

Kanton Graubünden

Gemeinde Andeer

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gemeindeversammlung

Auftraggeber: Gemeinde Andeer
7440 Andeer

Kontaktperson: Gasparini Erino, Bauamt

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter, Planungsleiter
081 258 34 45; s.sauter@stauffer-studach.ch
Dominik Rüegg, Sachbearbeiter
081 258 34 78; d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: August / November 2010 / Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe und Inhalte der Revision	5
1.3	Wichtigste Ziele der Revision	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	7
2.3	Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.5	Beschlussfassung	10
2.6	Beschwerdeaufgabe	10
3	Grundlagen	10
3.1	Gemeindedaten / Lage	10
3.2	Kantonale Richtplanung	10
3.3	Regionaler Richtplan LPB	11
3.4	Gestaltungsrichtlinien und Grundsätze Erhaltungszonen	12
3.5	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)	12
3.6	Wald	13
3.7	Gefahrenzonen	13
3.8	Grundwasser- und Quellschutz	13
3.9	Digitalisierung Nutzungspläne	13
3.10	Weitere Grundlagen	13
4	Baugesetz	13
5	Bodennutzung	17
5.1	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife	17
5.2	Bauzonen	18
5.3	Landwirtschaft	19
5.4	Schutzzonen	20
5.5	Weitere Zonen	21
6	Genereller Gestaltungsplan	22
6.1	Inventar Traditionelle Bauten	22

6.2	Umgang mit Bauten innerhalb der Zone LPB	22
6.3	Geschützte Bauten/ Erhaltenswerte Bauten/ Wertvolle Stallbauten	23
6.4	Freihalteflächen	23
6.5	Naturobjekte	23
6.6	Zu erhaltende Hecken und Feldgehölze	23
7	Genereller Erschliessungsplan	24

Anhang 1: Tabelle Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife

Separater Bericht: Summarische Ausscheidung Quellschutzzonen Clugin / Pignia (Bericht)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf den 1. Januar 2009 fusionierten die Gemeinden Andeer, Clugin und Pignia zur neuen Gemeinde Andeer. Die Ortsplanungsunterlagen der ehemaligen Gemeinden haben verschiedene Stände.

Am 19. November 2007 beschloss die Gemeindeversammlung von Andeer eine Totalrevision der Ortsplanung, welche am 29. April 2008 von der Regierung genehmigt wurde.

Die Ortsplanung der Gemeinde Pignia wurde am 27. März 1987 von der Gemeindeversammlung angenommen und am 5. Oktober 1987 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 2584).

Die Ortsplanung der Gemeinde Clugin stammt ebenfalls aus dem Jahre 1987 und wurde am 23. Januar 1989 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 147). Beide heutigen Fraktionen erliessen in der Folge verschiedene Revisionen und Ergänzungen der Ortsplanung.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe und Inhalte der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind im Wesentlichen folgende:

- Die Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Andeer, Pignia und Clugin sind zusammenzuführen resp. zu vereinheitlichen und ein angepasstes Baugesetz zu erstellen, welches die Eigenheiten der verschiedenen Ortsteile entsprechend berücksichtigt.
- Die rechtskräftigen Ortsplanungen der ehemaligen Gemeinden Pignia und Clugin sind mittlerweile über 20 Jahre alt. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Nutzungspläne der Fraktionen Pignia und Clugin sind auf der Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung zu digitalisieren. Dabei sind die bisherigen Teilrevisionen zu integrieren. Wo möglich und sinnvoll sind die Zonengrenzen an die Parzellenstruktur anzupassen. Die Digitalisierung der Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Andeer wurde bereits im Rahmen der Totalrevision 2007 durchgeführt.
- Nebst der Digitalisierung der Nutzungspläne sind insbesondere folgende Themen zu bearbeiten
 - Überarbeitung aller Gefahrenzonen und des Waldareals
 - Überarbeitung der Schutzzonen, insbesondere Landschaft, Natur (Flach- und Hochmoore, Auen, Trockenstandorte und erhaltenswerte Flora) sowie Grundwasser- und Quellschutz
 - Umsetzung des Regionalen Richtplanes „Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten“ Val Schons
 - Ausscheidung Waldareal / Landwirtschaftszone

- Das Erschliessungsnetz ist digital zu erfassen und zu ergänzen (Strassennetz, Fuss- / Radwegnetz, Versorgungsnetz). Das Erschliessungsnetz auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Andeer wurde bereits in der Totalrevision 2007 erfasst und aktualisiert. In Andeer erfolgen deshalb nur vereinzelte Ergänzungen.

1.3 Wichtigste Ziele der Revision

- 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 (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) 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 Baugesetze werden zusammengeführt und der angepassten Planung sowie dem übergeordneten Recht angepasst.
- Es wird eine aktuelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB) erstellt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Revision der Ortsplanung wurde direkt vom Gemeindevorstand bearbeitet. Auf die Einsetzung einer Planungskommission wurde verzichtet. In der Folge wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen und Augenscheine erarbeitet.

Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Ende August 2010
Vorprüfung	Sept. bis Ende Nov. 2010
Überarbeitung	Dez. 2010 / Jan. 2011
Öffentliche Auflage, Orientierung Gemeindeversammlung	Mitte Sept. bis Mitte Okt. 2010
Beschluss Gemeindeversammlung	22. März 2011
Beschwerdeaufgabe	
Genehmigung Regierung	

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 6. September 2010 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 29. November 2010 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Art. 27 (wertvolle Bauten) Im Absatz 2 sei das Wort „vollständig“ zu streichen oder die Lockerung dieses Artikels im PMB zu begründen.</i>	Der Artikel wurde im Sinne des Vorprüfungsberichtes angepasst.
<i>Art. 28B (LPB) Abs. 4 könne ersatzlos gestrichen werden. Abs. 8 sei betreffend Öffnungen in der Aussenhülle noch zu ergänzen.</i>	Entsprechend der Empfehlung im Vorprüfungsbericht wurde der Absatz gestrichen. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Begehung vom 3. November 2010 wurden bezüglich der Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungsskizzen Abweichungsmöglichkeiten im BauG definiert.
<i>Art. 44 (Dächer) Eine Aussage, dass Dacheinschnitte bei geschützten und erhaltenswerten Bauten nicht zulässig sind, sei zu prüfen.</i>	Der Artikel wurde entsprechend ergänzt.
<i>Art. 45 (Energieanlagen) Abs. 2 sei wieder aufzunehmen, andernfalls Abs. 1 entsprechend zu ergänzen.</i>	Abs. 1 wurde hinsichtlich des Einpassungsgebotes überarbeitet bzw. präzisiert.

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan

<p><i>4a: Wohnbauzonen Es sei eine mögliche Reduktion der Wohnbauzonen zu prüfen.</i></p>	<p>In der vorliegenden Revision wurden keine zusätzlichen Wohnbauzonen eingezont. Die angesprochenen Reserven wurden aus den rechtskräftigen Planungen übernommen. Die Gemeinde hat mögliche Reduktionen nochmals geprüft. Eine Rückzonung von unüberbauten Parzellen in der Dorferweiterungszone in Pignia hätte negative Auswirkungen auf Siedlungsgebiet und Siedlungsstruktur, da die Baulandreserven sehr verstreut vorkommen. Im Übrigen gilt es die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Fraktionen zu gewährleisten, weshalb die bereits teilweise erschlossene Wohnzone 2 in Clugin diesem Ziel entspricht. Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde von einer Reduktion der bestehenden Bauzonen ab.</p>
<p><i>4b: ZöBA Es sei zu prüfen, ob die rechtskräftige ZöBA bei Bogn aufgehoben und der Parkplatz stattdessen im GEP festgelegt werden soll.</i></p>	<p>Entsprechend der Empfehlung im VP-Bericht wurde die ZöBA aufgehoben und der bestehende, öffentliche Parkplatz im GEP bezeichnet und somit längerfristig sichergestellt.</p>
<p><i>4c: Abbauzone Parasagna Die Umzonung ins ÜG sei zu korrigieren oder zu begründen.</i></p>	<p>Bei der Darstellung der Abbauzone Parasagna handelt es sich um einen Darstellungsfehler. Es ist, wie im VP-Bericht angesprochen, keine Umzonung vorgesehen.</p>
<p><i>4d: Materialablagerung Palé Die angekündigten Massnahmen betreffend BAB-Gesuch Toscana AG seien in den Unterlagen nicht ersichtlich und deshalb zu ergänzen.</i></p>	<p>Der Generelle Gestaltungsplan Abraumdeponie Palé, welcher bereits öffentlich aufgelegt war (Januar / Februar 2009), wird in die vorliegende Revision miteinbezogen. Im Zonenplan wird ein entsprechender Hinweis auf den GGP ergänzt. Die Genehmigung des GGP erfolgt zusammen mit den übrigen Planungsmitteln. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2008 betreffend des erwähnten GGP wurde festgehalten, dass der vorgesehene Umschlagplatz bei der Endgestaltung innerhalb der heute rechtskräftigen Materialablagerungszone nicht zonenkonform sein wird. Der Zonenplan wird deshalb im Bereich des vorgesehenen Umschlagplatzes zusätzlich mit einer Abbauzone überlagert. Für die Endgestaltung sind somit keine erneuten nutzungsplanerische Anpassungen mehr nötig.</p>
<p><i>4e: Naturschutzzone (NSZ) Die NSZ entlang des Hinterrheins sei entsprechend dem Auengebiet zu erweitern. Das Flachmoor FM-13513 sei der NSZ zuzuweisen.</i></p>	<p>Die NSZ wurde grundsätzlich an das festgelegte Auengebiet angepasst. Ausgenommen von der NSZ sind der bestehende Parkplatz im Gebiet Bogn sowie der Radweg, welcher zwischen Hinterrhein und Strasse verläuft. Da es sich lediglich um ein Flachmoor von lokaler Bedeutung handelt, wird auf eine Zuweisung verzichtet.</p>

