



Sitzung vom  
20. Dezember 1994

Mitgeteilt den  
4. JAN. 1995

Protokoll Nr.  
3162

## A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Alvaneu** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 1. Juli 1994 eine Teilrevision der Ortsplanung vom 27. April 1990. Sie verabschiedeten Änderungen des Baugesetzes (Art. 38 Kur- und Golfzone, Art. 46 Golfplatzzone, Art. 56 Zonenschema), den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf (Änderung), den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Bad (Änderung), den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 (Änderung), den Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatzzone, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Bad (Ergänzung) und den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 (Ergänzung). Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 liegt vor. Die Vorlage wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Der entsprechende Vorprüfungsbericht wurde am 7. Juni 1994 der Gemeinde zugestellt.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 1. Juli 1994 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 8. Juli 1994. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 10. August 1994 ersucht der Gemeindevorstand von Alvaneu die Regierung um Genehmigung der Ortsplanungsteilrevision.

## B.

### Baugesetzesänderungen

#### Art. 38 (Kur- und Golfzone)

Anstelle des bisherigen Art. 38 (Kurzone) erliess die Gemeinde einen neuen Art. 38 (Kur- und Golfzone). Abs. 2 erlaubt im Rahmen des Quartierplanverfahrens die Ab-

weichung von der im Zonenschema vorgeschriebenen Gebäudehöhe um 5 Geschosse. Damit könnten eigentliche Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 40 m errichtet werden, was mit Rücksicht auf die herrschenden Siedlungsstrukturen von Alvaneu jedenfalls ohne einen konkretisierenden Generellen Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG nicht verantwortet werden kann. Diese „Aufstockungsmöglichkeit“ steht auch im Widerspruch zu Art. 68 Abs. 3 des rechtskräftigen Baugesetzes vom 27. April 1990, wonach im Rahmen von (guten) Quartiergestaltungsplänen lediglich hinsichtlich der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gebäudelänge, des Zusammenbaus sowie der Dachgestaltung von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Abgesehen davon ist im Baugesetz der Begriff „Geschoss“ nirgends definiert, weshalb die zur Debatte stehende „Aufstockungsmöglichkeit“ auch unter der Optik der klaren Begrenzung des Nutzungsmasses problematisch ist. Der zweite Satz von Art. 38 Abs. 2 wird deshalb nicht genehmigt.

#### Art. 46 (Golfplatzzone)

Anstelle des bisherigen Artikels über die Golfplatzzone hat die Gemeinde einen neuen, erweiterten Golfplatzzonenartikel beschlossen.

Im vierten Absatz wird vorgeschrieben, dass alle Neuanpflanzungen (Hecken/Feldgehölze) im Grundbuch der Gemeinde Alvaneu als „Parkanlagen“ einzutragen seien. Abklärungen haben ergeben, dass der Zweck dieser Vorschrift darin besteht, dass eine allfällige spätere Wiederverwendung des Bodens als Fruchtfolgefläche zumindest nicht aus Gründen des im eidgenössischen Waldgesetz (WaG) enthaltenen grundsätzlichen Rodungsverbotes scheitern soll, sieht doch Art. 2 Abs. 3 WaG vor, dass u.a. Parkanlagen nicht als Wald gelten. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die vorgesehene Vorschrift jedoch fragwürdig. Zum einen ist festzuhalten, dass zum vorneherein bestenfalls eine „Anmerkung“ (statt Eintragung) in Betracht käme. Zum anderen wäre selbst eine Anmerkung problematisch, zumal keine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen zur Debatte stehen. Eher das Gegenteil ist der Fall. Zweckmässiger wäre es, alle im Generellen Gestaltungsplan „Golfplatzzone“ 1:2'500 festgelegten Neuanpflanzungen in diesem Plan selbst als „Parkanlagen“ zu bezeichnen. In diesem Sinne wird Art. 46 Abs. 4 Satz 1 von der Genehmigung ausgenommen, und das Amt für Raumplanung wird beauftragt, im Generellen Gestaltungsplan bei der Legenderubrik „vorgesehene Hecken/Feldgehölze“ den Vermerk „Parkanlagen“ anzubringen. Sofern im Bauprojekt allenfalls noch zusätzliche Neuanpflanzungen vorgesehen werden, wären diese in den Baueingabeplänen als „Parkanlagen“

zu bezeichnen. Davon ausgenommen sind selbstverständlich eigentliche Auf-  
forstungsflächen im Sinne des in Art. 7 WaG statuierten Rodungersatzes. Solche  
haben als Wald zu gelten, und sie dürfen demzufolge denn auch nicht im Bereiche  
von Fruchtfolgeflächen angeordnet werden.

Im zweiten Satz von Absatz 4 wird im übrigen vorgeschrieben, dass die Kosten für ei-  
ne allfällige künftige Wiederherstellung der Fruchtfolgeflächen „durch Bankgarantien  
oder gleichwertige Garantien“ sicherzustellen seien.

#### Art. 56 (Zonenschema)

Mit einer Teilrevision des Zonenschemas hat die Gemeinde für die Kur- und Golfzone  
sowie für die Golfplatzzone zum Teil neue und zum Teil geänderte Vorschriften über  
das Nutzungsmass und die Emissionen erlassen. Für die Kur- und Golfzone wurden  
namentlich die maximale Gebäude- und Firsthöhe, die maximale Gebäudelänge und  
Ausnützungsziffer sowie ein minimaler grosser und kleiner Grenzabstand festgelegt.  
Mit diesen Festlegungen ist die Gemeinde der Anweisung der Regierung gemäss Be-  
schluss Nr. 2196 vom 16. Juli 1991 betreffend Genehmigung der Ortsplanungstotal-  
revision vom 27. April 1990 nachgekommen.

Bezüglich der Golfplatzzone hat die Gemeinde zu Recht auf die Festlegung einer be-  
stimmten Lärmempfindlichkeitsstufe verzichtet, zumal gemäss Generellem Gestal-  
tungsplan in dieser Golfplatzzone ohnehin keine Gebäude mit lärmempfindlichen  
Räumen vorgesehen sind. Soweit in den Zonenplänen der Golfplatzzone eine Lärm-  
empfindlichkeitsstufe zugeordnet worden ist, wird das Amt für Raumplanung beauf-  
tragt, die entsprechenden Festlegungen zu streichen.

### C.

#### **Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf (Änderung)**

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf (Änderung) kann genehmigt  
werden.

**D.****Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Bad (Änderung)****1. Kur- und Golfzone**

Die Kur- und Golfzone dient der Errichtung diverser kurörtlicher und golfplatzbedingter Bauten und Anlagen wie Badezentrum, Kurhotel, Golfhotel, Wohnresidenz, Parkplätze etc. Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass nach der Golfplatzzonenvorschrift zuerst das Bade- und Kurhotel erstellt resp. wenigstens bewilligt sein müssen, bevor die Baubewilligung für den Golfplatz an sich erteilt werden kann. Die Erteilung einer Baubewilligung für das Bade- und Kurhotel wiederum setzt das Vorliegen eines genehmigten Quartierplanes für die gesamte Kur- und Golfzone voraus, zumal diese Zone mit einer Pflicht zur Durchführung einer Quartierplanung (inkl. Quartiergestaltungsplanung) belegt ist.

Wie dem Generellen Erschliessungsplan entnommen werden kann, soll die bestehende Kantonsstrasse nach Norden in den Hangfuss im Bereiche des bestehenden (abzubrechenden) alten Kurhauses verlegt werden. Soweit die Kur- und Golfzone das neue Strassenareal mitumfasst sowie hangwärts noch darüber hinausgeht, wird sie von der Genehmigung ausgenommen. Für die Bewilligung und Errichtung der neuen Kantonsstrasse wird das spezialrechtliche Auflage- und Projektgenehmigungsverfahren gemäss kantonalem Strassengesetz vom 10. März 1985 (StrG) massgebend sein.

Entgegen dem Hinweis im Zonenplan besteht nicht nur im Bereiche der neuen Kantonsstrasse, sondern auch im Bereiche östlich des alten Kurhauses ein kleiner Konflikt mit Wald, wie eine abschliessende Waldfeststellung vom 30. Juni 1994 ergeben hat. Das Rodungsgesuch für den gesamten betroffenen Wald in diesem Bereich (2'860 m<sup>2</sup>) wurde am 10. November 1994 dem zuständigen Kreisforstamt eingereicht und nach erfolgter Bereinigung am 9. Dezember 1994 dem kantonalen Forstinspektorat weitergeleitet. Die Erteilung der förmlichen Rodungsbewilligung muss vorbehalten werden.

Hinsichtlich der verfahrensmässigen Erschliessung der Kur- und Golfzone haben die während laufendem Genehmigungsverfahren erfolgten Zusatzabklärungen, namentlich der Rodungsplan Nr. 25110023 Situation 1:500 vom Dezember 1994, ergeben, dass die Zone grundsätzlich gesetzeskonform erschliessbar ist, wie eine Prüfung der

beiden Einmündungen in die neu projektierte Kantonsstrasse gemäss erwähntem Plan gezeigt hat.

## 2. Weitere Festlegungen

Die weiteren Festlegungen im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan Bad 1:2'000 (Änderung) können ohne spezielle Bemerkungen genehmigt werden.

## E.

### Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (Änderung)

#### 1. Forstwirtschaftszone

Im Gebiet Pro Quarta wurde in der rechtskräftigen Abbauzone neu die Landwirtschaftszone als Grundnutzung festgelegt. Der Südostteil der erwähnten Abbauzone wurde der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Im Sinne einer Klarstellung hält die Regierung fest, dass sich dadurch die Abbauzone um den im Wald liegenden Teil verkleinert, da keine Rodungsbewilligung vorhanden ist.

#### 2. Golfplatzzone

Die geplante Korrektur der Kantonsstrasse bei der Landwasserbrücke (Grenze Alva-neu - Filisur) tangiert die Golfplatzzone. In diesem Bereich wird daher die Golfplatzzone von der Genehmigung ausgenommen, soweit sie von der Kantonsstrassenkorrektur gemäss Auflageprojekt vom Juni 1994 beansprucht wird.

Im übrigen steht die Golfplatzzone im Einklang mit dem vom Regionalverband Mittelbünden am 30. Juni 1992 beschlossenen und von der Regierung am 16. März 1993 genehmigten Regionalen Richtplan Mittelbünden (Richtplanvorhaben 5.307 „regionales Golfplatzkonzept“).

## F.

**Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatzzone****1. Anpassung im Bereiche Landwasserbrücke**

Wie vorstehend erwähnt, ist die Golfplatzzone von der Genehmigung auszunehmen, soweit sie durch das Auflageprojekt der Kantonsstrassenkorrektur Landwasserbrücke beansprucht wird. Für den Generellen Gestaltungsplan hat dies keine Konsequenzen, da die dadurch erforderliche Änderung der Spielbahn im fraglichen Bereich bloss geringfügig (und lösbar) sein wird.

**2. Fruchtfolgeflächen**

Die Golfplatzzone beansprucht insgesamt 35,1 ha Land, wovon rund 10,9 ha auf Fruchtfolgeflächen (FFF) entfallen. Nach Absprache mit dem Bundesamt für Raumplanung (BRP) teilt die Regierung diese Fläche einer neuen Kategorie „besondere FFF“ zu, bei der in Krisenzeiten eine Rückführung des anderweitig genutzten Bodens in fruchtbares Ackerland möglich ist. Die Gemeinde hat mit der Bestimmung von Art. 46 BauG (Golfplatzzone) die Rekultivierung in Krisenzeiten sichergestellt. Als Abgrenzungen der „besonderen FFF“ gelten die entsprechenden Signaturen im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Golfplatzzone.

Im übrigen ist an dieser Stelle auf die im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. Juni 1994 enthaltene Forderung des Kantons hinzuweisen, wonach zwecks Erleichterung einer allfälligen späteren Wiederherstellung der FFF der Ist-Zustand des Kulturlandes in einem geeigneten Plan aufzunehmen ist. Da diese Forderung, auf die die landwirtschaftsorientierten Amtsstellen nach wie vor Wert legen, im vorliegenden Nutzungsplanverfahren nicht erfüllt worden ist, muss ihr eben im Rahmen des abschliessenden Baubewilligungs- resp. BAB-Zustimmungsverfahrens Rechnung getragen werden.

**3. Wege**

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan vom 27. April 1990 sind im Bereiche der Golfplatzzone diverse Landwirtschafts-, Forstwirtschafts- und Wanderwege eingetragen, welche gemäss neuem Generellen Gestaltungsplan teilweise von Spielbahnen tangiert werden. Die Regierung hält in diesem Zusammenhange fest, dass

diese Wege weiterhin durchgehend befahrbar bzw. begehbar sein müssen, soweit sie für die Nutzung der angrenzenden Wälder bzw. als Wanderwege benötigt werden.

#### 4. Rodungsfläche

Im Teilgebiet „La Sane“ (Spielbahn Nr. 12) umfasst der Golfplatz 625 m<sup>2</sup> Wald. Das entsprechende Rodungsgesuch wurde im Oktober 1994 eingereicht. Die förmliche Rodungsbewilligungserteilung durch die Regierung wird zusammen mit der Rodungsbewilligung für die Waldbeanspruchung im Bereiche der Kur- und Golfzone resp. des neuen Kantonsstrassenareals (2'860 m<sup>2</sup>) erteilt, sobald bezüglich der Wiederaufforstung die erforderliche Bereinigung erfolgt ist. Die Rodungsbewilligung kann jedoch als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

#### 5. Übrige Festlegungen

Die übrigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatzzone können ohne spezielle Bemerkungen genehmigt werden.

Bezüglich der im Generellen Gestaltungsplan festgelegten „vorgesehenen Bäche/Wasserflächen/Feuchtgebiete etc.“ bleibt festzuhalten, dass solche Massnahmen resp. Vorhaben die Voraussetzungen gemäss Art. 37 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 24. Januar 1991 erfüllen müssen, jedoch keiner spezifischen gewässerschutzrechtlichen Spezialbewilligung bedürfen.

### G.

#### **Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Bad (Ergänzung)**

#### **Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 (Ergänzung)**

##### 1. Wege mit spezieller Verkehrsregelung

Wie bereits vorstehend zum Generellen Gestaltungsplan erwähnt, ist bei der Festsetzung der „speziellen Verkehrsregelungen“ insbesondere darauf zu achten, dass die Land- und Forstwirtschaftswege auch in Zukunft zwecks Pflege und Nutzung der angrenzenden Wälder durchgehend befahr- resp. begehbar sind. Sofern dies z. B.

wegen Spielbahnen nicht möglich sein sollte, sind im abschliessenden Projekt klein-örtliche Verlegungen vorzusehen.

## 2. Golfplatzbewässerung

Die Generellen Erschliessungspläne enthalten sowohl für das Teilgebiet „Arvadi“ als auch für die Teilgebiete „La Sane - Oislas“ projektierte Wasserleitungen, welche mit der kommunalen Wasserversorgung (neues Reservoir bei alter Brunnenstube oberhalb Bahnhof) verbunden sind. Unter diesen Umständen erübrigen sich spezielle Abklärungen unter der Optik der gewässerschutzrechtlichen Wasserentnahme aus Fließgewässern, Seen oder Grundwasservorkommen (Art. 29 ff. GSchG).

I.

### Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 vom 27. April 1990

Aufgrund einer Beschwerde hatte die Regierung mit Beschluss vom 16. Juli 1991 das Genehmigungsverfahren bezüglich der Lagerzone „Pro digl Got“ sistiert. In der Zwischenzeit konnte die Beschwerde zufolge Rückzuges abgeschrieben werden. Die Lagerzone „Pro digl Got“ kann (nachträglich) genehmigt werden.

J.

### Noch ausstehende Revisionspunkte der Ortsplanung Alvaneu

Die Gemeinde Alvaneu wird darauf hingewiesen, dass gemäss Regierungsbeschluss Nr. 2196 vom 16. Juli 1991 noch weitere Ergänzungen nötig sind (Baugesetz: Art. 42 Erhaltungszonen, Art. 86 lit. e Befreiung von Baubewilligungspflicht; Zonenplan: GGP für Erhaltungszonen, Naturschutzzonen).

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 1. Juli 1994 beschlossenen Änderungen des Baugesetzes (Art. 38 Kur- und Golfzone, Art. 46 Golfplatzzone, Art. 56 Zonenschema) werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
  - a) Art. 38 Abs. 2 zweiter Satz (Erhöhungsmöglichkeit um 5 Geschosse) wird nicht genehmigt.
  - b) Art. 46 Abs. 4 erster Satz (Grundbucheintrag Neuanpflanzungen) wird nicht genehmigt.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf (Änderung) vom 1. Juli 1994 wird genehmigt.
3. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Bad (Änderung) vom 1. Juli 1994 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
  - a) Soweit sich die Kur- und Golfzone mit dem Trassee der neuen Kantonsstrasse überschneidet und nördlich darüber hinausgeht, wird sie nicht genehmigt.
  - b) Das Amt für Raumplanung (ARP) wird angewiesen, die Lärmempfindlichkeitsstufe bei der Golfplatzzone in der Legende zu streichen.
4. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 (Änderung) vom 1. Juli 1994 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
  - a) Soweit die Golfplatzzone vom kantonalen Auflageprojekt für die Kantonsstrassenkorrektur Landwasserbrücke beansprucht wird und nördlich darüber hinausgeht, wird sie nicht genehmigt.
  - b) Das ARP wird angewiesen, die Lärmempfindlichkeitsstufe bei der Golfplatzzone in der Legende zu streichen.

5. Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Golfplatzzone vom 1. Juli 1994 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Feststellungen und Anweisungen genehmigt:
  - a) Die Befahr- und Begehbarkeit der in der Golfplatzzone liegenden Landwirtschafts-, Forstwirtschafts- und Wanderwege sind grundsätzlich zu gewährleisten.
  - b) Für die Schaffung neuer Bäche und Wasserflächen sind die Voraussetzungen gemäss Art. 37 GSchG zu beachten.
  - c) Das ARP wird beauftragt, bei den „vorgesehenen Hecken/Feldgehölzen“ in der Legende den zusätzlichen Vermerk „Parkanlagen gemäss Art. 2 Abs. 3 WaG“ anzubringen.
  - d) Es wird festgestellt, dass die im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Fruchtfolgeflächen (10,9 ha) im kantonalen Richtplan als „besondere FFF“ nachgeführt werden können.
6. Die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Bad (Ergänzung) und 1:10'000 (Ergänzung), beide vom 1. Juli 1994, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 vom 27. April 1990 festgelegte Lagerzone „Pro digl Got“ wird (nachträglich) genehmigt.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten. Bezüglich der in der Kur- und Golfzone sowie in der Golfplatzzone vorgesehenen Vorhaben gilt dies insbesondere für die Baubewilligung, für die Zustimmungsverfügung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, für die Projektgenehmigung der Kantonsstrassenverlegung nach kantonalem Strassengesetz, für die Bewilligungen betreffend Anschlüsse an die neue Kantonsstrasse nach kantonalem Strassengesetz sowie für die Rodungsbewilligungen im Sinne der Erwägungen. Diese Bewilligungen können vorbehältlich allfälliger Auflagen grundsätzlich als in Aussicht gestellt betrachtet werden.

9. Der Gemeindevorstand von Alvaneu wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
  
10. Das kantonale Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den am 1. Juli 1994 verabschiedeten Planungsunterlagen sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000/1:25'000 vom 27. April 1990 vorzunehmen.
  
11. Mitteilung an [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED] der Regierung  
Der Präsident:

L. Bärtsch  
Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen