



Kanton Graubünden
Gemeinde Andeer

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung Andeer

Beschwerdeaflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Andeer, 7440 Andeer

Kontaktperson

Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident
+41 79 300 91 65
silvio.kunfermann@andeer.ch

Bearbeitung

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

Martin Zahner, Projektleitung
+41 81 258 34 49
m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

2022 – 2025

Bearbeitungsstand

27. November 2025

Inhalt

1 Einleitung	4
1.1 Anlass zur Planung	4
1.2 Ziele der Revision	4
1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
2 Organisation und Verfahren	6
2.1 Organisation des Planungsträgers	6
2.2 Ablauf / Termine	6
2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	14
2.6 Beschwerdeauflage	15
2.7 Koordinierte Verfahren	16
3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision	17
3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)	17
3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	17
3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	18
3.4 Regionale Richtplanung	18
3.5 Kommunales räumliches Leitbild	19
3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung	21
3.7 Weitere relevante Grundlagen	22
4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	24
4.1 Ausgangslage Grösse WMZ	24
4.2 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2025 – 2055	24
4.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	25
4.4 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	25
4.5 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	25
4.6 Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf	26
4.7 Reduktion der WMZ	28
4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision	28
4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	32
5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	33
5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	33
5.2 Sicherstellen von Mindestdichten	33
5.3 Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern	34
5.4 Anpassung der Massvorschriften	34
6 Umgang mit Zweitwohnungsthematik	35
6.1 Beurteilung der aktuellen Situation	35
6.2 Vorgesehene Massnahmen	35
7 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	36
7.1 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn	36
7.2 Autobahnkapelle	36
7.3 Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot	38
7.4 Erweiterung Camping	39
7.5 Erhaltungszonen Bavugls/Promischur	39
7.6 Landschaftsprägende Bauten	40
7.7 Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet	40

8 Konzept Gestaltung	41
8.1 Ortsbildschutz	41
9 Konzept Arbeitsgebiete	46
9.1 Regionale Abstimmung	46
9.2 Erweiterung Gewerbegebiet Zups	46
9.3 Erweiterung Gewerbegebiet Runcs / Kiesabbau Runcs	46
10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter	47
11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	48
11.1 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19I KRG	48
11.2 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG	48
11.3 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision	48
11.4 Ausgleich von Planungsnachteilen	49
12 Natur- und Landschaftsschutz	49
12.1 Moore und Trockenwiesen	49
12.2 Auenperimeter	49
12.3 Landschaftsschutzzone	49
12.4 Wald	49
12.5 Gewässerraum	50
12.6 Wildtierkorridor	50
13 Erschliessung	50
13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)	50
13.2 Wichtige geplante Anlagen	50
14 Baugesetz	51
14.1 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	51
14.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	51
14.3 Wichtige Inhaltliche Änderungen	51
15 Schlussfolgerungen	52

Anhang

1 Auswertung kantonale Vorprüfung

Separate Beilagen

- A Kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- B Übersicht Bauzonenkapazität Stand rechtskräftige Ortsplanung (23. September 2025)
- C Übersicht Bauzonenkapazität Stand revidierte Ortsplanung (23. September 2025)
- D Übersicht Ein- und Rückzonungen (27. November 2025)

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die letzte umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Andeer erfolgte 2011 nach der Gemeindefusion von Andeer, Pignia und Clugin im Jahr 2009. Dabei wurden die bestehenden Planungsmittel von Andeer aus dem Jahr 2008, von Pignia aus dem Jahr 1987 und von Clugin aus dem Jahr 1989 überarbeitet und zusammengeführt. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 bis 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Revision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

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

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

1.2 Ziele der Revision

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

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung der Ausschöpfung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Zudem wird die Nutzungsplanung aktualisiert. Damit verfügt die Gemeinde Andeer über eine zeitgemässen, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

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

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

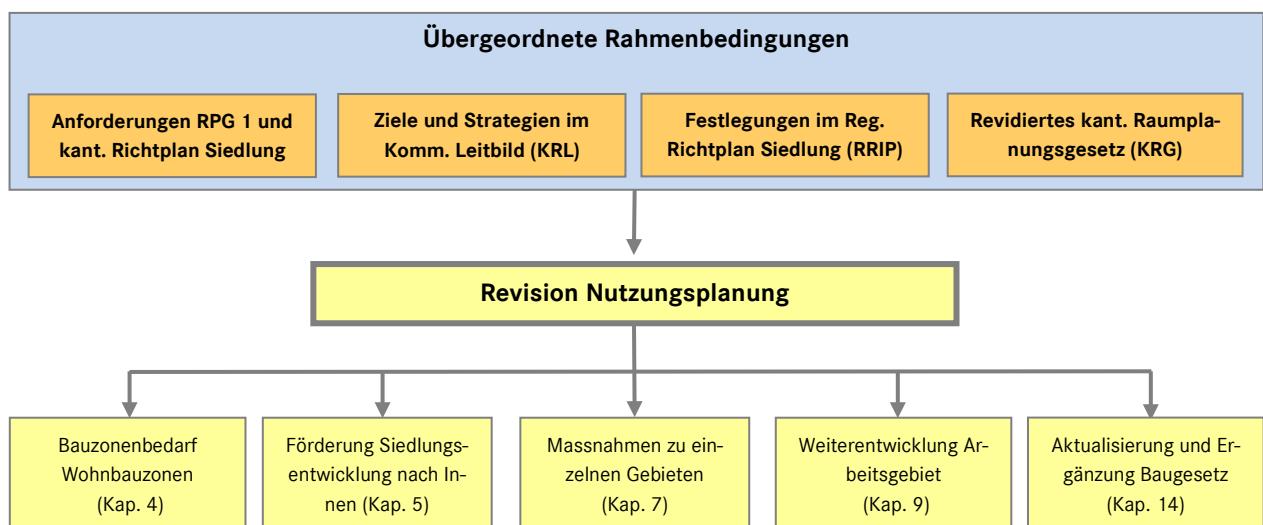


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB).

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus Vertretern des Gemeindevorstandes und der Verwaltung.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

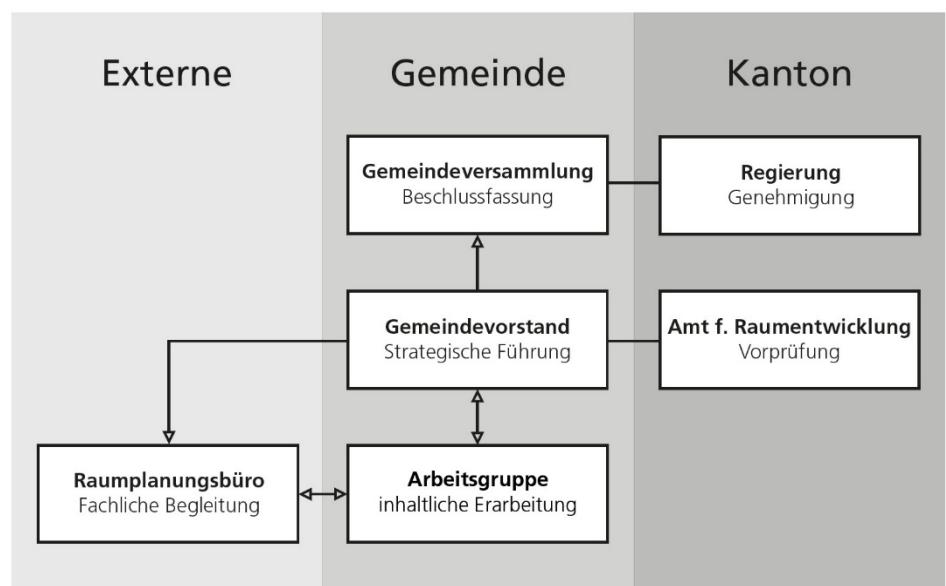


Abb. 2: Organisation

2.2 Ablauf / Termine

Startsitzung mit Gemeindevorstand	18. Januar 2021
Grundlagen- und Analysephase	Sommer/Herbst 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	2022
Verabschiedung zur Vorprüfung durch Vorstand	19. Dezember 2022
Kantonale Vorprüfung	Januar – September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – August 2024
Erste Mitwirkungsaufgabe	13. August – 12. September 2024
Zweite Mitwirkungsaufgabe	7. März – 7. April 2025
Beschlussfassung	29. Oktober 2025
Beschwerdeaufgabe	Dezember 2025
Genehmigung Regierung	

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. September 2023 wurde die Vorlage im Wesentlichen positiv beurteilt. In verschiedenen Punkten waren noch Ergänzungen und Anpassungen erforderlich.

Anlässlich zweier Sitzungen (17. November 2023 und 26. Januar 2024) wurden die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung durch die Gemeinde beraten. Die Auswertung und Behandlung der Vorprüfung kann dem Anhang 1 entnommen werden. Anpassungen an der Vorlage im Nachgang an diese Besprechungen (u.a. aufgrund der zwei Mitwirkungsauflagen sowie namentlich der neuen Bevölkerungsperspektive 2025 sind, soweit zweckmäßig, ergänzt).

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

2.4.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Planung erfüllt.

2.4.2 Erste Mitwirkungsaufgabe

Während der ersten Mitwirkungsaufgabe vom 13. August bis 12. September 2024 konnten interessierte Personen schriftlich Änderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Am Mittwoch, 21. August 2024 fand zudem eine Orientierungsveranstaltung statt.

Koordiniert mit der ersten Mitwirkungsaufgabe erfolgte die Einspracheaufgabe der im Zonenplan speziell bezeichneten statischen Waldgrenzen (vgl. Kap. 2.6.2). Gleichzeitig erfolgte die Anhörung über die Inventarobjekte des Bundes (vgl. Kap. 2.6.3). Zur Information lagen auch die Rodungsgesuche auf (vgl. Kap. 2.6.1).

2.4.3 Ergebnisse der ersten Mitwirkungsaufgabe

Während der Auflagefrist sind von 47 Mitwirkenden Anträge, Hinweise und Fragen eingegangen. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren:

Thema Reduktion Bauzonengrösse

Aufgrund der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzonengrösse sind namentlich am Siedlungsrand Reduktionen der Bauzone vorgesehen. Zudem erfolgten Umzonungen aus Gründen des Ortsbildes oder weil die Lagen schlecht erschlossen oder bebaubar sind. In diesem Zusammenhang gingen mehrere Anträge ein, welche eine Beibehaltung der Bauzonenflächen verlangen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden einzelne Anpassungen vorgenommen. Um die übergeordneten

Rahmenbedingungen zu erfüllen, kann jedoch nicht gänzlich auf Bauzonenreduktionen verzichtet werden. Hinsichtlich der Fragen und Anträge zum Entschädigungsverfahren ist auf die kantonale Gesetzgebung zu verweisen.

In Clugin wird der Grünraum beim historischen Ortsteil einer Zone für Grünflächen zugewiesen, auf die ursprünglich geplante Folgeplanung und die Baulandmobilisierung wird verzichtet.

In Pignia wird der Grünraum beim historischen Ortsteil einer Zone für Grünflächen zugewiesen, auf die ursprünglich geplante Folgeplanung und die Baulandmobilisierung wird verzichtet. Demgegenüber werden mehrere Bauplätze südlich des Bachs in der Bauzone belassen.

Weitere Themen

Zu weiteren Themen wie Baulandmobilisierung, Mehrwertabgabe, Naturschutzgebiete, der Erschliessung sowie zum Ortsbildschutz gingen diverse Anträge ein.

Diese wurden den Antragstellenden individuell beantwortet.

Die eingegangenen Anträge und Fragen wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.4.4 Zweite Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der ersten Mitwirkungsaufgabe ergaben sich verschiedene Änderungen in den Planungsmitteln. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, die geänderten Planungsmittel im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nochmals aufzulegen. Die interessierte Bevölkerung hatte während der zweiten Mitwirkungsaufgabe vom 7. März 2025 bis 7. April 2025 die Möglichkeit, erneut Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand zu richten.

Gleichzeitig erfolgte die Anhörung über die Inventarobjekte des Bundes (vgl. Kap. 2.6.3). Zur Information lagen auch die Rodungsgesuche auf (vgl. Kap. 2.6.1).

2.4.5 Ergebnisse zweite Mitwirkungsaufgabe

Während der Auflagefrist sind von 23 Mitwirkenden Anträge, Hinweise und Fragen eingegangen. Der Gemeindevorstand hat sämtliche Stellungnahmen geprüft, wichtige Themen der zweiten Mitwirkung umfassten:

Thema Bauzonengrösse

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

Beantwortung durch Gemeindevorstand: Die Ausgangslage hat sich im Laufe der zweiten Mitwirkungsaufgabe mit der neuen Bevölkerungsperspektive des Kantons geändert, demzufolge konnten Anpassungen vorgenommen werden. Ebenfalls wurden in begründeten Einzelfällen Anpassungen an der Bauzenenabgrenzung vorgenommen.

Thema Baulandmobilisierung

Anträge: Bei einer Einzelparzelle sei auf die Baulandmobilisierung zu verzichten, zudem sei die Frist zu erhöhen.

Beantwortung durch Gemeindevorstand: Unbebaute Bauplätze werden mit einer Baulandmobilisierung versehen. Zur Sicherstellung der Bebaubarkeit wird die Frist bei drei (Einzonungen) bzw. fünf (bestehende Bauzonen) Jahren belassen.

Weitere Einzelanliegen zu konkreten Sachverhalten

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

Die eingegangenen Anträge und Fragen wurden durch den Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

2.4.6 Änderungen nach zweiter Mitwirkungsaufgabe

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

Baugesetz

- **Fach- und Bauberatung Art. 8 Abs. 4:** Ergänzung, wonach die Bauherrschaft über die Kostentragung für externe Beratungen orientiert wird.
- **Zusätzliche Abgabebatbestände Art. 14 Abs. 2 (Mehrwertabgabe):** Änderung, wonach Mehrwerte von weniger als Fr. 20 000.- pro Grundstück von der Abgabepflicht befreit sind.¹
- **Verwendungszweck Art. 16 Abs. 3 (Mehrwertabgabe):** Ergänzung, wonach die Mehrwertabgaben nach Art. 14 Abs. 1 Ziffer 3 für Landschaftspflegemassnahmen in der Zone Landschaftsprägende Bauten eingesetzt werden.²
- **Touristikzone [Artikel-Nr. 2. Mitwirkungsaufgabe: Art. 31 Abs. 2 / Artikel-Nr. Beschwerdeauflage: Art. 30 Abs. 2]³:** Änderung, wonach die Baubehörde, wenn möglich im Einvernehmen mit der Bauherrschaft, über die projektbezogenen Rahmenbedingungen bestimmt. In der Regel zieht sie die Bauberatung bei.

¹ Art. 14 wurde anlässlich der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ersetzt gestrichen.

² Art. 16 Abs. 3 wurde aufgrund der Streichung von Art. 14 ersetzt gestrichen.

³ Hinweis: Aufgrund der Streichung von Art. 52 nach der 2. Mitwirkungsaufgabe und Art. 14 anlässlich der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ergab sich eine neue Nummerierung im Baugesetz. Zum Verständnis werden beide Artikel-Nr. erwähnt (*Stand 2. Mitwirkungsaufgabe* und *Stand Beschwerdeauflage*).

