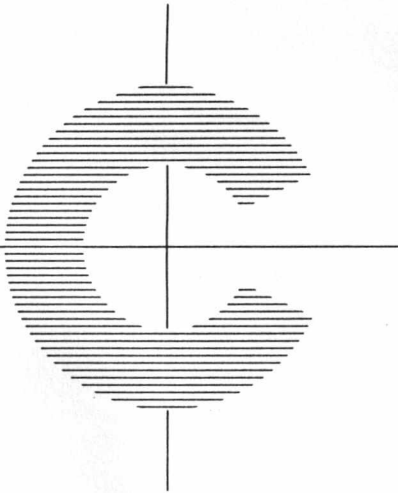




Kanton Graubünden
Gemeinde Andiastr

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

588-8 Gr Ru/12.06.98

Ab 25.11.96 neue Nr.
Telefon 081 920 0 920
Fax 081 920 0 949

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 925 42 22
Fax 081 925 22 85

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

Bericht

1	Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers	3
2	Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision	4
2.1	Bestehende Ortsplanung.....	4
2.2	Wesentliche Probleme, Mängel und Forderungen	4
3	Ablauf der Planung	6
3.1	Bestehende Grundlagen für die Revision.....	6
3.2	Vorarbeiten und Drittarbeiten	6
3.3	Erarbeitung der Planungsmittel.....	7
4	Bestandesaufnahme.....	8
4.1	Natürliche Randbedingungen.....	8
4.2	Bevölkerung und Wirtschaft	8
4.3	Infrastruktur.....	9
4.4	Siedlung	10
4.4.1	Struktur und Zonenordnung	10
4.4.2	Quartierplanung Era, Sontga Clau	10
4.4.3	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB).....	11
4.5	Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonaler Fachstellen	11
4.5.1	Regionaler Richtplan Surselva.....	11
4.5.2	Kantonaler Richtplan	11
4.5.3	Archäologischer Dienst.....	11
4.5.4	Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz	12
5	Inventarisierung.....	13
5.1	Siedlung	13
5.2	Umgebung und Landschaft	14
6	Leitbild	16
6.1	Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf.....	16
6.2	Bauzonentypen.....	16
6.3	Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen	17
6.4	Gestaltung und Ortsbild	18
6.5	Landschaft	18
6.6	Infrastruktur.....	19
6.6.1	Ver- und Entsorgung	19
6.6.2	Strassen und Wege	19
6.6.3	Öffentlicher Verkehr	19
6.6.4	Parkierung	19
6.7	Tourismus.....	19
7	Erläuterung der Planungsmittel.....	20
7.1	Zonen- und Genereller Gestaltungsplan.....	20
7.1.1	Bauzonen.....	20



7.1.2	Flächenbilanz und Überbauungsstand der neun Bauzone.....	22
7.1.3	Gestaltungsmassnahmen im Siedlungsgebiet	22
7.1.4	Materialverwertungszone.....	23
7.1.5	Weitere Elemente des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes.....	24
7.2	Generelle Erschliessungspläne.....	26
7.2.1	Siedlungsgebiet	26
7.2.2	Genereller Erschliessungsplan 1:10'000	27
7.3	Baugesetz	27
7.4	Richtplan	27
8	Wesentliche Änderungen und Hinweise auf Grund des Vorprüfungsberichtes und der Orientierungsaufgabe.....	29
8.1	Vorprüfungsergebnisse	29
8.2	Behandlung der Wünsche und Anregungen.....	30
9	Schlussbemerkungen.....	31

Anhang

1	Beitragszusicherung für Ortsplanung
2	Bericht zum Gefahrenzonenplan Andiastr
3	Regionaler Richtplan: Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersperrgebiete 1:25'000
4	Inventar Landschaft ca. 1:12'500
5	Rodungsgesuchsunterlagen
6	Waldfeststellung Situation 1:1'000



1 Planungsauftrag, Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde Andiastr hat am 28. April 1995 die Durchführung der Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Für die Erarbeitung ist seitens der Gemeinde der Gemeindevorstand unter dem Präsidium des Gemeindepräsidenten, Herrn Lucas Sgier, zuständig.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 1995 wurde das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner mit der Durchführung der Planungsarbeit gemäss Arbeitsprogramm und Kostenschätzung vom 5. April 1995 beauftragt.

Am 15. Dezember 1995 wurden der Gemeinde vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Beitrag von 30% an die Kosten der Totalrevision (Fr. 132'000.00) sowie ein Beitrag von 40% an die Kosten für raumplanerische Untersuchungen (Fr. 18'000.00) zugesichert.



2 Bestehende Ortsplanung und Gründe für die Gesamtrevision

2.1 Bestehende Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Andiastr umfasst folgende Bestandteile:

- Pläne:
 - Inventare Siedlung, Erschliessung, landwirtschaftliche Versorgungsflächen, Kulturobjekte, 1978
 - Nutzungsrichtplan 1:5'000/10'000, 1978
 - Erschliessungsrichtplan 1:5'000/10'000, 1978
 - Zonenplan 1:1'000 (Dorfgebiet), 1978
 - Zonenplanänderungen 1:1'000 (Bauzonen Glix, Era und Sur Camenisch), 1985/86
 - Zonenplan 1:5'000/10'000 ganzes Gemeindegebiet, 1978
 - Zonenplanänderung 1:10'000, 1986
 - Genereller Erschliessungsplan 1:1'000, 1978
- Baugesetz, 1978
- Gestaltungsrichtlinien
- Erläuterungsbericht

Weitere Unterlagen:

- Im Jahr 1990 sind je eine Änderung des Zonenplanes und des Generellen Erschliessungsplanes für die Gebiete Era, Carnugl und Sontga Clau im Zusammenhang mit einem laufenden Quartierplanverfahren bei der Regierung des Kantons Graubünden zur Genehmigung eingereicht worden.
- Im Jahr 1991 wurde durch eine Kommission aus der Gemeinde selbständig ein Entwurf für ein neues Baugesetz in romanischer Sprache, ausgehend vom Musterbaugesetz für bündnerische Gemeinden, erarbeitet.
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB), 1991

2.2 Wesentliche Probleme, Mängel und Forderungen

- Die Plangrundlagen geben nach über 14 Jahren nicht mehr die tatsächlichen Verhältnisse wieder.
- Im Zonenplan 1:1'000 sind Flächen für geplante Verkehrsanlagen ausgeschieden, die nicht oder abweichend gebaut worden sind.
- Der Generelle Erschliessungsplan sieht ebenfalls Verkehrsflächen vor, die heute unrealistisch oder überholt sind. Die geplanten Versorgungsnetze entsprechen nicht den heutigen Verhältnissen und Vorstellungen.
- Die Ausscheidung von Landwirtschafts- und Schutzzonen ist unvollständig. Insbesondere die Wald- und Gefahrenzonenausscheidung bedarf einer gründlichen Überarbeitung.
- Der Generelle Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet fehlt.
- Der Generelle Gestaltungsplan für die Siedlung und das übrige Gemeindegebiet fehlt.



- Die Untersuchungen über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife haben aufgezeigt, dass die Baulandreserven der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre wesentlich zu hoch sind. Damit entspricht die Bauzone nicht den Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 1980.
- Weitere Anpassungen und Überprüfungen infolge neuer übergeordneter Gesetzgebung (z. B. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vom 19. April 1987 (LVO)) sind notwendig.
- Die neuere raumbezogene Planung von Bund, Kanton und Region, insbesondere der regionale Teilrichtplan für die Bereiche Landschaft und Tourismus, müssen berücksichtigt werden.
- Die Entwicklungsziele sind zu überprüfen und nach Bedarf zu berücksichtigen.



3 Ablauf der Planung

3.1 Bestehende Grundlagen für die Revision

- Gültige Bestandteile der Ortsplanung Andiaast (vgl. Kap. 2)
- Übersicht der Werkleitungen aus dem UEB 1991
- Musterbaugesetz 1995
- Wegleitung und Richtlinien für Ortsplanung des Amtes für Raumplanung Graubünden
- Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung des Departement des Innern und der Volkswirtschaft (Anhang 1)

3.2 Vorarbeiten und Drittarbeiten

a) Plangrundlagen

Alle Pläne werden vollnumerisch aufgrund der Grundbuchvermessungsdaten bearbeitet. Für die Siedlungsgebiete werden die provisorisch numerisierten Daten der Ebene Bodenbedeckung verwendet. Sobald die Daten der in Arbeit befindlichen Vermessung AV93 Subito vorliegen, werden die provisorischen Daten ersetzt (ca. Ende 1997, 1998). Für die Bearbeitung des Nichtsiedlungsgebietes werden die Rasterdaten des Übersichtsplanes 1:10'000 vom Meliorations- und Vermessungsamt Graubünden beschafft.

b) Beschaffung zusätzlicher Unterlagen

In Ergänzung zu den bestehenden Grundlagen wurden Angaben des Archäologischen Dienstes, des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden und der Bündner Vereinigung für Wanderwege erbeten. Das Amt für Raumplanung stellte die Unterlagen der relevanten kantonalen Richtplanvorhaben sowie den Auszug des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zur Verfügung.

c) Waldausscheidung und Waldfeststellung

Die Waldausscheidung wurde vom zuständigen Kreisförster, Herrn A. Sandri, vorgenommen. Angrenzend an das Siedlungsgebiet (Bereich der bisherigen Bauzone) ist die Waldfeststellung mit den Grundbuchplänen 1:500 aufgrund detaillierter Feldaufnahmen durchgeführt worden (Einmessung bezüglich eindeutiger Punkte der Grundbuchpläne oder Verpflockung und anschliessend vermessungstechnische Aufnahme durch den Nachführungsgeometer).

Für das übrige Gemeindegebiet wird der Wald vom Kreisförster auf dem Übersichtsplan 1:10'000 dargestellt.

d) Gefahrenzonenausscheidung

Der Gefahrenzonenplan ist im Zuge der Ortsplanungsrevision ebenfalls vom Kreisförster überarbeitet worden. In den Zonenplänen sind die Vorgaben des Gefahrenzonenplanes 1:10'000 vom 29. August 1997 (unterzeichnet von der Expertenkommission 2 für Gefahrenzonen) erfasst. Der zugehörige Bericht liegt im Anhang 2 bei.



e) Summarische Quellschutzzonenausscheidung

Vom Büro für Baugeologie, Chur, wurde im Herbst 1996 die summarische Schutzzonenausscheidung für alle Quelfassungen der Wasserversorgung Andiastr durchgeführt. Die Schutzzonen werden gemäss dieser Ausscheidung in die Zonenpläne übernommen. Die detaillierten Daten sind im Bericht des Geologen vom 11. November 1996 zusammengestellt.

3.3 Erarbeitung der Planungsmittel

Ablauf der Arbeiten:

- Leitbild Siedlungsentwicklung, insbesondere Bedarf Wohnbauzonen
- Konzept neue Wohnbauzonen und weitere Bauzonen
- Siedlungsinventar
- Zielsetzungen Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet
- Entwurf Zonen- und Genereller Gestaltungsplan Siedlungsgebiet mit baugesetzlichen Vorschriften für die Bauzonen und die Gestaltungsmassnahmen
- Entwurf Generelle Erschliessungspläne Siedlungsgebiet
- Entwurf Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000, Entwurf Genereller Erschliessungsplan 1:10'000, Entwurf vollständiges Baugesetz

Die Erarbeitung der Entwürfe durch den Vorstand erfolgte vom Februar 1996 bis Januar 1997. Im Februar und März 1997 wurden die Planungsmittel sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht für die Vorprüfung und eine erste Orientierungsaufgabe aufgearbeitet und das UEB für den Bauzonenentwurf erstellt.

Ende Dezember 1997 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung Graubünden. Die Bereinigung der Planungsmittel und die Beantwortung der im Rahmen der Orientierungsaufgabe eingegangenen Wünsche und Anregungen erfolgte im Winter und Frühjahr 1998.



4 Bestandesaufnahme

4.1 Natürliche Randbedingungen

Andiastr liegt an der südexponierten Ostflanke der Surselva zwischen den Gemeinden Pigniu und Rueun im Osten, der Gemeinde Waltensburg/Vuorz im Süden und im Westen sowie dem Kanton Glarus im Norden. Das Dorf liegt auf ca. 1'185 m. ü. M. in sehr sonnigem, aber steilem Gelände. Mit einer Fläche von 14.6 km² gehört sie zu den kleineren Gemeinden des Kantons. Im südlichen Gemeindegebiet wird die Grenze durch die Bäche im bewaldeten Bachtobel gebildet (Uaul da Ladrall gegen Waltensburg/Vuorz, Schmuerbach gegen Pigniu und Rueun).

Im Bereich der Alp Schmuer liegt der Stausee Alp da Pigniu auch auf Territorium von Andiastr. Die Gemeindegrenze verläuft heute im See.

Das Gemeindegebiet kann von Süden nach Norden in vier Abschnitte aufgeteilt werden: Der südliche, intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich um das Siedlungsgebiet, anschliessend ein Waldgürtel von ca. 1'500 - 1'800 m ü. M., welchem eine wichtige Schutzfunktion gegen Lawinen und Steinschlag zukommt; oberhalb des Waldbereiches folgen die landwirtschaftlich genutzten Alpgebiete und ab ca. 2'500 m ü. M. die unproduktive Fläche des Hochgebirges.

4.2 Bevölkerung und Wirtschaft

a) Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner
1975	279
1990	217 (Wochenaufenthalter abgezogen)
1994	254
1997	252

Nach der stetigen Bevölkerungsabnahme bis 1990 konnte die Gemeinde in den letzten Jahren einen leichten Zuwachs und eine Konsolidierung der Einwohnerzahl verzeichnen.

b) Wirtschaft und Erwerbstätige

Sektor	Erwerbstätige (1990)
Land- und Forstwirtschaft	34
Industrie und Gewerbe	16
Dienstleistungen	36
Diverse	6
Gesamt	92

Neben der Landwirtschaft ist in Andiastr der Tourismus die wichtigste Wirtschaftsgrundlage. Andiastr grenzt an die Skigebiete der Gemeinden Breil/Brigels und Waltensburg/Vuorz. Das Dorf wird über eine Heimabfahrts piste erschlossen. Durch die sonnige,



ruhige Lage hat in den letzten Jahren der Zweitwohnungsbau zugenommen. Entsprechend liegen die Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe vor allem im Bausektor und im Gastgewerbe. Andiastr weist heute jährlich ca. 3'500 - 4'000 Logiernächte aus.

In Andiastr ist in den siebziger Jahren die Güterzusammenlegung durchgeführt worden. Die Landwirtschaft verfügt über ein umfassendes Güterwegnetz, über grosse arrondierte Wirtschaftspartzen und zweckmässige Hochbauten im Bereich der Siedlung. Von den 21 Betrieben sind 11 der Betriebsleiter jünger als 48 Jahre. Die Nachfolgesituation kann als gut bezeichnet werden.

4.3 Infrastruktur

a) Öffentliche Bauten

Andiastr verfügt über ein Schulhaus mit Kindergarten und Primarschule. Die Turnhalle dient gleichzeitig als Mehrzweckhalle. Im übrigen ist die Gemeinde Mitglied des Schulverbandes Rueun, wo die Bauten und Anlagen für die Oberstufe bestehen oder vorgesehen sind. Die Gemeindekanzlei, die Post und die Raiffeisenbank sind ebenfalls im Schulhausgebäude untergebracht.

b) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde betrieben. Das Reservoir befindet sich auf ca. 1'260 m. ü. M. Es wird von Quelfassungen im Maiensässgebiet (Tschéss, Uaul dalla Pastira) und im Bereich der Alp Sura (Gemeindegebiet von Waltensburg/Vuorz) gespieen. Für die bisherige Bauzone waren nicht überall genügende Druckverhältnisse gegeben.

Andiastr ist dem Abwasserverband Sablun mit Kläranlage in Rueun angeschlossen. Die Gemeinde ist bestrebt, in den nächsten Jahren nach Möglichkeit das Sauberwasser vom Schmutzwasser zu trennen und separat abzuleiten oder versickern zu lassen.

Über die Erschliessungsverhältnisse der bisherigen Bauzone gibt das UEB 1991 im Detail Auskunft.

c) Öffentlicher Verkehr

Andiastr wird von der PTT mit mehreren Postautokursen täglich versorgt.

d) Privatverkehr

Die Kantonsstrasse erschliesst einen grossen Teil des Siedlungsgebietes. Sie wird zur Zeit ausgebaut. Die strassenmässige Erschliessung ist im steilen Gelände im übrigen recht schwierig und nicht in allen Siedlungsteilen genügend ausgebaut.

Teilweise dient auch das Wegnetz der Güterzusammenlegung als Grunderschliessung für die Baugebiete. Auch hier ist noch ein Ausbaubedarf für die intensivere Nutzung gegeben.



e) Parkieranlagen

Im engen und steilen Dorfgebiet fehlen sowohl genügend private wie auch öffentliche Parkplätze. Jede nutzbare Fläche, auch im Bereich der Kantonsstrasse, wird für die Parkierung genutzt. Insbesondere für Ferienwohnungen existieren Regelungen mit der Gemeinde zur zeitweiligen Nutzung von Abstellplätzen auf öffentlichem Grund.

f) Schiessstand

Die Gemeinde Andiastr ist an der regionalen Schiessanlage in Pardiala (Gemeinde Walzensburg/Vuorzh) beteiligt.

4.4 Siedlung

4.4.1 Struktur und Zonenordnung

Andiastr war ursprünglich ein zweiteiliges Strassendorf mit den Ortsteilen Vitg und Curnengia. Mit den früheren Ortsplanungen war zwischen den beiden Teilen Bauzone ausgeschieden worden, und zwischenzeitlich ist die Überbauung soweit fortgeschritten, dass ein einziges, langgestrecktes Strassendorf entstanden ist. Im übrigen hat die Bautätigkeit vor allem in den Gebieten Era und Sontga Clau etwas abseits vor dem ursprünglichen Dorf stattgefunden. Mehrheitlich sind die Neubauten ebenfalls entlang bestehender Strassen (Kantonsstrasse, Güterweg) erstellt worden, da die quartierinterne Feinerschliessung noch nicht erstellt ist.

