Januar 1985) erfolgt. Die Erschliessung dieser Gebiete wurde jedoch mit dem Generellen Erschliessungsplan Gesamtrevision Ortsplanung 1982 genehmigt (RB 1801 vom 12. Juli 1982). Das ANU geht somit davon aus, dass vorliegend die Wohnzone als erschlossen zu betrachten ist und Art. 30 LSV nicht zur Anwendung kommt. Jedoch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von neuen Bauten mit lärmempfindlichen Räumen in der Wohnzone W2 entlang der Landwasserstrasse jeweils der Nachweis zu erbringen, dass der Immissionsgrenzwert gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten werden kann. Aufgrund der grossen Überschreitung um mind. ca. 7 dB sind zur Einhaltung des IGW umfangreiche Massnahmen erforderlich. Es handelt sich um Massnahmen an Quelle, im Ausbreitungsbereich (Lärmschutzwand) oder beim geplanten Gebäude. Die Überschreitung von IGW bei vor Inkraftsetzung USG eingezonten und erschlossenen Parzellen hat auch eine Sanierungspflicht durch den Strasseneigentümer zur Folge (Art. 13 LSV). Ein Lärmsanierungsprojekt ist beim Tiefbauamt Graubünden in Bearbeitung. Um die Überbaubarkeit der Parzellen aus lärmrechtlicher Sicht zu prüfen, ist vor Genehmigung der Revision der Ortsplanung durch die Gemeinde abzuklären, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte bei neuen Wohngebäuden in der Wohnzone W2 entlang der Landwasserstrasse vom Bahnübergang bis zum östlichen Ortsende Surava eingehalten werden können. Es ist aufzuzeigen, ob bzw. mit welchen Massnahmen die Anforderungen gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV eingehalten werden können. Wir empfehlen hierzu das Beiziehen eines Akustikbüros. Die Massnahmen sind in geeigneter Form in den Planungsmitteln festzuhalten.

Die weiteren vorgesehenen Einzonungen und Umzonungen geben hinsichtlich Lärm zu keinen Bemerkungen Anlass.

19.1 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Art. 44 LSV werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der kommunalen Baugesetze zugeordnet. Dies ist in vorliegender Totalrevision Ortsplanung grundsätzlich entsprechend Art. 43 Abs. 1 LSV erfolgt. Die Empfindlichkeitsstufen können dem Zonenschema (Baugesetz) und den Zonenplänen (Legende) entnommen werden.

In der Zone Hofraum und Garten sind gemäss Baugesetz keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zugelassen. Dieser Zone sind somit sachgerecht in Baugesetz und Zonenpläne (Legende) keine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Ausnahme hierzu ist der

Zonenplan Surava (Legende), gemäss welchem der Zone die ES II zugeordnet werden soll, was vermutlich fälschlicherweise so dargestellt ist.

Der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen in Surava soll gemäss Zonenplan (Legende) die ES II zugeordnet werden. Sachgerechter dürfte die Zuordnung der ES III sein (siehe auch folgend Zuordnung ES bei ZöBA für Sportnutzung).

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA, ZöA) kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss dem Baugesetz ist gemäss Zonenschema eine differenzierte Zuordnung der ES vorgesehen. Insbesondere bei folgenden ZöBA/ZöA dürfte aufgrund der Nutzung die Zuordnung der ES im Sinne der vorstehenden Bemerkungen jedoch nicht sachgerecht sein:

- Alvaneu: ZöA, Parzellen Nr. 214, 216, 520 und 886, ES II
- Alvaschein: Parkierung, Parzellen Nr. 1009 und 1328, ES II
- Mon: Sportplatz, Parzelle Nr. 6033, ES II
- Surava: Parkplatz «Plaz la Lenna», Parzellen Nr. 4071, 4053 und 4190, ES II
- Surava: Parkplatz «Bova», Parzelle 4190, ES II
- Surava: Sportplatz/Eisfeld, Parzelle 4102, ES II
- Surava: Sägerei, Parzelle Nr. 4123, ES II
- Tiefencastel: Parkplatz, Parzellen Nr. 5473 und 5474, ES II

Im Sinne der Erwägungen sind bei den Zonen «Hofraum und Garten» und «Sport- und Freizeitnutzungen Surava» die Zuordnung der ES bzw. deren Darstellung in Baugesetz (Zonenschema) und Zonenplänen (Legende) zu prüfen. Vorbehalten bleiben die Hinweise bezüglich der Genehmigungsfähigkeit der Zone für Sport und Freizeitnutzung. Bei den ZöBA/ZöA hat die Zuordnung der ES differenziert nach der konkreten vorhandenen oder allenfalls geplanten Nutzung zu erfolgen. Bei einer Differenzierung der Zuordnung ES II bzw. ES III für die ZöBA/ZöA ist dies im Zonenplan und der Legende mit einer geeigneten Schraffur darzustellen. Der Zonenplan und allenfalls Baugesetz (Zonenschema) ist im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Zudem fehlt beim Zonenplan Alvaneu (Legende) bei der Zone für Heimstätten und Alterswohnungen der Hinweis betreffend Zuordnung der ES II.

E. Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000 (Verkehr)

1. Kantonale Verbindungsstrassen

Die kantonale Verbindungsstrasse V720.171 Stiervastrasse erstreckt sich über die gesamte Parzelle Nr. 3037. Hingegen sind die übrigen Verkehrswege im Siedlungsbereich von Stierva ausserhalb der Parzelle Nr. 3037 als kommunale Strassen zu klassieren. Der GEP ist entsprechend anzupassen.

Die kantonale Verbindungsstrasse auf Parzelle Nr. 1333 (Muttnerstrasse) wurde fälschlicherweise als Land- und Forstwirtschaftsweg dargestellt.

Auf der Parzelle Nr. 4469 soll eine Wohnzone 2 festgesetzt werden. Das Tiefbauamt Graubünden weist darauf hin, dass eine verkehrstechnische Erschliessung grundsätzlich über eine gemeinsame normgerechte Zufahrt mit der Nachbarliegenschaft Nr. 4470 zu erfolgen hat.

Im Bereich östlich und westlich des Bahnübergangs Surava ist eine Gefahrenzone 1 ausgeschieden, welche sich über Teile der Strassenparzellen Nrn. 4140, 4147 und 4148 erstreckt. Mit Beschluss der Regierung vom 14. Dezember 2021 (Prot. Nr. 1062/2021) wurde das Projekt "Steinschlagschutz Surava" der Gemeinde Albula/Alvra genehmigt. Durch die geplanten Massnahmen soll die Gefährdung durch Steinschlagereignisse mit mittlerer bis starker Intensität auf ein vertretbares Minimum reduziert werden.

Laut Auskunft des Amtes für Wald und Naturgefahren ist die Umsetzung des Projekts nun absehbar. Es ist geplant, dass im Herbst 2023 die Ausschreibung für die Arbeiten stattfinden. Ab Frühling 24 bis Ende 25 soll dann gebaut werden. Nach Fertigstellung des Damms wird die Gefahrenkommission die Gefährdung neu beurteilen und einen überarbeiteten Plan der Gefahrenkommission ausarbeiten. In diesem Zusammenhang sind auch die Gefahrenzonen im Zonenplan und allenfalls betroffene Bauzonen zu aktualisieren (siehe Ausführungen unter Kapitel 12.1).

Die Erschliessung des Bahnhofareals Surava und der Gewerbezone im Gebiet Crappera soll gemäss dem GEP weiterhin über den bestehenden Bahnübergang erfolgen. Im Rahmen der Vorprüfung zum Richtplan Landwasserwelt hat das Tiefbauamt des Kantons Graubündens Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Bereich des Bahnüberganges gestellt. Aus Sicht der RhB ist daher zu prüfen, ob die Anforderungen an die Verkehrssicherheit mit den heutigen sowie den geplanten neuen Nutzungen in der Industriezone sowie auf dem Bahnhofsareal genügen. Insbesondere wäre in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob eine Verlegung der Strasse auf dem Bahnhofplatz wie im Konzept Landwasserwelt dargelegt, sinnvoll wäre. Eine Verlegung der Strasse oder eine Neuerschliessung der regional bedeutenden Gewerbezone, würde die künftigen Nutzungen der Industriezone und die Nutzung der Bahnhofsfläche als Güterumschlagzentrum und Depot für historische Fahrzeuge und damit die Einbindung von Surava in die Landwasserwelt erleichtern. Es wird deshalb angeregt, den Sachverhalt zu prüfen und allenfalls die Ortplanung in diesem Bereich flexibler auszugestalten.

2. Langsamverkehr

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege ist grundsätzlich vollständig und richtig abgebildet. Einzelne Bemerkungen drängen sich aus Sicht des Wildtierschutzes dennoch auf:

Wanderweg Alp Ozur - Schaftobel

Der Wanderweg zwischen Alp Ozur und dem Schaftobel führt durch sehr wertvolle Wildeinstandsgebiete. Die Intensivierung der Nutzung dieses Weges, insbesondere durch den verstärkten Biketourismus, hat in den letzten Jahren zu einem aus Sicht des Wildtierschutzes problematischen Störungsdruck geführt. Dies bewirkt, dass die für die Wildtiere ruhige Äsungszeit auf den offenen Flächen stark reduziert wird und diese sich damit vermehrt in die Waldungen unterhalb zurückziehen. Dies ist auch hinsichtlich der Wald-Wild-Problematik unerwünscht. Da der Schaftobelweg auf Filisurer-Seite nicht mehr unterhalten wird, ist es für den Wanderer und Biker zudem irritierend bis gefährlich, wenn der Weg zwischen Alp Era und Schaftobel aufrechterhalten wird, da er von der Alp Era auf einen durch Steinschlag stark gefährdeten, nicht mehr unterhaltenden Weg gelenkt wird. Aus diesen Gründen beantragt das Amt für Jagd und Fischerei den Wanderweg zwischen Alp Era und Schaftobel aufzuheben (siehe Abb. 9 in der beiliegenden Stellungnahme des AJF).

Wanderweg Ada Davains

Die Wanderwegverbindung zwischen dem Punkt 1743 und dem Punkt 1781 führt durch einen sehr wichtigen Sommereinstand von Rot-, Reh- und auch Auerwild. Der Lebensraum wird durch diesen Wanderweg durchschnitten und damit geht von dieser nicht zwingenden Wanderwegverbindung eine erhebliche Störungswirkung aus. Um die Störungen in diesem auch für geschützte Arten, wie das Auerwild wichtigen Waldbereich zu minimieren wird beantragt, diese Wanderwegverbindung zu streichen (siehe Abb. 10 in der beiliegenden Stellungnahme des AJF).

Der einzelne Eintrag «Fussweg» im GEP Surava ist im Zweck-Vergleich zu den Wanderweg-Einträgen nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen die Unterscheidung in allen Plänen nochmals zu prüfen und zu hinterfragen (z.B. Parzelle Nr. 5569).

3. Langlaufloipe

Die Langlaufloipe im generellen Erschliessungsplan Alvaneu ist nicht korrekt eingezeichnet. Sie führt im Bereich Bostga nicht über die eingezeichnete Linienführung. Der Eintrag ist zu aktualisieren.

Gemäss GEP wird im Gebiet La Sané (Koordinaten 2'770'456/1'171'626) eine Langlaufloipe aufgehoben. Sie wird dafür auf einem bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg geführt. Dieser wiederum liegt in einer Naturschutzzone für das Auenobjekt A-437 Alvaneu Bad. Grundsätzlich ist dagegen nichts einzuwenden; die Linienführung bei Koordinate

2'770'598/1'171'645 ist allerdings ausserhalb der Aue von nationale Bedeutung vorzusehen. Der GEP ist entsprechend anzupassen.

4. Land- und Forstwirtschaftswege

Es ist nicht erkennbar, wie die Abgrenzung Land- und Forstwirtschaftswege im generellen Erschliessungsplan stattgefunden hat. Verschiedene forstliche Erschliessungen sind nicht als solche gekennzeichnet (Bsp. Surava – Alvaneu oder Crap Furo).