- **Erhaltungszone [Art. 36 Abs. 8 Ziffer 5 / Art. 35 Abs. 8 Ziffer 5]:** Änderung der Formulierung, wonach neue Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstricks in Erscheinung treten, insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen dürfen.
- **Erhaltungszone [Art. 36 Abs. 8 Ziffer 7 / Art. 35 Abs. 8 Ziffer 7]:** Ergänzung, wonach Fallrohre nur ausnahmsweise, sofern die Dachentwässerung ohne Fallrohre zu einer Beeinträchtigung von Nachbargebäuden führt, zulässig sind.
- **Erhaltungszone [Art. 36 Abs. 11 Ziffer 5 / Art. 35 Abs. 11 Ziffer 5]:** Änderung, wonach sich die Fläche von Solaranlagen auf maximal 4 m² begrenzt.
- **Landschaftsprägende Bauten [Art. 44 Abs. 5 Ziffer 5 / Art. 43 Abs. 5 Ziffer 5]:** Änderung der Formulierung, wonach neue Belichtungsöffnungen, welche auf der Aussenseite des Rundholzstricks in Erscheinung treten, insgesamt max. 8 % der Grundfläche (Aussenmass) des jeweiligen Gebäudes umfassen dürfen.
- **Landschaftsprägende Bauten [Art. 44 Abs. 5 Ziffer 9 / Art. 43 Abs. 5 Ziffer 9]:** Änderung, wonach sich die Fläche von Solaranlagen auf maximal 4 m² begrenzt.
- **Landschaftsprägende Bauten [Art. 44 Abs. 8 Ziffer 1 / Art. 43 Abs. 8 Ziffer 1]:** Ergänzung, wonach die Gemeinde für die Kosten, Verteiler, Zuständigkeit und Gebühren etc. bei Bedarf ein entsprechendes Reglement erlässt.
- **Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren [Art. 50 Abs. 2 / Art. 49 Abs. 2]:** Streichung letzter Satz bezüglich vereinfachtem Verfahren bei Vorhaben nach Art. 40 KRVO, die einer Bewilligungspflicht unterstellt werden (aufgrund Streichung Art. 52 [Stand 2. Mitwirkungsaufgabe]).
- **Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren [Art. 52]:** Wegfall des Artikels.
- **Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben [Art. 59 Abs. 2]:** Wegfall Abs. 2, wonach die Umnutzung im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG nicht zulässig sei.
- **Pflichtparkplätze [Art. 75 / Art. 73]:** Änderung, wonach ein neuer Absatz 3 über das mögliche Herabsetzen der Pflichtparkplätze in besonderen Fällen gegen Revers durch die Baubehörde, erstellt wird.

- **Anhang 2 (Gestaltungsskizzen):** Umformulierung, wonach die Abmessung der Fenster im Licht max. 8 % des Aussenmasses des Gebäudes entsprechen.
- **Anhang 3 (Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren):** Wegfall (aufgrund Streichung Art. 52 Stand 2. Mitwirkungsaufgabe).

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Clugin, Pignia / Promischur / Plan Schumanet / Bavugls / Selvanera

Pignia

- **Parz. Nr. 2037:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle Dorfzone Pignia / Clugin und Landwirtschaftszone). Der Baubereich Mehrfamilienhaus (MFH) entfällt.
- **Parz. Nr. 2046:** Die Abgrenzung Dorfzone P / C und Zone für Grünflächen erfolgt in der Verlängerung der Parzellenabgrenzung Parz. Nrn. 2044 und 2046.
- **Parz. Nr. 2048:** Die Parzelle wird vollumfänglich der Dorfzone P / C zugewiesen (anstelle teilweise Zone für Grünflächen). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 2049:** Der Perimeter der gesetzlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen wird untergeordnet angepasst.
- **Parz. Nr. 2083:** Die Parzelle wird im westlichen und südlichen Teil der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 2151:** Die Parzelle wird im westlichen Teil der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 2159:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 2162:** Die Parzelle wird teilweise, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 2163:** Die Parzelle wird teilweise, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.

Clugin

- **Parz. Nr. 3120:** Die Parzelle wird für die Parkierungsanlage, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, mehrheitlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (anstelle teilweise Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nrn. 3119 / 3121:** Die Parzellen werden als Erschliessungsstrasse, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 3153:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, der Dorfzone P / C zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Ein Teilstück im Süden verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Andeer / Parsagna

Bärenburg

- **Parz. Nr. 695:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 778:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, mehrheitlich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt. Eine Teilfläche im Norden verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- **Parz. Nr. 886:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Eine Teilfläche im Süden verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- **Parz. Nr. 891:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 904:** Die Parzelle wird im unüberbauten Bereich der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 905:** Die Parzelle wird im unüberbauten Bereich der Zone für Grünflächen zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 921:** Die Abgrenzung der Dorfzone A und der Landwirtschaftszone wird zur Ermöglichung von Parkplätzen angepasst.

Andeer

- **Parz. Nr. 368:** Die Parzelle wird teilweise der Dorfzone A zugewiesen (anstelle Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).

- **Parz. Nr. 396:** Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- **Parz. Nr. 398:** Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- **Parz. Nr. 426:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, vollumfänglich der Dorfzone A zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 431:** Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- **Parz. Nr. 523:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, teilweise der Dorfkernzone zugewiesen. Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt.
- **Parz. Nr. 560:** Anpassung Erhaltungsbereich auf Gebäudeflucht.
- **Parz. Nrn. 803 / 1093:** Die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Fläche der Autobahnkapelle wird einer ES III zugewiesen (anstelle ES II)
- **Parz. Nr. 835:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im Bereich zwischen den Parzellen Nrn. 830 und 832, der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone).
- **Parz. Nr. 829:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im nordwestlichen Bereich teilweise der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Es wird eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen festgelegt. Eine Teilfläche im südlichen Bereich verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- **Parz. Nr. 830:** Die Parzelle wird, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, im östlichen Teil der Wohnzone 2 zugewiesen (anstelle Landwirtschaftszone). Eine Teilfläche im südlichen Bereich verbleibt in der Landwirtschaftszone. Die gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen entfällt.
- **Parz. Nr. 959:** Die Deponiezone wird auf den neuen Perimeter des Kompartiments Typ B angepasst. Für das Kompartiment Typ B wird ein separater Genereller Gestaltungsplan vorgesehen (vgl. Kap. 7.7).
- **Parz. Nr. 1031:** Kennzeichnung der drei Bäume als «erhaltenswerte Bäume» (anstelle schützenswerte Bäume).
- **Parz. Nr. 1036:** Kennzeichnung der beiden Bäume als «erhaltenswerte Bäume» (anstelle schützenswerte Bäume).

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Clugin, Pignia

Pignia

- **Parz. Nrn. 2159 / 2160:** Festlegung einer geplanten privaten Erschliessungsstrasse bis zur Parzelle Nr. 2162.
- **Parz. Nrn. 2115 / 2116:** Festlegung eines geplanten Anschlusspunktes Land- und Forstwirtschaftsweg zur Parz. Nrn. 2115/2117.
- **Parz. Nr. 2116:** Festlegung von geplanten Wasser-, Abwasser- und Meteorleitungen entlang der geplanten Erschliessungsstrasse sowie eines geplanten Hydranten.

Clugin

- **Parz. Nr. 3120:** Festlegung eines geplanten Parkplatzes.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Andeer / Bavugls

Andeer

- **Parz. Nr. 392:** Festlegung einer bestehenden privaten Erschliessungsstrasse.
- **Parz. Nrn. 803 / 804 / 806 / 807 / 809:** Anpassung des Verlaufs des geplanten Fuss- und Wanderwegs sowie der geplanten Wasser- und Abwasserleitungen.

Da keine dritte Mitwirkungsaufgabe durchgeführt wurde, wurden direkt Betroffene schriftlich über die Änderungen orientiert.

2.5 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2025 von den Stimmberechtigten beraten und beschlossen. Aufgrund von gutgeheissenen Anträgen an der Gemeindeversammlung ergeben sich folgende Änderungen in der Vorlage:

Baugesetz

- **Zusätzliche Abgabetautbestände [Art. 14] (Mehrwertabgabe):** Ersatzlose Streichung des kompletten Artikels.

- **Höhe der Abgabe [Art. 15 Abs. 1 Ziff. 2] (Mehrwertabgabe)**⁴: Streichung in Folge Wegfall Art. 14.
- **Verwendungszweck [Art. 16 Abs. 3] (Mehrwertabgabe)**: Streichung in Folge Wegfall Art. 14.
- **Campingzone [Art. 37 / Art. 36]**: Neuer Abs. 6: «Der Gemeindevorstand kann das dauernde Stationieren von Wohnwagen, Wohnmobilen, Zelten und ähnlichen Einrichtungen bis auf max. 50 % der angebotenen Plätze einschränken.»
- **Landschaftsprägende Bauten [Art. 44 Abs. 7 Ziffer 3]**: Streichung der Wortfolge «Abschöpfung des Mehrwertes sowie der» in Folge Wegfall Art. 14.
- **Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben [Art. 58 / Art. 57]**: Änderung des Artikels, wonach lediglich auf das Zweitwohnungsgesetz verwiesen wird: «Die Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 ZWG.»

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Andeer / Parsagna

Andeer

- **Parz. Nrn. 526 / 556**: Streichung Schützenswerter Baum.
- **Parz. Nrn. 559**: Streichung beider Schützenswerter Bäume.

Direkt Betroffene wurden schriftlich über die Änderungen orientiert.

2.6 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt ab Dezember 2025.

Gleichzeitig erfolgt die Einspracheauflage für die Rodungsgesuche.

⁴ Hinweis: Aufgrund der Streichung von Art. 14 anlässlich der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ergab sich eine neue Nummerierung im Baugesetz. Zum Verständnis werden beide Artikel-Nr. erwähnt (Stand Gemeindeversammlung und Stand Beschwerdeauflage).

2.7 Koordinierte Verfahren

2.7.1 Rodungen

Das vorliegende Nutzungsplanverfahren ist zugleich Leitverfahren für drei damit zusammenhängende Rodungsgesuche. Das Rodungsgesuch lag zur Information während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe auf. Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuchs mit Eröffnung der Einsprachefrist findet zusammen mit der ortsplanerischen Beschwerdeaufgabe statt.

2.7.2 Waldfeststellungen

Koordiniert mit der ersten Mitwirkungsaufgabe erfolgte die Einspracheaufgabe der im Zonenplan speziell bezeichneten statischen Waldgrenzen.

2.7.3 Anhörung Inventarobjekte des Bundes

Die Mitwirkungsaufgabe gilt auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Trockenwiesenverordnung, Art. 3 der Flachmoorverordnung, Art. 3 der Hochmoorverordnung und Art. 3 der Auenverordnung. Mit der Zonenfestlegung der Trockenstandortzonen und der Naturschutzzonen im Zonenplan erfolgt auch die genaue Objektabgrenzung der entsprechenden Inventarobjekte des Bundes.

Im Rahmen der Anhörung konnte, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen. Davon wurde kein Gebrauch gemacht.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

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

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

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

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

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

- Die kommunale Bauzonenkapazität ist auf den Bedarf auszurichten und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen (Kap. 5.2-9).
- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) (Kap. 5.2-11).
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die Regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Andeer folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

Wohn-, Misch-, Zentrumszone (WMZ): Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Historische Ortskerne: Andeer, Clugin, Pignia

Zentrenstruktur: Andeer (Ort mit Stützfunktion)

Arbeitsgebiete: Andeer-Zillis, TS Andeer-Runcs, Zuncs

Erhaltungszone: Bavugls, Promischur

Landschaft

Landschaftsschutzgebiete: Casti, Andeer

Auen: Hinterrheinaue Mut/Roflaschlucht; Andeer - Clugin

Hochmoor: Cazun, Caritsch, Nursera

Flachmoor: Crap da Schis, Alp Neaza, Vallatscha, Alp Tobel, Lambagn, Vons

Geotope, Amphibienbiotope, Mosaikstrukturen, etc.: Lai da Vons, Crap da Schis

Wildtierkorridore: GR07 (Überregionale Bedeutung)

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

Materialabbau und Materialverwertung: Runcs, Crap da Sal, Cuolmet, Parsagna

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

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala ist daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung zu überarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept wurde der regionale Richtplan überarbeitet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Januar bis 24. Februar 2025. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

- Siedlungserweiterung ZöBA, Gebiet Fup/Stoc: Erweiterung 0.7 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Zups: Erweiterung 0.8 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Runcs: Erweiterung 0.4 ha

Zentrenstruktur

- Zentrumsgebiet (Andeer als Versorgungsstandort mit einem überörtlichen Versorgungsangebot etablieren.)

Gebiete Innenentwicklung

- Gebiet Quadra, Koordination mit Zentrumsgebiet
- Gebiet Sut Munts, Koordination mit Zentrumsgebiet

Entwicklung Arbeitsgebiete

- Kantonaler Arbeitsstandort (Festsetzung)
 - o Standortprofil Andeer Runcs: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betrieb und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.
 - o Standortprofil Andeer Zups: Kleingewerbe. Kein Detailhandel

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

- Standort Mineralbad
- Standort Reha Klinik

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengröße.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Andeer hat im Rahmen eines separaten Prozesses zwischen August 2018 und Oktober 2020 ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument, Beilage A). Die übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung im KRL sieht folgende Teilstrategien vor:

A) Bevölkerungszahl halten

Die Anzahl Einwohner der Gemeinde Andeer bleibt mittelfristig stabil. Ein leichtes Wachstum ist erwünscht.

B) Andeer als Regionalzentrum entwickeln

Andeer ist Dreh- und Angelpunkt für die kommunale Versorgung und nimmt durch seine zentrale Lage zwischen Thusis, Splügen und dem Avers auch überkommunale Aufgaben wahr.

C) Betriebsstandorte Landwirtschaft

Die Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben wird im Einzelfall gemäss Wegleitung Kanton geprüft.

D) Orte auf Andeer ausrichten

Die Ortsteile Bärenburg, Pignia und Clugin werden auf den Hauptort Andeer ausgerichtet.

E) Historische Dorfkerne gestalten

Die historische Substanz und Struktur in den Dorfkernen wird berücksichtigt und bewahrt. Zugleich werden Rahmenbedingungen geschaffen für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in historischen Bauten.

F) Arbeitsgebiete effizient nutzen

Für die Ansiedlung grosser Betriebe steht primär das Areal Runcs zur Verfügung. Sekundär erfolgt eine Erweiterung des Gebiets Zups für bestehendes Kleingewerbe.

Aus diesen Teilstrategien wurden im KRL folgende Massnahmen abgeleitet, die für die vorliegende Revision relevant sind:

- **Weiterentwicklung historische Siedlungsteile** mit hoher Aufenthaltsqualität («Nutzen und Schützen»); die Umnutzung von Ökonomiegebäuden in Gebäude mit Erstwohnen geniesst hohe Priorität. Dichte beibehalten.
- **Aufwertung** und Klärung **nördlicher Ortseingang** Andeer. Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- **Sicherstellung Baulandverfügbarkeit** wichtiger Entwicklungsgebiete und Baulandreserven im Inneren mit Priorisierung, ggf. mit Wohnangeboten für junge Familien / ältere Generationen; Prüfen Genossenschaft. Differenzierte Dichten mit Erfüllung Mindestanforderungen KRIP.
- **Nutzungsverlegung an gut erschlossene und zu entwickelnde Lagen.** Differenzierte Dichten mit Erfüllung der Mindestanforderungen KRIP.
- **Erweiterung des Siedlungsgebiets** zwischen Italienischer Strasse und Nationalstrasse (Andeer). Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- Bedarfsgerechte **Entwicklung Arbeitsgebiet** (inkl. Nutzung) Runcs, Zups
- Klärung **Parkierung und Verkehrsberuhigung im Ortskern** (Verkehrs-, Parkierungskonzept, Verkehrsführung)
- Realisierung und Positionierung der **Autobahnkirche**

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

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die folgende Auflistung zeigt, welche Bestandteile der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Andeer von der vorliegenden Revision abgelöst bzw. beibehalten werden:

Planungen, die abgelöst werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (ausgenommen GGP Palé)
- RB Nr. 350/ 2014: Teilrevision Regionale Gewerbezone
- RB Nr. 192/2015: Teilrevision Palé (GEP bzw. Zonenplan 1:2000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 751/2017: Teilrevision Via Spluga
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (Zonenplan 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- DV ARE 14/2017: Teilrevision Parzelle Nr. 468, Baute Nr. 65A
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (Zonenplan 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)
- RB Nr. 434/2018: Teilrevision Gewässerraum
- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (Zonenplan bzw. GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal [Teil Endgestaltung bestehender Steinbruch])
- RB Nr. 614/2022: Teilrevision Bavugls
- RB Nr. 646/2024: Teilrevision Steinbruch Cuolmet Typ B
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025: Teilrevision Steinbruch Parsagna – Tiefenabbau (Zonenplan 1:2000)

Planungen, die beibehalten werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (GGP 1:1000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 192/ 2015: Teilrevision Palé (GGP 1:2000 Situation bzw. 1:1000 Schnitte Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (GGP 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (GGP bzw. GEP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)
- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal [Teil Abbau Erweiterung] bzw. GGP 1:1000 Erweiterung Steinbruch Crap da Sal, Endgestaltung)
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025: Teilrevision Steinbruch Crap da Sal – Tiefenabbau (GGP 1:1000 / 1:2000 Betrieb sowie Etappierung Wiederherstellung und Endgestaltung)
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025: Teilrevision Steinbruch Parsagna – Tiefenabbau (GGP 1:2000 Betrieb sowie Etappierung Wiederherstellung und Endgestaltung)

3.7 Weitere relevante Grundlagen

3.7.1 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission des Kantons überarbeitete die Naturgefahrenkarten. Der Plan der Gefahrenkommission P_2018_03_P vom 22. August 2018 wird umgesetzt, im Übrigen werden die rechtskräftigen Gefahrenzonen übernommen.

Im Gebiet Caltgera in Pignia sind Abklärungen bezüglich Schutzbauten im Gange. Nach Realisierung dieser respektive sobald der Plan der Gefahrenkommission angepasst wird, kann die bestehende Bauzone wiederum in Rechtskraft erwachsen.

3.7.2 Wald

Für die vorliegende Revision wurden die aktuellen Datensätze zum Wald vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bezogen.

Bestehende statische Waldgrenzen wurden, soweit notwendig, aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen. Die statischen Waldgrenzen und einige Detailabgrenzungen des Waldareals wurden gemäss den Angaben der zuständigen Regionalforstingenieurin im Sommer 2024 bereinigt und ergänzt. Die Einspracheauflage der Waldfeststellung erfolgte im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe.

Im Zusammenhang mit dieser Waldfeststellung sind auch drei Rodungsgesuche notwendig, vgl. dazu Kap. 12.

3.7.3 Quellschutzzonenausscheidung

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der Quellen, welche für die Trinkwasserversorgung relevant sind, wird derzeit durch einen Geologen vorgenommen. Gegenwärtig wurden die rechtskräftigen Schutzzonen übernommen.

3.7.4 ISOS

Laut 2019 aktualisiertem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügen Andeer und Pignia über Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. Kap. 8).

3.7.5 Inventarliste der Denkmalpflege

Seit 2019 liegt die definitive Version der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden vor. Dieses Inventar wurde bei der Überarbeitung des Ortsbildschutzes berücksichtigt (vgl. Kap. 8).

3.7.6 Natur- und Landschaftsschutzinventar

Gemäss kantonalem Naturschutzinventar kommen auf dem Gemeindegebiet von Andeer diverse Biotop-Typen vor. Darunter befinden sich zahlreiche Objekte von nationaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Landschaftsschutzinventar liegen in der Gemeinde Andeer zudem Landschaften von regionaler Bedeutung, vgl. dazu Kap. 12.

3.7.7 Archäologiezonen

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

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

4.1 Ausgangslage Grösse WMZ

Der Kanton hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie der Bevölkerungsszenarien 2016 postuliert, dass die WMZ-Reserven für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Andeer zu gross dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) hat die Gemeinde die bestehenden Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Wegleitung «Übersicht UEB und Nutzungsreserven» erhoben. Diese Erhebung bildete zusammen mit der Bevölkerungsperspektive 2016 die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzenenkapazität, BZK»). Alle Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und im kantonalen Richtplan eingestuft.

Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Andeer ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016.

4.2 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2025 – 2055

Zwischenzeitlich wurden die Bevölkerungsperspektiven mehrfach aktualisiert – letztmals im Juni 2025. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung jeweils die aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Massgebend ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren, somit bis 2040 (Beschlussfassung 2025).

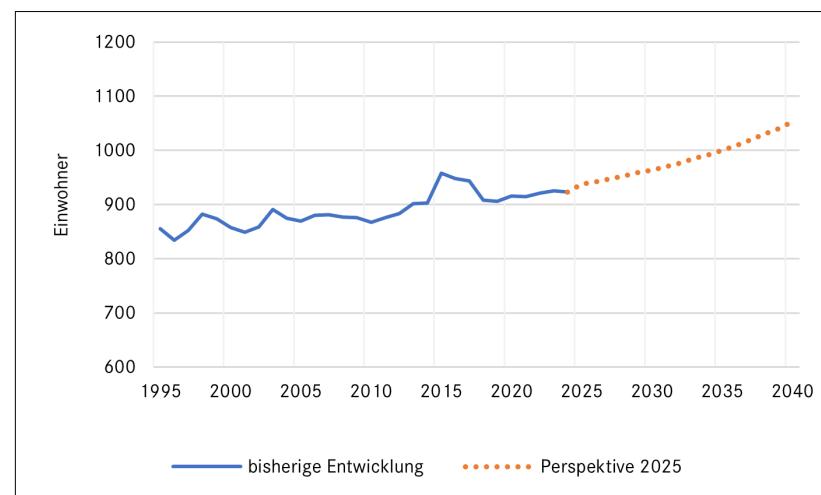


Abb. 3: Grafik der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der Perspektive 2025 des Kantons (Szenario hoch)

Die Bevölkerungsperspektive 2025 (Szenario hoch) prognostiziert eine Zunahme der Einwohnerzahl. Entsprechend dem bisherigen Trend nimmt die Bevölkerung auf 1053 Einwohner im Jahr 2040 zu. Dies entspricht einer Zunahme von 130 Personen gegenüber dem heutigen Bevölkerungsstand (Ende 2024) von 923 Personen.

4.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die 2021 durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu berücksichtigen. Abweichungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) nachvollziehbar zu begründen.

4.4 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde setzt sich ein gewisses Wachstum gegenüber der bisherigen Entwicklung zum Ziel. Auch gemäss kantonaler Perspektive wird von einem verstärkten Wachstum ausgegangen. Wie die Entwicklung der letzten Jahre (leichtes Wachstum, Abb. 3) respektive auch die Bautätigkeit zeigt, ist diese Erwartung realistisch.

4.5 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 6.9 ha (vgl. Abb. 4, links und Beilage B). Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 78 Prozent.

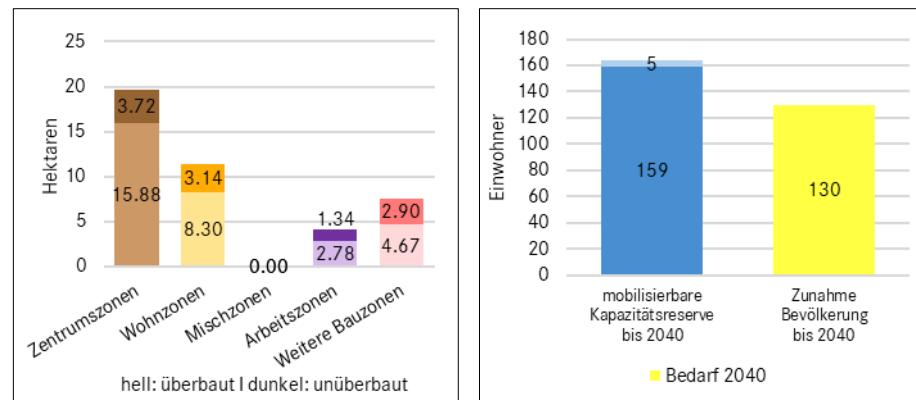


Abb. 4: Überbauungsstand 2025 gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive 2025 (rechts). «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Annahmen zur Mobilisierbarkeit: 50 % in der unbebauten Bauzone, 2 % der Reserve in der unternutzten Bauzone.

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2025 - 2055 des Kantons nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Andeer bis 2040 um 130 Einwohner zu (Stand 2024: 923 Einwohner). Dieser Bevölkerungsperspektive steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von insgesamt rund 164 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber. Davon 159 in der unüberbauten und fünf in der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ).

4.6 Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf

Wie die Analyse der rechtskräftigen Nutzungsplanung zeigt (vgl. Kap. 4.5), liegt die Bauzonenkapazität in der Gemeinde über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsperspektive. Folglich muss die Bauzonenkapazität reduziert werden.

Wie viel Bauzone rückgezont werden muss, leitet sich einerseits aus den Vorgaben der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.6.1) ab. Andererseits gibt es Argumente, die für einen höheren Bedarf sprechen, als die Wegleitung vorsieht (vgl. Kap. 4.6.2).

Welche Flächen rückgezont werden sollen, hängt von qualitativen Kriterien ab. Für eine Rückzonung kommen unbebaute Flächen infrage, wenn...

- ... sie nicht oder schlecht erschlossen bzw. bebaubar sind.
- ... sie sich an einer peripheren Lage bzw. am Siedlungsrand befinden.
- ... sie als Grün- oder Freiräume gesichert werden sollen.
- ... eine Rückzonung im Sinne der Strategie des KRL ist.

4.6.1 Vorgehen gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.3) sieht für C-Gemeinden (Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone) mit positiver Bevölkerungsperspektive – zu denen Andeer gehört – folgendes Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonen- bzw. Rückzonungsbedarfs vor:

Zitat: Wegleitung, Kap. II

Die WMZ sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung quantitativ soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Die Übersicht BZK kann hierfür ein Indikator sein und gibt einen Zielwert vor. Konkret ist der Bedarf anhand der benötigten Bauplätze unter Berücksichtigung der Dichtewerte des Raumtyps aufzuzeigen.

4.6.2 Erwarteter Bedarf

Die Gemeinde geht in Übereinstimmung mit der kantonalen Bevölkerungsperspektive von einem Wachstum der Einwohnerzahl aus. Der Bedarf ergibt sich insbesondere aufgrund folgender Argumente:

1. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Andeer besteht im Wesentlichen aus dem Dorf Andeer, dem Ortsteil Bärenburg und den zwei kleineren Ortschaften Pignia und Clugin. Um ein langfristiges Bestehen aller Siedlungen zu gewährleisten, muss insbesondere auch den kleinen Orten (Bärenburg, Pignia und Clugin) ein gewisses Entwicklungspotenzial zugestanden werden. In der Summe führt dies zu einem höheren Bauzonenbedarf, als wenn die Bauzone in einem einzigen Siedlungskörper konzentriert wäre.

2. Andeer ist in der kantonalen und regionalen Richtplanung als regionales Zentrum definiert. Durch seine zentrale Lage zwischen Thusis, Splügen und dem Avers hat das Dorf Andeer eine wichtige kommunale und überkommunale Funktion für die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Mit den beiden Gewerbegebieten Runcs und Zups stellt Andeer zudem ein Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung dar. Diese Situation führt zu einem erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde.
3. Andeer hat einen relativ hohen Zweitwohnungsanteil von rund 49 Prozent. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können auf unbebauten Parzellen keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden. Entsprechend nimmt der Druck zur Umnutzung bestehender, altrechtlicher Liegenschaften in Zweitwohnungen zu, was die Immobilienpreise steigen lässt und den Markt für Einheimische austrocknet. Die Gemeinde sieht, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken zwar gewisse Massnahmen vor - um dennoch ausreichend Potenzial für Erstwohnraum sicherzustellen, ist die Verfügbarkeit von Bauland für Einheimische zu gewährleisten.
4. Der Erhalt des wertvollen Ortsbilds bedingt auch Bauflächen ausserhalb der alten Ortskerne, da Ersatzneubauten mit mehr Wohnraum in diesem Gebiet in der Regel nicht wünschenswert sind.
5. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut ist. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers ist nicht zielführend. Die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgesehenen Bauplätze führen in der Beurteilung der Gemeinde zudem zu keiner Zersiedlung, sondern resultieren in einem klaren Siedlungsabschluss und die kompakten Siedlungsstrukturen werden mit den getroffenen Massnahmen gewahrt.
6. Der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt im Jahr 2025 0.24 Prozent. Damit ist es für Wohnungssuchende schwierig bis gegenwärtig unmöglich eine passende Wohnung zu finden. Gemäss Definition⁵ liegt in Andeer zurzeit eine Wohnungsnot vor, da die Leerwohnungsziffer unter der 1-Prozentmarke liegt.
7. Die Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden, was sich auch in der Bautätigkeit zeigt. In der Vergangenheit hat sich zudem bei der Umsetzung wie z.B.

⁵ Bundesamt für Statistik (BFS): Leerwohnungszählung (LWZ), Leerwohnungsstand vom 1. Juni 2025

Quartierplanungen gezeigt, dass bei Verfügbarkeit von attraktivem Bauland dieses überbaut wird und einen positiven Einfluss auf die Bevölkerungszahl aufweist.

4.7 Reduktion der WMZ

Die Gemeinde hat in Anlehnung an die Strategien des KRL und in Anwendung verschiedener Kriterien (vgl. Kap. 4.6) konsequent Reduktionen der WMZ-Flächen durch Rück- oder Umzonungen vorgenommen. Zu erwähnen sind insbesondere die grossflächigen Rückzonungen in peripher gelegenen Gebieten wie Searlas in Clugin sowie diverse Flächen in Bärenburg. Damit wird die Ausrichtung der kleinen Ortsteile auf Andeer (gemäss Konzept KRL) umgesetzt.

Eine weitere Reduktion der WMZ-Reserve wird in Clugin und Pignia zur Freihaltung des historischen Ortsrandes und der Wiesen vorgenommen. Weitergehende Reduktionen der Bauzonenfläche wären nur noch innerhalb des Siedlungskörpers im weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet oder aber in Innenentwicklungsgebieten möglich. Solche Reduktionen würden keinen Beitrag zur Begrenzung der Siedlungsfläche leisten und sind damit raumplanerisch nicht sinnvoll, weshalb explizit davon Abstand genommen wird.

Zudem verzichtet die Gemeinde auf Siedlungserweiterungen, wie jene bei der Veia da Survis, die im KRL vorgesehen waren. Primär sollen vorhandene Reserven innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets bebaut werden.

4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Die aktuelle rechtskräftige WMZ-Reserve beträgt rund 6.9 ha (vgl. Kap. 4.5 und separate Beilage B). Mit der revidierten Nutzungsplanung umfasst die unbebaute WMZ-Reserve noch 5.4 ha. Dies entspricht einer Reduktion der WMZ-Fläche um 1.5 ha (vgl. Abb. 5, links und separate Beilage C sowie D).

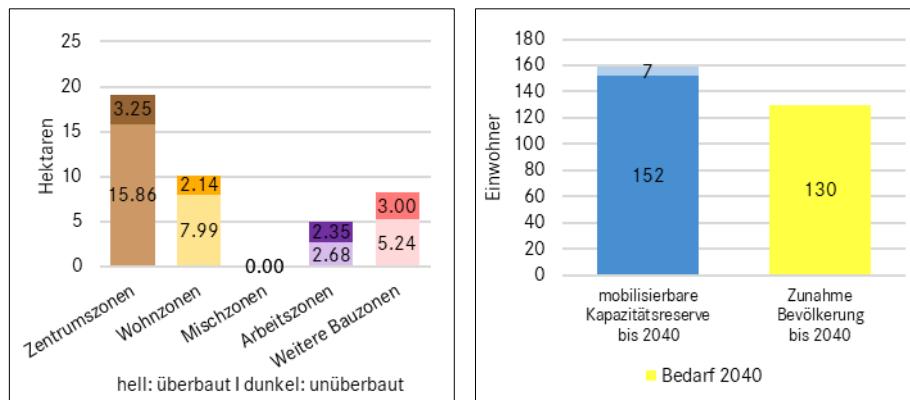


Abb. 5: Überbauungsstand gemäss revidierter Nutzungsplanung 2025 (links) und Kapazitätsreserve 2040 (rechts), Bevölkerungsperspektive 2025 (Szenario hoch), Basis 2024. «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die (rechnerische) mobilisierbare Kapazitätsreserve in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beläuft sich nach der Revision auf 152 Einwohner, jene in den überbauten WMZ auf 7 Einwohner. In der Summe ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 159 Einwohnern bis 2040.

Wird die Reduktion der WMZ nur aufgrund der Bauzonenkapazität beurteilt, entsteht der Eindruck, die Gemeinde hätte die Bauzonen nicht genügend reduziert.

Dies liegt daran, dass mit den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kap. 5) wie auch der Ein- und Umzonungen sich die mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzone, welche bezüglich WMZ um insgesamt 1.5 ha reduziert wurde, erhöht.

Aufgrund des Wechsels der Berechnungsmethode der Ausnützungsziffer, welche neu auf Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beruht, resultieren erfahrungsgemäss gegenüber der heutigen Berechnungsweise mehr Flächen, die in die Nutzungsziffer anzurechnen sind. Unter Annahme einer höheren Anrechenbarkeit von rund 10 Prozent sind die ausgewiesenen Kapazitätsreserven somit entsprechend zu reduzieren (vgl. Abb. 6) – damit ergibt sich eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 143 gegenüber einem Bedarf von 130 Personen.

Aus Sicht der Gemeinde entspricht diese künftig effektiv vorhandene Kapazitätsreserve somit dem Bedarf. Diese Reserve ist notwendig, um das erwartete Wachstum aufzunehmen.