Der Zonenplan von 1978 sah eine starke Aufgliederung in unterschiedliche Bauzonentypen mit mehr oder weniger gewerblichem Anteil vor. Das Ortsbild widerspiegelt diese starke Strukturierung nicht. In allen Siedlungsteilen sind Einfamilien- und vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser erstellt worden. Gewerbliche Nutzungen sind in der Regel in Wohnbauten integriert und überall, ausser in Era und Sontga Clau, anzutreffen.

4.4.2 Quartierplanung Era, Sontga Clau

Bereits vor ca. 10 Jahren hat die Gemeinde für die Neubaugebiete Era und Sontga Clau ein Quartierplanverfahren eingeleitet, da hier der grösste Baudruck bestand. Zu planen war vor allem die strassenmässige Erschliessung. Es erwies sich, dass die gemäss Zonen- und Generellem Erschliessungsplan 1978 vorgesehene Quartierstrasse in Sontga Clau unzweckmässig war. Aufgrund der neuen Projekte wurde das Verfahren zur Änderung der Nutzungspläne eingeleitet. Als Grundlage war ausserdem eine Waldfeststellung im Bereich der Forstwirtschaftszone durchgeführt worden, da die Erschliessung der Bauzone in jedem Fall die Rodung von Waldareal bedingt. Beide Verfahren konnten nicht zu einem Abschluss gebracht werden, da die Regierung des Kantons Graubünden infolge übergrosser Baulandreserven in Andiastr eine Revision der Ortsplanung verlangte und deshalb die von der Einwohnerschaft beschlossenen Änderungen des Zonen- und Generellen Erschliessungsplanes nicht genehmigte. Zwischenzeitlich sind im Quartierplangebiet weitere Neubauten erstellt worden. Insbesondere die Liegenschaft Nr. 310 verfügt nicht über eine strassenmässige Erschliessung.



4.4.3 Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)

Das UEB vom Oktober 1991 zeigt im Detail die Erschliessungsverhältnisse der Bauzonen auf. Bis heute sind keine neuen Erschliessungsanlagen erstellt worden, die grundsätzlich zu einer anderen Beurteilung führen würden. Zu Beginn der Revisionsarbeiten wurde der aktuelle Überbauungsstand der Bauzone ermittelt. Die Wohnbauzonenreserven hatten sich von 7.35 ha gemäss UEB 1991 auf ca. 6.8 ha vermindert.

4.5 Vorgaben übergeordneter Planungen und kantonaler Fachstellen

4.5.1 Regionaler Richtplan Surselva

Objektblatt-Nr.	Sachbereich	Richtplanvorhaben
2.110	Landschaft	Festsetzung von Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersperrgebieten in Andiastr (siehe Anhang 3)
2.340	Siedlung und Ausstattung (Sportanlagen)	Festsetzung Ergänzung der Schulsportanlagen Andiastr in zweiter Priorität
2.421	Verkehr (Regionales Strassen-netz)	Festsetzung des Konzeptes betreffend Ausbau der Verbindungsstrasse Andiastr - Waltenzburg/Vuorz (in Realisierung)
2.431	Verkehr (regionaler und öffentlicher Verkehr)	Festsetzung des Konzeptes betreffend Ausbau des Kursangebotes Ilanz - Waltenzburg/Vuorz - Andiastr
2.523	Fremdenverkehr	Festsetzung Heimabfahrtspiste Andiastr

4.5.2 Kantonaler Richtplan

Die langfristig geplante wintersichere Verbindung Glarnerland - Vorderrheintal (Panixerstrasse) wird die Gemeinde Andiastr allenfalls tangieren (Vorhaben Nr. 2.4).

Gemäss Kantonalem Richtplan liegen keine Fruchtfolgeflächen auf Gemeindegebiet von Andiastr.

4.5.3 Archäologischer Dienst

Auf Gemeindegebiet von Andiastr befinden sich diverse Schalen- und Sagensteine (Menhire). Ausserdem sind 1962 späteisenzeitliche Bestattungen mit Beigaben geborgen worden. Im Val Schmuer existiert ein früherer Bergbaustollen für Kupferkies.

Verzeichnis gemäss Inventarplan im Anhang 4:

- Nr. 1 Menhir
- Nr. 2 Schalenstein Planezzas



- Nr. 3 Schalenstein Planezzas
- Nr. 4 Schalenstein Ladinass
- Nr. 5 Sagenstein: *Platta dil giavel*
- Nr. 6 Schalenstein: *Crap dalla fuortga*
- Nr. 7 Menhir: *Crap dalla Baloma*
- Nr. 8 Bergbaustollen für Kupferkies

4.5.4 Landschaftsinventar Amt für Landschaftspflege und Naturschutz (siehe auch Inventarplan in Anhang 4)

Die nördlichen Teile des Wald- und Alpgebietes sind als Landschaftsschutzzone von lokaler Bedeutung bewertet. Die Abgrenzung entspricht in etwa der Ruhezone gemäss Regionalem Richtplan respektive der Landschaftsschutzzone gemäss früherem Zonenplan der Gemeinde. Sie ist in Anhang 3 ersichtlich.

Es sind zwei Flachmoore von regionaler Bedeutung erfasst. Eines liegt innerhalb des Waldgebietes in Run Sura (hier sah der Zonenplan der Gemeinde bisher Aufforstungszone vor). Das zweite liegt im Maiensässgebiet Cuolms d'Andiastr. Hier ist im Zusammenhang mit der Güterzusammenlegung auch entwässert worden, so dass das Flachmoor heute nicht mehr intakt ist.

Im Gebiet Tscheppa/Prau Scharun und in Cumpadials weist das Inventar auf einzelne Trockenstandorte hin. Zahlreiche Trockenstandorte sind im ganzen Bereich südlich des Siedlungsgebietes zu finden.



5 Inventarisierung

5.1 Siedlung

Als Grundlage für die Erarbeitung des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes ist ein Inventarplan 1:2'000 und eine Fotodokumentation des Siedlungsgebietes erstellt worden. Da das ISOS für den ungeübten Nutzer sehr schwer zu lesen und zu verstehen ist, sind die wesentlichen Angaben im Siedlungsinventarplan 1:2'000 erfasst worden. Ebenfalls als Hinweis auf bestehende respektive bisherige Einstufungen sind die Kulturobjekte gemäss Zonenplan 1:1'000 von 1978 im Inventarplan erfasst. Aufgrund einer Begehung hat der Vorstand die Vorgaben des ISOS und des alten Zonenplanes überprüft und ergänzt. Infolge der baulichen Entwicklung sind einzelne Vorgaben des ISOS betreffend Freihaltung überholt. Durch spezielle Kennzeichnung der Neubauten, die seit der Erarbeitung des ISOS entstanden sind wird dies aufgezeigt. Einen Überblick der ganzen Siedlungsstruktur und des Neubauquartiers vor dem Dorf geben die ersten Fotos der Dokumentation (survestas).

a) Bausubstanz

In den alten Ortsteilen Vitg und Curnengia ist die ursprüngliche bäuerliche Bausubstanz noch weitgehend erhalten. Wohnhäuser in Strickbauweise wechseln ab mit meist recht kleinen Ökonomiebauten, die in der Regel in Rundholzbauweise erstellt sind. Im sehr steilen Gelände sind die zum Teil recht hohen Südfassaden entstanden. Die dadurch talwärts sichtbaren hohen Sockelgeschosse der Ställe und der Wohnhäuser sind in der Regel gemauert (siehe Fotos Nr. 19, 20, 21). Die Hauptfassaden der Wohn- und Ökonomiebauten waren fast ausschliesslich talwärts ausgerichtet. Ausnahmen sind die Kreuzgiebelhäuser zweier Wohnbauten (Fotos Nr. 18, 53). Die ehemalige Sägerei (Foto Nr. 33) ist als Wohnhaus saniert und umgebaut worden. Neben den unschönen Lagerbauten in Sur Begl ist dies eine der einzigen hangparallel ausgerichteten Bauten im Dorfbereich.

Als typisches Merkmal sind die von Vordächern überdeckten Balkone, jeweils an den West- und Ostfassaden der Wohnhäuser und nicht an der talwärtsgerichteten Hauptfassade plaziert (Fotos Nr. 10, 12, 15, 17, 23, 38). Eine der wenigen diesbezüglichen Ausnahmen bei den alten Wohnbauten ist aus Foto Nr. 4 ersichtlich. Leider ist dieses Prinzip bei den Neu- und Umbauten in den Dorfkernen nicht immer beachtet worden (Fotos Nr. 20, 39, 46). Die Wohnbauten weisen insbesondere auch aufgrund der Topographie sehr unterschiedliche Gebäude- und Firsthöhen auf. Die teilweise recht mächtigen Doppelwohnhäuser haben an der talseitigen Fassade bis zu fünf Geschosse. Typische Doppelwohnhäuser zeigen die Fotos Nr. 18, 24, 28 und 29.

Die historische Bausubstanz ist grösstenteils sehr gut erhalten worden. Nicht alle Sanierungen und Umbauten sind jedoch in allen Teilen geglückt (Fotos Nr. 8, 36, 37, 39, 46). In einzelnen Fällen sind solche Bauten deshalb als sanierungsbedürftig respektive zu verbessern im Inventar bezeichnet. Dies ist als Hinweis im Hinblick auf allfällige Umbau- und Unterhaltsarbeiten zu verstehen.

Die bereits im Zonenplan 1978 bezeichneten Kulturobjekte werden auch heute noch als erhaltens- oder schützenswert eingestuft. Daneben werden die gut erhaltenen ortstypischen Bauten ebenfalls bezeichnet. Es sind dies mehrheitlich Wohnbauten, jedoch auch



einzelne Ökonomiebauten, die von der Grösse und Lage her das Ortsbild prägen (Fotos Nr. 3, 20, 21, 31, 41, 47). Bei Zweckänderungen oder Umbauten sollten im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur die Lage und Grösse dieser Ökonomiebauten beibehalten werden.

b) Mauern und Brunnen

In Ergänzung zu den Bauten bilden die zahlreichen Trockensteinmauern im Siedlungsgebiet eine wertvolle und typische Bereicherung des Ortsbildes (Fotos Nr. 21, 24, 46, 47). Auch diese sind teilweise leider nicht mehr in der ursprünglichen Art unterhalten und saniert worden (Fotos Nr. 38 - 40). Es ist wünschbar, diesen Elementen künftig bei Unterhaltsarbeiten mehr Beachtung zu schenken. In diesem Zusammenhang ist auch die Kirche und das Pfarrhaus mit der mächtigen Umfassungsmauer zu erwähnen (Fotos Nr. B2, B3). Meist an Maueranlagen angegliedert sind auch die zahlreichen öffentlichen Brunnen, die zum Ortsbild gehören (Fotos Nr. 5, 40, 50).

c) Kirche, Kapellen

Neben der dominanten Kirchenanlage in Curnengia sind in Andiastr weitere vier Kapellen vorhanden. Im Siedlungsteil Vitg liegen die zwei grösseren Kapellen (Fotos Nr. B4 - B7) sowie am Dorfein- und am Dorfausgang, etwas abseits, die kleineren Wegkapellen (Fotos Nr. B8, B9).

d) Gärten, Freiräume

Eigentliche Freiräume sind im Dorfbereich nicht vorhanden. Trotz des steilen Geländes sind jedoch fast terrassenartig die ortstypischen Gemüse- und Blumengärten in den unüberbaubaren Zwischenräumen zwischen den Hochbauten und den Strassen anzutreffen (Fotos Nr. 9, 35, 39/40).

e) Schulhaus

Die talseitig angegliederten neuen Bauteile des Schulhauskomplexes mit dem vorgelagerten Sportplatz fügen sich von Gestaltung und Dimensionierung her sehr schlecht ins Ortsbild ein (Foto Nr. 7 und Ortsansicht). Im Rahmen von Erneuerungen oder Erweiterungen ist nach besseren gestalterischen Lösungen zu suchen, wobei insbesondere der Dachgestaltung Beachtung zu schenken sein wird.

5.2 Umgebung und Landschaft

a) Bauten

Die Umgebung der Siedlung ist geprägt von den zahlreichen verstreut liegenden landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden. Die Übersichtsfotos der Fotodokumentation geben einen Eindruck. Diese Bauten werden unterhalten und landwirtschaftlich noch immer genutzt. Wie die Bauten im Dorf sind auch sie alle talwärts ausgerichtet. Daneben sind meist in angemessener Distanz zum Dorf die neuen grossen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude erstellt worden. Sie stehen nun neu mit der Firstrichtung parallel zum



Hang. In Sur Begls und in Sur Curnengia ist innerhalb der Bauzone am Rand der Siedlung je ein neues Ökonomiegebäude dieser Art erstellt worden. Ihre Umgebung ist jedoch noch weitgehend unüberbaut.

b) Naturelemente

Im Landschaftsinventar des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz sind die wesentlichen Elemente enthalten. Südlich des Dorfes befindet sich ein weiteres erwähnenswertes kleines Flachmoor. Es ist im Anhang 4 im Inventarplan bezeichnet. Die sehr vereinzelt Laubholz- und Gebüschgruppen in der Umgebung der Siedlung werden nicht speziell bezeichnet. Einen Überblick geben die Übersichtsfotos (survestas) im Siedlungsinventar. Aus Sicht der Gemeinde ist kein zusätzlicher Schutz für diese Hecken oder Feldgehölze notwendig. Die grösseren zusammenhängenden Flächen sind als Wald ausgeschieden. Zusammen mit den Trockenstandorten sind vor allem die mit Hecken und Feldgehölzen durchsetzten südlichsten Geländepartien erhaltenswert. Im Anhang 4 sind die wesentlichen Bereiche erfasst.

Innerhalb des Baugebietes sind nur einzelne Flächen in Sontga Clau bestockt. Eine grössere zusammenhängende Fläche ist hier als Wald ausgeschieden. Im Rahmen der Güterzusammenlegung waren hier Steine für den Güterwegebau entnommen worden und anschliessend wuchs die nicht rekultivierte Fläche ein. Die Waldfläche ist auch in der Fotodokumentation bei der Übersicht des Neubauquartiers Era/Sontga Clau ersichtlich.



6 Leitbild

6.1 Siedlungsentwicklung/Baulandbedarf

Der Baulandbedarf wird aufgrund des langfristigen Trends (15 Jahre) ermittelt. Von 1981 bis 1995 sind in der Gemeinde folgende Bauvorhaben realisiert worden:

- 30 Neubauten mit insgesamt 56 Wohnungen
- 20 zusätzliche Wohnungen in 12 bestehenden Bauten (Um- und Ausbauten)

Erstellt wurden vor allem Wohnhäuser für die einheimische Bevölkerung und Ferienwohnungen. Daneben sind auch Hotel- und Pensionszimmer realisiert worden.

Ende 1995 waren für fünf weitere Neubauten die Baubewilligung bereits erteilt.

Trend: 42 neue oder umgebaute Gebäude → 2.8 Gebäude pro Jahr
30 Neubauten → zwei Gebäude pro Jahr

Leitbild: zwei bis drei Neubauten pro Jahr → 2.5 bis 3.5 ha
Unter Berücksichtigung der Nutzungsreserven im überbauten Gebiet braucht die Gemeinde mindestens 2.5 ha unüberbaute Baulandfläche.

6.2 Bauzonentypen

a) Wohnbauzonen, Gewerbeazonen

In Andia wird auch künftig die Bauzone in erster Linie für Wohnbauten (Erst-, Zweitwohnungen) genutzt werden. Im gewerblichen Bereich sind Entwicklungen im Gastgewerbe und im Baugewerbe erwünscht. Aufgrund der verkehrsmässigen Lage zu den regionalen Hauptverkehrsachsen und zur Bahn ist ausschliesslich mit lokalem Kleingewerbe zu rechnen. Wie bei den bestehenden Gewerben ist eher eine Mischung von Wohnen und Gewerbe unter dem gleichen Dach gegenüber reinen Gewerbebetrieben zu erwarten. Die Schaffung einer eigentlichen Gewerbezone ist deshalb nicht zweckmässig, insbesondere da sie aufgrund der Erschliessungsverhältnisse vor dem Dorf vorzusehen wäre, wo jedoch bereits die neuen Wohnquartiere bestehen.

Konzeptionell sollen deshalb die Wohnquartiere in Era und Sontga Clau vor allem der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In den übrigen Siedlungsteilen ist dem gegenüber eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erwünscht.

b) Zone für öffentliche Bauten

Die Bedürfnisse sollen weiterhin im Bereich des Schulhauses abgedeckt werden. Im steilen Gelände sind nur beschränkt Erweiterungsmöglichkeiten durch flächenmässige Ausdehnung gegeben. Der Sportplatz vor dem Schulhaus ist zwischenzeitlich erstellt worden (vgl. Richtplanvorhaben Nr. 2.340).



6.3 Konzept für die Ausscheidung der neuen Bauzonen

Aufgrund des Trends müssen die unüberbauten Wohnbauzonen von knapp 7 ha auf ca. 2.5 - 3 ha reduziert werden - ein enormer Eingriff, nachdem die Bauzone im Rahmen der Güterzusammenlegung entsprechend bewertet und zugeteilt worden war. Die neue Bauzonenfestlegung musste deshalb nach klaren, nachvollziehbaren Kriterien erfolgen. Im folgenden sind sie zusammengestellt und kurz erläutert:

A Erschliessungsstand/Erschliessungsaufwand

A1 Wasserversorgung

Ein Ausbau der bestehenden Wasserversorgung (Groberschliessung) kommt nicht in Frage, da mit den bestehenden Anlagen mehr als genug Bauland erschlossen ist. Gebiete, die keine genügenden Druckverhältnisse aufweisen, können deshalb der Bauzone mindestens für den nächsten Planungszeitraum nicht zugeteilt werden.

A2 Strassen

Bauzonen, die strassenmässig noch nicht erschlossen sind und deren Erschliessung mit erheblichem Aufwand verbunden ist, sind nicht in erster Priorität als Bauland geeignet.

B Überbauungsstand

Siedlungsteile, die noch kaum überbaut sind, eignen sich nicht vordringlich als Bauzone, vor allem wenn sie am Siedlungsrand liegen und auch noch Erschliessungsanlagen fehlen. Vielmehr müssen Lücken in der bestehenden Überbauung geschlossen werden.

C Parzellierung und Eignung

C1 Übergrosse Bauparzellen

Im Rahmen der Güterzusammenlegung sind zum Teil sehr grosse Bauparzellen ausgeschieden worden. Oft weisen sie eine Tiefe für zwei Bauten auf, wobei die strassenmässige Erschliessung der zweiten Bautiefe weder vorhanden noch vorgesehen ist. Die Bauzone soll nun so ausgeschieden werden, dass sie sich auf die zweckmässig erschliessbaren und überbaubaren Parzellenteile beschränkt.

C2 Tatsächliche Nutzungsmöglichkeit

Topographisch bedingt entstehen im steilen Gelände, insbesondere auch im Bereich von Erschliessungsanlagen, Restflächen, die für die Erstellung von Neubauten nicht geeignet sind. Diese theoretische Baulandreserve soll im Zonenplan so behandelt werden, dass sie nicht zu den Wohnbauzonenreserven zu rechnen ist.

C3 Siedlungsstruktur

Die intakte Siedlungsstruktur und das Ortsbild sind vor allem im touristischen Sektor ein wesentliches Kapital der Gemeinde. Mit der neuen Bauzonenfestlegung muss die angemessene Erweiterung und Verdichtung gefördert und eine Zersiedelung verhindert werden.



C4 Tatsächliche Baulandeignung

Das Bauland muss sich aufgrund der Gegebenheiten für eine Überbauung gut eignen, so dass auch mit einer Überbauung in den nächsten 10 - 15 Jahren gerechnet werden kann. Die Kriterien sind hierbei generell die Topographie und die Besonnungsverhältnisse.

D „Gerechtigkeit“

Da eine Baulandverkleinerung im notwendigen Mass grundsätzlich nur aufgrund der planerischen Kriterien gemäss A - C vorgenommen werden kann, ist der Aspekt einer gerechten Behandlung der betroffenen Grundeigentümer ausserordentlich schwierig umzusetzen. Trotzdem hat sich der Vorstand bemüht, im Rahmen des Möglichen dieses Kriterium ebenfalls zu berücksichtigen, indem versucht wurde, jedem bisherigen Grundeigentümer mindestens wieder einen Bauplatz in der Bauzone zuzuweisen. Leider setzen die Ausschlusskriterien A - C hierbei teilweise unüberbrückbare Grenzen.

6.4 Gestaltung und Ortsbild

Grundsätzlich soll versucht werden, die Bausubstanz und die Strukturelemente in den alten Dorfteilen im heutigen Charakter zu erhalten oder wo nötig in der ursprünglichen oder einer angepassten Form wieder herzustellen. Neubauten haben sich nach Volumen, Ausrichtung und Gestaltung am Bestehenden zu orientieren.

Die Schutz- und Erhaltungsbestrebungen sollen nicht mit Zwangsmassnahmen vorgeschrieben werden. Mit den Mitteln der Planung soll vielmehr die Wertschätzung für die historischen Bauten und Anlagen und die von den Eigentümern bis heute getroffenen Erhaltungs-massnahmen zum Ausdruck gebracht und gefördert werden. Daneben soll im Rahmen von Baubewilligungsverfahren vermehrt auf diese Belange aufmerksam gemacht werden. Nach Bedarf unter Beizug von Fachleuten sollen gemeinsam mit den Eigentümern Lösungen gesucht werden, die einerseits dem Ortsbild zuträglich und andererseits für den Betroffenen zumutbar und akzeptabel sind.

In den Neubauquartieren soll demgegenüber mehr gestalterischer Spielraum für neue und spezielle architektonische und technische Lösungen geschaffen werden (Verzicht auf die bisherigen Vorschriften eines minimalen Holzanteils in den Fassaden, Ermöglichung der Nutzung von erneuerbaren Energien usw.).

6.5 Landschaft

Die Bedürfnisse der Landwirtschaft haben erste Priorität. Wo keine Konflikte abzusehen sind, sollen seltene oder spezielle Natur- und Landschaftselemente erhalten werden.



6.6 Infrastruktur

6.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Werkleitungenanlagen sind aufgrund der neuen Bauzonenfestlegung im Hinblick auf eine umfassende Groberschliessung zu überprüfen, und nach Bedarf sind zusätzliche Anlagen vorzusehen. Insbesondere in den Neubauquartieren ist die Voraussetzung für die Realisierung eines Trennsystems zu schaffen.

6.6.2 Strassen und Wege

Wo nötig sind neu und auszubauende Strassen und Wege für die hinreichende Erschliessung des Baugebietes zu bezeichnen.

Im übrigen Gemeindegebiet ist das Strassennetz genügend ausgebaut.

Die Wanderwege gemäss Bündner Wanderkarte und weitere nach Bedarf der Gemeinde sind sicherzustellen.

6.6.3 Öffentlicher Verkehr

Die Forderung nach zusätzlichen Busverbindungen gemäss Regionaler Richtplanung werden unterstützt. Für die Bedienung des neuen Wohnquartieres in Sontga Clau wird eine zusätzliche Haltestelle gewünscht.

6.6.4 Parkierung

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen muss unbedingt vergrössert werden.

6.7 Tourismus

Bei gleichbleibender Entwicklung soll der Zweitwohnungsbau weiterhin ermöglicht und gefördert werden. Die Heimabfahrts piste gemäss Regionalem Richtplan muss gesichert werden.



7 Erläuterung der Planungsmittel

7.1 Zonen- und Genereller Gestaltungsplan

7.1.1 Bauzonen

Die historischen Siedlungsteile werden der Dorfzone zugeteilt. Für Gartenbereiche, die bisher nicht in der Bauzone lagen oder aufgrund der Gegebenheiten nur beschränkt baulich nutzbar sind, wird eine Beschränkung der baulichen Nutzung im Generellen Gestaltungsplan überlagert (nur Nebenbauten und Nebenanlagen ohne anrechenbare Bruttogeschossfläche erstellbar).

In Crappa Grossa und Curnengia wird die Bauzone neu auf eine einzige Bautiefe entlang der bestehenden Strasse reduziert. Auch dieser Bereich wird zusätzlich in eine erste und in eine zweite Nutzungsetappe unterteilt, so dass grundsätzlich auf jeder Parzelle ein Bauplatz verbleibt. Vorbehalten sind Abweichungen, ausgehend von Wünschen der betroffenen Grundeigentümer. (Die zweite Nutzungsetappe ist die Bauzonenreserve, sie steht bei ausgewiesenem Bedarf für eine Wiedereinzonung im Vordergrund.) Die steile, fast ostexponierte Hangpartie unter dem Wald ist einerseits für eine Überbauung nicht sehr geeignet und vor allem noch völlig unerschlossen. Im Bereich des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes wird keine Bauzone mehr vorgesehen. Die bisherige Landwirtschaftszone wird belassen.

Die Bauparzellen unterhalb der Kantonsstrasse in Capuot werden so verkleinert, dass noch mindestens ein grosses Gebäude realisierbar ist.

In Glix ist die bisher geplante Quartierstrasse (Parzelle Nr. 485) noch nicht erstellt. Entsprechend der strassendorfartigen Siedlungsstruktur soll deshalb auch hier vorderhand nur eine erste erschlossene Bautiefe entlang der Kantonsstrasse überbaut werden. Die nördlichen Teile dieser Parzellen werden der zweiten Nutzungsetappe zugeteilt. Das Gerechtigkeitsprinzip bedingt die Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. 452 zur zweiten Nutzungsetappe, da bisher die ganze Parzelle in der Bauzone lag. Diese abweichende Siedlungsstruktur ist zwar nicht unbedingt wünschbar, doch ist eine analoge Einzonung auch weiter südwestlich aus gleichen Gründen notwendig und im Bereich der Parzelle Nr. 516 bereits bestehend.

Die bisherige Bauzone in Sur Camenisch wird nicht mehr vorgesehen, da die Druckverhältnisse der Wasserversorgung nicht ausreichen. Davon ist auch die bestehende Baute auf Parzelle Nr. 516 betroffen.

Für die unüberbauten und jüngeren Siedlungsbereiche werden angrenzend an die Dorfzone Dorferweiterungszonen unterschiedlicher Nutzungsintensität festgelegt. Entlang der Kantonsstrasse ist für das neue verbindende Siedlungsteilstück die grössere Nutzungsintensität vorgesehen als für die höher und randseits gelegenen Bereiche.

In Sur Begls wird die Bauzone auf eine Tiefe mit Erschliessung von Süden beschränkt. Lediglich das heutige landwirtschaftliche Betriebsgebäude kann auch künftig über den Güterweg im Norden erschlossen bleiben. Für die Erschliessung der Bauzone auf den Parzellen Nr. 369 und 374 ist die Erstellung einer neuen Zufahrt notwendig.

Der unüberbaubare Böschungsbereich im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 352 wird ebenfalls nicht mehr eingezont.



In Carnugl wird die Bauzone auf eine Bautiefe eingeschränkt. Die Nordpartien sind sehr steil und müssten über den Güterweg zusätzlich erschlossen werden, was einen Ausbau für ein grosses Teilstück notwendig machen würde (nicht sinnvoll).

In Era wird vom eingezonten Gemeindeland der nördlichste Teil infolge fehlenden Wasserdrucks ebenfalls in eine zweite Nutzungsetappe zurückgestellt.

In Carnugl und Era sind die im Rahmen der Quartierplanung bereits geplanten Erschliessungsanlagen berücksichtigt. Bereiche für Zufahrten und Garagen werden mit Baubeschränkungen im Generellen Gestaltungsplan geeignet sichergestellt oder dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt.

Die steile Hangpartie zwischen Sontga Clau und der überbauten Dorfzone wird nur noch teilweise einer Wohnbauzone zugeteilt. Die markante Lücke zwischen dem neuen Siedlungsteil Sontga Clau im Westen und dem alten Dorf soll mindestens vorderhand erhalten bleiben. Auf Grund der ausserordentlich steilen Partien sowie der privaten Quelfassung auf Parzelle Nr. 317 ist der Bereich für eine Überbauung ohnehin schlecht geeignet und wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. In der Umgebung der Wegkapelle wird eine Beschränkung der baulichen Nutzung mit dem Generellen Gestaltungsplan festgelegt.

In Sontga Clau ist die Strasse gemäss Quartierplanprojekt weiterhin vorgesehen. Sie ist einerseits notwendig, um die bereits überbaute Liegenschaft Nr. 310 zu erschliessen. Andererseits sind für die Planungsarbeiten zur Baureifmachung in diesem Quartier bereits grosse Aufwendungen entstanden. Da auch die Strasse im steilen Gelände recht grosse Kosten verursachen wird, ist es zweckmässig, damit möglichst viel Bauland nutzbar zu machen. Diese Vorgabe und die bestehende umgebende Überbauung begründen die vorgesehene Wiedereinzonung des ganzen Bereiches unterhalb des Güterweges.

Für die Erstellung der Strasse ist es notwendig, einen Teil des festgestellten Waldes in Sontga Clau zu roden. In Absprache mit dem Kreisförster ist eine weitergehende Rodung mit Ersatzaufforstung unterhalb der geplanten Strasse vorgesehen. Das Rodungsgesuch ist vorbereitet und die zugehörige Begründung liegt in Anhang 5 bei.

Nördlich des Güterweges wird die Bauzone auf eine erschlossene Bautiefe beschränkt. Infolge der bestehenden Wohnbaute auf Parzelle Nr. 315 und der zugehörigen Zufahrt wird diese höher gelegene Bauzone ausgeschieden. Der südliche Teil entlang der Erschliessungsstrasse ist für bestehende und zusätzliche Parkierungs- und Infrastrukturanlagen reserviert und nicht mehr zusätzlich überbaubar. Da der bestehende Weg für die zonengemässe Nutzung noch ausgebaut (nach Norden verbreitert) werden muss, wird ein Streifen mit einer Baubeschränkung belastet.

Die Bauzonen in Sontga Clau, Era und Carnugl werden der Wohnzone zugeteilt.

Das Schulhausareal und das Kirchenareal werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Nordöstlich der Kirche wird zusätzliche Fläche mit einem bestehenden Ökonomiegebäude zur Einzonung vorgesehen. Hier möchte die Gemeinde einige Parkplätze erstellen und das Ökonomiegebäude könnte für die Unterbringung von Werkzeugen und Werkmaschinen der Gemeinde genutzt werden.



7.1.2 Flächenbilanz und Überbauungsstand der neuen Bauzone

Der Vorstand hat sich bemüht, die neue Bauzonenausscheidung nach den beschriebenen Kriterien durchzuführen und berechnete Wünsche von Grundeigentümern angemessen zu berücksichtigen. Die Beschränkung der bisherigen Bauzone auf jene Bereiche, die gemäss diesen Vorgaben für eine Überbauung geeignet und notwendig sind, hat zum vorliegenden Resultat geführt. Die Flächenbilanzen sehen wie folgt aus:

Zonentyp	1. Etappe Total m ²	überbaut m ²	nicht überbaut m ²	2. Nutzungs- etappe m ²
Dorfzone V	30'420	30'098	322	--
Dorferweiterungszone VE3	7'648	4'254	3'394	--
Dorferweiterungszone VE2	20'604	14'670	5'934	7'855
Wohnzone H2	30'332	13'751	16'581	1'376
Total Wohnbauzonen	89'004	62'773	26'231	9'231
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4'115	3'575	540	--
Zone für öffentliche Anlagen	5'179	507	4'672	--
Total	98'298	66'855	31'443	9'231

Die Vorlage beinhaltet mit ca. 2.6 ha in etwa die notwendige und zulässige unüberbaute Bauzonenfläche. Es war dem Vorstand wichtig, dass das Prinzip der Gleichbehandlung aller Bereiche gemäss den Abgrenzungskriterien auch bei der Behandlung der Wünsche und Anliegen sowie bei der Verarbeitung der Vorprüfungsergebnisse konsequent eingehalten bleibt. Die Baubehörde ist überzeugt, dass nur so eine tragfähige Lösung in der Gemeinde zustandekommt. Die Baulandreserven werden mit dieser Vorlage immerhin von 5.8 ha (Februar 1996) um mehr als die Hälfte reduziert.

Für die neuen Bauzonen ist der Überbauungsstand ermittelt und in einer separaten Planbeilage dargestellt worden. Im weiteren kann das UEB 1991 für Detailbeurteilungen herangezogen werden. Das UEB wird auf Grund der Beschlussfassung in der Gemeinde und des Genehmigungsentscheides der Regierung bereinigt und vervollständigt werden.

7.1.3 Gestaltungsmassnahmen im Siedlungsgebiet

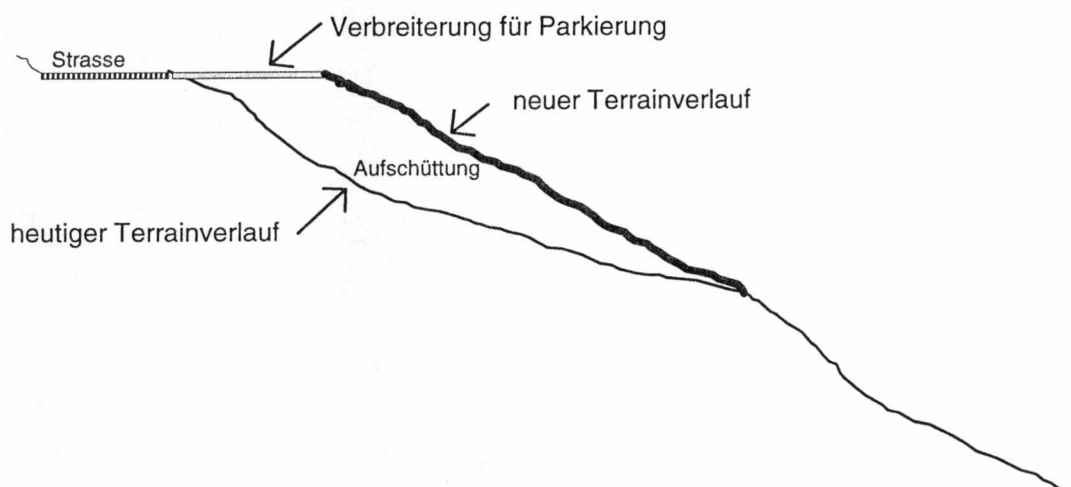
Für die historischen Siedlungsteile in der Dorfzone sind keine Bauvorschriften in absoluten Zahlen möglich oder zweckmässig. Wie im Siedlungsinventar dargelegt, sind die bestehenden Strukturen und die vorhandenen, sehr unterschiedlichen Gebäudevolumen massgebend. Die Zonenvorschriften für die Dorfzone werden deshalb im Sinne eines Anpassungsbereiches gemäss Musterbaugesetz definiert. Bei Umbau- und Neubauvorhaben sind die zulässigen Kubaturen vom Bestehenden abzuleiten. Die speziell erhaltenswerten Bereiche werden mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Hier gelten die weitergehenden Vorschriften im Sinne eines Erhaltungsbereiches gemäss Musterbaugesetz. Dies bedeutet, dass sowohl die Strukturen wie auch die Bausubstanz in ihrem ursprünglichen Charakter weitgehend zu er-

halten sind. Diese Lösung wird gewählt, um den Generellen Gestaltungsplan mit dem Zonenplan kombinieren zu können. Die Gemeinde möchte möglichst alle Vorgaben der Nutzungspläne, die die Überbaumöglichkeit betreffen, im Zonenplan darstellen, da dies für die Handhabung bei der Baubehörde, aber auch für den betroffenen Grundbesitzer bedeutend einfacher und weniger fehleranfällig ist, als wenn mehrere Pläne konsultiert werden müssen. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden wie bereits im bisherigen Zonenplan speziell gekennzeichnet. Die ortstypischen und prägenden Bauten und Anlagen sollen einerseits bei Umbauten und Renovationen speziell sorgfältig behandelt werden und sind andererseits auch massgebend für die Beurteilung von Baugesuchen in der Umgebung. Sie sind durch ihre Lage und Grösse bestimmend für die Siedlungsstruktur und entsprechend zu erhalten. Für die Gestaltungsauflagen sind die Art. 39 (Dorfzone), Art. 54 (Ortsbilschutzzone) sowie Art. 64 (Besondere Bauten, Anlagen sowie Natur und Kulturobjekte) zu beachten.

7.1.4 Materialverwertungszone

Die Gemeinde verfügt zur Zeit über keine Möglichkeiten mehr, ihr unverschmutztes Aushubmaterial in der Umgebung der Siedlung abzulagern. Nachdem sie beim Schulhaus dringend Parkplätze benötigt, ist die Idee der kombinierten Lösung gemäss vorliegendem Zonenplanentwurf entstanden. Durch Auffüllung der Geländemulde vor dem Sportplatz (siehe auch Siedlungsinventar Foto Nr. 7) soll entlang der Zufahrtsstrasse eine genügende Verbreiterung des nutzbaren Geländes erstellt werden, um mindestens die Anlage von Längsparkplätzen zu ermöglichen. Diese Zone dient damit der Erstellung der Parkplatzanlage, wobei geeignetes Aushubmaterial verwertet werden kann. Auf Grund des relativ hohen Landbedarfs für die Aufschüttung wird die Ausscheidung einer speziellen Zone als notwendig und sinnvoll erachtet. Je nach Anfall von geeignetem Material muss die Anlage in Etappen über mehrere Jahre erstellt werden.

Prinzipiskizze:





Vorgesehen ist ein abschnittsweiser Ablagerungsvorgang von Süden in Richtung Schulanlage. Das neue Gelände wird naturnah gestaltet. Vorgesehen sind einzelne Trockensteinmauern, wie sie für die Ortsansicht von Andiastr typisch sind (siehe auch Siedlungsinventar), und Trockenwiese. Heckenartige Bepflanzungen sind allenfalls im Übergangsbereich zum Sportplatz zur Abdeckung der bestehenden Mauern zweckmässig. Die für die vorgesehene Aufschüttung benötigte Parzelle wird als Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden und müsste allenfalls von der Gemeinde erworben werden. Die zweckmässigen Eigentumsverhältnisse werden nach Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt.

7.1.5 Weitere Elemente des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes

a) Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone ist im Siedlungsbereich gemäss Waldfeststellung und gemäss Rodungsgesuch Sontga Clau erfasst und im übrigen Gebiet gemäss Vorlage des Kreisförsters in den Zonenplan übertragen worden.

Wo die Forstwirtschaftszone an Bauzone grenzt, handelt es sich um eine Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz. Falls die Betroffenen mit dieser festgestellten Waldgrenze nicht einverstanden sind, müssen sie im Rahmen der öffentlichen Auflage Einsprache beim Forstinspektorat des Kantons einreichen. Geschieht dies nicht, so sind im Genehmigungsverfahren des Zonenplanes keine Beschwerderechte mehr gegeben.

b) Waldabstandslinien

Im Quartier Sontga Clau ist in wenigen Bereichen eine Unterschreitung des minimalen Waldabstandes vorgesehen.

Infolge der recht schmalen und teilweise überbauten Parzellen zwischen Kantonsstrasse und geplanter Quartierstrasse wäre die Überbaumöglichkeit der Parzelle Nr. 311 im sehr steilen Gelände ausserordentlich stark eingeschränkt. Der auf 3 m reduzierte Waldabstand kann im Rahmen der Ersatzaufforstung geeignet berücksichtigt werden.

Für die Parzelle Nr. 20 liegt ein bewilligtes Baugesuch vor, das ausgehend vom früheren Zonenplan in den Waldabstand gemäss neu festgestelltem Wald zu liegen kommt. Die Gemeinde möchte die Realisierung des bestehenden Projektes nicht verhindern und deshalb den Waldabstand auf 2.5 m reduzieren.

Die vorgesehenen Waldabstandslinien sind mit dem Kreisförster abgesprochen und von ihm als unproblematisch beurteilt worden.

c) Landwirtschaftszone

Die produktiven und geeigneten Gebiete werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.

d) Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind gemäss Vorlage des Kreisförsters in die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 übertragen worden.



e) Wintersportzone

Die Skiabfahrtspiste ist als überlagerte Wintersportzone in den Zonenplänen festgelegt.

f) Quellschutzzonen

Die Quellschutzzonen sind gemäss Bericht der Firma Baugeologie, Chur, vom 11. November 1996 im Zonenplan 1:10'000 erfasst. Im Alpgebiet betrifft die Quellschutzzone fast ausschliesslich Gemeindegebiet von Waltensburg/Vuorz. Da die Quellschutzzone im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Umweltschutz nicht beanstandet worden ist, werden die entsprechenden Unterlagen an die Gemeinde Waltensburg/Vuorz weitergeleitet mit der Bitte, diese Quellschutzzonen im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision zu erlassen.

g) Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wird im gemäss Regionalem Richtplan vorgesehenen Bereich ausgeschieden. Eine zweckmässige Grenze bildet in Plaun da Tiarms der Alpweg.

h) Ruhezone

Ebenfalls gemäss Regionalem Richtplan wird für die Wald- und Alpgebiete eine Ruhezone vorgesehen, so dass über die land- und forstwirtschaftlichen Bedürfnisse hinaus keine intensiveren Nutzungen möglich sind. Die Gemeinde kann jedoch keine Gründe für die Schutzwürdigkeit im Sinne einer Landschaftsschutzzone wie im früheren Zonenplan erkennen.

Für das Wintersperrgebiet im Bachtobelbereich des Ladrals (Grenze zu Waltensburg/Vuorz) wird ebenfalls die Ruhezone festgelegt. Der entsprechende Artikel des Baugesetzes regelt auch die Belange der Wintersperrgebiete.

i) Naturschutzzone

Das Flachmoor von regionaler Bedeutung in Plaun Sura und das Flachmoor südlich des Siedlungsgebietes unterhalb von Crestas werden als Naturschutzzone ausgeschieden. Beide Flachmoore sollen erhalten werden. Da sie nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, wird die Naturschutzzone als Grundnutzung festgelegt.

k) Erhaltenswerte Kulturlandschaften

Im Hinblick auf eine Weiterführung der bisherigen Bewirtschaftung in den mit Hecken und Feldgehölzen durchsetzten Trockengebieten in Pischners, Parplauns und Vallaurgia werden erhaltenswerte Kulturlandschaften abgegrenzt. Das von Findlingen durchsetzte Hanggebiet nördlich von L'Aclabet soll ebenfalls erhalten bleiben und wird deshalb auch als erhaltenswerte Kulturlandschaft ausgeschieden. Die Bestimmungen dieses Gestaltungsbereiches sind in Art. 64 Abs. 6 des Baugesetzes umschrieben.



l) Kulturobjekte

Die inventarisierten Schalen- und Sagensteine sowie der Kupferkiesbergstollen werden als Kulturobjekte in die Generellen Gestaltungsplänen aufgenommen. Sie dürfen nicht zerstört werden.

m) Archäologiezone

Für den Bereich der bereits geborgenen, späteisenzeitlichen Grabstätten wird eine Archäologiezone festgelegt. Der Archäologische Dienst muss bei massgeblichen Geländeingriffen vorgängig benachrichtigt werden.

7.2 Generelle Erschliessungspläne

7.2.1 Siedlungsgebiet

Die Verkehrsanlagen sind im Teilplan Verkehr, die Werkleitungen im Teilplan Ver- und Entsorgung dargestellt.

a) Strassennetz

In Era, Carnugl und Sontga Clau werden die geplanten und auszubauenden Strassen gemäss Vorgaben der Quartierplanung bezeichnet. Für die neue Bauzonenabgrenzung wird wiederum die Quartierplanpflicht festgelegt, da das Verfahren im Anschluss an die Ortsplanungsrevision weitergeführt werden muss.

Auf die notwendige Erschliessungsstrasse in Sur Begls ist bei der Erläuterung des Zonenplanes bereits eingegangen worden.

In Curnengia/Capuot muss der bestehende Engpass so verbreitert werden, dass die Durchfahrt möglich wird.

Im übrigen werden die ungenügend ausgebauten und langfristig geplanten Quartierstrassen entsprechend im Erschliessungsplan erfasst.

Das Güterwegnetz ist aus der Güterzusammenlegung vollständig und genügend gegeben.

Alle Fusswege von öffentlichem Interesse werden mit dem Generellen Erschliessungsplan sichergestellt, soweit sie nicht dem übergeordneten Strassen- und Wegnetz überlagert sind.

b) Parkierung

Die vor dem Schulhaus und bei der Kirche geplanten Parkieranlagen werden gemäss Erläuterungen im Kapitel 7.1 im Generellem Erschliessungsplan dargestellt.

c) Öffentlicher Verkehr

Bei der Einmündung der geplanten Quartierstrasse in Sontga Clau ist aus Sicht der Gemeinde die neue Postautohaltestelle vorzusehen.



d) Werkleitungen

Alle bestehenden Leitungen sind im Erschliessungsplan erfasst. Für unerschlossene Gebiete wird entweder eine Quartierplanpflicht vorgeschrieben und, sofern zweckmässig, der Verlauf geplanter Leitungen angegeben, oder die notwendigen geplanten Anlagen sind im Generellen Erschliessungsplan bereits festgelegt.

In der Bauzone in Era (Bauplätze im Eigentum der politischen Gemeinde) ist die Löschbereitschaft für die zwei nördlichsten Parzellen an der Grenze des Zulässigen. Die Gemeinde Andiastr ist jedoch an einer regionalen Versorgung mit Tanklöschfahrzeugen beteiligt. Die nächsten Stationen befinden sich in Tavanasa und Ilanz. Die Einzonung der betroffenen Bauplätze in der Einheimischenbauzone ist für die Gemeinde sehr wichtig.

7.2.2 Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Das Güter- und Waldwegnetz ist bestehend und im Plan bezeichnet. Es bestehen keine Ausbaubedürfnisse. In Ergänzung dazu sind die signalisierten Wanderwege gemäss der Bündner Wanderkarte und gemäss Bedarf der Gemeinde eingetragen, wo sie nicht mit dem Güterwegnetz zusammenfallen. Hier ist die Nutzung durch den motorisierten Verkehr für Land- und Forstwirtschaft übergeordnet.

Alle Quelfassungen und Quellsuleitungen zu den Reservoirs der Gemeindewasserversorgung sind im Plan ersichtlich. Die wichtigen privaten Quelfassungen für Stallwasserversorgungen sind ebenfalls im Erschliessungsplan bezeichnet.

7.3 Baugesetz

Das Baugesetz ist vollständig neu, ausgehend vom Musterbaugesetz 1995, erarbeitet worden. Aufgrund der völlig veränderten Randbedingungen und dem neu vorliegenden Musterbaugesetz 1995 konnte der früher von der Gemeinde erarbeitete Entwurf nicht verwendet werden.

Gegenüber dem bisherigen Baugesetz sind vor allem die Bau- und Zonenvorschriften stark verändert und den neuen Bedürfnissen angepasst worden (vgl. Leitbild sowie Zonen- und Gestaltungsmassnahmen). Für die Neubaubereiche wird aufgrund der neuen, kleineren Bauzone und im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden die Ausnützungsziffer generell erhöht, und die Grenz- und Gebäudeabstände werden reduziert. Sie sind nun in allen Zonen gleich gross. Da fast ausschliesslich überall nur noch eine einzige Bautiefe besteht, ist es unnötig, aus wohnhygienischen Gründen grosse Grenzabstände vorzuschreiben. Es kann vielmehr dem Privaten überlassen werden, sein Gebäude optimal zu situieren.

7.4 Richtplanung

Weder mittel- noch langfristig sind Nutzungsabsichten bekannt, die seitens der Gemeinde in einem Richtplan festzulegen wären.



Über das kantonale Richtplanvorhaben *Panixerstrasse* bestehen noch zu wenig konkrete Anhaltspunkte, als dass eine Umsetzung auf kommunaler Ebene notwendig wäre. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Andiastrasse grundsätzlich unterstützt.

Auf einen Gemeinderichtplan kann unter diesen Vorgaben verzichtet werden.



8 Wesentliche Änderungen und Hinweise auf Grund des Vorprüfungsberichtes und der Orientierungsaufgabe

8.1 Vorprüfungsergebnisse

Die kantonale Amtsstelle würdigt den Entwurf bezüglich Verkleinerung der Bauzone, weist jedoch darauf hin, dass sich die Nutzungsreserven in der Bauzone mit dem Vorprüfungsentwurf noch immer an der obersten Grenze des Zulässigen bewegen.

Die Vorschläge betreffend weitergehende Auszonungen in Crappa Grossa (oder Umzonung ehemaliger Bauzonen in die Landwirtschaftszone) werden vom Vorstand auf Grund der Überlegungen in Kap. 7.1.2 nicht berücksichtigt.

Auf die Zone von Nebenbauten und Nebenanlagen des Vorprüfungsentwurfes wird verzichtet. An ihrer Stelle ist sinngemäss eine Beschränkung der baulichen Nutzung im Generellen Gestaltungsplan eingeführt worden.

In der Dorfzone müssen neu alle Bauvorhaben vor Ausarbeitung der Pläne der Baubehörde bekanntgegeben werden.

Der Vorstand ist generell der Meinung, dass keine zusätzlichen Schutzgebiete oder Objekte in der Nutzungsplanung ausgeschieden werden müssen. Einerseits ist mit den bestehenden übergeordneten Gesetzen ein weitgehender Schutz gewährleistet (Hecken usw.) und andererseits sind keine schädigenden Veränderungen oder Eingriffe absehbar. Sollten sich die Verhältnisse ändern, kann im Rahmen der nächsten Revision ein geeignetes Konzept erarbeitet werden. Kurzfristig hat die Gemeinde die Möglichkeit, nach Bedarf Schutzverfügungen zu erlassen.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsbereich sind künftig Konflikte mit angrenzenden Bauzonen nicht auszuschliessen. Für eine Existenzsicherung müssten die Betriebe nach Möglichkeit mit der Umgebung in die Landwirtschaftszone umgeteilt werden. Da diese Empfehlung den bisher bekannten Wünschen der Eigentümer entgegensteht, hat der Vorstand auf entsprechende Zonenplanänderungen weitgehend verzichtet und macht die Eigentümer hiermit auf die Problematik noch einmal ausdrücklich aufmerksam.

Die Inventare für Siedlung und Landschaft haben nach Meinung des Vorstandes die Erarbeitung von Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zweckmässig erlaubt. Mit der Ergänzung des Auszuges aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht im Siedlungsinventar steht der Baubehörde künftig ein willkommenes Hilfsmittel bei der Beurteilung von Baugesuchen zur Verfügung. Vorgesehen ist die sukzessive Ergänzung mit Erläuterungen, Dokumentationen und Hinweisen auf Grund der Erfahrungen im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben in der Dorf- und Ortsbildschutzzone.

Die geplanten Erschliessungsstrassen für künftige Bauzonen werden beibehalten, um das Erschliessungskonzept aufzuzeigen. Eine Sistierung der Genehmigung bis zur Einzonung ist seitens der Gemeinde kein Problem. Alle betroffenen Trassees sind heute ausparzelliert und werden im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung auch befahren.

Die Nutzung der bezeichneten Parkplätze im Generellen Erschliessungsplan ist gemäss Angabe des Vorstandes mit dem kantonalen Tiefbauamt geregelt und zulässig. In Anbetracht



des knappen Angebotes möchte der Vorstand diese bestehende Vereinbarung im Generellen Erschliessungsplan entsprechend umsetzen.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung kann auf Wunsch bei der Gemeinde eingesehen werden. Konsequenzen aus den Änderungen sind auch in Kap. 7 zu beachten.

8.2 Behandlung der Wünsche und Anregungen

Die meisten Wünsche betrafen die vorgesehene Bauzonenverkleinerung. Unter Berücksichtigung der Beurteilung im Vorprüfungsbericht (vgl. Kap. 8.1) konnten zwar geringfügige Anpassungen wunschgemäss vorgenommen werden. Massgebliche Vergrößerungen mussten jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Der Vorstand hat deshalb entschieden, sehr stark am Konzept gemäss erster Orientierungsaufgabe festzuhalten, um die konsequente Anwendung der Kriterien für die neuen Bauzonenausscheidungen gemäss Kap. 6.3 nicht aufzuweichen.

Zusätzliche Einzonungen sind vorgenommen, wo ein Rechtsanspruch geltend gemacht werden kann (im weitgehend überbauten Gebiet) oder wo die bisherige Lösung die Verhältnisse gemäss altem Zonenplan nach Meinung des Vorstandes ungenügend berücksichtigt hat.

Weitere Einzonungen sind vorgenommen worden, wenn ein Eigentümer diese durch entsprechende Nichteinzonung andernorts ungefähr flächengleich kompensieren konnte. Alle schriftlich eingegangenen Wünsche und Anregungen sind mit einer Begründung und allfälligen Hinweisen auf die vorgenommenen Änderungen vom Vorstand beantwortet worden. Änderungen gegenüber der Orientierungsaufgabe sind auch in Kap. 7 berücksichtigt.



9 Schlussbemerkungen

Der Vorstand war bestrebt, diese Vorlage speditiv und im Interesse der Gemeinde zu erarbeiten. Vor allem aufgrund konkreter Bauabsichten in Era und Sontga Clau sollen die Planungsarbeiten schnellstmöglich soweit vorangetrieben werden, dass die Gemeinde wieder Bauland für Einheimische zur Verfügung stellen kann. Der Vorstand hat sich bemüht, die Wünsche und Anliegen der Betroffenen im Rahmen der gesetzlichen Schranken zu berücksichtigen. Immer musste auch auf eine möglichst weitgehende Gleichbehandlung geachtet werden, obgleich dies auf Grund der Randbedingungen nicht immer und überall im gewünschten Ausmass realisierbar war. Beim nötigen Verständnis der Eigentümer und der Einwohnerschaft für die notwendigen Planungsmassnahmen ist der Vorstand überzeugt, dass mit den erarbeiteten Lösungen Gewähr für eine zweckmässige Entwicklung der Gemeinde geboten werden kann. Dies ist nicht zuletzt notwendig, um auf Grund einer geordneten, kontinuierlichen Bautätigkeit bereits in absehbarer Zukunft die Wiedereinzonung heutiger Reservebaugebiete in Betracht ziehen zu können.

Ilanz, 12. Juni 1998

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grob
Projektverfasserin