Zudem sind diverse Land- und Forstwirtschaftswege im GEP eingetragen, welche gemäss dem Amt für Jagd und Fischerei nicht mehr unterhalten werden und zum Teil nur noch kleine Pfade darstellen. Zum Beispiel Weg unterhalb Plaz Buanogn, Weg im Bereich Tuliz oder Wegstück zwischen der Parzelle 4390 und 4533 bei Pro digl Niebel (siehe Abb. 6 und 7 in der beiliegenden Stellungnahme des AJF).

Bei der Muttnerstrasse (Parzelle Nr. 1333) handelt es sich nicht um einen Land- und Forstwirtschaftsweg, sondern um eine kantonale Verbindungsstrasse (V731.10).

Die Eintragungen im GEP sind zu überprüfen und den im Gelände vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.

F. Generelle Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10'000 (Ver- und Entsorgung)

In den Generellen Erschliessungsplänen werden keine *geplanten* Wasserversorgungs- oder Abwasserleitungen dargestellt. Der Istzustand im GEP ist z.B. für die Fraktion Alvaschein im Bereich der Wasserversorgung nicht korrekt (BAB 2019-0624). Geplante Abwasserleitungen (gemäss Generellem Entwässerungsplan) sind zudem als bereits bestehend eingetragen.

Es wird beantragt, die Festlegungen in den Generellen Erschliessungsplänen gestützt auf die Generellen Entwässerungspläne zu überprüfen und ggf. anzupassen.

G. Weitere Hinweise

Umsetzung Kinder- und Jugendpolitik

Mit Beschluss vom 16. März (Prot. Nr. 260/2021) hat die Regierung das Leitbild «Kinder- und Jugendpolitik im Kanton Graubünden» verabschiedet. In Kap. 4.3 wird die altersentsprechende Partizipation von Kindern und Jugendlichen stipuliert. Dies betrifft alle Themen, von denen diese beiden Zielgruppen betroffen sind, wie zum Beispiel das altersentsprechende Mitspracherecht und Meinungsäusserung in der Wohngemeinde. Da die Nutzungsplanung die Lebenswelt der Kinder- und Jugendlichen massgeblich beeinflusst, sollte im Hinblick auf den Miteinbezug der Zielgruppen in den Planungsprozess seitens Gemeinden eine geeignete Form der Partizipation für Kinder und Jugendliche angeboten werden.

Weiteres Vorgehen

Gerne hoffen wir, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Vorprüfungsbericht die notwendigen Anregungen für die Anpassung der Nutzungsplanungsvorlage übermitteln konnten. Entsprechend empfehlen wir der Gemeinde Albula/Alvra, die Planung bis zur Beschlussfassung in der Gemeinde sowie im Hinblick auf das anschliessend durchzuführende regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Sinne des vorliegenden Vorprüfungsberichts zu überprüfen und die beschriebenen erforderlichen und zweckmässigen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen.

Für Fragen zum vorliegenden Bericht sowie selbstverständlich auch für Ihre weitergehenden oder anderweitigen Planungsfragen wenden Sie sich bitte an mich (Tel. 081 257 23 28 oder petra.spescha-riedi@are.gr.ch).

Wir danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit und grüssen Sie freundlich.

Abteilung Nutzungsplanung und BAB



Petra Spescha-Riedi, Kreisplanerin

Beilagen:

- Dossier Vorprüfungsakten 1-fach
- Anhang Formelle Mängel
- Stellungnahme Archäologischer Dienst vom 3. Oktober 2022
- Stellungnahme Amt für Jagd und Fischerei vom 9. Mai 2022

Kopie mit Beilagen (1-fach):

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Kopie per E-Mail (ohne Beilagen):

- Gemeinde Albula/Alvra
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Region Albula
- intern: AEV, ADG, AfG, AJF, ALG, ANU, ARE (Pf, Kr), AWN, AWT, DP, GVG, KAPO, Plantahof, RhB, TBA
- ASTRA

Anhang Formelle Mängel

1. Allgemeines

Die Auflistung der formellen Mängel ist nicht mit der inhaltlichen Beurteilung abgestimmt. Allenfalls erübrigen sich die Bemerkungen.

2. Baugesetz

- Fehlerhafte Absatznummerierung in Art. 35
- Eine Regelung zur Touristikzone Solis fehlt im Baugesetz und ist darin aufzunehmen.
- Der Eintrag «Hochbauverbot» im GGP hat keinen zugeordneten Artikel im Baugesetz.
- Der Eintrag «Touristikzone Solis» im Zonenplan hat keinen zugeordneten Artikel im Baugesetz.
- Art. 20 Abs. 2 kann in zwei Absätze aufgeteilt werden. Die beiden Sätze stehen nicht in direkter Beziehung zueinander.
- Art. 32 Wintersportzone - Die Ziffer «4» hinter dem Wort «Gemeinde» kann gelöscht werden.
- Im GGP wird bei Kulturobjekten und bei Naturobjekten auf Art. 41 BauG verwiesen. Der Titel zum Artikel sowie der Inhalt ist entsprechend abzugleichen.

3. Zonenplan

- Mangelhafte Abstimmung mit den Inhalten des Baugesetzes («Wohnzone» im Baugesetz / «Wohnzone 2» im Zonenplan, («Deponiezone» im Baugesetz / «Abbau- und Deponiezone» im Zonenplan).
- Mangelhafte Abstimmung mit den Inhalten des Baugesetzes («Touristikzone Solis» fehlerhafter Verweis und keine Bestimmung im Baugesetz,
- Zone für Heimstätten und Alterswohnungen: Empfindlichkeitsstufe fehlt in der Zonenplanlegende.
- In der Zonenplanlegende sind Ergänzungen der Empfindlichkeitsstufen erforderlich.
- In den Zonenplänen Surava und Tiefencastel, Pischnanga ist der Verweis der Trockenstandortzone auf den Baugesetzartikel fehlerhaft.
- Für die Materialablagerungszone im Zonenplan Surava fehlt der Baugesetzartikel.
- Für den weiteren Planinhalt «Rückfallklausel» ist noch kein gesetzlicher Bezug hergestellt. Zudem ist im Plan kein entsprechendes Gebiet ersichtlich und im Bericht gibt es keine Ausführungen dazu.
- Wenn auf einem Plan mehrere Planausschnitte dargestellt sind, sind alle Ausschnitte zu betiteln.
- Die Platzierung des Planausschnitts Pischnanga könnte verbessert werden, eventuell in Anlehnung an den GEP.
- Der Titel «Zonenplan Erhaltungszone» könnte gemäss der verwendeten Systematik als Zonenplan mit Aufzählung der Ortsbezeichnungen betitelt werden.

- Die Farben für die «Zone für Sport und Freizeitnutzung» und die «Zone für Heimstätten und Alterswohnungen» sind sehr ähnlich. Nach Möglichkeit ist eine differenziertere Farbwahl anzuwenden.
- Bei den Signaturen für den Bereich Hochbauverbot und für die ZöBA mit ES III besteht Verwechslungsgefahr im Hinblick auf die digitale Darstellung.
- Es gibt zwei Einträge mit gleicher Signatur zum einen «Quartierplanpflicht» und zum anderen «Quartierplan»

4. Genereller Gestaltungsplan

Mangelhafte Abstimmung mit den Inhalten des Baugesetzes:

- «Geschützte Kulturobjekte» im Baugesetz / «Kulturobjekt» und «Naturobjekt» im GGP
- «Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland» im Baugesetz / «Gesetzlich Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen» im GGP
- Der Eintrag «Hochbauverbot» im GGP hat noch keinen zugeordneten Artikel im Baugesetz.
- Die Einträge Lärmschutz haben noch keinen zugeordneten Gesetzesartikel zudem ist die Differenzierung der Lärmschutzeinträge zu hinterfragen (z.B. zwei Darstellung mit gleichem Legendentitel). Vorschlag: Einen Bereich als «Lärmvorbelasteten Bereich» ausscheiden mit der Vorgabe «Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV».

5. Genereller Erschliessungsplan

- Prüfen, ob der der Skilift in Analogie zum Eisweg auch im GEP geführt werden soll.
- Die Einträge Postautohaltestelle Im GEP haben keinen Bezug zum Baugesetz. Eine Klärung der Wirkung ist zu prüfen und zumindest im PMB zu erläutern.
- Die Erschliessungsstrasse geplant zur Materialablagezone in Surava scheint bestehend zu sein. Der Eintrag ist zu Prüfen.