<p><i>Die TWW-Standorte bei Pro Glich und Dafora sowie die Narzissenwiesen bei Tgavugl und Palé seine der Zone erhaltenswerte Flora zuzuweisen.</i></p>	<p>Die TWW-Standorte sind bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde enthalten. Die beiden Narzissenwiesen wurden ergänzt.</p>
<p><i>4f: Landschaftsschutzzone LSZ Das Gebiet um die Ruine Cagliatscha sei einer LSZ zuzuweisen.</i></p>	<p>Die LSZ wurde entsprechend der im RIP2000 festgelegten Kulturlandschaft ergänzt.</p>
<p><i>4g: Grundwasser- und Quellschutzzone Der Gewässerschutzbereich Au auf der Alp Nursera sei der Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuweisen.</i></p>	<p>Der Gewässerschutzbereich wurde übernommen und als Grundwasser- und Quellschutzzone klassiert.</p>
<p><i>4e: Wald Aufgrund von 2 Einsprechen sei die Waldabgrenzung an 2 Stellen entsprechend anzupassen.</i></p>	<p>Die Waldabgrenzung an besagten Stellen wurde aufgrund der Daten des AfW vom Februar 2011 angepasst.</p>
<p><i>5. Geschützte Bauten Es sind Bauten und Anlagen auf dem Gesamten Gemeindegebiet auf ihre Schutzwürdigkeit zu prüfen und im GGP festzulegen.</i></p> <p><i>Bereits bekannte, erhaltenswerte Bauten in Clugin sind in den GGP aufzunehmen.</i></p>	<p>Die Festlegungen stammen aus der bestehenden Planung (Pignia) oder wurden bereits im Rahmen der Totalrevision 2008 (Andeer) genehmigt.</p> <p>Die durch die kantonale Denkmalpflege als geschützt oder schützenswert bezeichneten Bauten und Anlagen wurden neu als geschützte Bauten bzw. wertvolle Stallbauten in die Nutzungsplanung aufgenommen. Des weiteren wurden im ISOS mit dem Erhaltungsziel A gekennzeichnete Bauten aufgenommen.</p>
<p><i>6a: Fuss- und Wanderwege Auf die Bezeichnung „Wanderwegnetz BAW“ sei zu verzichten. Stattdessen sind das Fuss- und Wanderwegnetz (FWG) entsprechend zu bezeichnen.</i></p> <p><i>Einzelne Fuss- und Wanderwege seinen gemäss dem kantonalen Inventar zu ergänzen.</i></p>	<p>In Zusammenhang mit der Darstellung von Fuss- und Wanderwegen auf den Generellen Erschliessungsplänen wird derzeit durch das ARE eine Wegleitung erarbeitet. Mit darstellerischen Anpassungen des GEP wird deshalb bis zum Erscheinen der Wegleitung noch zugewartet.</p> <p>Die entsprechenden Ergänzungen wurden vorgenommen.</p>
<p><i>6b: Mountainbikerouten Die Routen seien im GEP festzulegen.</i></p>	<p>Die vorhandenen Radrouten wurden ergänzt.</p>

<p><i>6c: Energie</i> <i>Es wird empfohlen die Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie Transformatorenstationen in den GEP aufzunehmen.</i></p>	<p>Soweit diese in einem Kataster ersichtlich sind, wurden sie in den GEP aufgenommen.</p>
---	--

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Im September 2010 erfolgt 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 statt, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wurde.

Ergebnisse der Mitwirkung:

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

2.5 Beschlussfassung

2.6 Beschwerdeaufgabe

3 Grundlagen

3.1 Gemeindedaten / Lage

Aus der Fusion der Gemeinden Andeer, Clugin und Pignia entstand per 1. Januar 2009 die neue Gemeinde Andeer mit den Fraktionen Clugin und Pignia. Andeer liegt im Kreis Schams im Bezirk Hinterrhein. Die Gemeinde mit ca. 880 Einwohnern (Stand: Ende 2008) liegt auf einer Höhe von ca. 980 m.ü.M und umfasst ein Territorium ca. 3'046 ha. Das Siedlungsgebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf die kompakten Dorfbereiche und deren nähere Umgebung.

Ebenfalls zur Gemeinde Andeer gehören die beiden Erhaltungszonen Bavugls und Promischur sowie die Gebiete Plan Schumanet, Selvanera, Bagusch und Pastgaglias mit grösstenteils traditionellen Landwirtschaftsbauten.

3.2 Kantonale Richtplanung

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Andeer finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 3 „Landschaft“, insbesondere Kapitel 3.2 „Landwirtschaft“ (vgl. Seite 31 ff.), Kapitel 3.3 „Wald“ (vgl. Seite 37 ff.), Kapitel 3.5 „Traditionelle Kulturlandschaften“ (vgl. Seite 44 ff.), Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.).
- Kapitel 5 „Siedlung und Ausstattung“, insbesondere Kapitel 5.5 „Schützenswerte Ortsbilder und Objekte“ (vgl. Seite 114 ff.).

Das Gemeindegebiet von Andeer ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

3.3 Regionaler Richtplan LPB

Mit Beschluss Nr. 470 genehmigte die Regierung am 12. Mai 2009 den Richtplan „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten“ (LPB) Val Schons des Regionalverbandes regioViamala. Wesentliche Bestandteile des Richtplans sind die Definition von Zielen und Grundsätzen betreffend Schutz und Erhaltung von Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten, die Festlegung der entsprechenden Gebiete sowie eine umfangreiche Inventarisierung der Bauten und Landschaften innerhalb der festgelegten Gebiete. Bei der Erarbeitung des Richtplans fand in einem ersten Schritt eine Grobauscheidung potentieller LPB-Gebiete statt. Nach einer Anfrage bei den betroffenen Gemeinden äusserten Andeer, Lohn, Pignia sowie Casti - Wergenstein ihr Interesse an einer Inventarisierung bzw. Ausscheidung. Die Gemeinde Clugin hatte sich negativ geäussert.

Für die daraufhin im regionalen Richtplan bezeichneten Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten wurden im Richtplan folgende Grundsätze festgelegt:

- a. Die Kulturlandschaft ist möglichst offen zu halten: durch mähen, beweiden oder landschaftspflegerische Massnahmen.
- b. Die charakteristischen Landschaftselemente (alte Wege, Mauern / Zäune zur Unterteilung von Wiesen und Weiden) sind zu erhalten.
- c. Bauten (Hütten und Stall-Scheunen) sind entsprechend ihrer Typologie zu erhalten. Bei Stall-Scheunen sind die bestehenden Öffnungen zu verwenden. Neue Fenster- und Türöffnungen dürfen den Charakter der Bauten nicht verändern. Für Umbauten ist eine Bauberatungspflicht zu verankern.
- d. Bestehende, schlecht umgebaute oder veränderte Bauten sind bei einem Umbau zu sanieren (Rückbau).
- e. Die Umgebung der Hütten und Ställe darf nicht verändert werden (keine Einzäunung, keine Gartengestaltung, keine feste Grillanlagen, u.a).
- f. Die Erschliessung darf bei einer Umnutzung nicht verändert werden, ausgenommen geordnete Parkierung an einem geeigneten Ort. Wasser darf nicht in die Bauten eingeführt werden. WC sind auf moderne Art zu lösen (z.B. Trocken-WC).
- g. Energieanlagen sind zurückhaltend anzubringen und in Baugruppen oder in Landschaftskammern einheitlich zu gestalten

- h. Bei der Umnutzung von Stall-Scheunen hat der Grundeigentümer den Nachweis für die Pflege des Kulturlandes und den Unterhalt der bezeichneten Landschaftselemente zu erbringen.

Der Regionale Richtplan stützt sich dabei insbesondere auf Art. 39 RPV, welcher Festlegungen betreffend landschaftsprägenden Bauten vorsieht sowie den kantonalen Richtplan 2000, welcher Grundsätze und Anforderungen zur Ausscheidung von Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten festhält.

Die für die Gemeinde Andeer relevanten Inhalte und Festlegungen wurden in der vorliegenden Revision berücksichtigt (siehe Kapitel 5.4 und 6.1)

3.4 Gestaltungsrichtlinien und Grundsätze Erhaltungszonen

Entgegen früheren Ansätzen zur Erhaltung wertvoller Bausubstanz, welche über eine Planbezeichnung bestimmte Elemente und Bauteile bezeichnet, werden auch für die Erhaltungszone Gestaltungsrichtlinien erlassen. Diese ersetzen die Festlegung von Bestimmungen in einem Generellen Gestaltungsplan. Mit beispielhaften Skizzen sollen die baugesetzlichen Bestimmungen verdeutlicht werden.

Der Ansatz der Festlegung von Gestaltungsrichtlinien und Grundsätzen im Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz basiert auf der Ansicht, dass jedes Bauvorhaben im konkreten Fall hinsichtlich des Erhaltungsziels zu beurteilen ist, ohne dabei aber Gefahr zu laufen, das Erhaltungsziel auch über längere Zeit hinweg aus den Augen zu verlieren oder zu untergraben.

Über die Richtlinien wird in diesem Sinne ein Umbautyp definiert, indem für Anbauten, Zugänge, Öffnungen und wärmetechnische Massnahmen die Möglichkeiten festgelegt werden und in Form von Grundsätzen im Baugesetz festgelegt werden (siehe Kap. 4). Der Umbautyp klärt die Prinzipien, die bei der baulichen Veränderung einzuhalten sind. Die bauliche Weiterentwicklung der kulturhistorisch wertvollen Kleinsiedlung hängt im wesentlichen von der Umsetzung dieser Prinzipien ab. Die Beurteilung der Einhaltung dieser Prinzipien erfolgt mit Vorteil projektspezifisch und bei Vorliegen des konkreten Vorhabens. Eine vorgängige planliche Bezeichnung von Bauten und Gebäudeteilen wird oft weder dem Erhaltungsziel noch dem konkreten Vorhaben gerecht.

3.5 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)

Der Stand der der Erschliessung und der Baureife wurde neu erstellt.

Da die Gemeinde keine Neueinzonungen oder Umzonungen in Wohnbauland vornimmt wurde auf den Nachweis über die Abschätzung der Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen verzichtet. Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem UEB werden nachfolgend unter dem Aspekt der Bauzonen detailliert erläutert.

3.6 Wald

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald (AfW) beigezogen. In den Fraktionen Clugin und Pignia wurde der Wald im Bereich der Bauzonen im Juni 2009 von den Forstorganen festgestellt und durch Verpflockung und Vermessung festgelegt. Einwände gegen die festgelegten Waldgrenzen sind im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens möglich. Auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Andeer wurde die Waldabgrenzung an die aktuellen Daten des AfW angepasst, weshalb der Wald in den Plänen ebenfalls dargestellt ist.

3.7 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden.

Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

3.8 Grundwasser- und Quellschutz

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zonen wurden in Clugin und Pignia aufgrund des Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzzonen (siehe separaten Bericht) ausgeschieden. Der Bericht wurde durch den Geologen Christian Böhm, Chur verfasst. Die entsprechenden Schutzzonen in der ehemaligen Gemeinde Andeer wurden bereits im Rahmen der Totalrevision 2007, gestützt auf ein Gutachten, festgelegt.

3.9 Digitalisierung Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

3.10 Weitere Grundlagen

- Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton

4 Baugesetz

Die bestehenden Bauordnungen der ehemaligen Gemeinden Clugin und Pignia stammen beide aus dem Jahr 1987. Das Baugesetz der Gemeinde Andeer wurde im Rahmen der Totalrevision im Jahre 2007 vollständig überarbeitet. Dabei wurden insbesondere einzelne Begriffe und Definitionen des IVHB sowie des Musterbaugesetzes 1999 übernommen und

Anpassungen an das KRG, die KRVO und die damaligen Revisionsinhalte vorgenommen. Aufgrund der hohen Aktualität dieses Baugesetzes, wurden die wesentlichen Inhalte der Bauordnungen 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. Auf die wichtigsten Änderungen im Zusammenhang mit der Fusion und den Vorgaben der übergeordneten Planungen wird nachfolgend kurz eingegangen:

Dorfzone Pignia / Clugin (Art. 11 und 18)

Die Bauvorschriften der bisherigen Dorfzonen der Gemeinden Pignia und Clugin wurden zur neuen Dorfzone Pignia / Clugin zusammengefasst. Dabei gilt festzuhalten, dass die bisherigen Bauvorschriften der beiden Dorfzonen sehr ähnlich sind. Lediglich bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudelänge bestehen Unterschiede. Im neuen Baugesetz wurde die maximale Gebäudehöhe von Pignia (8 m, Clugin bisher 9 m) und die maximale Gebäudelänge von Clugin (30 m, Pignia bisher 15 m bzw. 20 m) übernommen. Clugin hat bisher die Firsthöhen indirekt über die Dachneigung vorgeschrieben. Diese Regelung wird durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe ersetzt und beträgt 11.5 m. Die Festlegung erfolgte in Abstimmung auf die bestehenden Firsthöhen in der Dorfzone von Clugin. Zu diesem Zweck wurden die Firsthöhen der betroffenen Gebäude erhoben. Im Übrigen entspricht die maximale Firsthöhe von 11.5 m derjenigen in der Dorfzone Andeer.

Für die Dorfzone Pignia / Clugin wurde eine Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt. Dies entspricht weitgehend der vorherrschenden Dorfstruktur. Es gilt zudem festzuhalten, dass ein Grossteil der Bautätigkeit innerhalb der Dorfzone unter Anwendung des Hofstattrechtes erfolgen und die Ausnützungsziffer somit von untergeordneter, rechtlicher Bedeutung ist. Bisher waren weder in Pignia noch in Clugin eine Ausnützungsziffer für die Dorfzone festgelegt.

Dorferweiterungszone (Art. 11 und 18)

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. Der bestehende Art. 18 (Dorfzone) wurde entsprechend angepasst.

Erhaltungszone Promischur / Bavugls (Art. 28A)

Für die Erhaltungszonen gelten grundsätzlich die Vorschriften gemäss Art. 31 KRG. Für die betroffenen Erhaltungszonen in Promischur und Bavugls werden 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)

Auf Grundlage des Regionalen Richtplanes „Kulturlandschaft mit landschaftsprägenden Bauten“ wird neu die Zone landschaftsprägende Bauten ins Baugesetz aufgenommen. Die Zone dient dem Erhalt traditioneller Kulturlandschaften im Temporärsiedlungsraum, die durch das Zusammenwirken von Bauten mit ihrer landschaftlichen Umgebung noch intakt und deshalb besonders wertvoll sind.

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 Erscheinung von Bauten innerhalb der Zone landschaftsprägende Bauten. Störende Elemente sollen im Rahmen künftiger, baubewilligungspflichtiger Massnahmen beseitigt werden.

Die im Anhang des Regionalen Richtplans LPB aufgeführten Skizzen betreffend „Umnutzung von Stallbauten im Rahmen einer LPB“ wurden ebenfalls als integrierender Bestandteil ins Baugesetz aufgenommen. Aufgrund einer Begehung im November 2010 mit Bauherren, Planern, Vertretern der Denkmalpflege GR sowie des ARE hat sich gezeigt, dass diese Gestaltungsskizzen nicht in jedem Fall anwendbar sind. Grund dafür ist, dass die Skizzen vom „Normalfall“ mit einem talseitigen Zugang zum Stallteil sowie einem traditionellen Grundriss von Stallteil und Heukammer ausgehen. Bei gewissen Bauten, bspw. mit seitlichem Zugang oder stark abweichender Raumgliederung, lassen sich die Gestaltungsskizzen nicht sinngemäss anwenden. Um den im Regionalen Richtplan formulierten Grundsätzen dennoch zu entsprechen, sind deshalb in Absprache mit der Bauberatung Abweichungen von den Gestaltungsskizzen möglich.

Weitere Abweichungen sind im Baugesetz auch betreffend Fallrohren zur Dachentwässerung vorgesehen. Namentlich bei dichten Bebauungen kann die Ableitung des Dachwassers ohne Fallrohre zur Beeinträchtigung der Nachbargebäude führen (ablaufen des anfallenden Regenwassers über Fassaden o.Ä.). Es wurde deshalb eine entsprechende Regelung ins Baugesetz aufgenommen.

In der Erhaltungszone sowie der Zone Landschaftsprägende Bauten ist eine Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht für die landwirtschaftlichen Umschwungsflächen festgelegt. Da diese Flächen bereits heute zu einem überwiegenden Teil bewirtschaftet werden ist vorderhand nicht mit Umsetzungsschwierigkeiten zu rechnen. Die Gemeinde verzichtet deshalb vorläufig auf die Ausarbeitung eines zusätzlichen Reglements zur Regelung der Kosten, Zuständigkeiten, Gebühren etc. Sollte sich zeigen, dass die Bewirtschaftungs- und Pflegepflicht durch die betroffenen Grundeigentümer nur unbefriedigend erfüllt wird, könnte die Gemeinde gestützt auf das Baugesetz Massnahmen vornehmen und zu diesem Zweck zu gegebenem Zeitpunkt auch ein Reglement erlassen.

Wohn- und Gewerbezone

Aufgrund der Gefahrenzonenausscheidung wurde die Abgrenzung der Wohn- und Gewerbezone in Pignia auf der Parzelle Nr. 105 angepasst. Es handelt sich um eine geringfügige Verkleinerung der Bauzone bzw. Anpassung an die neue Abgrenzung der Gefahrenzone 1. Der betroffene Bereich innerhalb der Gefahrenzone 1 wurde neu dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet.

Ruhezone Clugin

Die Ruhezone wurde aufgehoben und aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur der Landwirtschaftszone sowie dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet.

5 Bodennutzung

5.1 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife

Aktueller Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde aktualisiert und umfasst die gesamte Gemeinde Andeer mit den Fraktionen Pignia und Clugin. Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung zu entnehmen:

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total	m2	m2	%
	m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	77'227	71'424	5'803	92
Dorfzone	107'594	79'513	28'081	74
Dorferweiterungszone	11'144	6'356	4'788	57
Wohnzone 2	114'571	69'296	45'275	60
Wohn- Gewerbezone	11'810	11'134	676	94
Subtotal 1	322'346	237'723	84'623	74
Gewerbezone	10'830	3'267	7'563	30
Subtotal 2	10'830	3'267	7'563	30
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	38'538	35'941	2'597	93
Zone für öffentliche Anlagen	33'287	33'287	0	100
Subtotal 3	71'825	69'228	2'597	96
Touristikzone	7'503	6'587	916	88
Erhaltungszone	12'498	12'498	0	100
Subtotal 4	20'001	19'085	916	95
Total	425'002	329'303	95'699	77

Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten 17 Jahre betrachtet (1990 – 2007). Die bauliche Entwicklung wurde der eidgenössischen Wohnbaustatistik entnommen.

Gemäss Wohngebäudestatistik wurden zwischen 1990 – 2000 in der Gemeinde Andeer 19 neue Wohngebäude erstellt (Andeer 16, Pignia 2, Clugin 1). Auf Basis der Wohnungsentwicklung 2000 – 2007 sowie der durchschnittlichen Anzahl Wohnungen pro Wohngebäude ergibt sich für die Periode 2000-2007 eine Zunahme von 20 Wohngebäuden (Andeer 15,

Pignia 5, Clugin 0). Die durchschnittliche Zunahme an Wohngebäuden in der Gemeinde Andeer beträgt somit 2.3 Gebäude pro Jahr (39 neue Wohngebäude in 17 Jahren).

Gemäss Praxis der Regierung wird für die Berechnung des Bauzonenbedarfs ein durchschnittlicher Landbedarf von 800m² pro Wohnhaus angenommen. Errechnet man den Bau-landbedarf aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten 17 Jahre, so ergibt dies ein Bedarf von 2.76 ha (2.3 x 800m² x 15 Jahre).

Betrachtung nach Anzahl Neubauten			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Wgb.
1990-2007	39	2.3	2.76 ha

Der Vergleich zwischen der bestehenden Bauzonenreserve und dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 15 Jahre zeigt, dass die Gemeinde Andeer einen Wohnbauzonenüberhang aufweist. 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. Im damaligen Vorprüfungsbericht vom 15. Dezember 2006 wurde festgehalten, dass die Wohnbauzonen aus früheren Planungen übernommen und im Rahmen der Revision keine Neueinzonungen vorgenommen wurden, sodass eine Wohnbauzonen-grösse im Umfang von 6.71 ha akzeptiert werden kann.

In der vorliegenden Revision besteht eine Wohnbauzonenreserve von ca. 8.46 ha (siehe Tabelle UEB), wobei davon die erwähnten 6.71 ha auf die bereits genehmigte Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Andeer entfallen. Betreffend den Wohnbauzonen in Clugin und Pignia gilt zu berücksichtigen, dass die Siedlungsstruktur der fusionierten Gemeinde Andeer drei räumlich getrennte Kernbereiche aufweist, für welche weiterhin bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt bleiben sollen.

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

5.2 Bauzonen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden, nebst geringfügigen Anpassungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung, keine Änderungen der an der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die bestehenden Planungen haben sich bewährt, weshalb kein Anlass zu Veränderungen an den Bauzonen besteht. Auf Nachweise betreffend Siedlungserweiterung gemäss RIP2000 wird deshalb verzichtet. 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 2007 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 ergeben sich auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Andeer kleinere Anpassungen der Schutzzonen und des Waldes an die neu festgelegten Gefahrenzonenabgrenzungen.

Bei der Digitalisierung der Zonenpläne wurde die Abgrenzung des bestehenden Siedlungsbereiches grundsätzlich unverändert übernommen. Alle bisherigen Teilrevisionen wurden in den Plan integriert. Wo möglich und zweckmässig wurden kleinere Anpassungen an die bestehenden Parzellengrenzen, Gebäudekanten, Waldgrenzen oder sonstige Grenzen der Bodenbedeckung vorgenommen. Offensichtlich unzweckmässige Zonenabgrenzungen wurden korrigiert.

Dorfzone Pignia / Clugin

Die Dorfzonen von Pignia und Clugin wurden grundsätzlich aus der bestehenden Planung übernommen und wo nötig lediglich geringfügige Anpassungen an die neue amtliche Vermessung vorgenommen. Die bisher separaten Dorfzonen werden zur neuen Dorfzone Pignia / Clugin zusammengefasst, wobei sich die bisherigen Bestimmungen nur unwesentlich verändern (siehe Kapitel 4).

Dorferweiterungszone

Die Dorferweiterungszone, welche bisher nur in der Fraktion Pignia ausgeschieden ist, entspricht den Festlegungen der bestehenden Planung und wurde der amtlichen Vermessung angepasst.

Erhaltungszone

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

5.3 Landwirtschaft

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen. Auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Andeer wurden die Landwirtschaftsflächen den aktuellen Daten des Amtes für Wald angepasst. Ansonsten wurden lediglich geringfügige Anpassungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung vorgenommen.

5.4 Schutzzonen

Die Schutzzonen wurden auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund, Kanton und Region sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Planinhalte festgelegt:

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Es wurden geringfügige Anpassungen an die Abgrenzung der Landwirtschaftszone sowie des Waldes vorgenommen.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (LSZ) bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss Richtplan übernommen und somit auf die revidierte Ortsplanung der Nachbargemeinde abgestimmt. Eine Ergänzung wurde insbesondere im Gebiet Piz la Tschera vorgenommen. Des Weiteren wurden geringfügige Anpassungen an die Abgrenzung der Landwirtschaftszone sowie des Waldes vorgenommen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Zonen wurden aufgrund des Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzonen ausgeschieden.

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.

Im Rahmen der Richtplanerarbeitung LPB Val Schons wurde im Herbst 2006 innerhalb der potentiellen Gebiete eine Inventarisierung der Landschaft mit deren Nutzung und markanten, landschaftsprägenden Elementen (Steinmauern, Felsblöcke, markante Einzelbäume, Brunnen usw.) vorgenommen. Aufgrund dieser Inventarisierung sowie einer ausführlichen Kulturlandschaftsbeschreibung erfolgte die Festlegung der Zonenabgrenzung LPB. Im Übrigen orientiert sich die Zonenabgrenzung an den bestehenden Waldgrenzen. Die Zone

landschaftsprägende Bauten umfasst das offene, traditionelle Kulturland, weshalb Waldareal nicht Bestandteil der Zone ist.

Durch die Zonenbestimmungen sind grundsätzlich sämtliche Bauten und Anlagen unter Schutz gestellt, da diese einen wesentlichen Bestandteil der Kulturlandschaft darstellen (Situationswert). Im Generellen Gestaltungsplan erfolgt ergänzend eine Betrachtung der einzelnen Schutzobjekte (siehe Kapitel 6.2).

5.5 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. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Landwirtschaftsgebiet mit Bewirtschaftungspflicht

Nebst den Bauten und Anlagen innerhalb von traditionellen Kulturlandschaften, bilden auch die Umgebungsflächen 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 Umgebungsflächen. Der Erhalt des ursprünglichen Zusammenspiels von Bauten und Anlagen mit deren unmittelbarer Umgebung kann somit sichergestellt werden.

6 Genereller Gestaltungsplan

6.1 Inventar Traditionelle Bauten

Im Rahmen der Richtplanerarbeitung LPB Val Schons wurde im Herbst 2006 eine Inventarisierung der Bauten innerhalb der schutzwürdigen Kulturlandschaften durchgeführt. Die Gebäude wurden auf ihre Stellung in der Siedlung, die architektonische Qualität sowie die Bausubstanz hin untersucht und bewertet. Daraus ergab sich eine Einstufung der Gebäude von „Sehr hohem Erhaltungsgrad“ bis „Geringer Erhaltungsgrad“. Des Weiteren wurde Nutzung, Materialisierung, Bauweise sowie baulicher Zustand festgehalten.

6.2 Umgang mit Bauten innerhalb der Zone LPB

Die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan in den Gebieten Plan Schumanet (Pignia), Selvanera (Pignia), Pastgaglias (Andeer) und Bagnusch (Andeer) wurden direkt aus der Inventarisierung der traditionellen Bauten abgeleitet. Sämtliche Bauten sind im Sinne der Zone geschützt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und Erhaltungsgrade der Bauten wird im Generellen Gestaltungsplan eine Einzelbetrachtung der Bauten vorgenommen. Zu diesem Zweck werden folgende drei Kategorien mit entsprechenden Bestimmungen unterschieden:

Geschützte Bauten LPB

Diese umfassen sämtliche Bauten, welche im Inventar als Bauten mit sehr hohem / hohem und mittlerem Erhaltungsgrad eingestuft wurden. Die historische Bausubstanz der Bauten ist gut erhalten und es bestehen keine stark störenden Eingriffe baulicher oder gestalterischer Art. Umnutzungen von funktionslos gewordenen Ökonomiebauten zu Wohnzwecken sind bis zu einem Umfang von 50m² zulässig. Dadurch soll der langfristige Erhalt der historischen Bausubstanz sichergestellt werden.

Bauten mit Anpassungsbedarf

Bauten, welche im Inventar mit geringem Erhaltungsgrad und stark störenden Elementen (z.B. unpassende Anbauten, übergrosse Öffnungen etc.) ausgewiesen wurden, weisen einen Anpassungsbedarf an die ortsübliche Bauweise, Gestaltung oder Materialisierung auf. Anpassungsbedarf weisen auch neuere Bauten (erbaut nach 1950) mit ortsuntypischer Bauweise auf. Die Zonenbestimmungen stellen die Umsetzung von entsprechenden Verbesserungen bei künftigen, baubewilligungspflichtigen Massnahmen sicher.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten

Nach wie vor der Landwirtschaft dienende Ökonomiebauten sind im Sinne der Zonenbestimmung nicht funktionslos und deshalb nicht umnutzbar. Der Erhalt der Bauten ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt. Des Weiteren soll verhindert werden, dass durch die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Ökonomiebauten ein Bedarf an entsprechenden Ersatzneubauten in der näheren Umgebung generiert wird.

Die Betrachtung der Einzelbauten stellt eine Ergänzung bzw. Detaillierung der generellen Zonenbestimmungen dar und regelt dabei insbesondere die Umnutzungsmöglichkeiten der Bauten innerhalb der Zone landschaftsprägende Bauten.

6.3 Geschützte Bauten/ Erhaltenswerte Bauten/ Wertvolle Stallbauten

Die entsprechenden Festlegungen im Dorfbereich der Fraktion Pignia wurden aus dem bisherigen Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Pignia übernommen. In Clugin bestehen keine Festlegungen betreffend Schutzwürdigkeit von Bauten.

6.4 Freihalteflächen

Es bestehen drei kleinere Freihalteflächen innerhalb der Dorfzone in Pignia. Diese wurden aus der bestehenden Planung übernommen.

6.5 Naturobjekte

Aufgrund der übergeordneten Inventare wurden drei Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Namentlich handelt es sich um ein Amphibienbiotop und ein Wasserloch in der Fraktion Clugin sowie eine Höhle mit Tuffbildungen in Bavugls. Alle drei Naturobjekte sind von lokaler Bedeutung.

6.6 Zu erhaltende Hecken und Feldgehölze

Die zu erhaltenden Hecken und Feldgehölze wurden grundsätzlich aus der bestehenden Planung übernommen. Es erfolgten kleinere Anpassungen aufgrund des neu festgelegten Waldareals.

7 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 grossteils aus der bestehenden Ortsplanung übernommen. Die verschiedenen Teilrevisio-
nen wurden nun zusammengeführt. Strassen innerhalb der Bauzone und zur Erschliessung der Bauzone wurden den bestehenden Verhältnissen angepasst.

Die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Fuss- und Wanderwege, Land- und Forstwirtschaftswege sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden angepasst und wo fehlend bezeichnet.

Auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Andeer beschränken sich die Änderungen auf einzelne Ergänzungen. Diese betreffen die Gebiete Rofla und Parsagna sowie eine Kanalisationsleitung in Survis, östlich der A13. Des Weiteren wurden die bestehenden und geplanten Fuss- und Wanderwege im Gebiet Gruoba aufgrund des tatsächlichen Verlaufs des alten Averserweges gestrichen.

Bauzonenstatistik der Gemeinde Andeer 2010

Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Nutzungszone	Bauzone		Überbauungsstand				Erschliessungsstand (nicht überbaut)				Baureife		
	total	m2	überbaut	nicht überbaut	überbaut	%	voll erschlossen	teilweise erschlossen	nicht erschlossen	voll erschlossen von total nicht überb.	baureif	in 5 Jahren baureif	übriges Gebiet
			m2	m2	m2	%	m2	m2	m2	%	m2	m2	m2
Dorfkernzone	77'227	77'424	71'424	5'803	92		3'828	1'702	273	66	5'803	0	0
Dorfzone	107'594	79'513	28'081	74	16'636	10'726	719	59	19'121	8'960	0	0	
Dorferweiterungszone	11'144	6'356	4'788	57	0	4'202	586	0	4'788	0	0	0	
Wohnzone 2	114'571	69'296	45'275	60	21'012	18'665	5'598	46	23'567	21'708	0	0	
Wohn- Gewerbezone	11'810	11'134	676	94	361	315	0	53	361	315	0	0	
Subtotal 1	322'346	237'723	84'623	74	41'837	35'610	7'176	49	48'852	35'771	0	0	
Gewerbezone	10'830	3'267	7'563	30	577	3'615	3'371	8	2'613	4'950	0	0	
Subtotal 2	10'830	3'267	7'563	30	577	3'615	3'371	8	2'613	4'950	0	0	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	38'538	35'941	2'597	93	625	1'047	925	24	0	2'597	0	0	
Zone für öffentliche Anlagen	33'287	33'287	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	
Subtotal 3	71'825	69'228	2'597	96	625	1'047	925	24	0	2'597	0	0	
Touristikzone	7'503	6'587	916	88	424	492	0	46	916	0	0	0	
Erhaltungszone	12'498	12'498	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	
Subtotal 4	20'001	19'085	916	95	424	492	0	46	916	0	0	0	
Total	425'002	329'303	95'699	77	43'463	40'764	11'472	45	52'381	43'318	0	0	
Zone für Grünflächen	413 m ²												
Freihaltefläche	898 m ²												