

AMTSREGISTRATUR III  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

G E M E I N D E

A L V A N E U

O R T S P L A N U N G S R E V I S I O N

E R L A E U T E R U N G S B E R I C H T

## Inhaltsverzeichnis

### A ALLGEMEINES

- 1 Gründe für die Ortsplanungsrevision
- 2 Rechtskräftige Planungsmittel
- 3 Planungskommission, Planungsbüro
- 4 Ablauf der Planungsarbeiten
  - 4.1 Subventionsgesuch und Vorprüfung
  - 4.2 Oeffentliche Orientierungsauflage
  - 4.3 Resultate der Vorprüfung
  - 4.4 Resultate der Orientierungsauflage
  - 4.5 Bereinigung der Planungsmittelentwürfe zu Handen der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)
  - 4.6 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

### B PLANUNG

- 1 Allgemeines
  - 1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
  - 1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand
  - 1.3 Planhinweise
  - 1.4 Richtplanung
- 2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Dorf 1:2000
  - 2.1 Zonen der Grundnutzung
  - 2.2 Zonen der überlagerten Nutzung
  - 2.3 Baulinien
  - 2.4 Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Dorf
- 3 Zonenplan- und Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Bad 1:2000
  - 3.1 Zonen der Grundnutzung
  - 3.2 Zonen der überlagerten Nutzung
  - 3.3 Bauzonenetappierung
  - 3.4. Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Bad
- 4 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000/1:25000, Fraktionen Aclas Dafora und Davains
  - 4.1 Zonen der Grundnutzung
  - 4.2 Zonen der überlagerten Nutzung
  - 4.3 Genereller Gestaltungsplan 1:10000
- 5 Genereller Erschliessungsplan
- 6 Baugesetz
- 7 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

C BEILAGEN

- Tabelle: Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss rechtskräftigem (abzulösendem) Zonenplan und Entwurf Zonenplan 1990
- Pläne zum jeweiligem Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

A ALLGEMEINES

1 Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die zu revidierenden rechtsskräftigen Zonenpläne der Gemeinde Alvaneu erfüllen die Forderungen und Auflagen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht vollständig. Insbesondere ist die Grösse der Bauzonen auf das gesetzlich vorgeschriebene Mass anzupassen und die Ausscheidung der Landwirtschaftszone auch ausserhalb der Siedlungsgebiete und deren näheren Umgebung vorzunehmen.

Gegenstand der Revision sind ferner einzelne Anpassungen und Ergänzungen der bestehenden Bau- und der Landwirtschaftszonen sowie die Festlegung besonderer Nutzungszonen. Insbesondere ist das Gebiet Kurhaus Bad-Alvaneu hinsichtlich einer Aktivierung des Kurbetriebes im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen und planungsrechtlich festzulegen.

Das kant. Raumplanungsgesetz fordert in Art. 18 die Erstellung eines Generellen Erschliessungsplans. In diesem Plan ist insbesondere die Erschliessung der Bauzone bezüglich Wasser, Abwasser und Strassen zu ordnen. Dabei werden die bereits teilweise bestehenden Erschliessungspläne der Gemeinde unter Anpassung an die neu festgelegten Nutzungen zusammengefasst.

2 Rechtsskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Alvaneu bestehen folgende rechtsskräftige Planungsmittel, im folgenden als "alte" Planungsmittel bezeichnet:

- Bauordnung vom 26.6.1972
- Teilrevisionen der Bauordnung vom 5.7.1976 und

27. 9. 1982

- Zonenplan 1:5000 und 1:10'000 vom 5.7.1976
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 5.7.1976
- Genereller Strassenplan 1:1000 vom 5.7.1976
- Strassenplan 1:5'000 vom 5.7.1976
- Richtplan 1:5000 und 1:10'000 vom 22.1.1976
- Zonenplanänderungen vom 27.9.1982 und 2.6.1986  
(Rückzonung im Gebiet Meunt und Ausscheidung  
Erhaltungszonen)

3

### Planungskommission, Fachberater

Der Planungskommission gehören folgende Mitglieder an:

- S. Ardüser, Baukommissionspräsident, Vorsitz
- J. Durisch, Gemeindepräsident
- S. Ardüser
- A. Balzer
- H. Berther
- C. Schmid
- J. Laim, Aktuar

Bei der Beratung des Baugesetzentwurfes wirkten zusätzlich die Mitglieder der Baukommission mit.

Anfang Dez. 1987 beauftragte die Gemeinde Alvaneu durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planungsleiter ist H. Stauffer bestimmt.

4

### Ablauf der Planungsarbeiten

4.1

#### Subventionsgesuch und Vorprüfung

Am 7. Dezember 1987 reichte die Gemeinde dem Amt für Raumplanung ein Subventionsgesuch mit Arbeitsprogramm und

Kostenschätzung ein. Die Beitragszusicherung von 30% erfolgte am 21. Dezember 1987.

Ende März 1988 nahm die Planungskommission ihre Arbeit auf. Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 28. März 1988 statt. Am 29. Juni 1989 wurden die revidierten Planungsmittel dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Prüfung der Ortsplanung erfolgt gestützt auf Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG). Die Durchführung einer Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen, insbesondere durch das Amt für Raumplanung, ist im übrigen auch eine Auflage der erwähnten Subventionszusicherung durch das zuständige Departement (Dep. des Innern und der Volkswirtschaft). Abgeschlossen wurde die Vorprüfung mit dem Vorprüfungsbericht vom 25. Sept. 1989, in dem die Vernehmlassung der beteiligten Amtsstellen zusammengefasst ist.

#### 4.2 Oeffentliche Orientierungsaufgabe

Während der Zeit der Vorprüfung wurde in der Gemeinde eine Orientierungsaufgabe der revidierten Entwürfe der Ortsplanung durchgeführt. Diese dauerte vom 31. Juli bis 1. Sept. 1989. Im Verlaufe dieser öffentlichen Auflage wurden die Interessierten durch die Behörde und den Planer über die verfolgten Ziele und die Resultate der bisherigen Arbeiten anlässlich einer Orientierungsversammlung im Schulhaus orientiert. Mit der Orientierungsversammlung und der -aufgabe wurden allen Betroffenen und Interessierten Gelegenheit gegeben, zu den Planungsmitteln Stellung zu nehmen und dazu Anträge und Wünsche einzubringen. Die eingeräumte Möglichkeit der Mitwirkung der Bevölkerung bei der Erarbeitung der Planung entspricht im übrigen der Verpflichtung von Art. 4 RPG (Information und Mitwirkung).

Die Erarbeitung der Entwürfe der Ortsplanung bis zur Durchführung der Orientierungsaufgabe und der Vorprüfung war angesichts der vielfältigen Aufgaben und Probleme arbeitsaufwendig. Es benötigte 27 Sitzungen oder Begehungen der dafür zuständigen Planungskommission.

#### 4.3 Resultate der Vorprüfung und der Orientierungsaufgabe

Gemäss dem Vorprüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 25. Sept. 1989 sind die Bauzonen, "trotz der grossen Anstrengungen sie zu verkleinern, immer noch zu gross". Weitere Reduktionen sind deshalb im Rahmen der Weiterbearbeitung zu überprüfen. Vorgeschlagen werden in diesem Zusammenhang insbesondere weitere Reduktionen der Bauzonen in Alvaneu-Bad, die Überprüfung der Erhaltungszonen und die ausgeschiedenen Schutzzonen.

Ergänzungen sind auf Grund dieser Vernehmlassung bei den Landwirtschaftszonen (Landwirtschaftszone anstelle Zone übriges Gemeindegebiet) und der Schutzzonen wie u.a. Vergrösserung der Landschaftsschutzzone entlang der Albula im Gebiet Pro Quarta, Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen (Bot da Varsocs, Cristain, Bot la Tgamona) sowie bei den Grundwasser- und Quellschutzzonen (Aclas Seura, Aclas d'Alvagni und Alvaneu-Bad) erwünscht. Ergänzungen und Anpassungen werden ferner auch bei den Wander- und Fusswegen (Anpassungen an den kantonalen Richtplan), den zur Information im Zonenplan Mst. 1:10'000 eingetragenen Fruchtfolgeflächen und der Gestaltungsplanung vorgeschlagen. Empfohlen wird u.a. die Durchführung eines Ideenwettbewerbs im Gebiet der Kurzzone.

Der dem Kanton unterbreitete Zonenplanentwurf enthielt neben einer Abbau- und Deponiezone des bestehenden Kieswerks in Pro Quarta auch eine Lagerzone in diesem Gebiet. Diese Lagerzone soll nach dem Vorprüfungsbericht aufge-

hoben werden, da sie der erteilten Ausnahmegewilligung für den Kiesabbau widerspreche und auch aus landschaftlicher Sicht abzulehnen sei.

Die von der Gemeinde vorgeschlagene Verlegung der kantonalen Verbindungsstrasse im Bereich des Kurhauses kann gemäss dem Vorprüfungsbericht nicht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden, da sie sich nicht auf konkrete Studien oder gar auf ein Projekt abstützt. Im Rahmen der noch durchzuführenden Studien sollten auch Ueberlegungen bezüglich der Umfahrung von Alvaneu-Bad einfliessen.

Gemäss Ergebnis der Vorprüfung sind auch verschiedene Artikel des Entwurfs des Baugesetzes zu überarbeiten, bzw. zu prüfen. Es betrifft dies 13 Artikel, bei denen Anträge auf Aenderungen oder Ergänzungen gestellt wurden.

#### 4.4 Resultate der Orientierungsaufgabe

Zu den aufgelegten Planungsmitteln (identisch mit den eingereichten Unterlagen für die kantonale Vorprüfung) wurden 15 Anträge eingereicht. Schwerpunkte der gestellten Wünsche bilden die Golfplatzzone (Anträge auf Aufhebung) und die Bauzonen (Aufhebung der vorgesehenen Verkleinerungen, Vergrösserung der Lagerzone in Pro Quarta) sowie Aenderungen der Wintersportzone. Einzelne Antragsteller wünschten ausserdem eine Aussprache.

#### 4.5 Bereinigung der Planungsmittelentwürfe zu Handen der Gemeindeversammlung (Abstimmungsvorlage)

Die Planungskommission behandelte in weiteren 8 Sitzungen und Aussprachen die eingebrachten Anträge und Wünsche der kantonalen Amtsstellen (Vorprüfungsbericht) und der Bevölkerung. Sie bemühte sich im Rahmen der Zielsetzungen

und der gegebenen Möglichkeiten, den Anträgen so weit als möglich Rechnung zu tragen. Verschiedene Anträge mussten vollständig oder teilweise abgewiesen oder konnten in Abwägung der verschiedenen Interessen nicht berücksichtigt werden. Einzelne der vorgenommenen Änderungen wurden nochmals den Betroffenen unterbreitet und Ihnen die Möglichkeit eingeräumt, erneut Stellung zu nehmen. Ein Betroffener reichte zu den unterbreiteten Änderungen einen Antrag ein (Aufhebung der archäologischen Schutzzone), der ebenfalls von der Planungskommission behandelt worden ist. Nochmals überprüft und korrigiert wurden insbesondere auch der Generelle Gestaltungsplan und einzelne Baugesetzesbestimmungen.

Am 20. April 1990 fand für die Stimmbürgerschaft nochmals eine Orientierungsversammlung statt. An dieser wurden insbesondere die nach der Orientierungsaufgabe und der Vorprüfung erfolgten Änderungen der Planungsmittel aufgezeigt. Ausserdem wurde seitens der Initianten für den Neubau eines Kur- und Badehotels mit Golfplatz über die vorgesehenen Bauten und Anlagen informiert.

#### 4.6 Gemeindeversammlung (Abstimmung)

Die Stimmberechtigten von Alvaneu erschienen zur Gemeindeversammlung (Abstimmung über die revidierten Planungsmittel) äusserst zahlreich. Anwesend waren 157 Stimmberechtigte. Es gab nur einen Abänderungsantrag. Dieser betraf die Lagerzone von Pro digl Got. Der gestellte Antrag zur Aufhebung dieser Zone auf Boden der Bürgergemeinde wurde mit 98 Nein zu 28 Ja abgelehnt. Die neuen Planungsmittel wurden wie folgt von der Gemeindeversammlung gutgeheissen:

- a) Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf:  
Einstimmig genehmigt;

- b) Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Bad:  
111 Ja zu 35 Nein;
- c) Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/  
1:10'000/1:25'000: 112 Ja zu 23 Nein;
- d) Generelle Erschliessungspläne (Dorf, Bad und Plan  
restliches Gemeindegebiet: 138 Ja zu 0 Nein;
- e) Baugesetz: 128 Ja zu 0 Nein.

Anschliessend wurden die von der Gemeinde gutgeheissenen Pläne und das Baugesetz gestützt auf Art. 37a KRG publiziert und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt und auf die Rechtsmittel gegen die Gemeindeerlasse (Beschwerden an den Regierungsrat) aufmerksam gemacht.

B PLANUNG

1 Allgemeines

1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Der geltende Zonenplan (alt) 1:5000 genügt hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nicht. Zu diesem Zwecke wurden beim zuständigen Grundbuchgeometer Verkleinerungen der Grundbuchpläne 1:500 angefordert und davon zwei separate Pläne mit den Gebieten Alvaneu-Dorf und -Bad sowie die Maiensässe im Mst. 1:2000 erstellt. Die Pläne, die zur Abstimmung gelangen, sind bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand Ende Febr. 1990).

Das restliche Gemeindegebiet, d.h. die Gebiete ausserhalb der erwähnten Pläne im Mst. 1:2000, sind im Vermessungsplan Mst. 1:10'000, bzw. Ausschnitt der Landeskarte Mst. 1:25000 dargestellt.

1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

Zu Beginn der Revisionsarbeiten wurden gestützt auf die kant. Weisungen und Richtlinien der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand der rechtskräftigen Bauzonen (Siehe Ziffer 7 und Beilagen) ermittelt. Dieselbe Ermittlung wurde auch für die Zonenplanentwürfe 1990 (Abstimmungsvorlage) durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1976 (unter Berücksichtigung der erfolgten Aenderungen von 1982 und 1986) und denjenigen, die der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt wurden, sind ebenfalls in der Beilage enthalten (Siehe Ziffer 7 und Beilagen).

### 1.3 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören u.a. Verweise auf bereits geltende Pläne (Erhaltungszonen, Baulinien) sowie übrige Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen, usw. und Fruchtfolgeflächen gemäss Erhebung des Kantons.

### 1.4 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplans wurde verzichtet. Die neu erstellten Pläne enthalten bereits einzelne Angaben mit Richtplancharakter (Z.B. Zonen übriges Gemeindegebiet, Verlegung Kantonsstrasse in Alvaneu-Bad). Ergänzende Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält der vorliegende Erläuterungsbericht.

2 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Dorf  
1:2'000

2.1 Zonen der Grundnutzung

a) Allgemeines

In Alvaneu-Dorf stand bei der Revision vorallem die Ueberprüfung der vorhandenen und zukünftiger Nutzungsansprüche im Vordergrund. Anlässlich von Begehungen und verschiedenen Sitzungen wurden auch die übrigen Nutzungsverhältnisse und -möglichkeiten diskutiert und teilweise neu festgelegt. Die Ueberprüfung des Plans in Verbindung mit den neuen Randbedingungen führte u.a. zu den nachfolgenden Aenderungen gegenüber dem abzulösendem Zonenplan aus dem Jahre 1976 (Zonenplan alt):

b) Dorfzone

Die neu abgegrenzte Dorfzone umfasst vor allem ältere Wohn- und Landwirtschaftsbauten sowie kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Entlang des westlichen und östlichen Dorfrands werden gegenüber dem Zonenplan 1976 verschiedene Umzonungen entsprechend der vorhandenen Nutzung vorgenommen. So sind neu einzelne Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet oder der Landwirtschaftszone (z.B. Landwirtschaftsbetriebe) zugeteilt. Andererseits werden bereits baulich genutzte Flächen im Sinne einer Anpassung an die bestehenden Verhältnisse von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Dorfzone überführt.

c) Dorferweiterungszone

Teile der Dorfzone (westlich Kirche und unterhalb Schulhaus) werden in die neu geschaffene Dorferweiterungszone umgezont. Diese Zonenänderung ist angezeigt, da in diesen Gebieten noch keine bauliche Nutzung vorliegt. Bei

der Ueberbauung der Dorferweiterungszone haben die Neubauten in gestalterischer Hinsicht die Baugestaltung und Baustruktur der Altbauten in der Dorfzone zu berücksichtigen.

#### d) Wohnzone 2

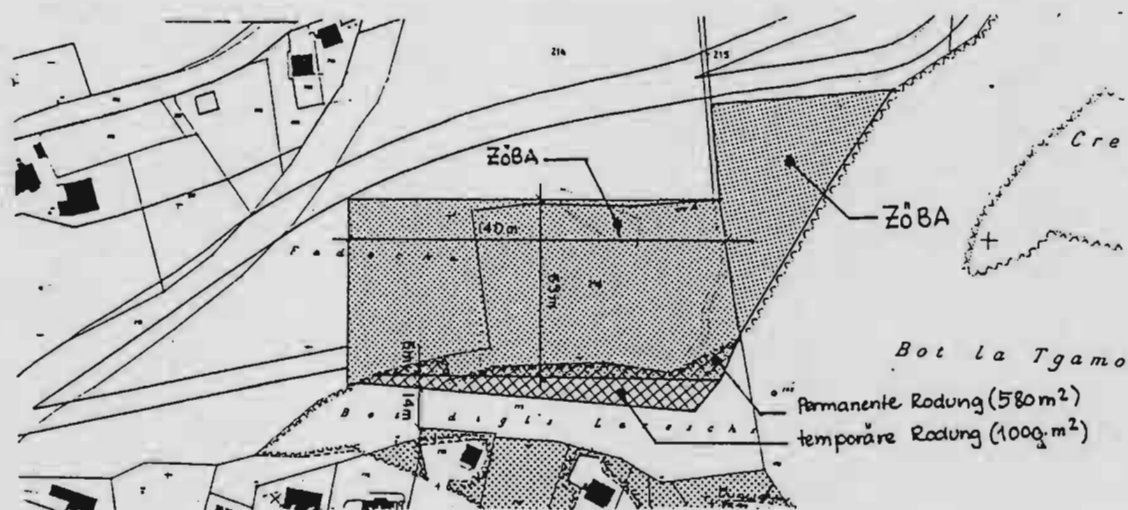
Die Baugebiete Salonder und Tgaplotta, im alten Zonenplan der Neuen Wohnzone 2. Etappe zugeteilt, werden der Wohnzone 1. Etappe zugewiesen. Sie sind mehrheitlich überbaut und die notwendigen Erschliessungsanlagen sind bereits erstellt. Im Gebiet Tgaplotta sind die Forstwirtschaftsflächen mit genereller Rodungsbewilligung ebenfalls der Wohnzone zugeordnet, da sie grundsätzlich der Bauzone angehören. Die entsprechenden Gebiete mit genereller Rodungsbewilligung sind im Plan besonders vermerkt.

#### e) Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ZÖBA) bei der Kirche und dem Schulhaus ist in ihrer westlichen Abgrenzung geringfügig verkleinert worden. Im Gebiet Faderna (heutiger Fussballplatz) wird die ZÖBA in westlicher und nordöstlicher Richtung erweitert. Der bestehende Fussballplatz ist zu klein. Nebst eines die Minimalmasse erfüllenden Fussballplatzes (4. bis 5. Liga) soll dort auch eine Tennisanlage erstellt werden können. Die Schaffung der erforderlichen Parkplätze für die Sportanlagen sind unterhalb der Kantonsstrasse im Bereich des bestehenden Holzlagerplatzes vorgesehen. Dessen Fläche sowie die anzubietenden Parkplätze für die Sportanlagen werden deshalb ebenfalls der ZÖBA zugewiesen.

Für die Erweiterung des Fussballplatzes ist eine Rodung mit einer Gesamtfläche von 1580 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese beinhaltet 580 m<sup>2</sup> für eine permanente Rodung und 1000 m<sup>2</sup> für eine temporäre Rodung. Die Ersatzaufforstung für die

permanente Rodung soll gemäss dem bereits eingereichten Rodungsgesuch im Gebiet Salonder erfolgen. Die zu rodende Waldfläche betrifft zur Hauptsache Niederwald, das den dort bestehenden Lärchenwald abschliesst. Erforderlich ist diese Rodung insbesondere wegen der bestehenden Gelände- verhältnisse und der Notwendigkeit einer grösseren Aufschüttung (Deponie von Aushubmaterial), damit ebene Flächen geschaffen werden können. Um einen künstlich wirkenden Graben zwischen dem zukünftigen Fussball- und Tennisplatz einerseits und dem angrenzenden Wald andererseits zu vermeiden, ist der Einbezug des Waldrands in den Aufschüttungsbereich notwendig.



#### f) Landwirtschaftszone

Der Landwirtschaftszone werden die gut bewirtschaftbaren Gebiete sowie jene Flächen zugewiesen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden. Beinahe alle Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan und den erfolgten Anpassungen im Rahmen der Vorprüfung sind Bestandteil der ausgeschiedenen Landwirtschaftszone im Plan Alvaneu-Dorf. Die Ausnahmen betreffen einzelne Flächen, die in die Zone übriges Gemeindegebiet aufgenommen sind (Siehe Ziffer 2.1 lit. h)).

Am östlichen Dorfrand wird ein Teil der Dorf-, resp. der Neuen Wohnzone gemäss Zonenplan 1976 in die Landwirtschaftszone umgezont. Diese Fläche ist für den dort bestehenden Landwirtschaftsbetrieb von Bedeutung. Da gewisse bauliche Nutzungsabsichten vorliegen, die nicht in Verbindung mit dem Landwirtschaftsbetrieb bestehen, wurden u.a. die Gebäude samt Umschwung in der Bauzone belassen.

Die für die seinerseits vorgesehene Umfahrungsstrasse reservierten Flächen (Parzelle Nr. 212) von Alvaneu-Dorf werden grösstenteils ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das ursprüngliche Konzept einer Umfahrungsstrasse im Süden des angrenzenden Dorfes steht nicht mehr zur Diskussion. Die mit einer solchen Lösung verbundenen Eingriffe und nachteiligen Folgen sind heute nicht mehr vertretbar. Zudem ist die Dorfstrasse in der Zwischenzeit ausgebaut worden.

#### g) Forstwirtschaftszone

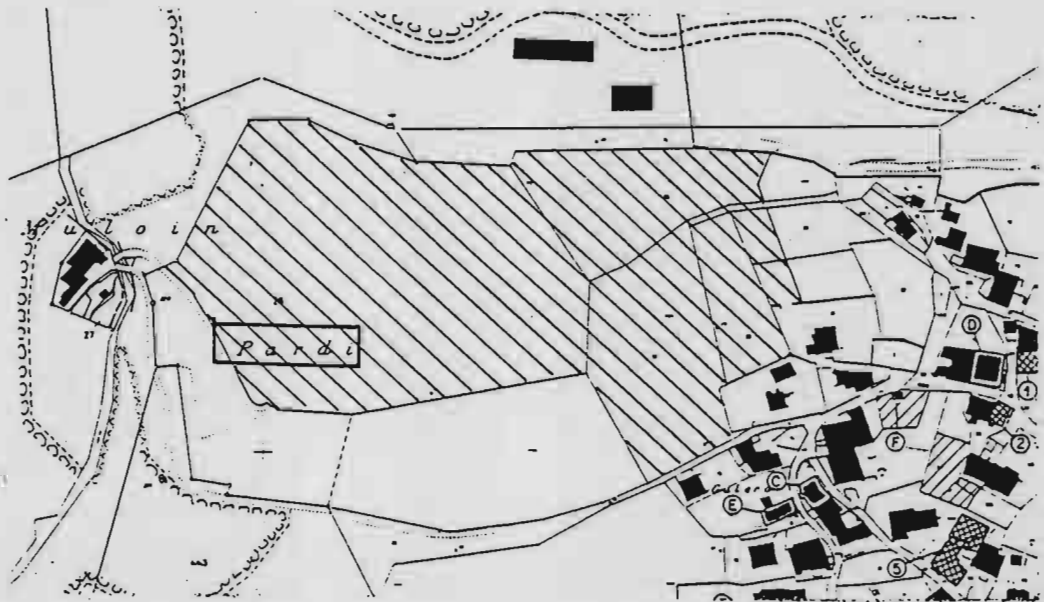
Die Forstwirtschaftszone wurde durch den zuständigen Kreisförster (Kreisforstamt Davos) ausgeschieden. Zur Erneuerung und Erweiterung der Sportanlagen im Gebiet Farderna ist eine Rodung für die betroffenen Randflächen des dortigen Walds im Gebiet Bot digls Larschs erforderlich (Siehe Ziffer 2.1 lit. e), ZÖBA). Das entsprechende Rodungsgesuch ist bereits gestellt und soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Ortsplanung von der Regierung behandelt werden.

#### h) Zone übriges Gemeindegebiet

Die Zone übriges Gemeindegebiet beinhaltet vor allem Flächen, die keiner andern Nutzungszone zugeordnet werden können oder für spätere Siedlungserweiterungen vorgesehen sind. Teilweise sind sie auch landwirtschaftlich von geringem Interesse oder gar nicht landwirtschaftlich

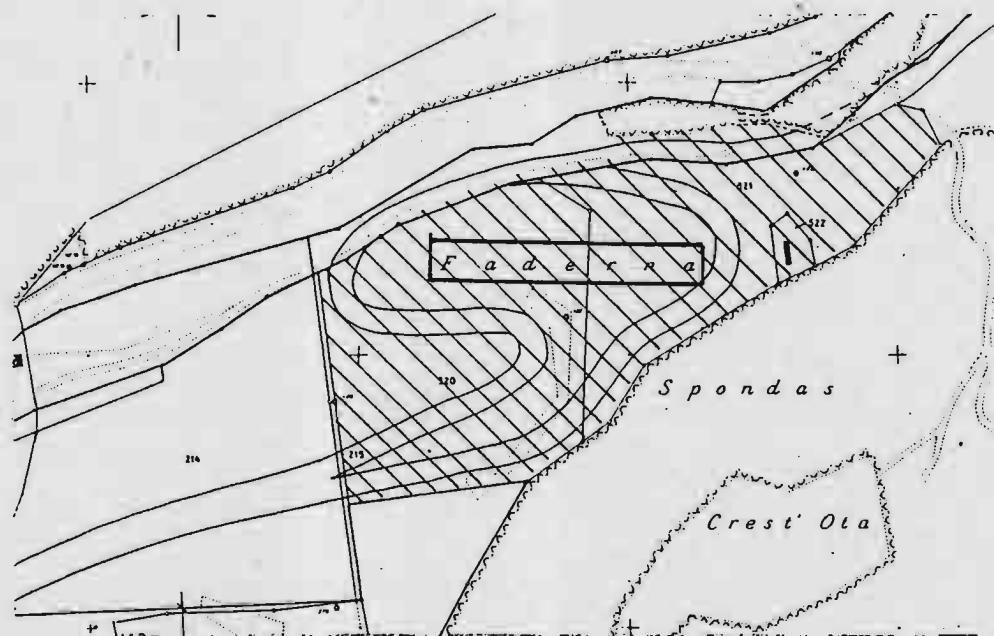
nutzbar.

Als mögliche Bauzonenerweiterung ist das Gebiet Pardi, unterhalb des Maiensässwegs gelegen, vorgesehen. Damit können die qualitativ guten und grossflächigen Landwirtschaftsgebiete, die südlich und westlich an das Dorf angrenzen (z.B. die Gebiete Davos Meunt, Pro la Fiera, Foppa, Cumpogna und Faderna), geschont werden. Zwar gilt auch das Gebiet Pardi als geeignete Fruchtfolgefläche. Es handelt sich jedoch um eine Randfläche, die von den bedeutenden und zusammenhängenden Fruchtfolgeflächen abgetrennt ist. Diese Fläche erlaubt zudem eine spätere Entwicklung ohne empfindliche Störungen der talseitigen Dorfpartien. Die hier vorgesehene Siedlungserweiterung sollte der Wohnnutzung dienen und hauptsächlich der einheimischen Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen. Die "Bauzonenreserve" im Gebiet Pardi ist auf Grund der bisherigen Bautätigkeit und der eher bescheidenen Baulandreserven in Alvaneu-Dorf ausgewiesen.



Ebenfalls als "Baulandreserve" werden die der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordneten Flächen im westlichen Teil von Faderna angesehen. Gemäss der vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung nochmals überarbeiteten Erhebung über

die Fruchtfolgeflächen handelt es sich hauptsächlich um Landwirtschaftsland, das nicht als Kulturfolgefläche gilt. Dieses Gebiet soll gemäss dem erarbeiteten Konzept beitragen, das zur Zeit geringe Angebot an Ansiedlungsmöglichkeiten für einheimisches Gewerbe, angemessen zu erweitern.



## 2.2 Zonen der überlagerten Nutzung

Überlagerte Nutzungszonen enthalten ergänzende Nutzungsvorschriften zu den Zonen der Grundnutzung. Folgende überlagerte Nutzungszonen werden im Zonenplan Alvaneudorf ausgeschieden:

### a) Landschaftsschutzzone

Die bereits rechtskräftige Landschaftsschutzzone um die Kirche Sontg Antoni wird angepasst. Der bestehende Skilift kann erhalten, bzw. an einem andern Standort im gleichen Gebiet wieder aufgebaut werden. Entsprechend sind die massgebenden Bestimmungen des Baugesetzes für

die Landschaftsschutzzone abgefasst worden. Der Bestand eines Skilifts in diesem Gebiet ist somit planerisch gewährleistet. Dieser Uebungslift stellt auf Grund seiner Lage und Bauart zudem keine wesentliche Beeinträchtigung dieser Landschaft dar. Die öffentlichen Interessen an dessen Erhaltung überwiegen gegenüber den Interessen hinsichtlich eines umfassenden Landschaftsschutzes.

Die landschaftlich wie ökologisch bedeutenden Hecken und Feldgehölze im Gebiet Sontg Antoni befinden sich ebenfalls in dieser Landschaftsschutzzone.

Die im abzulösenden Zonenplan 1976 (Zonenplan alt) ausgeschiedene Freihaltezone im Gebiet Tgaplotta wird der Landschaftsschutzzone zugeordnet, da sie aus landschaftlichen Gründen etwas erweitert worden ist. Diejenige von Bot Neir wurde aufgehoben, da die bestehende Nutzung nicht mit den Zielen einer Freihaltezone übereinstimmt.

#### b) Naturschutzzone

Die Naturschutzzone ist zwar gemäss Baugesetz eine Zone der Grundnutzung (Art.47). Das vorgesehene Naturschutzgebiet Davos Meunt gehört zum Waldareal. Als Grundnutzung gilt deshalb die Forstwirtschaftszone. Diese Situation erlaubt nur die Ausscheidung des naturkundlich interessanten Gebiets (Sanddorn) als überlagerte Naturschutzzone.

#### c) Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das Skiübungsgelände Bot digl Soffel sowie die Langlaufloipen. Die bestehende Winternutzung für das Skifahren und den Langlauf soll durch die Festsetzung auch in Zukunft gewährleistet sein.

#### d) Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen die Schutzzonen der genutzten Quellen auf der Basis der kantonalen Gewässerschutzkarte.

#### e) Gefahrenzonen

Die bestehenden rechtskräftigen und nun abzulösenden Gefahrenzonen entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Die Gemeinde erteilte parallel zur Ortsplanungsrevision der zuständigen Gefahrenkommission den Auftrag, die Gefahrenzonenpläne im ganzen Gemeindegebiet zu überarbeiten. Die von dieser Kommission ausgearbeiteten Gefahrenzonenpläne sind in den Zonenplänen integriert. Ein separater Gefahrenzonenplan ist deshalb nicht mehr erforderlich. Gemäss der zuständigen Gefahrenkommission werden die Gebiete östlich von Salonder der Gefahrenzone 1. Stufe (Zone mit hoher Gefahr) zugeordnet. Die Bauzonen im Gebiet Salonder selbst gehören der Gefahrenstufe 2 (Zone mit geringer Gefahr) an. Die Gebiete mit geringer Gefahr werden somit gegenüber dem Zonenplan 1976 (Zonenplan alt) z.T. erheblich vergrössert.

#### f) Abbau- und Deponiezone

Siehe dazu Ziffer 4.2 lit.f).

### 2.4 Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Dorf

#### a) Allgemeines

Eine Art Genereller Gestaltungsplan ist bereits Bestandteil der geltenden Planungsakten. Der entsprechende Inhalt, nämlich geschützte Bauten, wurde mit einer Ausnahme (Haus B. Balzer) in den neuen Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Dieser wird in den Zonenplan inte-

griert und inhaltlich erweitert. Er enthält nebst den geschützten Bauten weitere Massnahmen, die den Zonenplan ergänzen und im Interesse den Schutz des Ortsbilds stehen. Dazu gehört die Bezeichnung von erhaltenswerten Bauten sowie Flächen mit Hochbauverbot.

Die Zuordnung der einzelnen Bauten zu den beiden Schutzkategorien erfolgte in Berücksichtigung des alten Plans und in Anlehnung an kunsthistorische Untersuchungen und Publikationen. Dazu gehören die "Bauernhausforschung im Albulatal", "Die Landschaft Belfort im mittleren Albulatal" sowie das ISOS-Inventar (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Anlässlich einer Begehung wurden die verschiedenen Objekte durch die Planungskommission begutachtet und auf Grund der Resultate der Vorprüfung und der Orientierungsaufgabe nochmals überprüft. Dies führte dazu, dass das Objekt B. Balzer wegen seines baulichen Zustands aus der Kategorie geschützte Bauten entlassen wurde.

#### b) Geschützte und erhaltenswerte Bauten

Die als geschützt bezeichneten Bauten dürfen weder abgebrochen noch vollständig ausgekernt werden. Aenderungen, bzw. Umbauten sind möglich. Sie haben sich jedoch auf das Unerlässliche zu beschränken. Als erhaltenswert bezeichnete Bauten sind in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem Charakter zu erhalten. Der vollständige Abbruch ist ebenfalls nicht zulässig. Beim Umbau ist auf die historische Bausubstanz und die Fassade Rücksicht zu nehmen.

#### c) Hochbauverbot

Das Hochbauverbot auf der Parzelle Nr. 126 und 127 bezweckt die Freihaltung der Kirche vor einer allfälligen Verbauung. Die weiteren Hochbauverbotsflächen innerhalb der Dorfzone bezwecken den Umgebungsschutz von erhaltens-

werten oder geschützten Bauten. Die bauliche Nutzung der mit Hochbauverbot belasteten Fläche kann, soweit aus ortsbaulichen Ueberlegungen keine Einschränkungen nötig sind, auf dem restlichen Teil der Parzelle ausgeschöpft werden. Die mit Hochbauverbot belegten Flächen können unterirdisch bebaut werden.

### 3 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Bad 1:2'000

#### 3.1 Zonen der Grundnutzung

##### a) Allgemeines

Die bestehenden Nutzungszonen des alten Zonenplans in Alvaneu-Bad wurden ebenfalls hinsichtlich der baulichen Nutzung überprüft und den geänderten Bedingungen (zulässige Grösse der Bauzonen, Entwicklungsziele, usw.) angepasst. Integriert in diesen Plan wird der Inhalt des Generellen Gestaltungsplans. Dies führte zu folgenden Aenderungen und neuen Festlegungen:

##### b) Dorfzone

Die Dorfzone umfasst die älteren Siedlungsteile. Zwei grössere Flächen der Dorfzone gemäss geltendem Zonenplan (Zonenplan alt) gehören auf Grund ihrer bestehenden und zukünftigen Nutzung nicht mehr der Dorfzone an. Ihr Ersatz bilden einerseits die neu geschaffene Gewerbezone sowie die Kurzone. Einzelne Aenderungen erfuhr die Begrenzung der Dorfzone in ihren Randgebieten auch durch die vom zuständigen Kreisforstamt (Kreisforstamt Davos) ausgeschiedenen Waldflächen, die der Forstgesetzgebung unterstellt sind. Betroffen davon sind Teile der Bauzonenflächen des alten Zonenplans im Gebiet Sot Caroit.

##### c) Gewerbezone

Die bestehenden Bauten auf den Parz. Nr. 332 und 334 wurden aufgrund der vorhandenen Nutzung (Baugeschäft und Arbeiterunterkünfte) der Gewerbezone zugewiesen.

#### d) Wohnzone/Wohn- und Gewerbezone

Die Baugebiete oberhalb der Bahnstation wurden in reduziertem Umfang der Wohnzone resp. Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die erfolgte Verkleinerung der Bauzonen in den Gebieten Funtauna und Cristain ist aufgrund der vergangenen geringen Bauentwicklung in Alvaneu-Bad gerechtfertigt. Sie drängte sich deshalb auf Grund des übergeordneten Rechts geradezu auf. Im Bericht zur kantonalen Vorprüfung wird dazu gar festgehalten, dass die Bauzonen trotz den vorgenommenen Verkleinerungen noch zu gross sind. Nach nochmaliger Ueberprüfung der Bauzonengrösse im Zusammenhang mit der Behandlung der Vorprüfungsergebnisse wurde von weiteren Änderungen (Verkleinerungen) abgesehen. Massgebend dafür sind die bereits erstellten Bauten und Erschliessungsanlagen (Gebiete Funtauna bis Kirche), die Beachtung der vor nur vier Jahren durchgeführten und auch von der Regierung genehmigten Zonenänderung (Gebiet Cristain) und der infolge der Kurzzone (Kurbetrieb) zu erwartende zusätzliche Bedarf an baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

#### e) Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

Zu den öffentlichen Bauten und Anlagen in Alvaneu-Bad zählen Kirche und Abwasserreinigungsanlage. Sie wurden deshalb der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen zugeordnet.

#### f) Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone

Die Ausscheidung der Landwirtschafts- und auch der Forstwirtschaftszone erfolgte nach den Kriterien wie sie bereits unter Punkt 2.1, lit. f) und g) dieses Berichts erwähnt sind.

Eine Ausnahme bezüglich der Landwirtschaftszone bilden diejenigen Flächen, die der neu geschaffenen Golfplatzzo-

ne zugeordnet worden sind. Es betrifft dies ausschliesslich Landwirtschaftsgebiet (Siehe dazu Ziffer 3.1 lit. g) und h) sowie Ziffer 4.1 lit. c)). Eine weitere Ausnahme stellt das Gebiet Pro Quarta dar. Diese Fläche wird aus entwicklungspolitischen Gründen anstelle der Landwirtschaftszone der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordnet (Siehe dazu Ziffer 4.1 lit. e)).

#### g) Kurzzone

Die Kurzzone beinhaltet das bestehende Kurhotel und dessen Umschwung. Die Gemeinde weist auch heute noch grosses Interesse an einer Reaktivierung des seit 1962 stillgelegten Kurbetriebs auf. Die Schwefelquelle Bad, welche eine der bedeutendsten dieser Art darstellen soll, sollte wieder genutzt werden. Eine private Nutzungsstudie zur Reaktivierung und Erweiterung des Kurbetriebs zeigt, dass die bestehenden Bauten nicht mehr, bzw. nur mit unverhältnissigem Aufwand, renoviert werden können. Eine vollständige Neuanlage ist deshalb notwendig. Dafür liegen bereits Studien vor.

Im Zusammenhang mit der Ueberbauung des Kurhausareals muss die Verschiebung der bestehenden kantonalen Verbindungsstrasse aus Lärmimmissionsgründen ins Auge gefasst werden. Entsprechende Hinweise enthält der Generelle Erschliessungsplan Alvaneu-Bad.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen muss gemäss den Bestimmungen des Baugesetzentwurfs für diese Zone ein genehmigter Quartierplan vorliegen. Die Verwirklichung eines reinen Kurbetriebs ist in der heutigen Zeit besonders aus finanziellen Gründen höchst problematisch. Ergänzende Angebote zur Verbesserung der Auslastung während des Winters und insbesondere der übrigen Jahreszeiten sind erforderlich. Vorgesehen ist deshalb zur weiteren Verbesserung der Auslastung ausserhalb der Wintermonate die Anlage eines Golfplatzes. Für die Wintermonate bestehen

bereits Sportmöglichkeiten auf Gemeindegebiet Alvaneu (z.B. Langlauf) oder in der Umgebung (Davos, Lenzerheide, Savognin usw.). Die Ergänzung des Kurbetriebs mit einer Golfanlage dürfte auch im Interesse der Region stehen.

#### h) Golfplatzzone

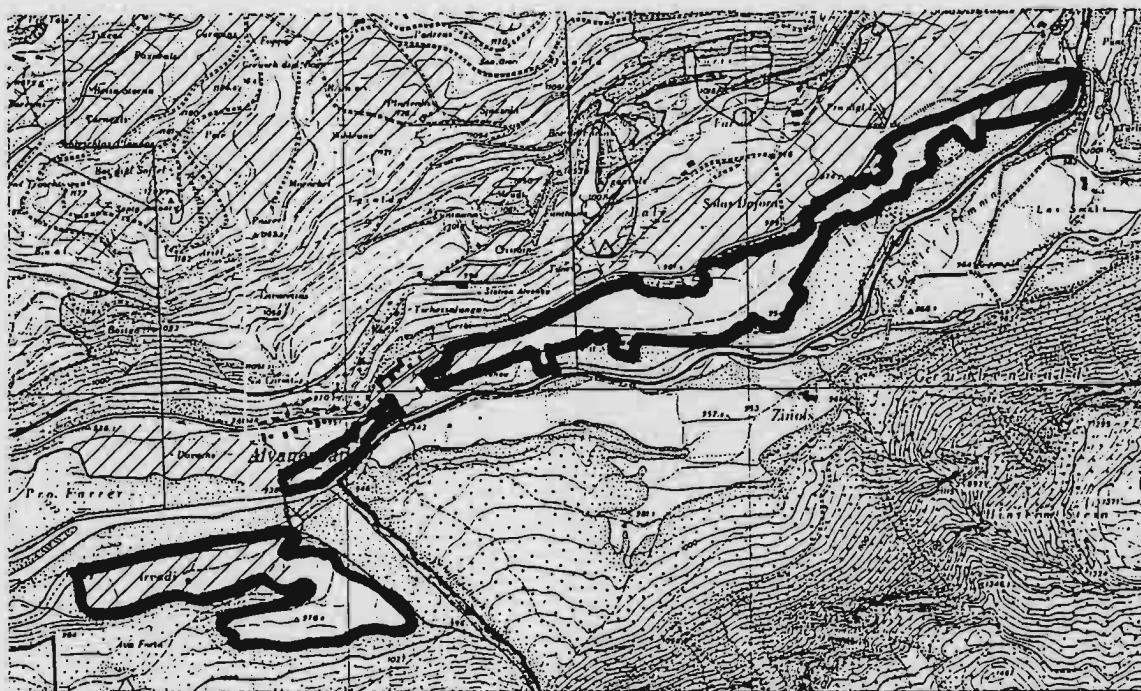
Die neu ausgeschiedene Golfplatzzone umfasst sämtliche Flächen, welche für die Anlage eines 18 "Loch-Platzes" gemäss der bereits vorhandenen Studie notwendig sind. Es sind dies die Gebiete La Sané und Arvadi. Die Golfplatzzone beinhaltet insgesamt ca. 32 ha Landwirtschaftsland. Davon sind gemäss den im Rahmen der Vorprüfung überarbeiteten Feststellung der Fruchtfolgeflächen ca. 12 ha als geeignete Fruchtfolgefläche eingestuft. Dadurch verstärkt sich der Interessenkonflikt zwischen der Erhaltung dieser Flächen für die Landwirtschaft einerseits und ihrer Nutzung als Sport- und Erholungsanlage.

Im Infoheft RP 4/87 des Bundesamts für Raumplanung werden u.a. auch raumplanungsrechtliche Ueberlegungen zur Anlage von Golfplätzen dargelegt. Danach gehören Golfplätze in eine spezielle Nutzungszone und nicht in eine Landwirtschaftszone, da für derartige Anlagen die Erteilung einer Ausnahme vom Erfordernis der Zonenkonformität nicht möglich ist. Trotzdem können unter einschränkenden Voraussetzungen Golfplätze als Fruchtfolgeflächen angerechnet werden, wie der Sektionschef des Bundesamtes für Raumplanung, Pierre Tschannen, in dem erwähnten Beitrag ausführt. Der von der Gemeindeversammlung getroffene Entscheid im Sinne des Vorschlags der Planungskommission und der Behörde bedarf ausserdem der regionalen Koordination mit entsprechendem Bedarfsausweis.

Der überbaubare Bereich für die notwendigen Hochbauten, die im Zusammenhang mit der Golfanlage stehen, sind im Zonenplan bereits verbindlich festgelegt. Er befindet sich angrenzend an die Kurzzone. Im übrigen Teil der Golf-

platzzone sind nur Nebenbauten zulässig. Die geplanten Bauten und Anlagen, die Spielflächen, Hindernisse und übrigen spezifischen Anlagen für den Golfbetrieb sowie die vorgesehene Geländegestaltung und Bepflanzung sind in einem noch zu erstellenden Generellen Gestaltungsplan festzuhalten. Dessen Verfahren ist auf der Stufe der Gemeinde gleich wie für die Aufstellung und Aenderung des Zonenplans selbst. Es bedingt eine vorherige Orientierungsaufgabe des Plans mit Mitwirkungsmöglichkeit der Bevölkerung und verlangt einen zustimmenden Beschluss der Gemeindeversammlung, damit er rechtskräftig wird. Dieser Beschluss der Gemeindeversammlung kann bei der Regierung angefochten werden.

In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist die im neuen Baugesetz enthaltene Verpflichtung, dass die Golfanlage erst erstellt werden kann, wenn das Bade- und Kurhotel gebaut oder dafür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt und die Ausführung des Baues durch Bankgarantien sichergestellt ist. Damit wird die Absicht der Gemeinde in verbindlicher Form festgehalten, dass der Golfplatz nur in Verbindung mit einem Kurhaus errichtet, bzw. betrieben werden kann. Der ausschliessliche Bau und Betrieb eines Golfplatzes ist deshalb ausgeschlossen.



#### i) Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst eine botanisch und naturkundlich interessante Fläche im Gebiet Tschessa Lunga. Es handelt sich um eine grössere Hangriedfläche.

### 3.2 Zonen der ueberlagerten Nutzung

#### a) Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone betrifft Flächen im Gebiet Lavarettas und südlich Sontg Antoni sowie im Gebiet Meunt. Die Trockenwiesen und die einmaligen Landschaftsteile mit den vielen Hecken am Südhang der Kirche Sontg Antoni sind zu erhalten. Der reizvolle Lärchenwald auf dem markanten Hügel Meunt ist aufgrund der landschaftlichen Bedeutung und der ökologisch besonderen Situation ebenfalls der Landschaftsschutzzone zugeordnet worden. Die Landschaftsschutzzone entlang der Albula entspricht weitgehend derjenigen des alten Zonenplans.

#### b) Archäologiezone

Im Gebiet des Zonenplans Alvaneu-Bad befindet sich eine Hügelkuppe von grossem archäologischem Interesse, nämlich der Hügel Meunt. Auf diesem Hügel bestehen grössere Steinblöcke und es muss vermutet werden, dass dort eine ur- und frühgeschichtliche oder auch mittelalterliche Burg oder Siedlung bestand. Mit der Archäologiezone wird in Verbindung mit der entsprechenden Baugesetzesbestimmung sichergestellt, dass bei allfälligen Grabungen der Archäologische Dienst informiert wird.

### c) Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst das Skiübungsgelände Bot digl Soffel und die Langlaufloipen (Loipenabschnitte, deren Ausgangs- und Zielpunkte im Dorf liegen sowie die Wanderloipen entlang der Albula).

### d) Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzone der Trinkwasserquelle Bad sowie die Schwefelquelle für das Kurhaus Bad sind im Zonenplan enthalten. Ihre Abgrenzung stützt sich weitgehend auf die kantonale Gewässerschutzkarte sowie die erfolgten Untersuchungen im Zusammenhang mit der Wassernutzung der Albula. Geringfügige Ergänzungen und Korrekturen gegenüber dem Inhalt der Orientierungsaufgabe erfolgten auf Grund der Vorprüfungsergebnisse.

## 3.3 Bauzonenetappierung

Die bestehenden Druckverhältnisse in Alvaneu-Bad genügen zur Zeit nur im unteren Bereich des Baugebiets. Aufgrund der fehlenden Löschbereitschaft erfolgt die Zuordnung der Bauzonen über der Höhenkote von 965 Meter über Meer in die 2. Etappe. Nach dem geplanten Ausbau der Wasserversorgung kann der überwiegende Teil in die erste Etappe überführt werden. Einzig die Bauzonen im Gebiet Cristain sind noch nicht, bzw. ungenügend erschlossen.

## 3.4 Genereller Gestaltungsplan Alvaneu-Bad Mst. 1:2'000

Die Kirche Heilige Dreifaltigkeit und die Kapelle Sontg Antoni sowie die renovierte Holzbrücke über die Albula im Bereich des Kurhauses sind als geschützte Bauten in den Plan aufgenommen worden.

Das Hochbauverbot auf Parzelle Nr. 322 bezweckt die Freihaltung der Kirche vor einer allfälligen Verbauung. Es betrifft dies Flächen, die neu in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen ausgeschieden sind.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000/1:25'000,  
Fraktionen Aclas Dafora und Davains 1:2'000

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan im Mst. 1:10'000 und 1:25'000 umfasst das gesamte Gemeindegebiet soweit es nicht bereits in den Ausschnittsplänen im Massstab 1:2'000 (Plan Alvaneu-Dorf und Alvaneu-Bad) enthalten ist. Ausschnitte der Maiensässe Aclas Dafora und Davains werden ebenfalls im Mst. 1:2'000 im Plan dargestellt.

4.1. Zonen der Grundnutzung

a) Erhaltungszone

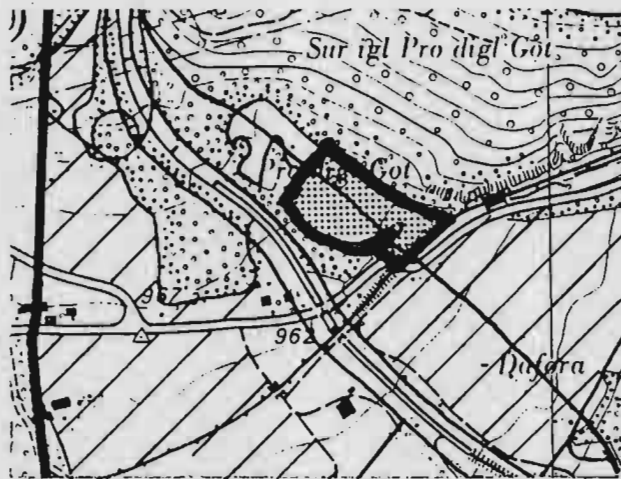
Die bestehenden Erhaltungszone (Aclas Davains und Dafora) wurden in Berücksichtigung des geltenden Zonenplans aus dem Jahre 1982 im neuen Zonenplan dargestellt. Gemäss dem auf dem Plan enthaltenen Hinweis bilden sie nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung. Sie sind einzig zur Information der Behörden und der Interessierten im vorliegenden Plan eingetragen worden.

Gemäss der Vorprüfung durch den Kanton bedingt die anfänglich vorgesehene Aufnahme der Maiensässgruppe von Aclas Seura in eine Erhaltungszone, die Inventarisierung sämtlicher Bauten ausserhalb der Bauzone. Aclas Seura stellt keine Baugruppe von mindestens 5 Bauten im Sinne der massgebenden Bestimmungen dar (Art. 27 KRG und Art. 14 der Verordnung zum KRG). Die Erstellung des Inventars ist nicht beabsichtigt (erheblicher Kostenaufwand). Deshalb wurde auf die Ausscheidung einer Erhaltungszone in Aclas Seura verzichtet.

b) Lagerzone

Die Lagerzone in Crappanaira umfasst Flächen, welche

bereits heute der Lagerung von Baumaterialien dienen. Die ebenfalls neu vorgesehene Lagerzone in Pro digl Got soll dem Gewerbe, insbesondere dem Baugewerbe, die dringend benötigten Abstellflächen sicherstellen. Das Gebiet eignet sich u.a. auch deshalb für diese Zwecke, da es kaum einsehbar ist und landwirtschaftlich keine grosse Bedeutung aufweist. Der dafür beanspruchte Boden gehört ausserdem der öffentlichen Hand (Bürgergemeinde).



#### c) Golfplatzzone

Die Golfplatzzone beinhaltet hauptsächlich die Flächen zwischen der Kantonsstrasse und den mit einer Landschaftsschutzzone belegten Auenwäldern im Gebiet La Sané. Zusätzlich sind dieser Nutzungszone auch die nicht bewaldeten Flächen von Arvadi, auf der südlichen Seite der Albula gelegen, gewidmet. Die Golfplatzzone im Plan Mst. 1:10'000 ergänzt dieselbe Zone im Plan Alvaneu-Bad im Mst. 1:2'000 (Siehe dazu Ziffer 3.1, lit. h).

#### d) Land- und Forstwirtschaftszone

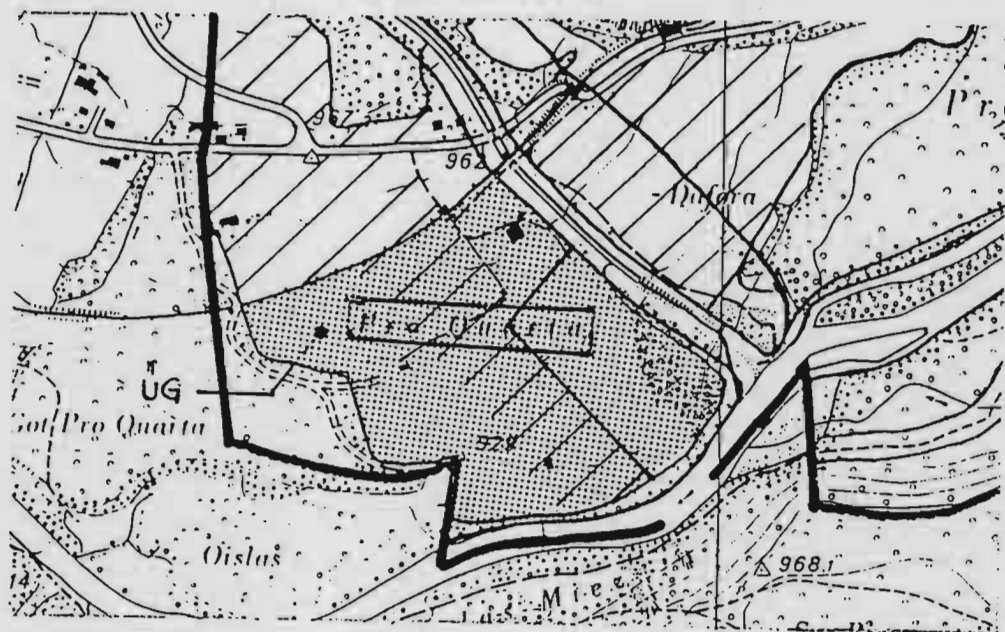
Die Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszonen belegen das Gemeindegebiet unterhalb der Höhenlinie 2500 m ü.M. mehrheitlich flächendeckend. Die Ausscheidung dieser Zonen erfolgte nach den bereits erwähnten Kriterien. Unpro-

duktive Flächen wie steile unkultivierbare Abhänge, Felspartien, Geröllflächen etc. werden der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Im Plan sind zur Information die von der Regierung im kantonalen Richtplan festgesetzten Fruchtfolgeflächen dargestellt. Sie sind auch im Bereich der im Plan ausgesparten Ausschnitte der Zonenpläne Alvaneu-Dorf und Alvaneu-Bad eingetragen.

#### e) Zone übriges Gemeindegebiet

Mehrheitlich sind die landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen der Zone übriges Gemeindegebiet zugeordnet. Es handelt sich in der Regel um nicht kulturfähiges Land (Geröllpartien, Felsen und andere landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen).

Daneben soll aber auch landwirtschaftlich nutzbares Land, teilweise sogar Kulturfolgefläche, der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen werden. Es betrifft dies das sich zwischen der Albula und der Rhätischen Bahn befindende Gebiet von Pro Quarta. Im Rahmen eines überörtlichen (regionalen) Konzepts sollen dort zukünftig verschiedene gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Dieses vorgesehene Gewerbegebiet kann als Ergänzung der bereits bestehenden Gerbezone der Nachbargemeinde Surava angesehen werden.



Es ist strassenmässig weitgehend erschlossen und kann teilweise unmittelbar von der Bahn bedient werden. Nebst der späteren Nutzung als regionales Gewerbezentrum könnte hier auch eine regionale Aufbereitungsanlage von verwertbarem Abfall (mit Bahnanschluss) errichtet werden. Im Zusammenhang mit einer allfälligen Zonenänderung in Pro Quarta ist ein weiterer Kiesabbau zu prüfen. Die dannzumal festzulegenden Zonen der Grundnutzung (z.B. Gewerbezone oder weitere Spezialzonen) sind sinnvollerweise mit einer Abbau- und Deponiezone (Kiesabbau) zu überlagern.

#### f) Naturschutzzone

Die Feuchtgebiete, bezw. Riedflächen in den Gebieten Solas Davains und La Sané werden aufgrund ihrer Bedeutung der Naturschutzzone als Grundnutzung zugeordnet.

### 4.2 Zonen der überlagerten Nutzung

#### a) Ruhezone

Die Ruhezone umfasst Gebirgsgegenden, in denen die Erstellung mechanischer Transportanlagen untersagt ist. Ebenso ist der allgemeine Motorfahrzeugverkehr ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der land- und forstwirtschaftliche Verkehr sowie die notwendigen Fahrten mit Bewilligung der Gemeinde und für Hilfeleistungen. Die Ausdehnung der Ruhezone entspricht unter Anpassung an befahrbare Verkehrswege in den Grundzügen der im Zonenplan 1976 festgehaltenen Ruhezone.

#### b) Archäologiezone

Der Archäologiezone unterstellt werden im Plan Mst. 1:10'000 die Hügel Bot la Tgamona und Bot Farsox. Auf dem

Bot la Tgamona werden ur- und frühgeschichtliche Siedlungsreste nicht ausgeschlossen. Auf dem Bot Farsox finden sich mehrere Trockenmauern und Reste einer mittelalterlichen Burg. Auch hier sind gemäss dem Archäologischen Dienst Anlagen einer älteren Besiedlung nicht ausgeschlossen.

#### c) Wintersportzone

Die Wintersportzone beinhaltet die bestehenden Langlaufloipen sowie ein Teil des Skiübungsgeländes Bot digl Soffel. Insbesondere enthält es die Verbindungsloipen nach Schmitten (Alvaneu-Dorf), Surava und Filisur (Albula).

#### d) Grundwasser- und Quellschutzzone

Die eingezeichneten Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen die bestehenden Schutzzonen der für die Versorgung der Bauzonen wichtigsten öffentlichen Quellen gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte. Zwei Mineralquellen in den Gebieten Pro digl L. und Palé sollen zukünftig ebenfalls mit dieser Zone geschützt werden. Bei der Ausscheidung dieser Zone wurden zudem die Erhebungen im Zusammenhang mit der Wassernutzung der Albula verwertet.

#### e) Gefahrenzone

Im Plan wurden die Gefahrenzonen entsprechend dem neu erstellten Gefahrenzonenplan der zuständigen Gefahrenkommission übernommen. Oberhalb der Höhenkote von 2200 m ü.M. wurde keine detaillierte Gefahrenausscheidung vorgenommen und deshalb auch keine Gefahrenzonen ausgeschieden. Bei Bauvorhaben in diesem Gebiet ist eine detaillierte Ueberprüfung der Gefahrensituation durch die erwähnte Kommission vorzunehmen.

#### f) Abbau- und Deponiezone

Die bestehenden Abbau- und Deponieflächen im Gebiet Crapanaira und Pro Quarta wurden neu einer diesbezüglichen Nutzungszone zugeordnet. Diese Zonenzuordnung von Pro Quarta wurde bereits im Rahmen des Bewilligungsverfahrens (BAB-Verfahren vom 18. Juli 1985) gefordert. Ohne diesbezügliche Zuordnung müsste der dort bestehende Verarbeitungsbetrieb Mitte 1990 eingestellt werden. Weitere mögliche Abbau- und insbesondere Deponiestandorte wurden zwar überprüft, ohne diesselben in die neu erstellten Pläne aufzunehmen. Ausgenommen bleibt davon die Abbau- und Deponiezone in Alvaneu-Dorf (Gebiet Faderna). Die notwendigen umfangreichen Geländekorrekturen zur Erstellung der vorgesehenen Sportanlagen bedingen diese Zonenauscheidung. Für die Ausscheidung weiterer Zonen besteht zur Zeit kein ausreichender Bedarf. Siehe dazu Ziffer 4.1 lit. e.

### 4.3 Genereller Gestaltungsplan

#### a) geschützte Kulturobjekte

Als besondere Gestaltungselemente beinhaltet der Plan 1:10'000 verschiedene zu schützenden Kulturobjekte. Es handelt sich um Kapellen und alte Brücken.

#### b) zu erhaltende Feldgehölze

Auf Grund der äusserst zahlreich vorhandener Feldgehölze und Gebüschgruppen musste auf deren Festlegung im Plan verzichtet werden. Trotzdem werden sie in genereller Art und Weise erhalten, indem im Baugesetz eine entsprechende Bestimmung aufgenommen wurde. Diese lässt Bewilligungen für kleinflächige Rodungen zu, sofern sie für die Zugänglichkeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich sind.

## Generelle Erschliessungspläne

### a) Strassen-, Wasser- und Kanalisationserschliessung

Die Generellen Erschliessungspläne Alvaneu-Dorf und Alvaneu-Bad enthalten die öffentlichen Erschliessungsanlagen, wie Wasser- und Abwasserleitungen sowie die bestehenden und zukünftigen Strassen und Wege.

Die Erschliessungsstrassen sind entsprechend ihrer Funktion und Nutzung klassiert. Die proj. Forststrassen in den Waldgebieten Got Dafora und Davains sowie Arsas wurden in Anlehnung an das generelle Walderschliessungskonzept festgelegt. Die Fuss- und Wanderwege berücksichtigen die regionalen Wanderwege und das vorhandene Wegnetz.

In den Plänen sind ebenfalls sämtliche öffentlichen Parkierungsflächen (bestehend oder projektiert) festgehalten.

Die Versorgung mit Lösch- und Brauchwasser ist für die Bauzonen im Dorf vorhanden. Die bestehende Brunnenstube im Gebiet Funtauna (Alvaneu-Bad) genügt, um die vorhandenen Bauten im Baugebiet Bad mit Brauchwasser zu versorgen. Von einer hinreichenden Wasserversorgung kann aber nicht gesprochen werden, da grössere Gebiete der Bauzonen keinen ausreichenden Löschwasserdruck aufweisen. Für die Bauzonen in Alvaneu-Bad ist deshalb ein neues Reservoir dringend vorgesehen und zu erstellen. Das Feuerpolizeiamt des Kantons Graubünden hat die Gemeinde aufgefordert, das Reservoir baldmöglichst zu bauen. Das diesbezügliche Ausbauprojekt wurde vom Ing.- und Vermessungsbüro J. Grünenfelder AG, Domat/Ems ausgearbeitet. Der entsprechende definitive Bauentscheid steht noch aus.

Im Zuge der zukünftigen Ueberprüfung der Wasserversorgung

von Alvaneu-Dorf ist die Erstellung eines neuen grösseren Reservoirs für Alvaneu-Dorf einzubeziehen, das u.a. auch die zukünftig vorgesehen Bauzonenerweiterungen in Alvaneu-Dorf zu versorgen hat. Nicht auszuschliessen ist eine Verbindung mit dem Reservoir in Alvaneu-Bad, da mit Ausnahme der kritischen Wintermonate mengenmässig erhebliches Ueberlaufwasser erwartet werden kann. Im Zusammenhang mit dem Reservoirneubau in Alvaneu-Dorf sollte auch die Frage der energetischen Nutzung des Wassers der Reservoirzuleitungen geprüft werden. Damit bestünde die Möglichkeit, einen wesentlichen Teil der benötigten Pumpenergie für das Reservoir in Alvaneu-Bad einzusparen und elektrische Energie in einer Kleinkraftwerkanalage zu produzieren. Zu prüfen ist in Verbindung mit derartigen baulichen Massnahmen auch eine ökologisch vertretbare energetische Nutzung des Wassers des Val digl Guert.

Sämtliche Baugebiete sind an die regionale Abwasserreinigungsanlage Mittelbünden angeschlossen.

Die Erhaltungszonen Aclas Davains und Dafora sind strassenmässig über den bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Die Quellfassungen für die Brunnenanlagen innerhalb der Siedlungen befinden sich oberhalb der Fraktion Aclas Seura. Die bestehenden Brunnen dienen der Brauchwasserversorgung der Maiensässe. Der Plan enthält ferner Angaben über die Wasserbezugsorte (Bäche) für die Motorpumpen und die Parkieranlagen.

#### b) Baulinien

Der Generelle Erschliessungsplan Alvaneu-Dorf enthält zur Information die bereits geltenden und in separaten Plänen aufgeführten Baulinien für die Gebiete Salonder und Tgaplotta. Ergänzend dazu ist eine zusätzliche bergseitige Baulinie entlang der Cumpognastrasse in den Plan aufgenommen worden.

Baugesetz

Die bestehende Bauordnung vom 26. Juni 1972 sowie die Ergänzung vom 5. Juli 1976 und 29. Juli 1982 wurden überarbeitet und neu geordnet. Manche Artikel oder Absätze des alten Baugesetzes wurden im neuen Baugesetz übernommen.

Vollständig neu sind naturgemäss die Zweckbestimmungen der neu eingeführten Nutzungszonen, wie z.B. die Kurzzone, die Golfplatzzone, die Lagerzone die Archäologiezone usw. Ebenfalls neu geregelt wurde der Inhalt des Generellen Gestaltungsplans.

Eine wesentliche Ueberarbeitung erfuhr formell und auch materiell das Zonenschema. Dazu gehören die Aufhebung der Ausnützungszifferbeschränkung in der Dorfzone, die Verkleinerung des grossen Grenzabstands in der Wohnzone 2, die Einführung der max. Gebäude- und Firsthöhe anstelle der Fassadenhöhe sowie die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen zu den einzelnen Bauzonen gemäss der geltenden Lärmschutzverordnung.

Im neuen Baugesetz sind ausserdem die notwendigen Anpassungen an das in der Zwischenzeit geänderte übergeordnete Recht (z.B. Ausnahmebestimmung, Art. Landwirtschaftszone usw.) vorgenommen worden. Auch die bisherige Anwendungspraxis der geltenden Ordnung verlangte gewisse Korrekturen.

## Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

In den Beilagen sind der Erschliessungs- und Ueberbauungsstand des alten Zonenplans (Stand Juni 1988) im Vergleich zum revidierten neuen Zonenplan (Stand März 1990) in Form von Plänen und Tabellen dargestellt.

Gemäss diesen Unterlagen muss auf Grund der bisherigen Bautätigkeit in der Gemeinde mit einem ungefähren Bau-landbedarf von ca. 5 ha für die nächsten 10 - 15 Jahre gerechnet werden. Der abzulösende alte Zonenplan weist für die Fraktionen Dorf und Bad Bauzonen im Umfang von ca. 29.5 ha auf. Davon gehören ca. 1.5 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ca. 2.6 ha befinden sich gemäss den Feststellungen des Kreisförstewrs im Waldareal (ohne Rodungsbewilligung). Die beiden erwähnten Flächenwerte spielen für die Ermittlung der nach Bundesrecht "zulässigen" Grösse der Bauzonen keine Rolle. Es verbleiben somit noch ca. 25.4 ha "massgebende" Bauzonenfläche im alten Zonenplan. Davon sind bei Beginn der Planung (Erhebung Juni 1988) ca. 11.2 ha unüberbaut.

Die Gegenüberstellung der zur Verfügung stehenden unüberbauten Bauzonenfläche gemäss altem Zonenplan (ca. 11.2 ha) mit dem errechneten Bedarf für die nächsten 10 - 15 Jahren (ca. 5 ha) würde rechnerisch eine Verkleinerung der "massgebenden" Bauzonenflächen um ca. 6.2 ha verlangen..

Als "massgebende" Bauzonenflächen zählen beim revidierten Zonenplan (Abstimmungsvorlage 1990, Stand März 1990) ebenfalls die Dorf- und Wohnbauzonen. Dazu gehören auch die Dorferweiterungs- sowie die Wohn- und Gewerbezone. Nicht dazu gerechnet werden ausser der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Gewerbe- und die Kurzzone. Unter diesen Voraussetzungen enthält der neue Zonenplan noch ca. 7.6 ha unüberbaute "massgebende" Bauzonenflä-

chen. Das sind auf der Basis des errechneten Bedarfs von ca. 5 ha noch immer ca. 2.6 ha zuviel, obwohl erhebliche Auszonungen vorgenommen wurden.

Ein Vergleich zwischen den "massgebenden" Bauzonenflächen des alten Zonenplans (Stand Juni 1988) und des neuen Zonenplans (Stand März 1990) zeigt folgendes Bild:

	alter Zonenplan	neuer Zonenplan
Fläche insgesamt	ca 25.4 ha	ca. 19.9 ha
davon nicht überbaut	ca. 11.2 ha	ca. 7.6 ha

Die erfolgte Reduktion gegenüber dem alten Zonenplan der "massgebenden" Bauzonenflächen ist auf die nachstehenden drei Gründe zurückzuführen:

1. Verkleinerung der Bauzonen sowohl in Alvaneu-Dorf und in Alvaneu-Bad;
2. Teilweise Umzonung von Dorfzone in Spezialzonen, nämlich Gewerbe- und Kurzone in Alvanau-Bad;
3. Zuweisung von "Bauzonenflächen" gemäss geltendem Zonenplan zur Forstwirtschaftszone (die Zuordnung zu Waldareal erfolgte durch das Kreisforstamt).

Die "massgebende" unüberbaute Bauzonenfläche im neuen Zonenplan ist wie dargelegt nach wie vor gross. Sie ist, sofern die bisherige Bautätigkeit in der Zukunft fortgesetzt wird, gar zu gross. Dem Bedarf von ca. 5 ha stehen gemäss neuem Zonenplan insgesamt ca. 7,6 ha baulich noch ungenutzter Flächen in den dafür "massgebenden Bauzonenflächen gegenüber. Von diesen 7,6 ha befinden sich in Alvaneu-Dorf ca. 4,8 ha und in Alvaneu-Bad ca. 2,8 ha.

Die Tatsache von zwei verschiedenen Fraktionen erschwerte

die zu erfüllende gesetzliche Aufgabe der Bauzonenverkleinerung erheblich. Hinzu kommt, dass sich ein wesentlicher Teil der Bauzonenreserven in Alvaneu-Dorf innerhalb der Siedlungen befindet und auf eine angemessene Bauzonenreserve in Alvaneu-Bad kaum verzichtet werden kann. Sie ist allein wegen der zu erwartenden verstärkten Bautätigkeit in Begleitung eines aktiven Kurbetriebs berechtigt. Gerade die Schaffung der gemeindlichen Rahmenbedingungen zur Wiederaufnahme dieses Kurbetriebs bildete letztlich auch eines der Ziele der nun von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Ortsplanungsrevision.

Planungsbüro Stauffer Studach, Chur  
H. Stauffer

Mitte Mai 1990