

Gemeinde Alvaneu

Ortsplanungsrevision

Erläuterungsbericht



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1 Planungsstand
 - 1.2 Subventionsgesuch
 - 1.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung
 - 1.4 Resultate der Orientierungsaufgabe/Bereinigung der Planungsmittel
 - 1.5 Gemeindeversammlung

2. Planung
 - 2.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000
 - 2.2 Ergänzung Genereller Gestaltungsplan

3. Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 - Golfplatzzone
 - 3.1 Weitere Nutzungen innerhalb der Golfplatzzone
 - 3.1.1 Landwirtschaft
 - 3.1.2 Forstwirtschaft

4. Baugesetz

1. Allgemeines

1.1 Planungsstand

Die Gemeinde Alvaneu hat am 27. April 1990 die Totalrevision der Ortsplanung verabschiedet und der Regierung zur Genehmigung eingereicht. An der Sitzung vom 16. Juli 1991 genehmigte die Regierung die eingereichten Planungsmittel mit Vorbehalten. Insbesondere wurde das Genehmigungsverfahren für die Kur- und Golfplatzzone sistiert. Ferner wurden in der Zone übriges Gemeindegebiet die Gebiete Pardi, Faderna und Pro la Fiera sowie verschiedene Artikel des Baugesetzes zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. U.a. wurde für die Dorfzone, bis weitere Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, eine Ausnützungsziffer (AZ von 0.8) festgelegt.

Im Rahmen einer Teilgenehmigung wurden verschiedene zurückgestellte Punkte des Baugesetzes von der Gemeindeversammlung am 27. August 1992 genehmigt. Dabei wurde insbesondere im Zonenschema für die Dorfzone eine Gebäudetiefe festgelegt. Für die Gewerbezone legte die Gemeinde die max. Gebäudelänge auf 40 m fest und die max. zulässigen Immissionen wurden als mässig störend bezeichnet. Im weitem wurde für die Wohn- und Gewerbezone eine Ausnützung von max. 1.0 festgelegt. Ergänzt wurde ferner die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (ES II). Diese Aenderungen bzw. Ergänzungen des Baugesetzes wurden von der Regierung am 22. Dezember 1992 genehmigt.

Im Rahmen der Regionalen Richtplanung - Fremdenverkehr/Erholung wurde in den Jahren 90 - 93 das Richtplanvorhaben Regionales Golfplatzkonzept erarbeitet. Aufgrund einer Bedarfsabklärung und Standortbeurteilung wurde der Standort Alvaneu-Bad aufgenommen. Das Objektblatt Nr. 5.307 wurde von den Gemeinden angenommen und von der Regierung am 16. März 1993 (RB Nr. 557) genehmigt.

1.2 Subventionsgesuch

Ein Beitragsgesuch wurde zu Beginn der Ortsplanungsrevision (Okt. 1987) gestellt. Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der Ortsplanung der Gesamtrahmen überschritten wurde, soll Mitte März 1994 eine Neusubventionierung der Ortsplanung eingereicht werden.

1.3 Oeffentliche Orientierung/Vorprüfung

Die revidierten Planungsmittel sollen Ende März 1994 - Mitte April 1994 öffentlich aufgelegt werden. Am 8. April 1994 findet eine Orientierungsversammlung statt. Dabei stellt der Planer die revidierten Planungsmittel vor. Diese öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Aenderungen und Ergänzungen. Damit ist ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Die Aenderungen und Ergänzungen der Planungsmittel wurden zur Vorprüfung an die kant. Amtsstelle eingereicht.

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes und der eingegangenen Wünsche und Anregungen von Interessierten und Betroffenen überarbeitete der Gemeindevorstand die Planungsmittel und verabschiedete sie zuhanden der Gemeindeversammlung.

1.4 Resultate der Orientierungsaufgabe/Bereinigung der Planungsmittel

Aufgrund der öffentlichen Auflage und der Vorprüfung wurden die Planungsmittel wie folgt ergänzt.

a) Wünsche

Bündner Naturschutzbund und WWF Sektion Graubünden äusserten sich zu den aufgelegten Planungsmitteln. Neben naturschützerischen und landschaftlichen Anträgen standen auch betriebliche Anregungen im Vordergrund. Betreffend den aufgelegten Planungsmitteln und den darin festgelegten Planungsinhalten wurde der Wunsch geäussert, dass die Festlegung der Spielbahnen 12 und 14, welche Rodungen erfordern, nochmals überprüft werden sollen. Durch die neue Festlegung der Spielbahn Nr. 14 ist nun keine Rodung notwendig.

Der VCS Graubünden beantragte, dass die Einbindung des öV aufgezeigt sowie die Zahl der Parkplätze auf 150 Plätze beschränkt werde. Da sich die Zahl der Parkplätze nach dem rechtskräftigen Baugesetz richtet und die genaue Festlegung der Bauten und Anlagen im Rahmen des Quartierplans erfolgt, wird auf eine Beschränkung der Parkplätze in den Planungsmitteln der Grundordnung verzichtet.

b) Anregungen Amtsstellen

- Mass der Nutzung ist festzulegen (ev. Genereller Gestaltungsplan) - im Zonenschma wird die max. Gebäudehöhe festgelegt. Da im Quartierplanverfahren die Gebäudelänge nach gestalterischen Kriterien festgelegt werden kann, wird auf eine Begrenzung im Baugesetz verzichtet.
- Bauzonenerweiterung Alvaneu-Bad der Gewerbezone zuordnen
- Stall "Zogg" zusätzlich der Kur- und Golfzone zuweisen (Umnutzungen möglich)
- Forstwirtschaftszone im Gebiet Pro Quarta gemäss Feststellung BAB-Verfahren
- Ersatzaufforstungen sind zu bezeichnen - Aufnahme in die Pläne unter Hinweis
- Ergänzung der FFF im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500

Weitere Anregungen betreffen den Betrieb sowie verfahrenstechnische Bewilligungen (Gewässerschutz und Gebäudeversicherung).

1.5 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten genehmigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 1. Juli 1994 sämtliche Planungsmittel ohne Gegenstimme. Dies sind:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf und Bad
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (Golfplatzzone sowie Ergänzung Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 - Golfplatzzone
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Bad und 1:10'000
- Aenderung Baugesetz - Art. 38, Art. 46 und Art. 56

2. Planung

2.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000/1:10'000

Ergänzung Dorfzone

Aufgrund eines eingereichten Baugesuches und verschiedene Ueberbauungsvarianten der Gemeinde/Planer stellte sich heraus, dass eine sinnvolle Ueberbauung und Erschliessung von Parz. Nr. 33 nur bedingt möglich ist. Mittels Landabtausch kann insbesondere auch in gestalterischer Hinsicht eine Verbesserung des westlichen Siedlungsabschlusses erwirkt werden.

Für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes (J. Durisch) in Alvaneu-Bad ist eine Neugrenzung der Dorfzone vorteilhaft.

Von den Parz. Nr. 33 und Nr. 332 werden daher zusätzliche Parzelleanteile der Dorfzone zugeordnet.

Ergänzung Landwirtschaftszone

Die Regierung nimmt wohl zur Kenntnis, dass eine weitere Reduzierung der Bauzone im Dorf nur schwer möglich ist. Sie stellt aber fest, dass die Reserve an Wohnzonen dem Bedarf der nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 des Eidg. Raumplanungsgesetzes übersteigt. Somit drängt sich die Festlegung der Landwirtschaftszone bis an die Bauzonengrenze auf. Sie weist daher verschiedene dorfnaher Gebiete zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurück.

Die landwirtschaftlich gut bewirtschaftbaren Flächen in den Gebieten Pradi und Pro Quarta werden daher der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Ergänzung Golfplatzzone

Die Golfplatzzone wird im Gebiet Pro la Fiera noch ergänzt. Im Zusammenhang mit der Ueberprüfung der zurückgewiesenen UeG-Gebiete erweist sich die Zuordnung zur Golfplatzzone als sinnvolle Lösung. Im weiteren werden im Gebiet La Sané zwei bestockte Waldflächen im Ausmass von (550 m² und 1050 m²) gesamthaft 1600 m² der Golfplatzzone zugeordnet. Als Ersatz dieser Waldflächen, welche für die Anordnung der Spielbahnen wesentliche Vorteile ergeben, sind sehr nahe bzw. angrenzende Ersatzaufforstungen vorgesehen.

Kur- und Golfzone

Der im alten Zonenplan angrenzend an die Kurzone angeordnete Perimeter für Hochbauten der Golfplatzzone wird neu ebenfalls der eigentlichen Bauzone zugewiesen. Die Fläche wird in die neu bezeichnete Kur- und Golfzone (vormals Kurzone) integriert. Entsprechend der Wunschäusserung der Regierung wurde von der Bauherrschaft für die Kur- und Golfzone ein Studienauftrag an acht Bündner Architekturbüros erteilt (Abgabetermin des Studienauftrages Mitte Juni 1994).

Naturschutzzone

Die Auswirkungen eines Golfplatzes wurden hinsichtlich einzelner relevanter Umweltbereiche untersucht und in einem Bericht zusammengefasst. Gestützt auf diese Untersuchungen sah sich die Gemeinde veranlasst, zwei zusätzliche Flächen im Gebiet La Sané der Naturschutzzone zuzuordnen.

2.2 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan

Der zur Genehmigung eingereichte Generelle Erschliessungsplan enthielt lediglich als Hinweis die Information über die neue Linienführung der kant. Verbindungsstrasse Alvaneu Bad - Filisur. Neu wurde dieser Planinhalt als Festlegung in den Plan aufgenommen. Für die Teilnehmer des Studienauftrages wurde bereits ein Strassenprojekt für die zu verlegende Verbindungsstrasse erarbeitet (Ing.-Büro Grünenfelder und Partner AG, Domat/Ems). Insbesondere kann mit gestalterischen und baulichen Massnahmen der Linienführung ein verbesserter Lärmschutz für die angrenzenden Neubauten erreicht werden.

3. Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 - Golfplatzzone

Die Regierung hat im Genehmigungsentscheid die Kurzone und die Golfplatzzone zurückgestellt. Sie verlangt dabei, dass detaillierte und verbindliche Aussagen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes gemacht werden. Diese konkreten Planfeststellungen sind nach Ansicht der Regierung auf Stufe Grundordnung vorzunehmen und erfordern daher im Sinne einer Ergänzung einen "flächigen" Generellen Gestaltungsplan für die Golfplatzzone. Aufgrund der Tatsache, dass das Golfprojekt in den letzten beiden Jahren nochmals überarbeitet wurde und im heutigen Zeitpunkt detaillierte Aussagen über die Auswirkungen gemacht werden können, wurde nun ein Genereller Gestaltungsplan für die Golfplatzzone erarbeitet. Der Gesetzesartikel über die Golfplatzzone wurde in Anlehnung an das überarbeitete Golfplatzprojekt sowie den neu erarbeiteten Generellen Gestaltungsplan angepasst.

Im Generellen Gestaltungsplan werden die Anlagen des Golfsports, Spielbahnen, Greens und Abschläge, welche gesamthaft als Spielflächen bezeichnet werden, festgelegt. Die übrige Golfplatzfläche (Rough) sowie Hecken, Trockenmauern, Bäche, Wasserflächen und Feuchtgebiete sind ebenfalls bezeichnet.

Ergänzend sind ökologische Ausgleichsflächen sowie bei langen Spielbahnen wünschbare Vernetzungen für Kriechtiere festgelegt. Durch die ökologischen Ausgleichsflächen sollen bestehende Naturschutzgebiete oder bedeutende Standorte für Flora und Fauna einen erhöhten Schutz erfahren. Zudem soll mit reduzierter Bewirtschaftung (z.B. 1-schürige Wiese) die Artenerhaltung bzw. Förderung der Artenvielfalt erwirkt werden.

Im Frühling 1992 erarbeitete das Büro für Umweltschutz, Davos, Vorschläge zur Gestaltung des Golfplatzes. Dieser Bericht wurde von M. von Ballmoos-Wehrli verfasst und soll insbesondere auch ins nachfolgende Betriebskonzept einfließen.

Das Betriebskonzepts, welches im Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden muss, soll dazu dienen, dass nicht nur die Anlage des Golfplatzes nach den örtlichen Gegebenheiten erfolgt, sondern auch der Betrieb möglichst umweltschonend erfolgt.

3.1 Weitere Nutzungen innerhalb der Golfplatzzone

3.1.1 Landwirtschaft

Durch die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes Zogg (ca. 17 ha) konnte der Hauptteil der Fläche, welche für den Golfplatz benötigt wird, sichergestellt werden. Zusätzlicher Flächenabtausch mit Parzellen ausserhalb des Perimetergebietes sowie Bewirtschaftungsverträge sichern die restlichen Flächen im Umfang von ca. 18 ha.

Privatrechtliche Vereinbarungen über 30 Jahre bzw. 66 Jahre (Dienstbarkeiten und Pachtverträge) mit den Grundeigentümern und den Bewirtschaftern innerhalb der Golfplatzzone ermöglichen der Golfplatzinteressenz die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes. Ferner wird mittels Pachtverträgen die Bewirtschaftung der übrigen Flächen sichergestellt.

3.1.2 Forstwirtschaft

Im Gebiet La Sané sind für eine bessere Anordnung der Spielbahnen zwei Rodungen notwendig. Aufgrund der Standortnähe der Aufforstungen sind für die forstwirtschaftliche Nutzung und das Landschaftsbild keine Nachteile zu erwarten. Insbesondere die Verbreiterung der Ufervegetation (Breite ca. 10 - 12 m) entlang der Albula stellt eine ökologische Aufwertung dar. Ein Rodungsgesuch wird ebenfalls eingereicht. Zwei kleinere Waldflächen im Gebiet Arvadi, welche bei Niederhaltung problemlos überspielt werden können, sind mittels Servituten (Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen) zu belegen.

4. Baugesetz

Art. 38 - Kur- und Golfzone

Der Kurzone wurden neu auch sämtliche Bauten der Golfplatzzone (wie Clubhotels, Einstellräume für Maschinen etc.), welche bis anhin einem Perimeter für Hochbauten der Golfplatzzone angehörten, neu der Bauzone zugeordnet. Sämtliche Bauten (Kur- wie Golfbetrieb) gehören neu der Kur- und Golfzone an. Sie unterliegen ebenfalls der vorgesehenen Quartierplanpflicht.

Art. 46 - Golfplatzzone

Durch die Erarbeitung eines Generellen Gestaltungsplanes (GGP) 1:2'500 konnten die baugesetzlichen Bestimmungen neu gefasst werden. In Artikel Golfplatzzone werden die Inhalte des GGP umschrieben sowie Auflagen betreffend Betriebskonzept gemacht.

Chur, den 4. Juli 1994

Stauffer Studach AG
S. Sauter