



GEMEINDE ANDEER

Einladung
zur Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 22. März 2011
20.15 Uhr in der Aula, Andeer

Werte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der kommenden Gemeindeversammlung haben Sie über folgende Traktanden zu befinden:

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 10.12.2010
3. Ortsplanungsrevision
 - a) Zonenpläne
 - b) Generelle Erschliessungspläne
 - c) Baugesetz
4. Konzessionsvertrag Hotel Rofflaschlucht
5. Nachtragskredit Wasserleitung Survis
6. Beitrag Center da Capricorn
7. Mitteilungen
8. Umfrage

Botschaft

3. Ortsplanungsrevision

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne:

- Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Andeer/ Rofla/ Parsagna; Genehmigung
- Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Pastgaglias/ Bagnusch; Genehmigung
- Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000, Clugin/ Pignia/ Promischur/ Plan Schumanet/ Bavugls/ Selvanera; Genehmigung
- Teilrevision Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 10'000; Genehmigung
- Genereller Gestaltungsplan Abraumdeponie Palé 1:1'000; Genehmigung

Generelle Erschliessungspläne:

- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Andeer/ Rofla/ Parsagna; Genehmigung
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Pastgaglias/ Bagnusch; Genehmigung
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1:2'000, Clugin/ Pignia/ Promischur/ Plan Schumanet/ Bavugls/ Selvanera; Genehmigung
- Teilrevision Genereller Erschliessungsplan 1: 10'000; Genehmigung

Baugesetz:

- Ergänzungen Baugesetz; Genehmigung

Anlass zur Planung

Wichtigste Ziele und Inhalte der Revision

Die Ortsplanung ist eine wichtige und zentrale Aufgabe des Gemeinwesens. Aufgrund der per 1. Januar 2009 vollzogenen Fusion der ehemaligen Gemeinden Andeer, Clugin und Pignia zur neuen Gemeinde Andeer sind die drei Ortsplanungen zusammenzuführen. Die Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Baugesetz) der ehemaligen Gemeinde Andeer wurden in Jahr 2008 von der Regierung genehmigt und sind somit weitgehend aktualisiert. Die Ortsplanungen der Fraktionen Clugin und Pignia stammen im Wesentlichen aus den Jahren 1989 bzw. 1987 und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen.

Folgende Ziele sollen bei dieser Revision verfolgt werden:

- Die Ortsplanungen von Andeer und den Fraktionen Pignia und Clugin werden zusammengeführt und aufeinander abgestimmt.

- Die Gemeinde verfügt über abgestimmte und aktualisierte, analoge sowie digitale Planungsmittel über das gesamte Gemeindegebiet. Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht und der Datenaustausch sowie die Nachführung werden vereinfacht.
- Die bestehenden Nutzungsplanungen haben sich grundsätzlich bewährt. Mit Ausnahme von kleinen Grenzkorrekturen bleibt die Bauzone im Wesentlichen unverändert.
- Die Nutzungspläne ausserhalb des Baugebiets werden auf der Grundlage der geltenden, übergeordneten Planungen und Inventare vollständig überarbeitet.
- Die Inhalte des Regionalen Richtplans „Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten“ wird in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- Die bedeutendsten Zonenbestimmungen von Clugin und Pignia werden in das bestehende, aktuelle Baugesetz von Andeer integriert.
- Es wird eine aktuelle Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) erstellt.

Ablauf der Revision

Die Revision der Ortsplanung wurde direkt vom Gemeindevorstand in enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Planern bearbeitet. Die Revision der Ortsplanung wurde im Rahmen von verschiedenen Sitzungen und Begehungen erarbeitet.

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung AG in Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt. Das Zeitprogramm der Revision gestaltet sich wie folgt:

Bearbeitung der Planungsmittel:	bis Ende August 2010
Kantonale Vorprüfung:	Sept. - Nov. 2010
Öffentliche Auflage der Planungsmittel:	Sept. - Okt. 2010
Orientierung der Bevölkerung:	24. Nov. 2010
Überarbeitung:	Dez. 2010 – Feb. 2011
Beschluss Gemeindeversammlung:	22. März 2011
Beschwerdeaufgabe:	
Genehmigung Regierung:	

Kantonale Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision wurde am 6. September 2010 gestützt auf Art. 12 der kant. Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 29. November 2010 beurteilte das ARE die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden folgende, wesentlichen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vorgenommen:

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Im Gebiet „Bogn“ wurde der bestehende Parkplatz bisher durch eine ZöBA sichergestellt. Neu wird dieser Parkplatz im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet, wodurch sich die ZöBA erübrigt und deshalb aufgehoben wurde.

Materialablagerungszone Palé

Im Hinblick auf den Abschluss der Materialablagerung in Palé wurde 2008 ein Genereller Gestaltungsplan ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Dieser wird nun zusammen mit der Revision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung unterbreitet. Im Zonenplan wurde im Bereich des im Gestaltungsplan vorgesehenen Umschlagplatzes eine überlagerte Abbauzone ergänzt.

Geschützte Bauten und wertvolle Stallbauten

Gestützt auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Gebäudeinventar der kantonalen Denkmalpflege wurden ergänzende Bauten als geschützt bzw. wertvoll bezeichnet.

Mitwirkung der Bevölkerung

Im September 2010 erfolgte eine allgemeine Orientierung der Bevölkerung und der Interessierten über die Ziele und Inhalte der vorgesehenen Planungsabsichten. Parallel zur Vorprüfung fand im September/Oktober 2010 die öffentliche Auflage der Planungsmittel sowie eine Orientierung der Bevölkerung am 24. November 2010 statt, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wurde.

Während der öffentlichen Auflage gingen Eingaben und Vorschläge bezüglich des Generellen Erschliessungsplanes Bagnusch sowie der neuen Baugesetzartikel 28A und 28B ein. Aufgrund der Behandlung der Eingaben ergaben sich keine Anpassungen in den Planungsmitteln. Die Entscheide der Gemeinde wurden den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

Grundlagen

Bauzonengrösse und –bedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird gemäss der langjährigen Praxis des Bundesgerichts aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt.

In der Gemeinde Andeer zeigt der Vergleich zwischen der bestehenden Bauzonenreserve (ca. 8.5 ha) und dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 15 Jahre (ca. 2.8 ha) einen Wohnbauzonenüberhang auf. Diese Tatsache wurde bereits im Rahmen der Totalrevision (von der Regierung am 29. April 2008 mit RB Nr. 497 genehmigt) der ehemaligen Gemeinde Andeer festgestellt.

Da die vorliegende Revision keine Neueinzonungen vorsieht und sämtliche Wohnbauzonen aus den bestehenden Planungen übernommen wurden, wird auf Massnahmen zur Reduktion der Bauzonengrösse verzichtet. Der bestehende Wohnbauzonenüberhang ist allerdings bei künftigen Ein- und Umzonungsbegehren zu berücksichtigen

Wald / Gefahrenzonen

Die dynamischen Waldgrenzen wurden über das gesamte Gemeindegebiet neu erarbeitet bzw. aktualisiert. Daher wurden geringfügige Anpassungen bei der Landwirtschaftszone sowie den Natur- und Landschaftsschutzzonen vorgenommen. Die zuständige Gefahrenkommission hat zusätzlich die Gefahrenzonen neu ausgeschieden, wodurch sich ebenfalls ge-

ringfügige Anpassungen ergeben. Sowohl die Anpassungen des Waldes als auch jene der Gefahrenzonen betreffen das gesamte Gemeindegebiet.

Planungsmittel

Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Andeer wurde bereits im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2008 digital aufbereitet. Die Zonenpläne der Fraktionen Clugin und Pignia wurden im Rahmen der vorliegenden Revision nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet. Aufgrund der Überarbeitung der Gefahrenzonen und des Waldareals ergeben sich diesbezüglich auch auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Andeer kleinere Anpassungen im Zonenplan.

Bauzonen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden, nebst geringfügigen Anpassungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung, im Wesentlichen keine Änderungen der an der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die wichtigsten Änderungen umfassen:

Dorfzone Pignia / Clugin

Die Dorfzonen von Pignia und Clugin wurden aus der bestehenden Planung übernommen. Die bisher separaten Dorfzonen werden zur neuen Dorfzone Pignia / Clugin zusammengefasst, wobei sich die bisherigen Bestimmungen nur unwesentlich verändern.

Erhaltungszone

Die Erhaltungszonen Promischur und Bavugls wurden unverändert aus der bestehenden Planung übernommen. Aufgrund der ergänzenden Bestimmung betreffend Bewirtschaftung und Pflege, ist das an die Erhaltungszonen angrenzende Landwirtschaftsgebiet neu mit einer Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht überlagert.

Schutzzonen

Die Schutzzonen wurden auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund, Kanton und Region sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen und Regionalen Richtplans vollständig überarbeitet. Die Schutzzonen umfassen Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzonen, Zonen mit erhaltenswerter Flora, Grundwasser- und Quellschutzzonen sowie die Zone landschaftsprägende Bauten. Die wichtigsten Änderungen umfassen:

Zone mit erhaltenswerter Flora

Die Zone mit erhaltenswerter Flora umfasst Gebiete mit naturnahen Standorten wie Trockenwiesen, Trockenweiden und Narzissenwiesen. Nebst den Flächen übergeordneter Inventare, wurden auch diejenigen des regionalen Vernetzungskonzeptes in die Nutzungsplanung aufgenommen.

Zone landschaftsprägende Bauten (LPB)

Die Zone landschaftsprägende Bauten dient dem Erhalt traditioneller Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum, die durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung noch intakt und deshalb besonders wertvoll sind.

Gestützt auf den regionalen Richtplan „Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten (LPB)“, Val Schons vom 26. November 2008 erfolgte die Festlegung der neuen Zone landschaftsprägende Bauten in den Gebieten Pastgaglias, Bagnusch, Plan Schumanet und Selvanera. Die Zone umfasst das offene, traditionelle Kulturland. Die Festlegung der Zone stellt gleichzeitig eine Umsetzung der übergeordneten Richtplanung dar.

Durch die Zonenbestimmungen sind grundsätzlich sämtliche Bauten und Anlagen unter Schutz gestellt, da diese einen wesentlichen Bestandteil der Kulturlandschaft bilden. Im Generellen Gestaltungsplan erfolgt ergänzend eine Betrachtung der einzelnen Schutzobjekte.

Weitere Zonen

Gefahrenzonen I / II:

Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Die Gefahrenzonen wurden auf dem gesamten Gemeindegebiet aktualisiert.

Baugesetz

Aufgrund der hohen Aktualität des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Andeer, wurden die wesentlichen Inhalte der Baugesetze von Clugin und Pignia grundsätzlich in das Baugesetz von Andeer integriert. Das neue Baugesetz berücksichtigt dabei die Eigenheiten der Fraktionen und stellt zugleich eine abgestimmte und vereinheitlichte Gesetzesgrundlage dar. Aufgrund der Zusammenführung der Baugesetze und den ergänzten Inhalten im Zonenplan ergeben sich insbesondere folgende Ergänzungen im Baugesetz:

Dorfzone Pignia / Clugin (Art. 11 Zonenschema und Art. 18 Dorfzonen)

Die Bauvorschriften der bisherigen Dorfzonen der Gemeinden Pignia und Clugin wurden zur neuen Dorfzone Pignia / Clugin zusammengefasst und im Zonenschema sowie den Bestimmungen zu den Dorfzonen ergänzt.

Dorferweiterungszone (Art. 11 Zonenschema und Art. 18 Dorfzonen)

Pignia hat nebst der Dorfzone eine Dorferweiterungszone ausgeschieden. Da eine solche weder in Andeer noch in Clugin besteht, wurden sämtliche bisherigen Bauvorschriften der Zone ins neue Baugesetz übernommen.

Erhaltungszone Promischur / Bavugls (Art. 28A)

Für die Erhaltungszonen gelten grundsätzlich die Vorschriften gemäss Art. 31 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG). Für die betroffenen Erhaltungszonen in Promischur und Bavugls werden im Baugesetz ergänzende Gestaltungsrichtlinien betreffend Erneuerungen und Umnutzungen erlassen. Des Weiteren wird eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht für die landwirtschaftlichen Umschwungflächen festgelegt. Die Vorschriften gemäss Art. 31 KRG sowie die ergänzenden Bestimmungen in Art. 28A BauG lösen die bisherigen Vorschriften der Gemeinden Clugin und Pignia zu den Erhaltungszonen ab.

Zone landschaftsprägende Bauten (Art. 28B)

Die Bestimmungen zur Zone landschaftsprägende Bauten beinhalten einerseits grundsätzlich jene der Erhaltungszone, andererseits weitergehende Bestimmungen betreffend Umnutzungsmöglichkeiten von Bauten und Anlagen sowie Gestaltungsrichtlinien zur Wahrung der traditionellen Bausubstanz und der Erscheinung der Bauten. Störende Elemente sollen im Rahmen künftiger, baubewilligungspflichtiger Massnahmen beseitigt werden.

Genereller Gestaltungsplan

Allgemeines

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan hauptsächlich hinsichtlich Schutz- und Erhaltungsinteressen. Dazu ergeben sich folgende Bemerkungen:

Zone landschaftsprägende Bauten (LPB)

Sämtliche Bauten innerhalb der Zone LPB wurden einer der folgenden Kategorien zugewiesen:

- Geschützte Baute LPB
- Bauten mit Anpassungsbedarf
- Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Mit der Kategorisierung sind unterschiedliche baugesetzliche Bestimmungen verbunden (Art. 28B, Baugesetz)

Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht

Nebst den Bauten und Anlagen innerhalb von traditionellen Kulturlandschaften, bilden auch die Umgebungflächen einen wesentlichen Aspekt des Erscheinungsbildes der Landschaft. Um eine Vernachlässigung dieser Flächen zu vermeiden, gilt in der Erhaltungszone sowie der Zone landschaftsprägende Bauten eine Pflege – und Bewirtschaftungspflicht für die Umgebungflächen. Der Erhalt des ursprünglichen Zusammenspiels von Bauten und Anlagen mit deren unmittelbarer Umgebung kann somit sichergestellt werden.

Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen und Wege die Anlagen der Ver- und Entsorgung bezeichnet. Die Erschliessungselemente im Generellen Erschliessungsplan wurden überprüft und grösstenteils aus der bestehenden Ortsplanung übernommen.

Antrag

Der Gemeindevorstand beantragt, folgenden revidierten Planungsmitteln zuzustimmen:
Die Unterlagen zu Traktandum 3 liegen während den Schalterstunden auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf und können zudem auf unserer Homepage www.andeer.ch eingesehen werden.

4. Konzessionsvertrag Hotel Rofflaschlucht

Für das Hotel Rofflaschlucht hat die Familie Melchior-Lanicca die Erneuerung der Wasserversorgung vorgesehen. Die Wasserentnahme des Durnanbaches soll von 4l/Sek auf 6l/Sek erhöht werden. Die Wasserfassung wird ca. 60 m bachaufwärts neu erstellt. Als Reservoir kann ein Teil des alten Festungswerkes genutzt werden, welches im Besitz der Gemeinde ist und der Familie Melchior verpachtet wird.

Da das neue Reservoir einen Höhenunterschied von ca. 80m zur Hotel-Liegenschaft aufweist, besteht die Möglichkeit ein Kleinstwasserkraftwerk einzubauen. Die Produktion des Kleinstkraftwerkes könnte Strom für 3 bis 4 Haushalte erzeugen.

Antrag

Genehmigung des Konzessionsvertrages mit Flurin und Doris Melchior, Hotel Rofflaschlucht, Andeer

5. Nachtragskredit Wasserleitung Survis

Im Budget 2011 wurde für die Wasserleitung Survis ein Betrag von Fr. 65'000 ausgewiesen. Die Neuberechnungen haben Totalkosten von ca. Fr. 100'000 ergeben.

Die Differenz entsteht, da zum Einen der neue Graben etwas grösser als ursprünglich geplant ist und zum Anderen eine Starkstromleitung der KHR verlegt wird, damit das Dorf von zwei Seiten erschlossen werden kann. Zum Anderen liegen die ersten Berechnungen schon mehr als drei Jahre zurück und korrespondieren nicht mehr mit den neusten Preisen.

Antrag

Genehmigung des Nachtragskredits Wasserleitung Survis von Fr. 35'000.

6. Beitrag Center da Capricorn

Das Center da Capricorn als Innovationszentrum für den ländlichen Alpenraum, plant eine Sanierung des jetzigen Gebäudekomplexes. Das Hotel muss dringend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen angepasst werden. Es werden Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen.

Das Center Capricorn stellt sich als ganzheitliches Projekt für den Schamserberg und die ganze Region vor. Die Gesamtkosten für Renovation und Umbau sind auf etwas mehr als 5 Millionen Franken budgetiert.

Antrag

Der Gemeindevorstand stellt den Antrag, einen Solidaritätsbeitrag von Fr. 20'000 zu sprechen.

Zu jedem Traktandum liegen die Unterlagen während den ordentlichen Öffnungszeiten in der Gemeindekanzlei auf.

Mit freundlichen Grüssen

GEMEINDEVORSTAND ANDEER

Der Präsident:

Der Aktuar: