



Kanton Graubünden
Gemeinde Bivio

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision Ortsplanung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Bivio, CH-7457 Bivio

Kontaktperson

Luigi Giovanoli, Gemeindeschreiber

+41 81 684 54 24

gemeinde@bivio.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

September 2014 – November 2015

Bearbeitungsstand

3. November 2015

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Inhalt und Ziele der Revision	4
1.3 Projekt Beschneidung	5
1.4 Erweiterung Steinbruch Gisteia	5
2 Allgemeines	5
2.1 Organisation des Planungsträgers	5
2.2 Ablauf / Termin	5
2.3 Kantonale Vorprüfung	5
2.4 Mitwirkungsverfahren	6
2.5 Beschluss Gemeindeversammlung	6
3 Grundlagen	6
3.1 Richtplanung	6
3.2 Wald	7
3.3 Gefahrenzonen	7
3.4 Gewässerraum	7
3.5 Grundwasser- und Quellschutzzonen	8
3.6 Naturschutz- und Trockenstandortsflächen	8
3.7 Erweiterung Steinbruch Gisteia	8
4 Bauzone	9
4.1 Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)	9
4.2 Bauzonenbedarf	10
4.3 Grösse der Bauzone	10
4.4 Mobilisierung und Verfügbarkeit des Baulandes	12
5 Inhalte Zonenplan	12
5.1 Bauzonen	12
5.2 Überlagerte Zonen	13
6 Inhalte Genereller Gestaltungsplan	14
6.1 Wertvolle Bauten und Anlagen	14
6.2 Gestaltungsobjekte	14
6.3 Historische Weganlagen	15
7 Inhalte Genereller Erschliessungsplan	15
7.1 Verkehrsanlagen	15
7.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung	15
8 Baugesetz	16
8.1 Allgemein	16
8.2 Zonenschema	16
8.3 Hotelzone Cresta	16
8.4 Rechtliche Wirkung der Festlegungen im GEP	17

Anhang

Anhang A: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung (Zusammenfassung)

Separate Beilage

Beschneigungsanlage Bivio: Bericht zur Umweltverträglichkeit (ARINAS environment AG, Zernez)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen am 26. April 1996 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 17. Dezember 1996 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedenen Teilrevisionen beschlossen. Insbesondere erfolgte die Festlegung der statischen Waldgrenzen im Bereich der Bauzone (genehmigt am 28. Oktober 1997). Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000
- Diverse Teilrevisionen

Die heute rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad einen relativ hohen Stand. Sie ist zu überprüfen, zu aktualisieren und zu ergänzen.

1.2 Inhalt und Ziele der Revision

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

- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind über 15 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und zu digitalisieren.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Schutzzonen sind gestützt auf die aktuellen Inventare zu aktualisieren.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken. Insbesondere ist das Baugesetz auf das neue Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abzustimmen.
- Aktuelle Vorhaben und Projekte sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen.
- Wo erforderlich sind Waldgrenzen statisch festzulegen.
- Darstellen des Umfahrungsprojektes in den Generellen Erschliessungsplänen.

1.3 Projekt Beschneuerung

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung wurde die nutzungsplanerische Umsetzung bezüglich dem vorgesehenen Ausbau der Beschneigungsanlagen im Skigebiet Bivio vorbereitet (Vorprüfungsbericht vom 17. Juli 2007). Die Teilrevision wurde nach der Vorprüfung sistiert.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die Bestandteile der damaligen Teilrevision integriert.

1.4 Erweiterung Steinbruch Gisteia

Der bestehende Steinbruch Gisteia auf dem Gemeindegebiet von Marmorera und Bivio soll auf dem Territorialgebiet von Bivio erweitert werden. Der Steinbruch wird von der Luzio Tiefbau AG betrieben, das Grundstück steht im Eigentum der Alpkorporation Scalotta, Bivio. Für die Erweiterung des Felsabbaus und die anschliessende Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial liegt ein grobes Abbau- und Deponiekonzept vor.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Bivio beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Mit der Erarbeitung des Baugesetzes wurde Dr. iur. Duri Pally, Chur, beauftragt.