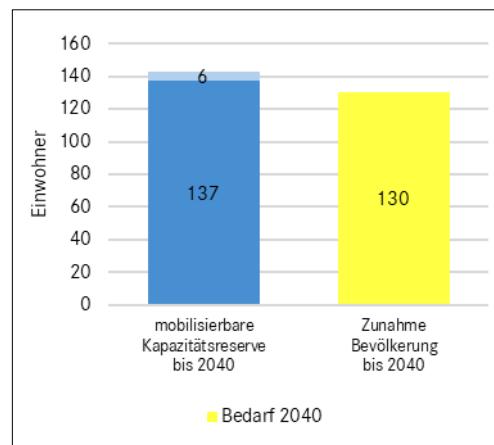


Abb. 6: Überbauungsstand gemäss revidierter Nutzungsplanung 2025 (links) unter Abzug einer rechnerischen Erhöhung der Kapazitätsreserve von 10 %. Bedarf 2040 (rechts) gemäss Bevölkerungsprognose 2025 (Basis 2024).

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

In der vorliegenden Revision verbleiben in der Gemeinde Andeer trotz Rückzonungen noch insgesamt rund 60 Bauplätze. Diese verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Fraktionen:

Andeer:	39 Bauplätze (65 %) (davon 9 MFH-Bauplätze)
Bärenburg:	7 Bauplätze (12 %)
Pignia:	11 Bauplätze (18 %)
Clugin:	3 Bauplätze (5 %)

Die Anzahl Bauplätze entspricht nicht der Anzahl unbebauter Parzellen. Einerseits können kleine Parzellen, die allein kaum bebaubar sind, zusammen mit einer Nachbarparzelle einen Bauplatz bilden. Andererseits können grosse Parzellen mehrere Bauplätze aufweisen. Ebenfalls sind gewisse Bauplätze eher für Mehrfamilienhäuser, andere eher für Einfamilienhäuser geeignet – somit ergeben sich auch Abweichungen bei den Bauplätzen in Bezug auf die Anzahl Wohneinheiten je Bauplatz. Je nach Grösse der realisierten Bauten ändert sich auch die Anzahl Bauplätze insgesamt. Für alle Parzellen, die als Bauplatz (oder als Teil eines Bauplatzes) gezählt wurden, wurde im Zonenplan eine Baulandmobilisierung festgelegt.

Trotz der konsequenten Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze innerhalb von 15 Jahren zur Verfügung stehen werden. In der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, könnten realistischerweise rund 40 Bauplätze (EFH und MFH) zur Verfügung stehen.

Ausgehend von der Annahme, dass pro Wohneinheit etwas mehr als zwei Personen wohnen (vergleiche KRL), besteht bei den verbleibenden Bauplätzen (EFH und MFH) ein Einwohnerpotenzial von 130 Personen. Dies korrespondiert mit der vorgängigen Betrachtung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve.

4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 5.4 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von ca. 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 5.4 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von rund 165 Einwohnern.

Ausgehend von der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, besteht somit ein Potential für rund 110 Einwohner. Auch dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze.

4.8.3 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde

Im KRL sowie im regionalen Richtplan wurden drei unüberbaute Areale im Dorf Andeer als Entwicklungsgebiete definiert: Einerseits das Gebiet Quadra unmittelbar östlich des Dorfkerns (Quartierplan in Kraft seit 2019). Andererseits zwei Flächen im Süden des Dorfs (Sut Munts). Diese Gebiete stellen wichtige

Entwicklungsschwerpunkte für die Gemeinde dar, da sie aufgrund der zentralen Lage, Parzellengrösse und Zonenzugehörigkeit gute Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern bzw. von Mietwohnungen bieten und somit einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in Andeer leisten können. Der Mangel an Mietwohnungen im Wohnungsmix der Gemeinde erschwert derzeit den Zuzug von potenziellen Erstwohnenden, die sich entweder kein Wohneigentum leisten können oder die damit verbundenen Investitionen vermeiden wollen.



Abb. 7: Ausschnitt KRL-Strategieplan Siedlungsentwicklung Wohnen

Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets

Im Dorf Andeer bestehen neben den oben erwähnten Entwicklungsgebieten noch rund drei Dutzend weitere unbebaute Parzellen oder Parzellenteile, die als Bauzonenreserve zu werten sind und daher mit Baulandmobilisierungen belegt werden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei diesen Parzellen um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets (WÜG, vgl. Definition gemäss kantonaler Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf», S. 5). Als Abgrenzung des weitgehend überbauten Gebiets wertet die Gemeinde im Wesentlichen die bestehenden Straßen, die den Siedlungsrand fast durchgehend markieren. Diese Definition korrespondiert auch mit der Abgrenzung des Siedlungsraums gemäss regionalem Richtplan (RRIP) bzw. mit der Definition des Siedlungsrandes im KRL.

Vereinzelte Bauplätze in dezentral gelegenen Ortsteilen

Gemäss KRL soll sich die künftige Siedlungsentwicklung auf das Dorf Andeer konzentrieren, während in den kleineren Ortsteilen Pignia, Clugin und auch Bärenburg der Erhalt der bestehenden Strukturen im Vordergrund steht. Um das Bestehen der kleinen Ortsteile langfristig zu sichern, sollen aber auch weiterhin Bauplätze für Zuzüger zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde darauf geachtet, dass einzelne, besonders gut zur Bebauung geeignete Flächen, nicht rückgezont werden (vgl. dazu auch Kap. 7).

Ein-/Umzonungen

Vereinzelte Einzonungen bzw. Umzonungen von oder in WMZ sind im Zusammenhang mit konkreten Projekten vorgesehen. Dies betrifft folgende Gebiete:

- Die Verlegung der Bushaltestellen Heilbad Andeer erfordert die Umzonung der Parzelle Nr. 555 von der WMZ in die ZöBA (vgl. Kap. 7.3).
- Die dadurch notwendige Verlegung des Postauto-Busdepots in Andeer erfordert auf der Parzelle Nr. 1007 die Umzonung von Campingzone in Wohn-Gewerbezone (Einzonung in Bauzone) bzw. die Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohn-Gewerbezone auf Parzelle Nr. 1007 und Nr. 1009 (vgl. Kap. 7.3).
- Die Erneuerung des Areals Mühle (vgl. Kap. 7.1) westlich von Andeer erfordert:
 - o Umzonung von Parzelle Nr. 988 von Zone für öffentliche Anlagen in Parkierungszone
 - o Umzonung von Parzelle Nr. 982 von Dorfkernzone in Parkierungszone
 - o Zuweisung von Dorfkenzone in Freihaltezone auf Parzelle Nr. 980 von Dorfkernzone in Freihaltezone
 - o Einzonungen auf Parzelle Nr. 980 von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone bzw. Parkierungszone
- Die Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses von Clugin erfordert die Umzonung der Parzelle Nr. 3108 von ZöBA in Dorfzone (vgl. Kap. 10).
- Auf der Parzelle Nr. 368 wird die Abgrenzung zwischen ZöBA und Dorfzone ge ringfügig angepasst, damit erfolgt eine Umzonung in die Dorfzone.

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Unter Berücksichtigung der Argumente in den voranstehenden Kapiteln erachtet die Gemeinde die Bauzonenreserve als bedarfsgerechte Reserve. Die Kapazitätsreserve ist notwendig, um das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren aufzunehmen.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

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

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

Da die Gemeinde in sämtlichen Fraktionen eine Entwicklungsmöglichkeit vorsieht ist auch die Baulandmobilisierung pro Fraktion vorzusehen. Bei einer Nachfrage nach Bauland in einer Fraktion ohne Verfügbarkeit soll eine Baulandmobilisierung in dieser Fraktion möglich sein, auch wenn in anderen Fraktionen Bauland verfügbar wäre. Im Baugesetz wird der Baubehörde die Kompetenz eingeräumt, entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der KRIP-S sieht vor, dass Gemeinden eine Mindestausnutzung der Grundstücke von 80 Prozent sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Regelung aufgenommen, wonach Neubauten, Erweiterungen wie auch neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten das minimale Mass der Nutzung (d.h. Ausnützungsziffer) respektive die möglichen Gebäudeabmessungen zu mindestens 80 Prozent ausschöpfen müssen. Ausnahmen sind möglich bei ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte. In diesem Fall muss aufgezeigt werden, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich baulich und funktional realisiert werden kann.

Gemäss kantonalem Richtplan Siedlung ist im ländlichen Raum grundsätzlich eine minimale Ausnützung von 0.5 (AZ) vorzusehen. Bei einer Mindestausnutzung von 80 % würde dies einer mindestens einzuhaltenden AZ von 0.4 entsprechen. In der

Wohnzone 2 wird vorliegend eine Mindestausnützung von 0.35 vorgesehen. Diese Zonen liegen teilweise an Hanglagen mit entsprechenden baulichen Erschwernissen (z.B. höherer Flächenbedarf für Erschliessung, Einfügung ins Gelände) oder aber sind eher von kleinvolumigen Bauten geprägt. Die Gemeinde beabsichtigt diese Struktur weiterzuführen, höhere minimale Nutzungsmasse würden dieser zuwiderlaufen. Aus diesen Gründen wird eine Mindestausnützung von 0.35 vorgesehen und damit aus ortstechnischen Überlegungen geringfügig von der Mindestanforderung abgewichen.

5.3 Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern

Andeer hat bereits verhältnismässig hohe Ausnützungsziffern. Bis anhin fehlte jedoch eine griffige Regelung, diese Dichte auch einzufordern (vgl. Kap. 5.2) oder aber sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienbauten sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Bereichen Mehrfamilienhaus» mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. Diese Regelungen gelten nicht für Erneuerungen und/oder Erweiterungen bestehender Häuser. Bei besonderen Verhältnissen kann die Baubehörde die Anzahl Wohnungen auf ein Gesuch hin herabsetzen.

5.4 Anpassung der Massvorschriften

Grenzabstände

Das rechtskräftige Baugesetz kennt einen kleinen und einen grossen Grenzabstand. Künftig wird lediglich noch ein Grenzabstand vorgesehen, welcher dem kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich.

Zur Sicherstellung der Trennung zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone wie auch der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird eine Regelung eingeführt, wonach bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone gegenüber Grundstücksteilen ausserhalb der Bauzone ein Mindestabstand von 1 m zur Bauzonengrenze (nicht zur Grundstücksgrenze) einzuhalten ist. Dies betrifft einerseits Parzellen, welche teilweise in der Bauzone und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen; anderseits wird damit aber auch ein im Grundsatz denkbare Närerbaurecht zur Bauzonengrenze ausgeschlossen.

Gebäudeabmessungen

Die möglichen Gebäudehöhen werden in den Dorfzonen geringfügig erhöht, um eine Bebauung (dreigeschossig) gemäss heutigen Bauweisen zu ermöglichen: Neu beträgt die Firsthöhe 12.5 m (bisher 11.5 m) und die Gebäudehöhe 9.0 m (bisher 8.0 m).

6 Umgang mit Zweitwohnungsthematik

6.1 Beurteilung der aktuellen Situation

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG), das per 1. Januar 2016 in Kraft trat, limitiert den Bau von Zweitwohnungen. Andeer hat aktuell gemäss Wohnungs-inventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) einen relativ hohen Zweitwohnungsanteil von 48.6 Prozent und liegt deutlich über der Limite von 20 Prozent, ab welcher laut ZWG eine Gemeinde den Bau neuer Zweitwohnungen nicht mehr bewilligen darf.

Weiterhin erlaubt ist die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen. In den letzten fünf Jahren hat der Anteil Zweitwohnungen in Andeer um 5.5 Prozentpunkte zugenommen. Da die Nachfrage hoch bleibt und die Zweitwohnungsanteile in benachbarten Regionen mit zwischen 60 bis 75 Prozent bereits sehr hoch sind, dürfte in Zukunft auch in Andeer der Umnutzungsdruck weiter zunehmen. Diese Entwicklung wird durch die Demografie begünstigt, denn aufgrund der Überalterung ist in den kommenden Jahren vermehrt damit zu rechnen, dass Erstwohnungen frei und als Zweitwohnungen verkauft werden.

Aus diesen Gründen sollen aus Sicht der Gemeinde im kommunalen Baugesetz ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz aufgenommen werden. Einerseits soll die Entwicklung besser verfolgt werden können. Dazu wird die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen in Zweitwohnungen dem Baubewilligungsverfahren unterstellt. Sofern die Anzahl Umnutzungen stark ausfällt verfügt die Gemeinde zudem über die nötigen Werkzeuge, um gegen diese unerwünschte Entwicklungen vorgehen zu können. Zudem sollen bei altrechtlichen Wohnungen gewisse Massnahmen bei baulichen Tätigkeiten vorgesehen werden, um den Anteil Erstwohnungen mittelfristig wiederum erhöhen zu können.

6.2 Vorgesehene Massnahmen

Die Gemeinde erlässt im Baugesetz die folgenden ergänzenden Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz:

- Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen ist bewilligungspflichtig.
- Bei einem wesentlichen Umbau ist mindestens 1/3 der Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG dürfen maximal 1/4 der Hauptnutzfläche umfassen.
- Die Voraussetzungen für die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben richten sich nach den Bestimmungen von Art. 8 ZWG.
- Die Umnutzung von geschützten Bauten in Zweitwohnungen ist nur in den Erhaltungszonen (EZ) und in der Zone landschaftsprägende Bauten (LPB) zulässig.

7 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

7.1 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn

Der Gutsbetrieb bei der alten Mühle (Haus Ragaz) in Andeer hat seit 2021 einen neuen Eigentümer. Dieser plant einen Umbau der Liegenschaft. Derzeit läuft die Projektplanung. Zur Umsetzung dieses Vorhabens, sollen die Bauzonenabgrenzungen im Umfeld der Liegenschaft angepasst werden. Die Anpassungen beinhalten im westlichen Teil der Liegenschaft eine Einzonung von Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone bzw. Parkierungszone. Diese werden im östlichen Teil der Liegenschaft durch zwei insgesamt flächengleiche Umzonungen von Dorfkernzone in die Freihaltezone kompensiert (siehe Abb. 8).

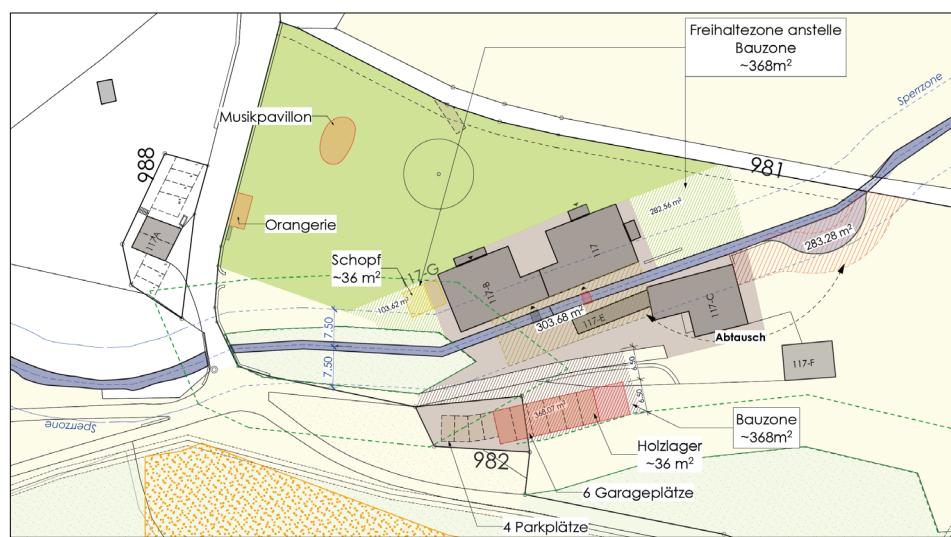


Abb. 8: Situationsplan Gutsbetrieb Mühle mit vorgesehenen Zonenanpassungen

7.2 Autobahnkapelle

Die Stiftung «Autobahnkirche Andeer-Val Schons» plant die Errichtung einer Autobahnkapelle an der Autostrasse A13 bei Andeer. Für die Erarbeitung des Vorprojekts konnten die Verantwortlichen das renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron gewinnen (vgl. Abb. 9).



Abb. 9: Visualisierung Projekt Autobahnkapelle von Herzog & de Meuron.

Um das Projekt zu ermöglichen, sollen im Zonenplan auf den Parzellen Nrn. 803 und 1093 Teilflächen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Im Generellen Erschliessungsplan werden der Standort der Parkierungsanlage (Parkplatz inkl. sanitärer Anlagen), der Erschliessungsstrasse sowie die Wegführung für die Fusswegverbindung und Leitungserschliessung zwischen der Parkierungsanlage und der Autobahnkirche festgelegt (vgl. Abb. 10).



Abb. 10: Konzept zur Erschliessung der geplanten Autobahnkirche

Die Gemeinde beabsichtigt, diese erforderlichen nutzungsplanerischen Festlegungen befristet zu erlassen. Sollte das Baugesuch bzw. der Baubeginn nicht nach vereinbarten Frist erfolgen, verfällt die Planung somit.

Die Vorlage wurde im Oktober 2020 als Teilrevision der Ortsplanung beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE stellte den Vorprüfungsbericht im März 2021 zu. Darin werden diverse Auflagen formuliert, welche die Projektverantwortlichen zu erfüllen haben, bevor eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Diesbezüglich sind gegenwärtig folgende wesentlichen Punkte zu erwähnen – im Übrigen sind die Nachweise im Rahmen der weiteren Projektierung stufengerecht beizubringen:

- Mehrwertabgabe: Es wird eine Mehrwertabgabe vorgesehen (vgl. Kap. 11.3), diese soll gemäss Mitteilung des ASTRA durch die Bauherrschaft beglichen werden – dazu wird eine Vereinbarung erarbeitet.
- Nationalstrasse ASTRA: Laut Mitteilung des ASTRA haben verschiedene Befreiungen stattgefunden und es konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben aus Sicht der Nationalstrasse grundsätzlich möglich erscheint.
- Landwirtschaftliche Nutzflächen: Die Projektverantwortlichen erüieren gegenwärtig Ausgleichsflächen als Kompensation für Flächen, die der Landwirtschaft entzogen werden.
- Lärmschutz: Das Konzept der Autobahnkapelle basiert im Wesentlichen auf dem gewählten Standort entlang der Nationalstrasse. Der Straßenlärm ist Teil des Konzepts, es handelt sich vorliegend somit nicht um lärmempfindliche Räume im Sinne der Lärmschutzverordnung.

7.3 Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot

Die Situation des Busverkehrs im nördlichen Teil des Dorfs Andeer ist derzeit aus mehreren Gründen nicht zufriedenstellend gelöst. Einerseits ist die heutige Lage der beiden Bushaltestellen «Heilbad» und «Tgavugl» für ortsunkundige Fahrgäste unübersichtlich. Zudem entsprechen die beiden Bushaltestellen nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes und müssen daher saniert werden. Andererseits sind die Platzverhältnisse im Busdepot der Betreiberfirma Gaudenz AG, das sich auf den Parzellen Nr. 554 und 555 befindet, zu knapp für die heutigen Bedürfnisse. Um diese Probleme zu lösen, haben sich die Gemeinde und die Postauto-Betreiberfirma auf eine gemeinsame Lösung verständigt. Die Bushaltestellen sollen neu auf der Parzelle Nr. 555 an einem Standort zusammengelegt und nach heutigen Vorgaben realisiert werden (vgl. Abb. 11). Die Parzelle Nr. 555 wird zu diesem Zweck von der Wohn-Gewerbezone in die ZöBA umgezont.

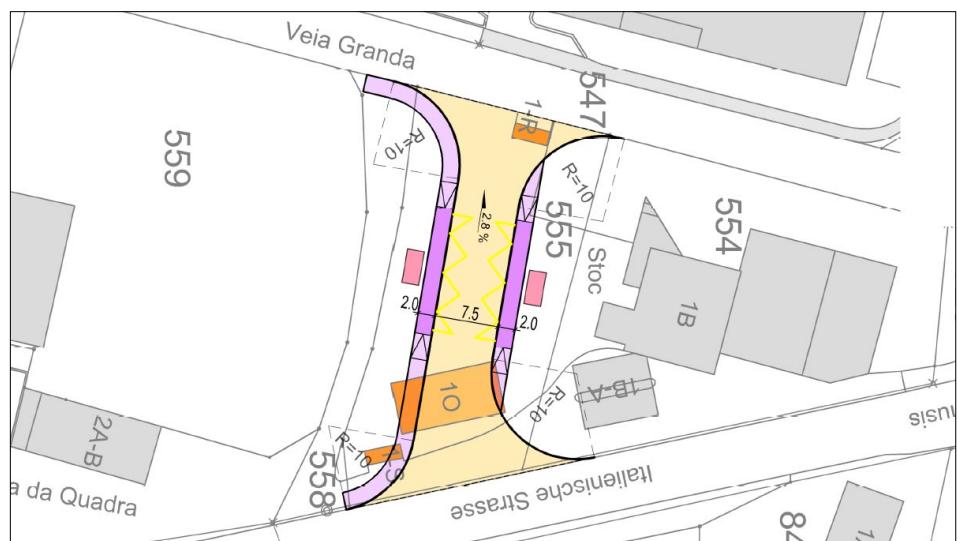


Abb. 11: Projektstudie neue Bushaltestelle Heilbad (Quelle: Jenny Planing AG, 2018)

Um dies zu ermöglichen, muss das Busdepot an einen anderen Standort verlegt werden, der vorzugsweise zentral gelegen ist, um lange Leerfahrten/Betriebsfahrten vom Depot zum Einsatzort zu vermeiden. Es wurden diverse Standorte geprüft (u.A. Gewerbezone Runcs, ZöBA Parz. Nr. 929, ZöA Parz. Nr. 553, KBN Parz. Nr. 1025, Wohn- und Gewerbezone Parz. Nr. 1008, Parz. Nrn. 1007 / 1009). Aus Sicht der Gemeinde und der Betreiberfirma befindet sich dieser Idealstandort unmittelbar beim nördlichen Dorfeingang. Die nordöstliche Ecke der Parzelle Nr. 1007, die heute teilweise in der Campingzone und teilweise in der Landwirtschaftszone liegt, wird zu diesem Zweck in die Wohn-Gewerbezone um- bzw. eingezont. Ebenfalls erfolgt eine Einzonung der Parzelle Nr. 1009 bis auf Höhe der Campingzone. Somit entsteht ein Bauplatz, der ausreichend Platz für ein neues Busdepot bietet, die Zufahrt kann ebenfalls von der Parzelle Nr. 1008 genutzt werden (vgl. Abb. 12).

Mit der geplanten neuen Haltestelle kann die Aufenthaltsqualität am nördlichen Ortseingang im Sinne des KRL aufgewertet werden.

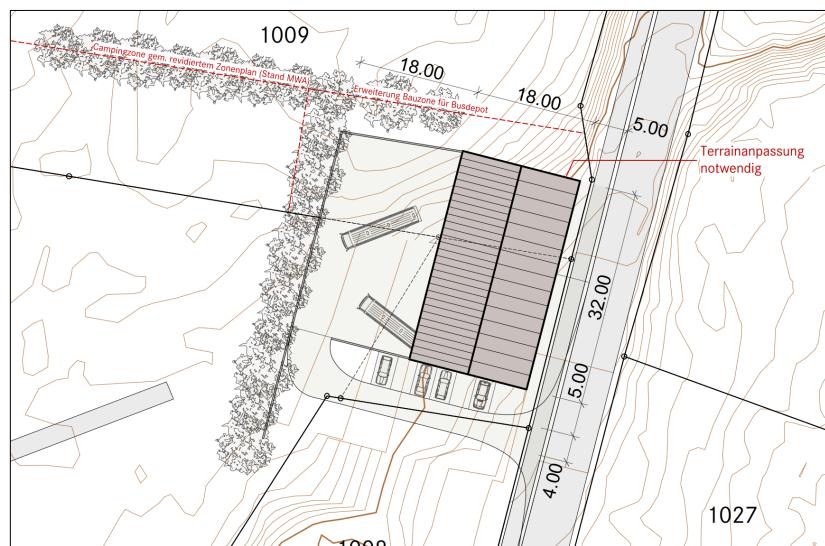


Abb. 12: Projektstudie neues Busdepot

7.4 Erweiterung Camping

Der Campingplatz am Ortseingang von Andeer erfreut sich einer grossen Nachfrage. Daher, und auch zur Kompensation des Wegfalls einer Teilfläche des Campingareals im Zusammenhang mit dem neu geplanten Busdepot (vgl. Kap. 7.3), soll dieser nach Norden erweitert werden. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1009 wird somit der Campingzone (Nicht-Bauzone) zugewiesen. Der Abschluss des Campings wird mit einer Hecke oder Baumreihe gestaltet.

7.5 Erhaltungszonen Bavugls/Promischur

In der Gemeinde Andeer bestehen mit Bavugls und Promischur zwei Alpsiedlungen, für die Erhaltungszonen in Kraft sind. Zweck dieser Erhaltungszonen war bei ihrer Einführung, dass alte Stallbauten in diesen Alpsiedlungen erhalten werden können, indem sie in Ferienunterkünfte (Zweitwohnungen) umgenutzt werden können. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 ist die Umnutzung solcher Stallbauten in Erhaltungszonen nicht mehr möglich. Das Gericht argumentiert, dass die Praxis dem Zweitwohnungsgesetz widerspreche. Bis auf Weiteres müssen Bauvorhaben in der Erhaltungszone ein BAB-Verfahren durchlaufen.

Die Bauten in den Erhaltungszonen Bavugls und Promischur, die noch nicht umgenutzt sind, werden im Rahmen dieser Revision im Generellen Gestaltungsplan, gestützt auf die bisherige Gesamtschau über die Erhaltungszone, als «geschützte Baute Erhaltungszone» definiert, welche gemäss Art. 9 ZWG in Verbindung mit Art. 24d RPG weiterhin umgenutzt werden dürfen.

Dazu sind die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- die Baute wird in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes bleiben im Wesentlichen unverändert;

- eine dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden;
- es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

7.6 Landschaftsprägende Bauten

In den bestehenden Zonen landschaftsprägende Bauten gelangt eine analoge Anwendung von Art. 9 ZWG wie in der Erhaltungszone zur Anwendung.

7.7 Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet

Die beiden Steinabbaugebiete Crap da Sal und Parsagna wurden neu konzipiert. Dazu wurden der Gemeindeversammlung vom 7. Oktober 2025 zwei separate Teilrevisionen der Ortsplanung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Für das Areal Cuolmet wurde am 13. August 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung bezüglich Deponiezone genehmigt. Im Rahmen der Erarbeitung des BAB zeigte sich, dass das Kompartiment Typ B zur Gewährleistung der Entwässerung maximal auf der Höhenkote von 995 m ü. M. zu liegen kommen darf. Zur Gewährleistung des Volumens von 100 000 m³ wird daher der Perimeter des Kompartiment Typ B und somit auch die Deponiezone vergrössert. Ebenfalls werden im GGP die aufgrund der Neigung notwendigen Höhenkoten festgelegt. Die Randbereiche werden im Rahmen des Abschlusskonzepts der Deponie Cuolmet mit Material Typ B gestaltet.

8 Konzept Gestaltung

8.1 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Andeer hat sich mit dem Thema Ortsbildschutz bereits in früheren Revisionen der Ortsplanung intensiv auseinandergesetzt. Entsprechend viele Festlegungen zu verschiedenen Aspekten dieses Themenkreises bestehen bereits. Die bestehenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan stellen somit eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Andeer dar. Weitere wichtige Grundlagen, die im Rahmen dieser Revision berücksichtigt wurden, sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Überarbeitung 2019)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege.

8.1.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist Pignia (Objekt Nr. 04.SO.12) mit der Festlegung / Beschreibung «Freihaltebereich: Westansicht» aufgenommen. Die Fläche ist vollständig und bis sehr nahe an die historische Bebauung der Landwirtschaftszone zugewiesen. In dieser befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Bauvorhaben unterliegen dem BAB-Verfahren. Auf die Festlegung eines Freihaltebereichs in diesem Gebiet wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung verzichtet.

Das Dorf Andeer (Objekt Nr. 04.SO.01) ist mit der Festlegung / Beschreibung «Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen» im kantonalen Richtplan enthalten. Andeer verfügt über diverse Freihaltezonen und Freihalteflächen, damit ist diese Festlegung umgesetzt.

Clugin (Objekt Nr. 04.SO.06) ist mit der Festlegung / Beschreibung «Freihaltebereich: Südansicht bei der Kirche» aufgenommen. Die Fläche liegt teilweise im Wald und im Übrigen vollständig in der Landwirtschaftszone. In dieser befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Bauvorhaben unterliegen dem BAB-Verfahren. Auf die Festlegung eines Freihaltebereichs in diesem Gebiet wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung verzichtet. Die ZöBA wird für eine allenfalls notwendige Parkierungsfläche beibehalten.

8.1.2 Umgang mit ISOS

Für Andeer, Pignia und Clugin bestehen ISOS Aufnahmen aus den Jahren 1983, 1989 und 1990. Andeer und Pignia waren bereits bis anhin als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Diese ISOS-Aufnahmen wurden im Rahmen der bisherigen Nutzungsplanungen berücksichtigt, damit ist das ISOS bereits bis anhin in der Ortsplanung umgesetzt.

Mit der Überarbeitung des ISOS erfolgte in der Gemeinde Andeer keine Änderung der Einstufung. Die historischen Ortskerne von Andeer und Pignia sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Ortsbildaufnahme 2019) weiterhin mit nationaler Bedeutung eingestuft. Wie einleitend ausgeführt ist das ISOS somit in der bisherigen Ortsplanung bereits umgesetzt. Mit den sehr umfassend erfolgten objektbezogenen Schutzfestlegungen, dem Ausscheiden von Freihalteflächen, Zonen für Grünflächen sowie Erhaltungsbereichen etc. ist die Gemeinde der Ansicht, dass den Schutzinteressen des ISOS bis anhin und auch künftig Rechnung getragen wird. Dennoch wird nachfolgend aufgezeigt, wie die einzelnen Empfehlungen des ISOS (Stand 2019) berücksichtigt bzw. abgewogen wurden.

Pignia

Gemäss ISOS solle das unbebaute Kulturland (im ISOS Nr. 2, vgl. Abb. 13) westlich des Ortskerns freigehalten werden. Die Neubautätigkeit habe sich auf eine Verdichtung des Wohnquartiers südlich des Ual da Pignia (im ISOS Nr. 3) zu begrenzen.

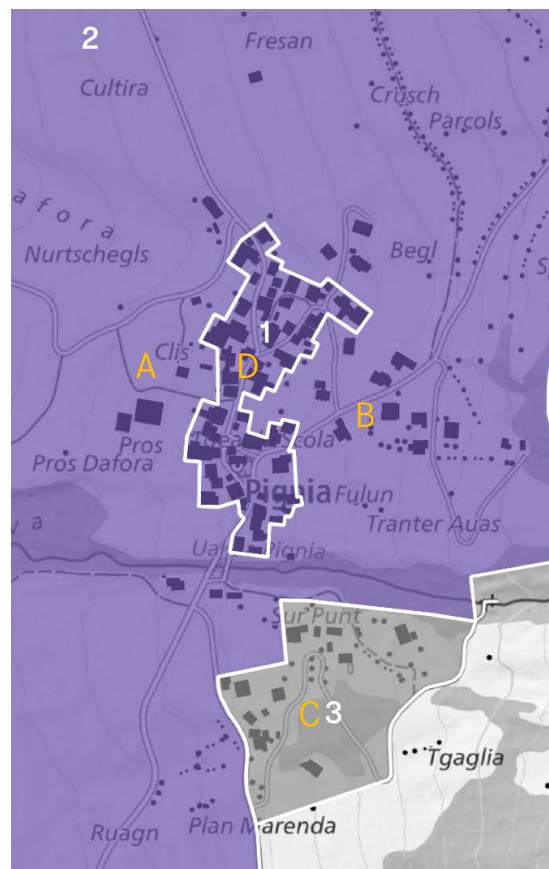


Abb. 13: ISOS Pignia (2019, BAK)

- A. Die talseitigen Gebiete liegen vollumfänglich in der Landwirtschaftszone und sind nicht der Bauzone zugewiesen, dementsprechend wird dem ISOS in diesem Bereich entsprochen.
- B. Demgegenüber ist das (sehr grossflächig und undifferenziert ausgeschiedene) Gebiet (im ISOS ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet) westlich des

Ortskerns (Candealas/Liorasei) aus Sicht der Gemeinde keinesfalls als «unüberbautes Kulturland» zu betrachten, sondern vielmehr als Erweiterung der historischen Dorfbebauung. Eine Rückzonung dieses bereits weitgehend bebauten Gebiets wäre widersinnig. Der noch bestehende Grünraum im Bereich der historischen Bebauung wird jedoch im Sinne des ISOS (wie im KRL vorgesehen, Zone für Grünflächen) freigehalten werden, wobei eine unterirdische Parkierungsanlage möglich bleiben soll. Damit werden Neubauten künftig entlang der bestehenden Strassenzüge angeordnet.

- C. Die vom ISOS empfohlene Verdichtung des neueren Wohngebietes südlich des Ual da Pignia ist nur teilweise möglich, da die im ISOS bezeichnete Teilfläche (3) stellenweise im Wald liegt. Die Bauplätze werden beibehalten.
- D. Schliesslich werden im ISOS noch diverse Empfehlungen zum Ortskern (Nr. 1 in Abb. 13) aufgeführt, diesen wird mit der Festlegung der Dorfzone bzw. den umfangreichen Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

Somit ist aus Sicht der Gemeinde auch das revidierte ISOS 2019 im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Andeer

Für Andeer hält das ISOS (2019) im Wesentlichen diverse Empfehlungen für den Ortskern (Nr. 1 und 2 im ISOS, Abb. 14) fest. Diesen wird mit den unterschiedlichen Grundnutzungen und den Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

Weiter soll die unbebaute Umgebung (Nr. 4) freigehalten werden, namentlich die Ansicht des Kirchhügels (Nr. 6) und des Hotels Fravi (Nr. 5).

Auch in Andeer ist die Gliederung der Gebiete z.T. sehr grossflächig und wenig differenziert. So ist die Umgebung (Nr. 4) vielerorts nicht unbebaut, sondern wird seit Jahrzehnten baulich genutzt.

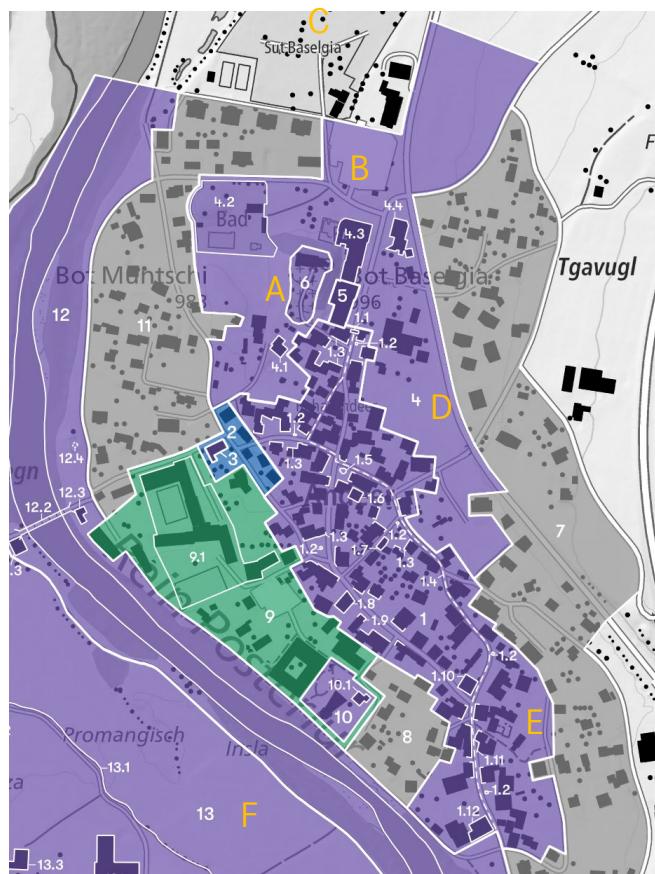


Abb. 14: ISOS Andeer (2019,

BAK)

Unter Würdigung des ISOS wird das Gebiet Bot Muntschi bezüglich Ansicht der Kirche leicht vergrössert (A). Demgegenüber handelt es sich beim öffentlichen Parkplatz am Ortseingang sowie dem Gebiet Stoc/Fup um ein im KRL bzw. regionalen Richtplan ausgeschiedenes Aufwertungsgebiet, welches mittel- bis längerfristig bebaut werden kann (B). Auf die Festlegung einer Folgeplanpflicht im Bereich der Ortseingänge wird verzichtet, da gegenwärtig noch keine konkreten Absichten vorhanden sind. Das Areal des Camping (C) soll mit einer Baumreihe gegen Norden abgegrenzt werden, dazu ist eine Festlegung im Generellen Gestaltungsplan vorgesehen.

Für das Areal Quadra (D) existiert eine rechtskräftige Quartierplanung (d.h. es wurde ein qualitätssicherndes Folgeverfahren durchgeführt). Das Areal ist sowohl im KRL als auch im regionalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt für eine Innenverdichtung vorgesehen ist. Somit ist angezeigt, dass in diesen Gebieten eine qualitative bauliche Entwicklung höher zu gewichten ist als die Freihaltung des Areals.

Bezüglich des historischen Ortsrands entlang der Veia Granda (E) ist eine qualitative Innentwicklung durch die Bauberatungspflicht in der Dorfkernzone gewährleistet.

Das Gebiet Promangisch (F) ist mehrheitlich der nicht-Bauzone zugewiesen, im Übrigen ist eine ZöBA vorhanden, ein zusätzlicher Freihaltebereich ist nicht vorzusehen.

8.1.3 Umgang mit Inventar der Denkmalpflege

Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege wurde mit den Vertretern der Gemeinde in mehreren Sitzungen intensiv diskutiert und der Schutzstatus für jedes Objekt festgelegt. Um eine differenziertere Abstufung der Schutzwürdigkeit bzw. der damit verbundenen Schutzaufgaben zu ermöglichen, wurden die bisherigen Schutzkategorien überprüft und neu durch ein dreistufiges System von Schutzkategorien ersetzt. Neu definiert das Baugesetz folgende Schutzkategorien: «geschützte Bauten» (strenge Schutzaufgaben), erhaltenswerte Bauten (mittlere Schutzaufgaben) und «bemerkenswerte Bauten» (geringe Schutzaufgaben). Für Wohngebäude, die in der Inventarliste der Denkmalpflege vorkommen, wurde grundsätzlich eine dieser drei Schutzkategorien festgelegt.

Die in der Inventarliste erfassten Ökonomiebauten werden mehrheitlich keiner Schutzkategorie zugewiesen. Dies gestützt auf die Strategie des KRL, wonach prioritär Erstwohnungen im Ortskern gefördert werden sollen – wozu auch ein Ersatzneubau von Ökonomiebauten beitragen kann.

8.1.4 Umgang mit bestehenden Festlegungen

Unter den bestehenden Schutzfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan finden sich einige Bauten, die in der Inventarliste der Denkmalpflege nicht vorkommen. Diese Festlegungen werden aufgehoben. Die bisherige Schutzkategorie «erhaltenswerte Stallbauten» wird ebenfalls aufgehoben. An den weiteren bestehenden Inhalten des Generellen Gestaltungsplanes erfolgte keine Änderung.

9 Konzept Arbeitsgebiete

9.1 Regionale Abstimmung

Der kantonale Arbeitsstandort Andeer-Zillis (Objekt-Nr. 5.4-3) besteht aus den drei Gewerbegebieten Runcs, Zups und Nislas (vgl. Kap. 3.4), die jeweils unterschiedliche Standortprofile aufweisen. Mit Runcs und Zups liegen zwei dieser Gewerbegebiete in der Gemeinde Andeer. Für beide Gewerbegebiete sind im regionalen Richtplan Viamala Erweiterungen vorgesehen:

Runcs:

Standortprofil: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betriebe und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-12 (Erweiterung von 0.4 ha nach Süden).

Zups:

Standortprofil: Kleingewerbe, Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-11 (Erweiterung von 0.8 ha nach Osten).

9.2 Erweiterung Gewerbegebiet Zups

Das Gewerbegebiet Zups ist inzwischen vollständig bebaut, die Flächen sind vollständig genutzt und es besteht kein Angebot mehr.

Durch die unterschiedliche Profilierung von Runcs und Zups und die bestehende Nachfrage von lokalen und regionalen Betrieben ist die Erweiterung des Gebiets Zups zwingend anzugehen und der Bedarf ausgewiesen.

Die in der Richtplanung vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets Zups um 0.8 ha in östlicher Richtung wird somit in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Die Bebauung erfolgt wie bis anhin entlang einer zentralen Erschliessungsstrasse auf beiden Seiten dieser Strasse. Zur Gewährleistung einer guten Einordnung wird die Baugestaltungslinie entlang der Strasse im Bereich der Einzonung fortgeführt.

Die Bewirtschaftung der Gewerbeflächen erfolgt durch die regionale Gewerbezone Val Schons mit den Trägergemeinden Andeer, Ferrera, Muntogna da Schons und Zillis-Reischen. Diese bietet die Gewerbeflächen im Baurecht an und sorgt für eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets.

9.3 Erweiterung Gewerbegebiet Runcs / Kiesabbau Runcs

Die Entwicklung in Runcs (innerhalb der bestehenden Gewerbefläche) ist im Gange. Die Erweiterung im Gewerbegebiet Runcs wird gegenwärtig noch nicht weiterverfolgt, da vorgängig ein Erweiterungsvorhaben des Kieswerkbetriebs vorgesehen ist. Dazu sind entsprechende Planungen im Gange und werden im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt. Für diese Erweiterung wird die geplante Gewerbefläche als Zufahrt benötigt und steht daher gegenwärtig noch nicht zur Verfügung.

10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Die bestehenden ZöBA/ZöA werden grösstenteils unverändert beibehalten. Einige Änderungen sind aufgrund aktueller Entwicklungen aber nötig. Diese Änderungen sind untenstehend nach Fraktionen geordnet aufgelistet:

Clugin

- Parzelle Nr. 3108: Das alte Gemeindehaus wird seit der Fusion nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Daher wird die Parzelle von der ZöBA in die Dorfzone umgezont.
- Die ZöBA im Bereich der ehemaligen ARA wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Andeer

- Parzelle Nr. 988: Diese Parzelle befindet sich bisher in der ZöA. Neu wird sie in die Parkierungszone umgezont und dient als private Parkierung für das Mühle-Areal (vgl. Kap. 7.1).
- Parzelle Nr. 977: In der nordwestlichen Ecke der Parzelle befindet sich eine Scheune, die bisher in der Zone übriges Gemeindegebiet liegt. Dieses Gebäude wird von der Gemeinde genutzt und wird darum in die ZöBA eingezont.
- Parzelle Nr. 525 Bot Muntschi: Die ZöA an der Westflanke des Kirchenhügels wird in die Freihaltezone umgezont, um den Blick auf die Kirche zu sichern.
- Parzelle Nr. 1025: Auf die Einzonung gemäss RRIP wird vorderhand aufgrund mangelnden konkreten Bedarfs verzichtet.

11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Die Gemeinde Andeer hat bereits im Jahr 2017 ein Reglement zum Thema Mehrwertausgleich erlassen. Wie vom übergeordneten Recht gefordert, wird die Bestimmung zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte neu ins Baugesetz aufgenommen. Das Reglement der Gemeinde wird somit obsolet und aufgehoben, sobald die vorliegende Nutzungsplanrevision in Kraft tritt.

11.1 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19I KRG

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 Prozent des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist.

Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50 Prozent erhöhen oder zusätzliche Abgabatbestände vorsehen. Die Gemeinde Andeer sieht einen Abgabesatz von 30 Prozent vor und verzichtet auf die Definition weiterer Abgabatbestände.

Die Baubehörde kann den Abgabesatz bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

11.2 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Bereits vorhandene Mehrwertabgaben sind in den kommunalen Fonds einzulegen. Die Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds wird in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

11.3 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen diverse Ein-, Um- und Aufzonungen. Die entsprechenden Ermittlungen des Mehrwerts werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung nach der Beschlussfassung erstellt. Die voraussichtlich betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Betroffen von einer Mehrwertabgabe (mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme sowie Freigrenze überschritten) sind voraussichtlich die folgenden Grundstücke, für diese Parzellen ist ein Gutachten einzuholen:

- Einzonung Autobahnkirche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Parzelle Nr. 803) – öffentliches Interesse vorhanden, Abgabesatz 20%
- Einzonung Areal Muglin (Dorfkernzone, Parkierungszone, Parzelle Nr. 980)
- Einzonung in Wohn-Gewerbezone für Busdepot (Parzellen Nrn. 1007/1009) – öffentliches Interesse vorhanden, Abgabesatz 20%
- Einzonung Erweiterung Gewerbegebiet Zups (Gewerbezone, Parzelle Nr. 2116) – öffentliches Interesse vorhanden, Abgabesatz 20%

11.4 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Entschädigung von Planungsnachteilen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Planungsnachteile werden entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG). Wird keine Entschädigung geleistet, besteht in gewissen Fällen ein Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen (Art. 19t KRG). Entschädigungsbegehren sind nach der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung innert zwei Jahren an die Gemeinde zu richten.

12 Natur- und Landschaftsschutz

12.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und -weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden durch das Amt für Natur und Umwelt (ANU) bereinigt und zuhanden der vorliegenden Revision zur Verfügung gestellt. Die Flächen wurden gemäss den Angaben des ANU in der Nutzungsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt. Stellenweise erfolgen Anpassungen auf die realen Verhältnisse vor Ort (u.A. Wald, Strassen, Wege etc.).

Eine Trockenstandortzone fehlte in der Nutzungsplanung von Andeer bisher. Sie wird daher neu ins Baugesetz aufgenommen. Im Zonenplan werden alle Biotopinventar-Objekte vom Typ «Trockenwiesen und -weiden» (TWW) dieser Zone zugeordnet. Bisher waren die TWW der Zone mit erhaltenswerter Flora zugeordnet. Neu wird die Zone mit erhaltenswerter Flora für alle Objekte vom Typ «Wiese mit Rote-Liste-Arten» verwendet.

12.2 Auenperimeter

Im Bereich der Auen werden Naturschutzzonen teilweise auf das revidierte Inventar des Kantons angepasst. Stellenweise erfolgen Anpassungen auf die realen Verhältnisse vor Ort (u.A. Wald, Strassen, Wege etc.).

12.3 Landschaftsschutzzone

Die rechtsgültigen Landschaftsschutzzonen wurden mit den Landschaftsschutzgebieten gemäss regionaler und kantonaler Richtplanung verglichen. Die Gemeinde kam dabei zum Schluss, dass die Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen präziser ausgeführt sind als die Landschaftsschutzgebiete. Daher werden die rechtsgültigen Abgrenzungen unverändert übernommen.

12.4 Wald

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

wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Aufgrund dieser Überprüfung werden drei Rodungsgesuche notwendig, bei welchen mittels einer flächengleichen Rodung und Ersatzaufforstung die Waldflächen bereinigt werden.

12.5 Gewässerraum

Die 2018 genehmigten Gewässerraumzonen werden in die vorliegende Nutzungsplanung überführt mit Anpassungen auf die revidierten Naturschutzzonen.

12.6 Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor GR 07 Donat liegt teilweise auf Gemeindegebiet Andeer. Für diesen wichtigen Korridor für den Rothirsch zwischen den Winter- (Schons) und Sommereinständen (Ferrera-Avers) respektive die generell wichtige Verbindung für Wildtierpopulationen auf der westlichen und östlichen Talseite des Val Schons wird eine «Zone Wildtierkorridor» ausgeschieden.

13 Erschliessung

13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die bestehenden Inhalte des Generellen Erschliessungsplans wurden mit den aktuellen Leitungskatastern zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung sowie mit allen verfügbaren kantonalen Grundlagen zu den verschiedenen Verkehrsträgern abgeglichen und dem neusten Stand angepasst.

13.2 Wichtige geplante Anlagen

Folgende Änderungen wurden neu in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen:

- Geplante Erschliessungsstrassen Bushaltestelle «Heilbad» und neues Busdepot.
- Erschliessungsstrasse, Parkplatz, Leitungen und Sanitäranlagen sowie Fussgängererschliessung für Autobahnkirche.
- Geplante unterirdische Parkierungsanlage in Pignia beim ehemaligen Schulhaus.
- Geplante unterirdische Parkierungsanlagen in Pignia im Ortskern im Bereich des freizuhaltenden Grünraums. Die Zufahrt erfolgt ab der Veia Prinzipala.

14 Baugesetz

14.1 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszenen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Diese Themen müssen im kommunalen Baugesetz nicht integriert sein. Wo nötig wird im Baugesetz auf die jeweils relevanten Artikel in der übergeordneten Gesetzgebung verwiesen.

14.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

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

14.3 Wichtige Inhaltliche Änderungen

Aufgrund der Vorgaben aus der übergeordneten Gesetzgebung wurden insbesondere folgende Themen neu ins kommunale Baugesetz aufgenommen bzw. ergänzt:

- Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 5)
- Mehrwertabgabe (vgl. Kap. 11)
- Haushälterische Bodennutzung (vgl. Kap. 5.2)

Im Kapitel Bauvoraussetzungen wurden zudem ergänzende Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbau aufgenommen (vgl. Kap. 6).

Im Kapitel Zonenplan wurden folgende Zonentypen neu aufgenommen:

- Parkierungszone
- Trockenstandortzone
- Zone Wildtierkorridor

15 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Andeer eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt, respektive an die neuen Vorgaben adaptiert. Die Bauzonengröße wird auf den Bedarf ausgerichtet.

Chur, November 2025, Stauffer & Studach AG / mz, kk, cn

Anhang 1: Auswertung Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung Andeer

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 6. September 2023

Hinweis: Es werden nur die nach wie vor relevanten und wesentlichen Bemerkungen erwähnt und nicht auf sämtliche Inhalte bzw. Korrekturen, die übernommen wurden, eingegangen. Anpassungen an den Planungsmitteln seit der Vorprüfung, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Vorprüfung stehen, werden nicht erwähnt.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
2 Übereinstimmung mit der Richtplanung		
2.2.3 Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet wird insgesamt verkleinert, jedoch überschreiten die Verlagerungen die Grenze von 1 ha. Diese ist regional abzustimmen.	Siedlungsgebiet in RRIP festlegen, sofern nach wie vor Verlagerungen (d.h. vorliegend Einzonungen) im Umfang von >1 Ha vorgenommen werden.
2.3 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans		
2.3.1 Wildtierkorridor	Die Festlegung der Zone Wildtierkorridor sei mit Zillis-Reischen und Muntogna da Schons abzustimmen	Keine Anpassung, Zone wird gemäss Auftrag Richtplan auf Gemeindegebiet Andeer festgelegt.
2.4 Regionale Richtplanung Viamala	Die richtplanrelevanten Inhalte der angepassten Ortsplanung (insb. Siedlungsgebiet) sind in RRIP zu überführen.	i.O., Abstimmung mit laufender RRIP-Anpassung vornehmen
3 Baugesetz		
3.1 Allgemeine Bemerkungen	Dort wo vom MBauG abgewichen wird, sind im PMB weitere Erläuterungen notwendig.	Das Musterbaugesetz stellt eine Hilfestellung zur Erarbeitung des Baugesetztes dar. Die Regelungen im Baugesetz sind selbsterklärend und werden, soweit notwendig, PMB erläutert.
3.2 Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen		
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	Art. 3 sei an die Bestimmung des MBauG anzupassen und auf den zweiten Satz zu verzichten (da sehr ähnlich mit Art. 10 Abs. 2).	i.O.
Art. 6 Baubehörde	Art. 6 sei überprüfen und an Bestimmungen des MBauG bzgl. Behördenorganisation anpassen.	i.O.
Art. 9 Zuständigkeit	Abs. 2 sei an die Bestimmung von Art. 13 Abs. 2 des MBauG anzupassen, um die Zuständigkeiten zu regeln.	i.O.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 10 Grundsatz (Baulandmobilisierung)	Mobilisierung wird auf Andeer, Pignia und Clugin einzeln angewendet. Es wird empfohlen Art. 10 möglichst allgemein zu formulieren und den letzten Satz in Abs. 2 zu streichen. Alternativ ist PMB zu präzisieren.	Wird nicht berücksichtigt, wie im PMB erläutert soll die Mobilisierung pro Fraktion erfolgen können. Soweit notwendig sind Ausführungsbestimmungen zu erlassen.
Art. 14 Zusätzliche Abgabetafelbestände (Mehrwertabgabe)	Abs. 4 sei zu streichen, da diese Regelung kantonalem Recht widerspreche und nicht genehmigungsfähig sei.	i.O. (anlässlich Gemeindeversammlung gestrichen)
Art. 18 Zonenschema	Hinweis unter Ziff. 1 kann entfernt werden, da es keine solchen Aufstufungen gibt. Im Zonenschema ist für die ZöBA bei der ES der Eintrag «II» durch «II/III» zu ersetzen und als Ergänzung eine Fussnote «Zuordnung ES gemäss Zonenplan» zu machen.	Nicht umsetzen. Es ist möglich, dass diese Situation einmal eintritt. Dann muss das BauG nicht nochmals revidiert werden. i.O.
Art. 23 Gebäude- und Firsthöhe	Bei den Begriffen Gebäude- und Firsthöhe handelt es sich nicht um Höhenbegriffe nach IVHB. Es wird empfohlen, die Höhenbegriffe nach IVHB zu verwenden und Art. 23 an Art. 29 MBauG anzupassen.	Wird nicht berücksichtigt, die Gemeinde behält die bisherige Regelung bei.
Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand	Begriff «Grenzabstand» mit Fussnote versehen: «Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).»	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 26 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Für Klein- und Anbauten wird im MBauG eine Mass von 20 - 30 m ² (Fläche) sowie 4 - 5m (Höhe) vorgesehe. Es wird empfohlen, Art. 26 BauG gemäss MBauG anzupassen. Gemäss MBauG dürfen vorspringende Gebäudeteile maximal 1/5 bis 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts je Stockwerk ausmachen. Andeer sieht einen Wert 1/2 je Stockwerk vor. Balkone sind in Andeer untypisch, weshalb empfohlen wird, dies anzupassen	Wird nicht berücksichtigt, die bisherigen Regelungen werden beibehalten. Wird nicht berücksichtigt. Vorspringende Gebäudeteile sind nicht gleichzusetzen mit Balkonen. Gestalterische Vorgaben zu Balkonen finden sich in Art. 64 BauG.
Art. 27 Dorfkernzone, Dorfzone und Dorferweiterungszone	Unabhängig des Wortlauts in Art. 27 Abs. 2 BauG gelten in jedem Fall die Anforderungen der eidg. Lärmschutz-Verordnung. Es wird empfohlen die Formulierung anzupassen.	i.O., Formulierung geringfügig angepasst
Art. 32 Parkierungszone	Parkierungsanlagen haben sich auch dann gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wenn sie das massgebende respektive das	i.O., Abs. 3 entsprechend anpassen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	tiefer gelegene Terrain nicht überragen. Es wird empfohlen Abs. 3 anzupassen.	
Art. 36 Erhaltungszone (Ergänzende Bestimmungen)	<p>Verweis auf Art. 31 KRG fehlt.</p> <p>Es ist vorgesehen, sämtliche noch nicht umgenutzten Ökonomiebauten in den Erhaltungszonen als «geschützte Baute Erhaltungszone» zu definieren und diese formell unter Schutz zu stellen. Zur Bezeichnung von wertvollen Bauten ausserhalb der Bauzone ist jedoch zwingend eine Gesamtschau nötig. Eine solche fehlt.</p> <p>Es wird eine direkte Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG suggeriert, jedoch ist jeweils eine Einzelfallbeurteilung der materiellen Schutzwürdigkeit notwendig.</p> <p>In Abs. 5 wird auf den Anhang verwiesen, dieser fehlt. Soweit dieser bestehen bleibt ist er im Baugesetz zu ergänzen.</p>	<p>Verweis auf Art. 31 KRG aufnehmen.</p> <p>Dies trifft nicht zu, die Gesamtschau erfolgte im Rahmen der ursprünglichen Festlegung der Erhaltungszonen und muss nun, bei der Anpassung, nicht erneut erfolgen.</p> <p>Die direkte Anwendbarkeit ist nicht vorgesehen, die Voraussetzungen nach Art. 9 ZWG sind einzuhalten.</p> <p>i.O., Anhang ergänzen</p>
Art. 37 Campingzone	Aufgrund der Lage der Campingzone sind Bauten, Anlagen und Bepflanzungen auch gut an das Ortsbild anzupassen. Es wird empfohlen Abs. 2 anzupassen.	i.O., Abs.2 entsprechend ergänzen.
Art. 40 Wertvolle Bauten und Anlagen	<p>Bei Bauvorhaben, die geschützte Bauten und Anlagen betreffen oder in Erhaltungsbereichen liegen stets die Denkmalpflege und bei den übrigen Bauvorhaben die kommunale Bauberatung beizuziehen.</p> <p>Anzahl Bauten, die Schutzkategorie «erhaltenswerte Bauten» zugeteilt wurden, ist aus denkmalpflegerischer Sicht unzureichend. Unterschied zu «bemerkenswerten Bauten» sehr klein. Nach Abs. 3 dürfen erhaltenswerte Gebäude ohne wertvolle Bausubstanz abgebrochen werden. Gebäude ohne wertvolle Bausubstanz sollten jedoch gar nicht erst als erhaltenswerte Bauten definiert werden.</p> <p>Zur besseren Definition der Bestimmungen wird empfohlen, zu den Erhaltungsbereichen einen eigenen Gesetzesartikel anzulegen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p> <p>Siehe vorstehend</p>
Art. 42 Baugestaltungslinien	Ergänzung: <i>Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonstrassen, die von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber</i>	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	<i>Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).</i>	
Art. 44 Landschaftsprägende Bauten	In Abs. 3 Ziff. 2 wird auf Art. 9 ZWG verwiesen. Art. 9 ZWG sei nur für Bauten innerhalb der Bauzone anwendbar. Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten LPB bezeichneten Gebäude befinden sich jedoch ausserhalb der Bauzone, weshalb der Verweis auf Art. 9 ZWG unpassend ist.	Anmerkung trifft nicht zu: Im Art. 9 Abs. 2 ZWG wird explizit auf Bauten ausserhalb der Bauzone eingegangen, und somit Art. 24d RPG. Keine Änderung.
Art. 45 Freihalteflächen, Strassenräume	<p>Es wird empfohlen, die Bereiche im Baugesetz zu differenzieren. Gemäss Abs. 1 sind An- und Kleinbauten auf Freihalteflächen in Ausnahmefällen gestattet. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird empfohlen An- und Kleinbauten nicht zu gestatten.</p> <p>Um nicht nur die Freihaltung, sondern auch die Gestaltung zu sichern würde es sich zudem neben den Freihalteflächen auch Gartenflächen festzulegen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p> <p>Das zulässige Mass wird auf 10 m² festgelegt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p>
Art. 46 Verkehrsanlagen	Parkierungsanlagen nach Art. 32 BauG haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen, dies gilt jedoch nicht für öffentliche Parkierungsanlagen nach Art. 46. BauG. Art. 46 sollte ergänzt werden.	Art. 46 befasst sich nicht mit der Gestaltung, diese ist in Art. 32 geregelt.
Art. 52 Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	Gemäss Art. 52 sollen nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt werden. Somit bedürfen jegliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, welche die Gemeinde dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt, einer BAB-Bewilligung (vereinfachtes Verfahren).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung erforderlich. (gestrichen)
Art. 53 Baugesuch	<p>Abs. 2 Ziff. 13 BauG widerspricht der KRVO und ist daher wie folgt zu formulieren: «Bei Bauten und Anlagen sowie Strassenreklamen im Bereich von Kantonsstrassen das erforderliche Gesuch sowie der Vorprüfungsentscheid des Tiefbauamts Graubünden.»</p> <p>Es wird empfohlen, Art. 53 BauG mit Art. 88 Abs. 2 des MBauG abzugleichen.</p>	<p>Ein Widerspruch ist nicht erkennbar, die Liste wurde jedoch bereinigt.</p> <p>Siehe vorstehend</p>

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 61 Wohnhygiene	Gemäss Abs. 2 sind Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss erlaubt. So besteht die Gefahr, dass der vorgesehene Erstwohnungspflichtanteil von 1/3 der Hauptnutzfläche gemäss Art. 57 im Untergeschoss erfüllt wird und so wenig attraktive Erstwohnungen entstehen.	Keine Anpassung, nicht nachvollziehbare Bemerkung
Art. 64 Balkone	Aus Sicht des Denkmalschutzes wird empfohlen, die Gestaltung der Balkone mit Vorgaben zur Dimensionierung und Materialisierung zu lenken.	Bemerkung nicht nachvollziehbar, die Formulierung wird unabhängig davon geringfügig angepasst.
Art. 65 Dächer	Im letzten Satz von Abs. 2 wird auf Art. 67 (Energieanlagen) BauG verwiesen. Dieser Vorbehalt sollte entfernt werden.	i.O.
Art. 67 Solaranlagen	Nach Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (u.A. ISOS-A Gebiete sowie schützenswerte Objekte gemäss KRIP) einer Baubewilligung. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in Andeer, Pignia und Clugin stets einer Baubewilligung. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 67 dahingehend zu ergänzen.	Diese Sachlage bezüglich Bewilligungsvoraussetzungen ist noch zu klären, Art. 67 Abs. 4 wird präzisiert.
Art. 68 Einfriedungen und Pflanzen	Art. 68 überprüfen und allenfalls strengere Bestimmungen zur Materialisierung von Einfriedungen vorsehen. Art. 68 BauG ergänzen: Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 StrV).	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten. Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 70 Reklamen und Hinweistafeln	Art. 70 BauG ergänzen: Im Bereich von Kantonstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 74 Zu- und Ausfahrten	Art. 74 BauG ergänzen: Im Bereich von Kantonstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 75 Pflichtparkplätze	Es ist plausibel zu begründen, weshalb von den Vorgaben des MBauG abgewichen wird.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
3.3 Weitere Hinweise und Anmerkungen		

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
3.3.1 Langsamverkehr	Es fehlen Regelungen zur Gestaltung der Wege des Langsamverkehrs (Art. 80 MBauG)	Wird nicht berücksichtigt, Regelungen finden sich im übergeordneten Recht
3.4 Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus		
Art. 55 Allgemeines	Diverse Bemerkungen zu den Definitionen.	Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde sind die Definitionen klar.
Art. 56 Umnutzung altrechtliche Wohnung	Abs. 2 bezüglich Verweigerung von Bewilligungen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen ist aus Sicht Kanton nicht genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme. Der Artikel nimmt Bezug auf Art. 12 ZWG und ist bewusst offen gehalten, im Einzelfall ist dieser entsprechend auszulegen - es soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine Präzisierung erfolgen.
Art. 57 Nutzungsbeschränkungen an altrechtlichen Wohnungen	Diverse Bemerkungen zur Anteilsregelung bei baulichen Massnahmen.	Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde ist die Regelung zweckmässig.
Art. 58 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Einliegerwohnungen)	Diverse Bemerkungen zu Einliegerwohnungen.	Kenntnisnahme. Aus Sicht der Gemeinde ist die Regelung klar und zweckmässig.
Art. 59 Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben	Bemerkung zur Frage der projektbezogenen Nutzungsplanung.	Kenntnisnahme. (anlässlich Gemeindeversammlung angepasst)
Art. 60 Neue Wohnungen in geschützten Bauten	Aus Sicht Kanton in dieser Form nicht genehmigungsfähig.	Vgl. Art. 36 (Erhaltungszone)
4 Zonenpläne		
4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)		
4.1.5 WMZ-Bedarf	Überarbeitung von Beurteilung WMZ-Bedarf anhand der Bevölkerungsprognose 2022-2050. WMZ-Kapazität von 128 EW gegenüber Bedarf von 27 EW nicht bedarfsgerecht > Kapazitätsreserve zu gross.	Überarbeitung vornehmen
4.1.7 Fazit der Prüfung	Es bestehen Parzellen am Siedlungsrand, welche die Gemeinde in der Bauzone belassen hat, ohne eine hinreichen Begründung vorzulegen. Ansonsten wurden aber die möglichen Auszonungen vorgenommen.	Kenntnisnahme, die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest. Kenntnisnahme, die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	<p>Verschiedene Gebiete wurden in der Bauzone belassen, bei welchen sich aus Gründen des Ortsbildes die Freihaltung als Frei- resp. Grünraum anbieten würde und im KRL auch als solche definiert wurden.</p> <p>Sämtliche in der Bauzone belassenen Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand für eine Aus- resp. Umzonung eignen, sind zu begründen.</p>	Die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest.
4.3 Ortsbild		
4.3.2 Andeer		
Ortseingänge	<p>Gemäss KRL sind die Ortseingänge mit einem Gesamtkonzept zur gestalterischen Aufwertung zu definieren. Dies soll eigentümerverbindlich im ZP verankert werden;</p> <p>Camping wäre mit einer Bestockung zu kaschieren;</p> <p>Parzelle Nr. 1007 und 1008: Erweiterung WG zur Erstellung eines Busdepots: Aufwertungschance → Qualitätssicherendes Verfahren mit Architekturwettbewerb / Gestaltungsberatung.</p>	Wie die Entwicklung im Bereich des Ortseingangs/Busdepot im Detail erfolgt, ist noch unklar. Es ergibt aktuell keinen Sinn, eine Folgeplanpflicht o.ä. vorzusehen.
Innenentwicklung / historische Siedlung	<p>Gebiet Quadra / Filistinra: ISOS -Aufnahme (Wiese und Gärten mit Erhaltungsziel A. Entweder Grün- resp. Freiraum oder Aktualisierung des Quartierplans Quadra)</p> <p>Gebiet Veia Granda – Parz. Nrn. 376 und 377: Möglichst grossen Abstand zu den alten Bauten ist einzuhalten,</p> <p>Es sei auf die festgelegten «Baubereiche MFH» am historischen Siedlungsrand zu verzichten.</p>	<p>Eine Auszonung der erwähnten Gebiet bzw. eine Anpassung des QP Quadra wird nicht vorgesehen</p> <p>Bereiche MFH werden, abgesehen von Pignia, beibehalten. Ein Verzicht würde der haushälterischen Bodennutzung widersprechen. Auf eine gute Einfügung der Bauten ist aufgrund der Zonenbestimmungen Wert zu legen.</p>
Freihaltebereiche	Das ISOS bezeichnet die Weiden und Gewerbegebäuden mit dem Erhaltungsziel «A», was den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezieht. Die Denkmalpflege empfiehlt, die Ebene Promangisch mit einer Freihaltezone /-Bereich freizuhalten	Eine Freihaltezone in der Ebene Promangisch wird nicht vorgesehen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Areal Gutsbetrieb Mühle/ Mulegn	<p>Die geplanten Bauten und Anlagen (Musikpavillon, Orangerie) sind innerhalb der Freihaltezonen im Sinne von Art. 35 KRG nicht bewilligungsfähig (Beurteilung vom 7. November 2022);</p> <p>Die Parkierungszone mit Garagen ist zum Schutz einer historischer Mauer auf die Parzelle Nr. 982 einzuschränken.</p>	<p>Kenntnisnahme, Bauvorhaben ist gegenwärtig pendent.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt, die «historische Mauer» ist Fundament eines abgebrochenen Hauses</p>
Gewerbegebiet Runcs	<p>Es ist zu prüfen, ob die benötigt Fläche für die Gewerbezone und Flächen im östlichen Bereich, welche im ISOS-Ortsbildteil zu liegen kommen, in die Landwirtschaftszone ausgezont werden kann.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt, Betrifft Gewerbezone, häufig überbaut, Rest Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung.</p>
4.3.3 Pignia		
Innenentwicklung	<p>Neubauten sind nur an bestehenden Strassen anzutragen.</p> <p>Die Parzellen Nrn. 2044, 2045, 2046, 2047 und 2048 sind der Zone für Grünflächen zuzuteilen oder andere, Ziel ist den Schutz der Obstbäume;</p> <p>Schulhaus Pignia: Die südliche Baureihe sei in die Landwirtschaftszone auszuzonen; Die Überbauung soll entlang der Strasse erfolgen.</p> <p>Zur Verknüpfung von der verbleibenden Bauzone könnte eine Bebauungstiefe entlang der Strasse Tgaglia Pinta eingezont bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme, wird grundsätzlich so vorgesehen.</p> <p>Wird im Sinne des KRL soweit zweckmäßig berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt, die Gemeinde beabsichtigt das Potenzial in Pignia zu halten und ggf. eine Parkierungsanlage zu realisieren.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.</p>
Ortsansicht	<p>Westansicht von Pignia ist von Hochbauten zu schützen (ISOS mit Erhaltungsziel A). Es wird empfohlen, Freihaltung festzulegen (bspw. Hochbauverbot).</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
4.3.4 Clugin		
Innenentwicklung	<p>Parzelle Nr. 3136 und ff.: Es wird empfohlen, eine Überbauung, dieser Gärten ist zu überdenken und nach Möglichkeit die Fläche der Zone für Grünfläche zuzuweisen;</p> <p>Die Überbauung soll entlang der Strasse erfolgen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
Freihaltebereiche	<p>Ergänzung Freihaltebereiche:</p>	<p>Vorschläge werden nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.</p>

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	<p>Evangelische Kirche in Clugin: Aufhebung der südwestlichen Fläche als ZöBA prüfen: Auf der unbebauten Wiese sind keine Parkplätze erwünscht;</p> <p>Die Südansicht der Kirche ist im KRIP als Freihaltebereich definiert. Dies ist im ZP festzulegen;</p> <p>Nordansicht von Clugin als Freihaltebereich festlegen (Gemäss ISOS Erhaltungsziel «a»).</p>	
4.3.5 Allgemein		
Parkierung	Gestaltungsleitbild erlassen zur Umnutzung von leerstehenden Ställen in Garagen und besonders wertvolle Ställe von dieser Art der Umnutzung ausschliessen.	Wird nicht berücksichtigt, wertvolle Ställe bereits bezeichnet; ansonsten Umnutzung über Zonenbestimmungen möglich.
4.4 Naturschutz		
4.4.1 Festlegungen	<p>Aue A-431 Andeer Clugin an das Bundesinventar anzupassen.</p> <p>Festlegung der Objekte ueB-261 Pessen (Weidewald mit interessanter Kleintierwelt und Pionierflora) und UeB-263 Pro Lärm auf ihre Notwendigkeit überprüfen.</p>	<p>Empfehlung umsetzen</p> <p>Festlegungen streichen</p>
4.4.3 Artenschutz	Mit den kantonalen Fledermausbeauftragten abklären, ob für die Erhaltung der beiden Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen angezeigt sind.	Wird nicht berücksichtigt da bereits über übergeordnetes Recht geschützt
4.5 Walderhaltung	Die Waldfeststellung ist noch in Überarbeitung. Die Anpassungen sind mit dem AWN abzustimmen.	Wurde mit AWN bereinigt
4.6 Naturgefahren / Gefahrenzonen	Die Naturgefahren in der Gemeinde Andeer sind in Bearbeitung. Die neuen Erfassungsbereiche sowie der Plan der Gefahrenkommission werden voraussichtlich Ende Jahr (2023) vorliegen.	Die Überarbeitung der Gefahrenzonen verzögert sich schon seit Jahren und liegt (November 2025) nach wie vor nicht vor und kann somit nicht berücksichtigt werden.
4.7 Lärm		
4.7.1 Ausscheidung, Umzonung und Erschliessung von Bauzonen (Art. 29 ff. LSV)	Nachweis erbringen ob bzw. mit welchen Massnahmen der Planungswert bei den Parzellen Nrn. 803,1093 (Autobahnkirche) sowie allenfalls 1007 (Neues Busdepot) eingehalten werden kann.	Nachweis erbringen im Rahmen Genehmigungsverfahren.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
4.7.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV)	<p>Es macht keinen Sinn der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) eine ES zuzuordnen, da es keine Bauzone ist. Daher ist darauf zu verzichten.</p> <p>Bei gewissen Parzellen die ES-Zuweisung aufgrund der Nutzung überprüfen (vgl. Liste VP-Bericht):</p>	<p>ES bei ZkbN löschen</p> <p>Empfohlene Überprüfung der ES vornehmen</p>
4.8 Gewerbezone	<p>Um die Einzonung von 4000 m² auf der Parz. Nr. 2116 vorzunehmen, ist ein plausibler Bedarfsnachweis zu erbringen.</p> <p>Bedarf ist nachgewiesen, wenn trotz optimaler Nutzung vorhandener Reserven keine der Nachfrage bzw. dem Standortprofil entsprechende mobilisierbare Reserve besteht. Im Weiteren ist mittels Bebauungskonzepts aufzuzeigen, wie die Fläche optimal genutzt wird.</p>	<p>Bedarf ist aus Sicht Gemeinde ausgewiesen, Standortprofil lässt keinen anderen Standort zu, Investitionen in Linksabbieger ab Kantonstrasse gefordert, daher soll Gewerbegebiet Zups besser genutzt werden.</p> <p>Die Bebauung erfolgt wie bis anhin zweiseitig der Erschliessungsstrasse.</p>
4.10 Abbauzonen	<p>Die Festlegung einer Abbauzone auf der Parzelle Nr. 952 ist zu überprüfen und nach Möglichkeit darauf zu verzichten.</p> <p>Die überlagernde Abbauzone auf der Parzelle Nr. 929 ist aufzuheben.</p>	<p>Die Abbauzone auf Pz. Nr. 952 wird als Lager genutzt und wird daher beibehalten.</p> <p>Die Abbauzone auf Pz. Nr. 929 liegt im Wald und wird aufgehoben.</p>
4.11 Autobahnkirche	ZöBA entlang der A13 darf die Baulinien der Nationalstrasse nicht überschreiten. Ferner ist beim Widerlager der A13 ZöBA nur bis an Perimeter Nationalstrasse vorzusehen.	Die Zonenfläche wird beibehalten und mit einem Hinweis aufgrund Baulinie N13 ergänzt.
5 Generelle Gestaltungspläne		
5.1 Ortsbildschutzbereich	Um den Erhalt der historischen Ortsbilder umfassend sicherzustellen, sollte ein überlagernder Schutzbereich festgelegt oder der Erhaltungsbereich über die gesamten historischen Ortskerne ausgedehnt werden.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.2 Gärten	Gartenflächen separat ausweisen und Gestaltung und Erhalt festlegen. Zudem das ICOMOS-Verzeichnis und das ISOS mit der aktuellen Situation abzulegen und weitere Zwischenräume und Gärten sichern.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.3 Baulinien	Zum Erhalt der Qualität der historischen Strassenräume in Clugin und Pignia wird die Festlegung von Baugestaltungslinien / Baulinien im Bereich der historischen Ortskerne empfohlen.	i.O., wurde ergänzt.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
5.4 Baubereich Mehrfamilienhaus	Die «Baubereiche Mehrfamilienhaus» sind hinsichtlich Ortsbildschutz resp. Eingliederung in die historische Siedlungsstruktur zu überprüfen.	Wird nicht berücksichtigt (abgesehen von Pignia) und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.5 Gestaltungsbereich landschaftsprägende Bauten	Im PMB fehlt Erläuterung, warum bisherige überlagernde Zone «landschaftsprägende Bauten» aufgehoben wird und durch Gestaltungsbereiche im GGP ersetzt wird. Dies ist zu ergänzen.	Bei der LPB handelt es sich um keine «Zone» im eigentlichen Sinn sondern einen Gestaltungsbereich, es handelt sich um eine formale Anpassung.
5.6 Wertvolle Bauten und Anlagen		
5.6.1 Kantonal/national geschützte Bauten	kantonal und/oder national geschützte Objekte sind im GGP als «geschützte Bauten und Anlagen» zu definieren (Liste gem. VP-Bericht)	Gemäss revidierter Anweisung des ARE erfolgt dies über einen orientierenden Inhalt, die Schutzfestlegung obliegt der Gemeinde.
5.6.2 Wertvolle Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone	<p>Wichtigste Ställe gemäss Inventarliste der DP als «erhaltenswerte Bauten» bezeichnen. Ställe, welche für die räumliche Wirkung der Strassenräume resp. Gassen wichtig sind, als «bemerkenswerte Bauten» definieren.</p> <p>Einige landwirtschaftliche Ökonomiebauten wurden im GGP als «bemerkenswerte Bauten» bezeichnet, obwohl sie nicht im DP-Inventar vorkommen. Folglich fehlt eine Bewertungsgrundlage. Weitere Bauten sind im GGP einer Schutzkategorie zugeteilt, obwohl sie nicht auf der Inventarliste erfasst sind.</p> <p>Die Stallscheune (Assek.-Nr. 113A) auf der Parzelle Nr. 977 sollte im GGP als wertvolle Baute gesichert werden.</p> <p>Auch Gebäudegruppen gemäss DP-Inventar mit Erhaltungsbereichen sichern. Abweichungen sind im PMB zu begründen.</p>	<p>Wurde bereits umgesetzt.</p> <p>Schutzfestlegung bei Bauten, die nicht im Inventar sind wird aufgehoben.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wurde bereits umgesetzt.</p>
5.6.3 Wertvolle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone		
5.7 Freihalteflächen, Strassenräume, Plätze	Mit der Bezeichnung von «Freihalteflächen», «Bestehende und zu erhaltende Pflästerung und Steinplatten» und «Ergänzung Pflästerung und Steinplatten» im GGP sollen die Zwischenräume der Siedlung gesichert werden. Diese Art der Festlegung ist allerdings nicht optimal und gemäss Vorschlag zu überprüfen.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
5.7.1 Freihaltebereich Parzelle Nr. 559	Freihaltebereich gegenüber des Hotel Fravis erweitern.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
5.7.2 Postplatz	Studie etc. für Platzgestaltung durchführen.	Wird nicht berücksichtigt
5.8 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Neben den bezeichneten gibt es weitere wertvolle Natur- und Kulturobjekte, welche wichtig für das Ortsbild und somit erhaltenswert sind. Die Unterschutzstellung von historischen Wegen, Schalen- und Zeichensteinen, Trockensteinmauern, Findlingen, Hochstammobstanlagen und Einzelbäumen ist zu prüfen. Unter der Kategorie Naturobjekte ist ein Objekt im Wald (Koordinaten 2'752'559 / 1'165'180) neu festgelegt worden. Leider ist dieses Objekt ohne Beschreibung, sodass eine Beurteilung nicht möglich ist.	Baumstandorte werden ergänzt Objekt wird gelöscht
5.9 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn	Neben den Bauten sollten Gartenmauern, Brunnen, Mühlekanal sowie der Baumbestand gesichert werden. Dies kann mit Einzelfestlegungen aller Elemente erfolgen oder mit einem Schutzbereich.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
5.10 Historische Verkehrswege	Das IVS berücksichtigen.	Wird bereits durch diverse Bestimmungen im Ortskern berücksichtigt
6 Generelle Erschliessungspläne		
6.1 Verkehr		
6.1.2 Erschliessungsstrasse Busdepot	Der geplanten privaten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 1008 kann das Tiefbauamt nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass die Anlage der Erschliessung der gesamten Bauzone nördlich des Gebäudes dient. Die genaue Lage ist anhand eines konkreten Bebauungskonzeptes mit der Strassenbaupolizei zu evaluieren.	Kenntnisnahme
6.1.3 Privater Land- und Forstwirtschaftsweg	Weg in Pignia möglichst naturnah gestalten	Kenntnisnahme
6.2 Ver- und Entsorgung		
6.2.1 Siedlungsentwässerung	Die Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung sind teilweise unvollständig resp. falsch im Generellen Erschliessungsplan abgebildet und müssen überarbeitet werden.	Bereinigung erfolgt, sobald der Leitungskataster aktualisiert ist.
6.2.2 Wasserversorgung	Die in den generellen Erschliessungsplänen dargestellten Trinkwasserleitungen und Anlagen sind nicht vollständig abgebildet und müssen überarbeitet werden (siehe Aufzählung im VP-Bericht).	Bereinigung erfolgt, sobald der Leitungskataster aktualisiert ist.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
6.3 Weitere Hinweise und Anmerkungen		
6.3.1 Langsamverkehr	Zwischen der Vorprüfungsvorlage des GEP und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege bestehen einzelne Abweichungen (Siehe Aufzählung im VP-Bericht).	Überarbeitung vornehmen
7 Formelle Anliegen		
7.1 Plandarstellung und Formelles	Im Rahmen der Prüfung der Vorprüfungsvorlage wurden diverse formellen Fehler resp. Unstimmigkeiten festgestellt (siehe Auflistung im VP-Bericht).	Überarbeitung vornehmen

mz, StSt, Chur, 9. August 2024 / 27. November 2025