2.2 Ablauf / Termin

- | | |
|---|------------------|
| - Bearbeitung der Planungsmittel (1. Entwurf) | bis Ende 2011 |
| - Wiederaufnahme Arbeiten | Feb. 2014 |
| - Überarbeitung Planungsmittel (2. Entwurf) | bis Dez. 2014 |
| - Vorprüfung | Jan. - Juni 2015 |
| - Öffentliche Mitwirkungsaufgabe | Aug./Sept. 2015 |
| - Beschluss Gemeindeversammlung | 27. Okt. 2015 |

2.3 Kantonale Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel wurden im Januar 2015 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 11. Juni 2015 äusserten sich die Amtsstellen zur vorliegenden Revision. Eine Zusammenfassung der wesent-

lichen Ergebnisse der Vorprüfung und den jeweiligen Entscheiden der Gemeinde ist im Anhang 1 enthalten.

2.4 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 21. August bis 19. September 2015. Während der Auflagefrist sind beim Gemeindevorstand zwei Anträge eingegangen. Diese wurden vom Gemeindevorstand behandelt und der jeweilige Entscheid den Antragstellern schriftlich mitgeteilt. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens ergaben sich folgende Änderungen in den Planungsmitteln:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan Bivio 1:1'000:

- Parzelle Nr. 72 vollständig der Kernzone zugewiesen.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr Bivio 1:1'000

- Linienführung des Fuss- und Wanderweges auf Parzelle Nr. 93 geringfügig angepasst.

2.4.1 Weitere Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Die Flachmoore (Naturschutzzonen) wurden gemäss aktueller Kartierung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) angepasst und bereinigt.

Im Baugesetz wurde in Art. 22 Abs. 2 der Hinweis auf den Mehrlängenzuschlag gestrichen.

Auf Hinweis des EW Bivio wurde die neu erstellte Mittelspannungsleitung zwischen dem Trafo Rons und dem Trafo Solaria im Generellen Erschliessungsplan ergänzt (hinweisender Inhalt).

2.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. Oktober 2015 angenommen.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es

obliegt der Gemeinde, die Konformität der Nutzungsplanung zum Richtplan aufzuzeigen. Auf die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Bivio wird soweit erforderlich in den nachfolgenden Kapiteln eingegangen.

Der regionale Richtplan Mittelbünden legt für die Gemeinde Bivio in den Bereichen Landschaft, Tourismus und übrige Raumnutzungen folgende Objekte fest:

- Regionale Landschaftsschutzgebiete
- Moorlandschaft von nationaler Bedeutung
- Intensiverholungsgebiet (Bestehend und Erweiterung)
- Steinbruch Gisteia (Gemeinden Bivio und Marmorera)

Die Festlegungen in der Richtplanung wurden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Das Konzept Siedlungsentwicklung (Richtplan Siedlung und Ausstattung) der Region Mittelbünden befindet sich im Genehmigungsverfahren. Dieses wurde auf Antrag der Region sistiert (Stand Ende August 2014). Bezüglich der vorgesehenen Erweiterung des Steinbruchs Gisteia ist die Gemeinde mit dem Regionalverband in Kontakt. Die vorgesehene Erweiterung mit anschliessender Wiederauffüllung wird im Rahmen der Regionalen Richtplanung (Materialabbau und -verwertung / Abfallbewirtschaftung) zu berücksichtigen sein.

3.2 Wald

Der Wald wird im Zonenplan als Hinweis dargestellt. Die dynamischen Waldgrenzen wurden mit Amt für Wald und Naturgefahren überprüft und entsprechend in die Planung übernommen. Die statischen Waldgrenzen im Bereich der Bauzone sind grösstenteils bereits rechtskräftig ausgeschieden. Gestützt auf eine aktuelle Waldfeststellung durch das AWN wurden punktuelle Anpassungen der statischen Waldgrenzen vorgenommen und entsprechend in den Zonenplan übernommen.

3.3 Gefahrenzonen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden die Gefahrenzonen durch die zuständige Gefahrenkommission überprüft und angepasst. Die Festlegungen des neuen Gefahrenzonenplanes wurden in die Ortsplanung übernommen. Die Gefahrenzonen werden nur noch innerhalb der Erfassungsbereiche festgelegt.

3.4 Gewässerraum

Aufgrund der Mitte 2011 in Kraft getretenen revidierten Gewässerschutzverordnung ist seitens des Kantons bzw. der Gemeinden der Gewässerraum von Fließgewäs-

sern und Seen bis 2018 gestützt auf die neue gesetzliche Grundlage auszuscheiden. Die Umsetzung der Gewässerräume hat im Rahmen der Ortsplanung mittels Gewässerraumzone zu erfolgen.

Die Gewässerräume wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt und für die Hauptgewässer (Julia und Valetta) sowie in Bereich des Siedlungsgebietes festgelegt. Auf dem Abschnitt des Vallettabachs, welcher durch den Ortskern von Bivio führt, wurde eine Verminderung vorgenommen. Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der Zentrumsfunktion als dicht überbaut zu beurteilen.

Die Breite des Gewässerraums der Julia wurde im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Bereich des Parkplatzes beim Dorfeingang bereits durch das ANU ermittelt. Dieser beträgt 45 m und wurde in der Ortsplanung entsprechend festgelegt. Wo es aufgrund der topografischen oder baulichen Verhältnisse zweckmässig erscheint, wurde eine laterale Verschiebung des Gewässerraums vorgenommen (insbesondere Ebene Gravella).

Die Ausscheidung der übrigen Gewässerräume wird im Rahmen einer separaten Teilrevision für die fusionierte Gemeinde Surses vorzunehmen sein.

3.5 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden aus den kantonalen Gewässerschutzkarte übernommen. Für die Quelle im Bereich des Julierpasses besteht bereits eine detaillierte Schutzzonenausscheidung. Für die Quellen Plaz wurde durch den Geologen eine Schutzzonenausscheidung vorgenommen und in die Ortsplanung übernommen.

3.6 Naturschutz- und Trockenstandortsflächen

Basierend auf dem Inventar der Natur- und Landschaftsinventar sowie den Flächen im ökologischen Vernetzungskonzept hat das Amt für Natur und Umwelt (ANU) einen Grundlagenplan für die Umsetzung in der Ortsplanung zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Perimeter wurden als Naturschutzzonen bzw. Trockenstandortszonen in die Ortsplanung übernommen.

3.7 Erweiterung Steinbruch Gisteia

3.7.1 Vorhaben

Für die Erweiterung des Steinbruchs Gisteia liegt ein Abbau- und Deponiekonzept vor. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 5'500 m², das Abbauvolumen wird auf ca. 92'000 m³ geschätzt. Entsprechend dem Abbauvorgang soll das Gelände wieder mit unverschmutztem Aushubmaterial aufgefüllt werden. Die Erschliessung des Steinbruchs erfolgt weiterhin über die bestehende Einmündung ab der Julierstrasse.

Der Erweiterungsperimeter liegt teilweise innerhalb des Waldareals. Es ist daher eine Rodung erforderlich. Die Abbauphase A gemäss Abbau- und Deponiekonzept sowie die dazu erforderliche Rodung wurden bereits im Rahmen eines BAB-Verfahrens vorgezogen bewilligt.

3.7.2 Umgang im Rahmen der Gesamtrevision

Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse zeigt sich, dass für die Erweiterung des Steinbruches Gisteia auch der Perimeter auf heutigem Gemeindegebiet Marmorera mit einzubeziehen ist. Im Grundsatz ist deshalb eine separate, projektbezogene Teilrevision vorzusehen, welche die Festlegungen zum Materialabbau, Materialdeponie, Etappierung und Zufahrt regelt. Diese Teilrevision wird durch die Gemeinde Surses durchzuführen sein.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll dennoch die Entwicklungsabsicht des Steinbruchareals im Sinne der Transparenz aufgezeigt und die Grundlage für eine künftige Erweiterung geschaffen werden. Es wird daher eine Materialabbau- und Materialablagerungszone mit den dazugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen in die Planung aufgenommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass gestützt auf ein überarbeitetes Abbau- und Deponiekonzept noch detaillierte Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und im Generellen Erschliessungsplan sowie Abklärungen hinsichtlich der Endgestaltung und der erforderlichen Rodung zu treffen sind. Diese werden Gegenstand der noch durchzuführenden, projektbezogenen Nutzungsplanung bilden.

4 Bauzone

4.1 Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision überarbeitet und aktualisiert. Gestützt auf die überarbeitete Ortsplanung betragen die Bauzonenreserven innerhalb der **Wohnbauzonen heute (Stand Oktober 2015) ca. 2.1 ha.**

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
	total	überbaut	nicht überbaut	überbaut
	m ²	m ²	m ²	%
Kernzone	19988	16799	3189	84
Kernerweiterungszone	25611	20769	4842	81
Wohnzone 2	19884	11971	7913	60
Wohnzone 3	6402	1720	4682	27
Wohnzone 4	9326	9326	0	100
Wohn- und Gewerbezone	9032	8216	816	91
Subtotal 1	90243	68801	21442	76

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass rund 0.2 ha aufgrund von Freihaltebereichen, Baulinien, Gewässerraum etc. nicht überbaubar sind. Die effektive, überbaubare Bauzonenreserve beträgt daher ca. 1.9 ha.

Der UEB wurde letztmals im Rahmen der Gesamtrevision 1996 erarbeitet. Damals bestand innerhalb der Wohnbauzonen eine Reserve (nicht überbaut) von ca. 3.6 ha (inkl. Freihalteflächen). Als innere Reserven wurden insgesamt zehn unnutzbare Ställe ausgewiesen.

Von diesen Ställen wurden zwischenzeitlich drei zu Wohnzwecken umgenutzt (Parzellen Nr. 87, 90 und 91) sowie zwei durch neue Wohnbauten ersetzt (Parzellen Nr. 63 und 72). **Die inneren Reserven betragen daher noch ca. fünf unnutzbare Stallbauten.**

4.2 Bauzonenbedarf

Gemäss eidgenössischer Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) wurden in der Gemeinde Bivio zwischen 1996 und 2012 insgesamt 8 neue Einfamilienhäuser erstellt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Neubautätigkeit von 0.5 Wohngebäuden pro Jahr. Bei einem mittleren Baulandbedarf von 700 m² pro Gebäude (Erfahrungswert für ländliche Gemeinden) ergibt sich ein theoretischer Baulandbedarf von ca. 0.5 ha für die nächsten 15 Jahre.

Ein Vergleich des UEB 1996 und 2015 zeigt, dass (unter Berücksichtigung der vorgenommenen Umzonung der Wohnzone 2 in die Hotelzone Cresta im Umfang von ca. 6000 m² und der Auszonung der W3 in Plaz im Umfang von ca. 3000 m²) der Baulandverbrauch für Wohnbauzonen seit 1996 ca. 0.5 ha beträgt (3.6 ha [Reserve 1996] - 2.1 ha [Reserve 2015] - 0.9 ha [Umzonung in Hotelzone und Auszonung W3] = 0.6 ha).

Sowohl die Betrachtung der Bautätigkeit der letzten Jahre als auch der Vergleich des UEB zeigt, dass der **Baulandbedarf für 15 Jahre ca. 0.5 ha** beträgt. Es resultiert somit ein mutmasslicher Bauzonenüberhang von ca. 1.4 ha.

Nicht berücksichtigt sind dabei die möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsbeschränkungen. Da sich die Gesetzgebung (Verordnung) noch in Erarbeitung befindet, sind noch keine konkreten Aussagen möglich. Ebenfalls sind in dieser Betrachtung die neuen Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung bezüglich Kapazitäten innerhalb der Bauzone nicht beurteilt worden (kantonale Umsetzung ist noch im Gange).

4.3 Grösse der Bauzone

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden keine Bauzonenerweiterungen vorgenommen. Das Hauptanliegen der Revision liegt in der Digitalisierung und Anpassung der Nutzungsplanung an die neuen Grundlagen. Die rechtskräftige Planung

aus dem Jahre 1996 hat sich bewährt und wird in weiten Teilen beibehalten. An den rechtskräftigen Bauzonen wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Auszonung der Teilfläche der W3 in Plaz, welche sich im bisherigen Baulinienbereich befunden hat (vgl. Kap. 5.1.2)
- Zuweisung der ZöA in Gravella, Parzelle Nr. 141 in die Landwirtschaftszone (vgl. Kap. 5.1.4)
- Umzonung der Wohnzone 2 in Cresta, Parzellen Nr. 4, 7 und 11, in die Hotelzone Cresta (vgl. Kap. 5.1.3)
- Umzonung Parzelle Nr. 143 von der ZöBA in die Kernerweiterungszone, da das Grundstück nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt wird.
- Kleinere Anpassungen infolge der neuen Gefahrenzonen, der Waldabgrenzung, der Schutzzonen oder des festgelegten Gewässerraumes.

Aufgrund der aktuellen Bauzonenreserven und der zu erwartenden Bautätigkeit resultiert bezüglich der Wohnbauzonen ein **Bauzonenüberhang von rund 1.4 ha** (vgl. Kap. 4.2). Bei den Bauzonenreserven handelt es sich einerseits um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (Reserven der Kern- und Kernerweiterungszone), um unüberbaute Gebiete mit Folgeplanungspflicht (Wohnzone 3) sowie um teilweise bebaute Gebiete (Wohnzone 2 in Disamuntg). Gestützt auf das revidierte RPG wären zu grosse Bauzonen zu reduzieren. Wie diese Bestimmung gesamtkantonal umgesetzt wird, ist noch nicht geklärt, insbesondere ist die Anpassung des kantonalen Richtplans auf die neuen Anforderungen des RPG noch ausstehend.

Bei Auszonungen von Bauland würde die Gemeinde mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Entschädigungsforderungen konfrontiert werden. Viele der unüberbauten Bauzonen sind erschlossen oder teilweise erschlossen. Die planerische Massnahme würde somit voraussichtlich zu einer nicht unerheblichen finanziellen Belastung der Gemeinde führen.

Zusammenfassend verzichtet die Gemeinde aus folgenden Gründen auf weitergehende Reduktionen der Bauzonen:

- Bei den Bauzonenreserven in der Kern- und Kernerweiterungszone handelt es sich in der Regel um baureife Grundstücke (Baulücken), deren Auszonung ortoplanerisch nicht zweckmässig ist
- Die voraussichtlichen finanziellen Folgen einer Auszonung grösserer, zusammenhängender Flächen sind für die Gemeinde nicht tragbar
- Der künftige Umgang mit Bauzonen bzw. deren Verteilung im Kanton und den Gemeinden ist auf kantonomer Ebene noch nicht geregelt

4.4 Mobilisierung und Verfügbarkeit des Baulandes

Die Gemeinde Bivio wies in den letzten 15 Jahren eine durchschnittliche Bautätigkeit von 0.5 Wohngebäuden pro Jahr auf. Aufgrund der Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit gegenüber dem Trend der letzten Jahre tendenziell abnimmt.

Die unüberbauten Bauzonen sind in der Regel auf den mangelnden Bedarf zurückzuführen. Gemäss Beurteilung der Gemeinde stehen die Bauzonenflächen grösstenteils für eine Überbauung zur Verfügung, bleiben aber infolge fehlender Nachfrage oft über längere Zeit unüberbaut. Aufgrund dieser Ausgangslage erachtet es die Gemeinde nicht als zielführend, zum heutigen Zeitpunkt Massnahmen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit zu erlassen. Sollte sich in Zukunft ein Bedarf für entsprechende Massnahmen ergeben, beispielsweise infolge Hörtung von baureifen Grundstücken, würden die erforderlichen Regelungen im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung erlassen werden. Bei grösseren Projekten (z.B. Hotels) oder bei Gesamtüberbauungen stehen der Gemeinde zudem die Instrumente der Landumlegung und der Folgeplanung (Areal- und Quartierplanung) zur Verfügung.

5 Inhalte Zonenplan

5.1 Bauzonen

5.1.1 Kern- und Dorfkernzone

Die Abgrenzung der Kern- und Kernerweiterungszone wurde weitgehend aus der rechtskräftigen Planung übernommen. Es sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Bestehende Landwirtschaftsbetriebe dürfen nur geringfügig erweitert werden. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.

5.1.2 Wohnzonen

Die Abgrenzungen der Wohnzonen erfuhren aufgrund der neuen Gefahrenzonen, der Waldfeststellung, der Gewässerraumausscheidung sowie der Trockenstandortzone teilweise geringfügige Anpassungen.

Die Wohnzone 2 in Cresta wurde infolge der neuen Hotelzone reduziert und umfasst neu lediglich die bereits bebauten Grundstücke Nr. 8 und Nr. 5.

Unter Berücksichtigung der Vorprüfungsergebnisse wurde die Wohnzone 3 in Plaz reduziert. Die neue Bauzonenabgrenzung entspricht der bisherigen Baulinie. Bei der ausgezonten Fläche handelt es sich um steiles, unerschlossenes Gelände, welches für eine Überbauung nicht geeignet ist.

5.1.3 Hotelzonen

Die rechtskräftigen Hotelzonen, welche die Hotels Grischuna, Solaria und Post sowie die unüberbaute Fläche im Bereich der Parzelle Nr. 36 umfassen, wurden in die neue Planung übernommen.

Im Zusammenhang mit einem Hotelvorhaben im Gebiet Cresta, wird die bisherige, unüberbaute Wohnzone 2 in die Hotelzone Cresta (neu) umgezont. Für das Hotelprojekt liegt eine Volumenstudie vor. Der Detaillierungsgrad des Vorhabens erlaubt noch keine projektbezogene Umsetzung in der Ortsplanung. Zur Klärung der definitiven Bebauung und Erschliessung des Areals wird daher eine Arealplanpflicht festgelegt. Der Perimeter umfasst die Zufahrt sowie die unmittelbar angrenzende Wohnzone 2. Im Baugesetz werden gestützt auf die Volumenstudie lediglich Richtwerte bezüglich der maximalen Ausnützung festgelegt.

5.1.4 Zone für öffentliche Anlagen

Die Zone für öffentliche Anlagen umfasst gemäss rechtskräftiger Ortsplanung einerseits Parkplatzflächen und andererseits eine Teilfläche in der Ebene Gravella. Die ZöA für die Parkierungsflächen wurde mit kleineren Anpassungen in die neue Planung übernommen. Für die ZöA in der Ebene Gravella besteht derzeit kein konkreter Bedarf. Die Fläche wird daher in die Landwirtschaftszone umgezont und somit aus der Bauzone entlassen.

5.2 Überlagerte Zonen

5.2.1 Wald- und Wildschonzone

Gestützt auf die im kantonalen Inventar aufgenommenen Wildruhezonen wurden folgende Gebiete als Wald- und Wildschonzone in die Ortsplanung überführt:

- Wildruhezone Stalveder
- Wildruhezone Craps, Barscheinz
- Wildruhezone Tua

Die Abgrenzungen wurden geringfügig an die Waldabgrenzung und an die amtliche Vermessung angepasst.

5.2.2 Wintersportzone

Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung 2007 wurde im Zusammenhang mit der Erweiterung der Beschneiungsanlagen auch eine Anpassung der Wintersportzone vorbereitet. Diese Anpassung ist in die vorliegende Revision eingeflossen. Im Übrigen umfasst die Wintersportzone wie bisher die Ebene Gravella sowie den Bereich des Übungsliftes in Cresta.

5.2.3 Landschaftsschutzzone

Im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar sowie in der regionalen Richtplanung sind grossflächige Landschaftsschutzgebiete festgelegt. Diese wurden in die vorliegende Revision übernommen und wo erforderlich an die Grundlagen der amtlichen Vermessung oder den Wald angepasst.

5.2.4 Archäologische Schutzzonen

Die archäologischen Schutzzonen wurden in Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst weitgehend aus der bestehenden Planung übernommen.

5.2.5 Moorlandschaft von nationaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet von Bivio befindet sich eine inventarisierte und im regionalen Richtplan ausgeschiedene Moorlandschaft von nationaler Bedeutung (Hochgebirgslandschaft Val da Sett). Die Moorlandschaft wurde als überlagerte Zone in die Ortsplanung übernommen und geringfügig an die Bodenbedeckung angepasst.

5.2.6 Materialabbau- und Materialablagerungszone

Für die vorgesehene Erweiterung des Steinbruches Gisteia mit anschliessender Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial wird eine Materialabbau- und Materialablagerungszone festgelegt. Die Zone umfasst den Abbauperimeter gemäss Abbau- und Deponiekonzept.

6 Inhalte Genereller Gestaltungsplan

6.1 Wertvolle Bauten und Anlagen

Die rechtskräftige Ortsplanung von 1996 weist eine detaillierte Bezeichnung von wertvollen Bauten auf. Es wird zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sowie erhaltenswerten Stallscheunen unterschieden. Diese Schutzfestlegungen haben sich grundsätzlich bewährt und wurden mit kleineren Anpassungen bzw. Ergänzungen in die neue Planung überführt.

6.2 Gestaltungsobjekte

Im Generellen Gestaltungsplan werden weiterhin folgende Gestaltungsobjekte festgelegt (unverändert gegenüber rechtskräftiger Ortsplanung):

- Freihaltebereiche
- Erhaltenswerte Mauern
- Erhaltenswerte Baumbepflanzungen
- Firstrichtungen
- Bestehenden und empfohlene Pflasterungen
- Baugestaltungslinie

Die Bestimmungen zu den einzelnen Festlegungen wurden ins neue Baugesetz überführt.

Auf die bisherige Festlegung der Geschossigkeit von Neubauten im Generellen Gestaltungsplan wird verzichtet. Die zulässigen Höhen ergeben sich aus den Maximalmassen im Zonenschema sowie aufgrund der Einordnungsbestimmungen zur Kernzone (kein Anspruch auf Höchstmasse).

6.3 Historische Weganlagen

Gestützt auf die rechtskräftigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan und dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) werden die historischen Weganlagen bezeichnet. Diese umfassen den Septimerweg, den Julierweg sowie die Originalführung der Julierstrasse.

7 Inhalte Genereller Erschliessungsplan

7.1 Verkehrsanlagen

Der Generelle Erschliessungsplan zeigt die bestehenden und geplanten Anlagen der Verkehrserschliessung. Es wird grundsätzlich unterschieden zwischen öffentlichen Erschliessungsstrassen, privaten Erschliessungsstrassen sowie Land- und Forstwirtschaftswegen. Die bestehende kantonale Hauptstrasse (Ortsdurchfahrt) hat lediglich hinweisenden Charakter. Gestützt auf das aktuelle Umfahrungsprojekt wird auch die geplante Linienführung der Umfahrung hinweisend in den GEP übernommen.

Im Weiteren werden die öffentlichen Parkierungsflächen festgelegt. Lage und Ausdehnung der Parkplätze sind dabei abgestimmt auf das Parkierungskonzept der Gemeinde Bivio.

Die Anlagen des Langsamverkehrs umfassen Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege, Winterwanderwege, Skitourenrouten, Schneeschuhwanderwege sowie die Langlaufloipe. Die Festlegungen ergeben sich einerseits aus dem kantonalen Inventar Langsamverkehr und andererseits durch kommunale Ergänzungen, beispielsweise in Form von siedlungsinternen Fusswegen.

7.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Gestützt auf die Daten des Leitungskatasters werden die öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie der Stromversorgung (Hinweis) im Generellen Erschliessungsplan erfasst.

7.2.1 Beschneidung

Gestützt auf das Projekt Beschneidung werden die bestehenden und geplanten Beschneidungsflächen sowie die dazugehörigen Beschneidungsleitungen und Zapfstellen in der Ortsplanung festgelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung 2007 wurden verschiedene Ergänzungen im Umweltverträglichkeitsbericht gefordert. Die entsprechenden Ergänzungen und Anpassungen wurden zwischenzeitlich vorgenommen. Der bereinigte UVB liegt der vorliegenden Revision bei (siehe separate Beilage).

8 Baugesetz

8.1 Allgemein

Das Baugesetz der Gemeinde Bivio hat sich inhaltlich bewährt und wird materiell soweit möglich beibehalten. Anpassungen ergeben sich insbesondere aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung (KRG / KRVO) sowie im Zusammenhang mit der Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB).

Der Aufbau und die Systematik des Baugesetzes wurde an derzeit ebenfalls in Erarbeitung befindliche Baugesetze in anderen Gemeinden angeglichen. Wesentlich sind folgende Änderungen und Ergänzungen:

8.2 Zonenschema

Die zulässigen Masse bezüglich Höhe, Länge und Grenzabstand wurden aus der rechtskräftigen Planung übernommen. Die Ausnützungsziffer wird seit Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) geregelt. Die bisherige Definition der AZ im Baugesetz der Gemeinde Bivio wird daher hinfällig. Um die Differenzen zwischen der bisherigen und der neuen Definition auszugleichen, werden die zulässigen Ausnützungsziffern im Zonenschema leicht erhöht.

Die bisherige Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe (Definition gemäss IVHB) abgelöst. Gegenüber der Gebäudehöhe, welche sich aus dem Mittel der Hauptgebäudeecken ergeben hat, ist für die Fassadenhöhe die höchste Fassade massgebend. Um diese Differenz insbesondere an Hanglagen auszugleichen, wird ein Zuschlag (z) gewährt (vgl. Zonenschema).

8.3 Hotelzone Cresta

Gestützt auf das Hotelvorhaben in Cresta wird eine spezielle Hotelzone im Zonenplan ausgeschieden. Grundsätzlich gelten darin die Bestimmungen der Hotelzone. Bezüglich des Nutzungsmasses und der Gebäudeabmessungen werden lediglich Richtwerte bestimmt. Diese sind im nachfolgenden Arealplanverfahren zu konkretisieren. Im Hinblick auf die Arealplanung werden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Hotelprojekt, welches in die lokale Wirtschaftsstruktur passt und das örtliche touristische Angebot optimal ergänzt.
- Ortsbauliche und architektonische Konzeption, welche eine optimale Einordnung der Bauten und Anlagen in die besondere landschaftliche Situation gewährleistet.
- Zweckmässige Landumlegung mit entsprechender Anpassung der Bauzonengrenzen

8.4 Rechtliche Wirkung der Festlegungen im GEP

Mit dieser Bestimmung wird präzisiert, welche Rechte und Pflichten bezüglich Strassen und Wegen sowie öffentlichen Leitungen gemäss GEP verbunden sind. Insbesondere werden die Zuständigkeit für Verlegungen, Durchleitungsrechte sowie Enteignungsrechte geregelt.