

Kanton Graubünden

Gemeinde Ferrera

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Wichtigste Ziele der Revision	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Vorprüfung	7
2.3	Mitwirkung der Bevölkerung	12
2.4	Beschlussfassung	13
2.5	Beschwerdeauflage	13
3	Grundlagen	14
3.1	Gemeindedaten / Lage	14
3.2	Richtplanung	15
3.3	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)	16
3.4	Wald	16
3.5	Gefahrenzonen	16
3.6	Grundwasser- und Quellschutz	16
3.7	Digitalisierung Nutzungspläne	17
3.8	Weitere Grundlagen	17
4	Baugesetz	18
5	Bodennutzung	19
5.1	Siedlung	19
5.1.1	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife	19
5.1.2	Übersicht Bautätigkeit	19
5.1.3	Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf	20
5.2	Voraussetzungen für Einzonungen / RIP 2000	21
5.3	Bauzonen	22
5.3.1	Allgemeines	22
5.3.2	Dorfzone	23
5.3.3	ZöBA	23
5.3.4	Zone künftige bauliche Nutzung	24
5.3.5	Erhaltungszone	24
5.3.6	Gewerbezone	24
5.4	Landschaft	26
5.4.1	Landwirtschaftszone	26

5.4.2	Schutzzonen	26
5.4.3	Weitere Zonen	27
6	Genereller Gestaltungsplan	29
6.1	Schützens- und erhaltenswerte Bauten	29
6.2	Erhaltungszonen Cresta und Starlera	29
6.2.1	Siedlungsinventar Starlera	29
6.3	Baugestaltungslinie	29
6.4	Geschützte Kulturobjekte	30
6.5	Geotope und wertvolle Naturobjekte	31
7	Genereller Erschliessungsplan	31
8	Anhang / Projektskizzen Gewerbezone Ausserferrera	32

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Auf den 1. Januar 2008 fusionierten die Gemeinden Ausser- und Innerferrera zur Gemeinde Ferrera mit zwei Fraktionen. Die Ortsplanungsunterlagen der beiden ehemaligen Gemeinden haben verschiedene Stände. Die mit dem vorliegenden Revisionsprojekt abzulösende Ortsplanung von Innerferrera wurde im Wesentlichen am 28. Februar 1986 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 2. Juni 1986 von der Regierung genehmigt. Die Planungsmittel von Ausserferrera stammen hauptsächlich vom 21. Oktober 1978 und wurden von der Regierung am 10. Dezember 1979 genehmigt.

Beide heutigen Fraktionen erliessen in der Folge verschiedene Revisionen und Ergänzungen der Ortsplanung.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

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

- Die beiden rechtskräftigen Ortsplanungen sind mittlerweile 22 resp. 30 Jahre alt. Die Baugesetze entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen resp. dem übergeordneten Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG). In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Ortsplanungsunterlagen und insbesondere das Baugesetz der beiden Fraktionen sind sehr unterschiedlich. Die beiden Ortsplanungen sind zusammenzuführen resp. zu vereinheitlichen und ein angepasstes modernes Baugesetz zu erstellen, welches die Eigenheiten beider Ortsteile entsprechend berücksichtigt.
- Alle Nutzungspläne sind auf der Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung zu digitalisieren. Dabei sind die bisherigen Teilrevisionen zu integrieren. Wo möglich und sinnvoll sind die Zonengrenzen an die Parzellarstruktur anzupassen.
- Die Nutzungspläne sind vollständig zu überarbeiten. Insbesondere sind folgende Themen zu bearbeiten:
 - Überprüfen der Bauzonen
 - Überarbeiten der Erhaltungszonen
 - Überarbeitung aller Gefahrenzonen
 - Ausscheidung von Quellschutzzonen
 - Ausscheidung Waldareal / Landwirtschaftszone
 - Prüfen einer Gewerbezone
 - Überarbeitung Schutzzonenkonzept, insbesondere Landschaft, Natur (Hoch-/Flachmoore, Auen, besondere Standorte, Trockenstandorte)

- Ausscheidung der freizuhaltenden Gewässerräume.
- Aufzeigen der Erschliessungsanlagen über das gesamte Gemeindegebiet
- Die Zonen sowie das Erschliessungsnetz sind digital zu erfassen und zu ergänzen (Strassennetz, Fuss- / Radwegnetz, Versorgungsnetz).
- Die Ortsplanung ist, wo erforderlich, an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

1.3 Wichtigste Ziele der Revision

- Die Ortsplanungen der beiden Fraktionen werden zusammengeführt und aufeinander abgestimmt.
- Die Gemeinde verfügt über abgestimmte und aktualisierte, analoge sowie digitale Planungsmittel (Zonenplan, Genereller Erschliessungsplan) über das gesamte Gemeindegebiet. Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht und der Datenaustausch sowie die Nachführung werden vereinfacht.
- Die bestehende Nutzungsplanung hat sich grundsätzlich bewährt. Mit Ausnahme der Gewerbezone und kleinen Grenzkorrekturen bleibt die Bauzonenstruktur im Wesentlichen unverändert.
- Die Nutzungspläne ausserhalb des Baugebiets werden auf der Grundlage der geltenden, übergeordneten Planungen und Inventare vollständig überarbeitet.
- Die Erhaltungszone Starlera wird im Sinne der Erhaltungszone Cresta untersucht und dokumentiert.
- Die Baugesetze werden zusammengeführt und der angepassten Planung sowie dem übergeordneten Recht angepasst.
- Es wird eine aktuelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB) erstellt.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Revision der Ortsplanung wurde direkt vom Gemeindevorstand bearbeitet. Auf die Einsetzung einer Planungskommission wurde verzichtet. In der Folge wurde das Revisionsprojekt im Rahmen von verschiedenen Sitzungen und Augenscheine erarbeitet.

Mit der fachlichen Begleitung wurde Urs Mugwyler vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt.

2.2 Vorprüfung

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 16. September 2009 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 26. April 2010 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Boden- und Baulandpolitik Fehlenden Artikel ergänzen</i>	Der Artikel wurde gemäss Vorprüfungsbericht ergänzt (Art. 3 MBauG07).
<i>Art. 4 (Baubehörde) Es sei Klarheit betreffend der Zusammensetzung der Baubehörde zu schaffen.</i>	Die Gemeinde beabsichtigt auch längerfristig ausschliesslich den Gemeindevorstand als Baubehörde einzusetzen. Eine Delegation der Aufgaben und Befugnisse an ein überkommunales Bauamt sind gem. Abs. 2 möglich. Auf die Einsetzung einer Baukommission wird verzichtet.
<i>Bau- und Planungskommission (fehlender Artikel)</i>	Da auf die Einsetzung einer Baukommission verzichtet wird, erübrigt sich eine entsprechende Bestimmung.
<i>Art. 8 (Festlegungen) Die Bezeichnung der Folgeplanungen im Zonenplan sind zu regeln.</i>	Die Aufzählung im Abs. 2 Buchstabe „e“ bezeichnet die relevanten Folgeplanungen. Auf eine zusätzliche Regelung wird verzichtet.
<i>Art. 10 (Hofstattrecht) Es sei ein Vorbehalt betreffend Art. 45 StrG in die Formulierung aufzunehmen.</i>	Absatz 5 wurde entsprechend dem VP Bericht ergänzt bzw. präzisiert.
<i>Art. 11 (Zonenschema) Die Abstufungen der ES in der ZöBA seien zu prüfen.</i>	Die Abstufungen der ES in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde nochmals geprüft. Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Lärmbelastungen sowie der Tatsache, dass sämtliche übrigen Zonen welche die ZöBA umgeben der ES III zugeordnet sind, wird auch die gesamte ZöBA dieser Empfindlichkeitsstufe zugeordnet. Das Zonenschema wurde entsprechend angepasst.
<i>Die Auswirkungen der Gebäudeabmessungen im Zonenschema auf bestehende Land-</i>	In der Dorfzone sind keine landwirtschaftlichen Neubauten zugelassen. Dies hauptsächlich aufgrund der immer geringeren Akzeptanz seitens der Bevölkerung sowie

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
wirtschaftsbetriebe seien zu prüfen. Ausnützungsziffer (fehlender Artikel)	der entstehenden Emissionen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt einerseits die Besitzstandsgarantie, andererseits das Hofstattrecht (Art. 11 BauG). Die Gemeinde erachtet die Auswirkungen der festgelegten Gebäudeabmessungen deshalb als vertretbar. Die Zonenvorschriften werden deshalb nicht angepasst. Eine Ausnützungsziffer käme in der Gemeinde Ferrera nur für die Dorfzone, als einzig typische Wohnbauzone, in Frage. Das Mass der Nutzung ist in der Dorfzone einerseits durch die einzuhaltenden Gebäudeabmessungen und Grenzabstände, andererseits durch die im Art. 17 BauG geforderte gute Einfügung in die bestehende Siedlung und Umgebung bestimmt. Es gilt zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde Ferrera lediglich vereinzelte und kleinere unüberbaute Flächen in der Dorfzone bestehen, sodass keine „zu grosse, nicht siedlungsverträgliche Entwicklung“ zu erwarten ist. Es wird deshalb auf eine Aufnahme der Ausnützungsziffer verzichtet.
Art. 13 – Art. 15 Es sei eine Verlinkung zum Anhang herzustellen.	Wo zweckmässig wurde ein Verweis auf den Anhang beim jeweiligen Artikel ergänzt.
Art. 15 (Grenz- und Gebäudeabstand) Es sei ein Hinweis auf die kantonalen Abstandsvorschriften zu machen.	Ein entsprechender Hinweis wurde in Abs. 7 entsprechende der Empfehlung im VP-Bericht aufgenommen.
Art. 17 (Gewerbezone) Die Anzahl Wohnungen seien zu beschränken.	Im Sinne des VP-Berichtes wurde der zulässige Wohnraum auf eine Wohnung beschränkt.
Art. 23 (Festlegungen) Es sei eine Anpassung betreffend schützens- und erhaltenswerten Gebäuden vorzunehmen.	Neu werden im Artikel 25 Wertvolle Bauten und Anlagen geregelt. Somit ist die Unterscheidung zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen klar umschrieben.
Art. 30 (Allgemein) Der Artikel könne ersatzlos gestrichen werden.	Die Gemeinde erachtet den Artikel als wichtigen Hinweis und belässt diesen deshalb vollständigkeithalber im Baugesetz.
Art. 32 (Baugesuch) Unpräzise Formulierung	Die Formulierung wurde entsprechend dem VP-Bericht ergänzt.
Art. 36 (Wohnhygiene) Es sei ein Absatz betreffend „Hindernisfreien Bauten“ aufzu-	Die Gemeinde erachtet die in übergeordneten Gesetzgebungen festgehaltenen und somit allgemeingültigen Richtlinien betreffend behindertengerechtem Bauen als

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
nehmen.	genügend, und verzichtet auf die Festlegung von Mindestmassen bzw. weitergehenden Vorschriften.
Art. 37 (Düngeeinrichtungen) Die Bestimmung dürfe nicht zur Untergrabung von Bundesrecht führen.	Die Bestimmung ist auf die Bedürfnisse und vorherrschende Situation in der Gemeinde Ferrera abgestimmt. Das übergeordnete Recht ist indes zwingend einzuhalten, worauf im vorliegenden Artikel aber nicht explizit verwiesen wird.
Art. 40 (Vorgehen bei Bauarb.) Abs. 3 könne zu bundesrechtswidrigen Zuständen führen und sei deshalb ersatzlos zu streichen.	Abs. 3 ist als Hinweis zu verstehen. Er soll die unsachgemässe Entsorgung von Baustellenabwasser verhindern. Der Absatz weist auf die entsprechende Bewilligungspflicht sowie die zuständigen Behörden hin. Die Gemeinde erkennt keine Widersprüche zum übergeordneten Recht und belässt den Absatz im Baugesetz.
Art. 44 (Energieanlagen) Anlagen für Warmwassererzeugung seien von Photovoltaikanlagen zu unterscheiden. Es sind Ausnahmen betreffend der zwingenden Integration in die Dachhaut zu prüfen.	In Absatz 3 sieht die Gemeinde neu den Erlass von Richtlinien betreffend der Einfügung von Energieanlagen in das Orts- und Landschaftsbild vor. Eine weitere Differenzierung der Bestimmung wird dadurch hinfällig. Die Bestimmung wurde im Sinne der Erwägungen im VP-Bericht angepasst bzw. gelockert.
Art. 49 (Campieren) Der Widerspruch zu Art. 21 sei zu beheben.	Die Bestimmung wurde im Sinne der Erwägungen im VP-Bericht angepasst bzw. korrigiert.
Art. 50 (Passjagdhütten) Das Raumplanungsgesetz sei ebenfalls als Grundlage zu erwähnen. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Bestandesgarantie besteht.	Die Bestimmung wurde im Sinne der Erwägungen im VP-Bericht ergänzt.
Art. 51 und Art. 52 Es sei auf die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung hinzuweisen.	Ein entsprechender Hinweis ist bereits in Art. 34, Abs. 2 Ziff. 13 enthalten und gilt somit auch im Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie Zu- und Ausfahrten. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf eine Ergänzung bzw. nochmalige Erwähnung.
Öff. Erschliessungsanlagen: Es sei die Ergänzung eines Artikels betreffend Betrieb, Unterhalt und Erneuerung zu prüfen.	Eine entsprechende Regelung besteht bereits auf Stufe Verordnung (kommunal) und wird deshalb nicht ins Baugesetz aufgenommen.
Anhang: Die Artikelkennzeichnung sei zu korrigieren und weitere erläuternde Skizzen aufzunehmen.	Die Artikelkennzeichnungen wurden angepasst. Wo sinnvoll und zweckmässig wurden ergänzende Skizzen im Anhang hinzugefügt.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
--------------------	------------------------

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan

<i>5.1.2 Bedarf an Wohnbauzonen</i> <i>Es sei mittelfristig abzuklären, ob sich die unüberbauten Wohnbauzonen überhaupt für eine sinnvolle Überbauung eignen.</i>	In der vorliegenden Revision wurden keine Neueinzonungen von Wohnbauzonen vorgenommen. Die Reserven stammen aus genehmigten Planungen der 70er und 80er Jahre. Es gilt zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbauzonenreserven auf die beiden Fraktionen aufteilt. Für beide Ortsteile kann so eine Entwicklung ermöglicht werden. Zudem treten die Bauzonenreserven sehr verstreut innerhalb des Siedlungsgebietes auf, so dass Rückzonungen negative Auswirkungen auf Siedlungsstruktur und Siedlungsbild zur Folge hätten. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf zusätzliche Massnahmen.
<i>5.2 Gewerbe</i> <i>Für die Neueinzonung sei insbesondere der Bedarf sowie die Verfügbarkeit des Landes nachzuweisen. Zudem soll eine Konzentration auf einen Standort erfolgen.</i>	Die bestehende Gewerbezone ist weitgehend überbaut und kann aufgrund der Gefahrensituation nicht erweitert werden. Die neue Gewerbezone in Ausserferrera (Verzicht auf neue Gewerbezone Innerferrera), soll den ortsansässigen Betrieben geeignete Flächen zur Weiterentwicklung zur Verfügung stellen. Es besteht bereits ein konkretes Projekt (siehe auch Kapitel 5.3.6 PMB).
<i>5.3 Gefahrenzonen</i> <i>Korrekturen</i>	Die kleineren Anpassungen der Gefahrenzone 1 und 2 wurden entsprechend dem VP-Bericht vorgenommen.
<i>5.4 Naturschutzzone</i> <i>Es seien verschiedene Ergänzungen bei Flachmooren und Trockenstandorten vorzunehmen. Vernetzungskonzept und Detailkartierungen sind zu berücksichtigen.</i>	Ergänzungen der Naturschutzzonen gemäss Vernetzungskonzept, wurden wo sinnvoll aufgenommen. Einzelne Inselbereiche an der Gemeindegrenze wurde bereinigt.
<i>5.5 Landschaftsschutzzone</i> <i>Die Abgrenzungen seien dem natürlichen Landschaftsverlauf anzupassen.</i> <i>Für die Flusslandschaft bei Ausserferrera sei eine Landschaftsschutzzone festzulegen.</i>	Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss des Inventars des Amtes für Natur und Umwelt in die Planung übernommen. Die Flusslandschaft wurde gemäss Objekt Nr. L-418 als Schutzzone festgelegt.
<i>5.6 Grundwasser/Quellschutz</i> <i>Die Schutzzonen seien hinsichtlich deren öffentlichem Interesse zu prüfen und allenfalls zu redu-</i>	Die Gemeinde prüfte die festgelegten Grundwasser- und Quellschutzzonen. An sämtlichen besteht ein öffentliches Interesse, weshalb keine Reduktion möglich ist.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
zieren.	
5.7 Archäologie <i>Die Archäologiezone „Cresta“ sei in die Ortsplanung einfließen zu lassen.</i>	Die Zone wurde entsprechend dem VP-Bericht ergänzt.
6.1 Siedlungsgestaltung <i>Die OP ist bezüglich der Übereinstimmung mit dem ISOS zu überprüfen.</i>	Aufgrund der Hinweise im ISOS wurden im Bezug auf die Festlegung von erhaltenswerten Bauten einzelne Ergänzungen vorgenommen.
6.2 Baugestaltungslinien <i>Die Festlegungen auf den Parzellen Nr. 22 und 1042 seien aufzuheben.</i>	Es ist ein grosses Anliegen der Gemeinde, die bestehende und ortsprägende Strassenrandbebauung zu erhalten. Eine Rücksprache mit der Denkmalpflege bestätigte die Wichtigkeit an der Erhaltung dieser historischen Bebauung. Die Interessensabwägung der Gemeinde kommt daher zum Ergebnis, dass das Interesse am Erhalt des schützenswerten Ortsbildes gegenüber der Sicherstellung eines Normalprofils für Kantonsstrassen höher zu gewichten ist. Die festgelegten Baugestaltungslinien werden deshalb im Generellen Gestaltungsplan belassen.
6.3 Kulturobjekte <i>Mehrere Schalen- und Zeichensteine sind im GGP noch nachzutragen.</i>	In Absprache mit dem Archäologischen Dienst wurden die entsprechenden Kulturobjekte ergänzt.
7.1 Land- und Forstwirtschaft <i>Fehlende Wege seien im GEP zu ergänzen</i>	Die fehlenden Land- und Forstwirtschaftswege wurden im GEP ergänzt. Sofern sich der Verlauf von Land- und Forstwirtschaftswege mit einer höheren Erschliessungskategorie deckt, wird jeweils nur die höhere Kategorie dargestellt. Eine Darstellung des gesamten Netzes ist deshalb nicht möglich bzw. auch nicht zwingend notwendig.
7.2 Fuss- und Wanderwege <i>Das Wanderwegnetz sei zur Gänze in den GEP einzutragen.</i> <i>Die projektierte Route der Averser Strasse sei in den GEP aufzunehmen.</i>	Neu wird im GEP das Wanderwegnetz separat mit der Bezeichnung „Wanderwegnetz BAW“ dargestellt. Somit kann das Netz vollständig nachvollzogen werden. Die Projektierte Route wurde aufgrund der aktuellsten Daten in den GEP aufgenommen.
7.3 Bikewege <i>Die Mountainbikerouten seien im GEP darzustellen.</i>	Eine Prüfung der bestehenden und geplanten Routen ergab, dass sich in der Gemeinde Ferrera keine Mountainbikerouten vorhanden sind. Eine Darstellung im GEP entfällt deshalb.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>7.4 Wasserversorgung Die Anlagen der Trinkwasserversorgung im GEP 1:10'000 sowie die Trinkwasserleitungen in Starlera seien zu ergänzen.</i>	Der GEP wurde entsprechend angepasst
<i>7.5 Abwasseranlagen Im GEP 1:1'000 Innerferrera seien die Abwasseranlagen zu ergänzen. Die bestehende ARA erfülle die gesetzlichen Anforderungen nicht mehr.</i>	Der GEP wurde gemäss den Unterlagen des Leitungskatasters sowie weiterer Planungsunterlagen entsprechend angepasst Eine neue Abwasserreinigungsanlage ist bereits geplant. Diese soll in der neuen ZöBA Innerferrera, „Pro Davains Sut“ entstehen.
<i>7.7 Energie „weitere Anlagen“ In den GEP seien zusätzlich Triebwasserleitungen, Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie Transformatorenstationen aufzunehmen.</i>	Die entsprechenden Objekte wurden gemäss Empfehlung im VP-Bericht in die Generellen Erschliessungspläne aufgenommen.

2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und der nachträglichen Bereinigung wurde die Totalrevision der Ortsplanung vom 4.11.2010 bis 3.12.2010 (30 Tage) öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt.

Am 25. November 2010 standen der Planer sowie der Gemeindepräsident der Bevölkerung für Erklärungen resp. zur Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage waren insbesondere die Bestimmung im Baugesetz zur Erhaltungszone sowie deren entsprechende Festlegung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan Anlass zur Beanstandung. Im Detail wurden insbesondere die Aufhebung von Gestaltungsanweisungen wie z.B. zu entfernende Pflanzen und Zäune, anzupassende Gebäudeteile und die Bezeichnung als geschützte Bauten beantragt. Ausserhalb des Siedlungsgebietes wurde die Erweiterung der Campingzone wegen der möglichen Auswirkungen auf die Vogelpopulationen kritisiert. Im Siedlungsgebiet wurde lediglich in je einem Fall die Zuordnung zu geschützten Baute sowie die Abgrenzung von Wald und Gefahrenzone bemängelt. Die Gemeinde prüfte die Anliegen, wobei der Vorstand einige Anliegen (Bezeichnung als ge-

geschützte Bauten, Bezeichnung von Brunnen und Hydranten etc.) guthiess und andere Anliegen zurückwies (Weitere Anpassungen der Gestaltungsanweisungen in der Erhaltungszone, Anpassung von Wald und GFZ etc.). Allen Antragstellern wurde der entsprechende Entscheid schriftlich mitgeteilt.

2.4 Beschlussfassung

An der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2011 wurden die vollständig überarbeiteten Planungsmittel von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Ferrera angenommen.

2.5 Beschwerdeauflage

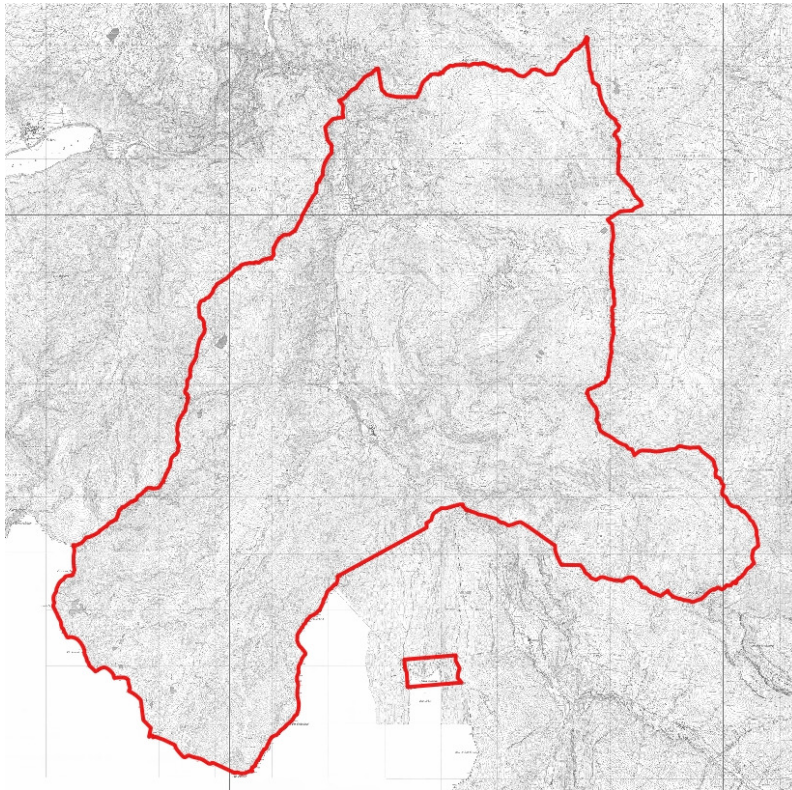
Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 24. Februar 2011 bis 25. März 2011 (30 Tage).

3 Grundlagen

3.1 Gemeindedaten / Lage

Die Gemeinde Ferrera entstand am 1. Januar 2008 aus der Fusion der bis dahin selbstständigen Gemeinden Innerferrera (rätoromanisch Calantgil) und Ausserferrera (rätoromanisch Farera). Ferrera liegt im Kreis Schams im Bezirk Hinterrhein.

Zum Gemeindegebiet gehört eine Exklave im italienischen Valle di Lei um die Staumauer des Lago di Lei herum.



Die Gemeinde mit ca. 90 Einwohnern (Stand: 31. Mai 2009) liegt auf einer Höhe von ca. 1'316 (Ausserferrera) m.ü.M resp. 1'486 (Innerferrera) m.ü.M und umfasst ein Territorium ca. 7'543 ha. Das Siedlungsgebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden kompakten Dorfbereiche und deren näheren Umgebung. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom tiefster Punkt bei 1'210 m.ü.M am Averser Rhein bis auf 3'208 m.ü.M beim Piz Timun. Im Jahre 1204 wird die Gemeinde Ferrera erstmals urkundlich erwähnt. Ausserferrera ist vom lateinischen "ferraria" (Eisenbergwerk) abzuleiten, der romanische Name von Innerferrera „Calantgil“ vom lateinischen Wort "caniculus", was soviel wie Stollen oder Schacht bedeutet. Die beiden Ortsnamen deuten auf den bis ca. 1920 betriebenen Abbau von Eisen, Kupfer, Blei und Silber in der Vergangenheit hin.

Vom gesamten Gemeindegebiet von gut 75 km² sind 50 - 65% unproduktive Fläche (meist Gebirge), ca. 20 % sind bewaldet und 25 - 29 % können landwirtschaftlich genutzt werden.

Dabei handelt es sich fast vollumfänglich um Alpwirtschaftsgebiet. Die restlichen Flächen sind Siedlungsfläche.

Ausserferrera liegt wie auch Innerferrera auf der rechten Seite am Averser Rhein bzw. Ragn da Ferrera. Innerferrera befindet sich am Zusammenfluss des Ragn da Ferrera und dem Niemetbach im einzigen Talboden im hinteren Teil des Ferreralats.



Ausserferrera



Innerferrera

Ebenfalls zur Gemeinde Ferrera gehören die beiden Erhaltungszonen Cresta und Starlera. Etwa 350 Höhenmeter über Ausserferrera auf 1'660 m.ü.M liegt die Erhaltungszone Cresta mit Wohnhäusern und Ställen, welches seit dem 18. Jahrhundert nicht mehr ganzjährig bewohnt ist. Die Ursprünge gehen vermutlich auf einen eisenzeitlichen Siedlungsplatz zurück. In Cresta steht die älteste Kirche des Tales, welche um 1200 errichtet wurde.

Die Erhaltungszone Starlera liegt mit 1'795 m.ü.M. etwa 300 Meter über dem Dorf Innerferrera. Der Name Starlera wird vom romanischen "sterl/stierl" abgeleitet und bedeutet so viel wie "einjähriges Rind".

3.2 Richtplanung

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Ferrera finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 3 „Landschaft“ (vgl. Seite 25 ff.), insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“ (vgl. Seite 31 ff.), Kapitel „Wald“ (vgl. Seite 37 ff.), Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume und Jagd“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“ (vgl. Seite 52 ff.).
- Kapitel 4 „Tourismus“ (vgl. Seite 77 ff.), namentlich das Kapitel 4.3 „Tourismus in ländlichen Räumen“ (vgl. Seite 85 ff.).

- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (Seite 95 ff.), Kapitel 5.3 „Siedlungsqualität“ (Seite 105 ff), Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler“ (vgl. Seite 114 ff.).

Das Gemeindegebiet von Ferrera ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Der RIP2000 enthält für die Gemeinde Ferrera insbesondere im Zusammenhang mit Kapitel 3 „Landschaft“ eine ganze Reihe von konkret aufgeführten Objekten. Eine Vielzahl dieser Objekte sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt worden. Wo notwendig wird die Konformität zum Richtplan nachstehend im gegebenen Zusammenhang detaillierter ausgeführt im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision umgesetzt.

3.3 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung und Erschliessung wurde im Zuge der vorliegenden Revision neu erstellt. Da die Gemeinde keine Neueinzonungen oder Umzonungen von Wohnbauland vornimmt, wurde auf den Nachweis über die Abschätzung der Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen verzichtet,

Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem UEB werden nachfolgend unter dem Aspekt der Bauzonen detailliert erläutert.

3.4 Wald

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen bereits im Rahmen der Revision durch Verpflockung und Vermessung festgelegt. Die vermessenen und rechtskräftigen Waldränder wurden übernommen.

3.5 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden.

Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

3.6 Grundwasser- und Quellschutz

Die Bereiche zum Schutze der Quellen und des Grundwassers wurden gestützt auf die Gewässerschutzkarte des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) erstellt. Auf die Ausscheidung von Quellschutzzonen unter Beizug eines Geologen wird verzichtet.

3.7 Digitalisierung Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt.

3.8 Weitere Grundlagen

- Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton

4 Baugesetz

Die bestehenden Bauordnungen aus den Jahren 1978 und 1986 wurden zusammengelegt und in Anlehnung an das Musterbaugesetz 07 für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet sowie an das KRG resp. an die neuen Festlegungen in der Nutzungsplanung angepasst. In Sachen IVHB will die Gemeinde vorerst die weitere Entwicklung abwarten.

Das Baugesetz hat die Eigenheiten der beiden Fraktionen soweit möglich und notwendig in den neuen Bestimmungen berücksichtigt. Bemerkungen zum total revidierten Baugesetz ergeben sich insbesondere in folgenden Punkten:

- **Art. 5 Regionales Bauamt:** Die Gemeinde verschafft sich die Möglichkeit, sich an einem regionalen Bauamt zu beteiligen
- **Art. 6 Bauberatung:** Die Bauberatung wird auf eine neue Grundlage gestellt und geregelt.
- **Art. 11 Zonenschema:** Neu wird eine Firsthöhe und ein kleiner Grenzabstand festgelegt.
- **Art. 21 Trockenstandortzone:** Die Aufnahme dieser neuen Zonenart verlangt eine Ergänzung des Baugesetzes mit einer neuen Baugesetzesbestimmung.
- **Art. 24 Erhaltungszone:** Die Bestimmungen der Erhaltungszone Cresta wurden bereits im Jahre 2006 (Entscheid 8.12.2006 / RB vom 31.05.2007) von der damaligen Gemeinde Ausserferrera dahingehend angepasst, dass der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau erlaubt ist. Hinsichtlich der Integrierung der Erhaltungszone Starlera sowie aufgrund der gemachten Erfahrungen und des Entscheides des Verwaltungsgerichtes, wurde die entsprechende Bestimmung, präzisiert und angepasst. Diese Bestimmungen erfolgen in Ergänzung zu Art. 31 KRG.
- **Art. 29 Erhaltenswerte Baumgruppen:** Baumgruppen, welche in den neuen Festlegungen nicht mehr zum Wald zählen, wurden im Generellen Gestaltungsplan neu als erhaltenswerte Baumgruppen bezeichnet. Damit können die Baumgruppen erhalten werden ohne aber notwendige Massnahmen auszuschliessen.
- **Gestaltung:** Zahlreiche Bestimmungen zur Gestaltungsregelung haben sich bewährt und wurden in dieser oder leicht angepasster Form vom alten Baugesetz übernommen. Die Gestaltungsrichtlinien aus dem Jahre 1978 werden zurzeit überarbeitet und aktualisiert. Sie werden bis zur öffentlichen Auflage ebenfalls vorliegen.

5 Bodennutzung

5.1 Siedlung

5.1.1 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde neu erstellt. Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung zu entnehmen.

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	51'346	37'808	13'538	74
Erhaltungszone	10'979	10'979	0	100
Subtotal 1	62'325	48'787	13'538	78
Gewerbezone	3'204	1'583	1'621	49
Subtotal 2	65'529	50'370	15'159	77
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6'485	4'821	1'664	67
Subtotal 3	72'014	54'707	17'307	76
Total	72'014	54'707	17'307	76

5.1.2 Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten 20 Jahre betrachtet. Die bauliche Entwicklung der letzten 20 Jahre (1987 bis 2007) wurde durch die Gemeindeverwaltung Ferrera erhoben.

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone sowie Umbauten bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird betrachtet. Kleinbauten wie Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Periode	Neubau	Neue Wohnungen	Neue Wohnungen	Anzahl neue
Jahren	Wohngebäude	durch Neubau	durch Umbau	Wohnungen
Total	Total	Total	Total	Total
1987				
1988	1	1		1
1989				
1990	2	2		2
1991				

1992	1	1		1
1993				
1994				
1995				
1996				
1997				
1998	1	1		1
1999	1	2		2
2000				
2001			1	1
2002	1	1		1
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
1987-2007	7	8	1	9

In den betrachteten 20 Jahren wurden gesamthaft 7 neue Wohngebäude mit 8 Wohnungen erstellt. Im Durchschnitt handelt es sich um 0.35 Wohngebäude pro Jahr. In der gleichen Zeit wurden zusätzlich 1 neue Wohnung innerhalb eines bestehenden Gebäudes (Stallscheunen, Estriche) realisiert. Gesamthaft wurden 9 neue Wohnungen erstellt, was einem Durchschnitt von ca. 0.45 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die bauliche Entwicklung während der betrachteten Periode hat sich somit etwa zu ca. 90% auf der „grünen Wiese“ und zu ca. 10% innerhalb der bestehenden Bausubstanz abgewickelt.

5.1.3 Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzone).

Errechnet man nun den Baulandbedarf aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten 15 - 20 Jahre, so ergibt dies ein Bedarf von 0.42 ha (0.35 x 800m² x 15 Jahre). Diesem Bedarf steht eine Reserve von ca. 1.35 ha gegenüber. Der Wohnbauzonenüberhang beträgt somit ca. 0.93 ha.

5.2 Voraussetzungen für Einzonungen / RIP 2000

Die Wohnbauzone der Gemeinde Ferrera wird unverändert übernommen, bei der Gewerbezone besteht hingegen ein Bedarf auf Erweiterung.

Für die vorgesehene Einzonung gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich unter anderem auch um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Die vorgenommen Einzonungen wurden auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 ausgelegt:

1. Die Gemeinde möchte die Siedlungsentwicklung aus raumplanerischen Überlegungen auf den engeren Bereich der beiden Fraktionen konzentrieren. Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit zur Ansiedlung resp. Erweiterung in der Gemeinde geboten werden. Um die Attraktivität und Qualität für Wohnbauten in der Dorfzone durch die Emissionen von Gewerbebetrieben nicht zu beeinträchtigen, sollen die Bereiche Wohnen und Gewerbe konsequenter getrennt werden. Dabei kommen nur Standorte in Betracht, wo bereits Investitionen in die Infrastruktur getätigt und womöglich Synergien genutzt werden können.
2. Die Gemeinde Ferrera befindet sich weder in einem städtischen noch in einem touristischen Raum. Ein regionales Siedlungskonzept ist nicht vorhanden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung ein solches nicht präjudizieren würde.
3. Die Gemeinde Ferrera besitzt in der Fraktion Innerferrera im Gebiet Sur l' Aua bereits eine Gewerbezone. Es besteht ein Bedarf an der Vergrösserung der Gewerbezone. Aufgrund der Gefahrensituation (GFZ 1) kann eine Erweiterung an diesem Ort aber nicht in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde ist somit

auf einen neuen Standort angewiesen, dies auch hinsichtlich der gefassten Zielsetzung zur Nutzungstrennung.

4. Das eingezonte Gebiet grenzt wie erwähnt gänzlich an bereits erschlossene Baugebiete und wird künftig selbst auch über diese Strukturen erschlossen. Die Einzonung kann deshalb auch bereits als vollständig erschlossen betrachtet werden. Die neue Gewerbezone grenzt an die bestehende ZöBA mit dem öffentlichen Parkplatz. Die Infrastruktur ergänzt sich und auch hier ist die Erschliessung bereits vollständig vorhanden.
5. Überwiegende Interessen wurden bei der Auswahl der vorgenommenen Einzonung soweit ersichtlich mit einbezogen und bei der Interessenabwägung entsprechend berücksichtigt resp. sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

Die landschaftliche Einpassung der Gewerbezone kann als gut bezeichnet werden. Sie schliesst an den bestehenden öffentlichen Parkplatz an. Während der untere Bereich durch die Kantonsstrasse begrenzt ist, wird die Gewerbezone hangwärts durch den Wald abgeschlossen. Durch die oberhalb der Bauzone stehenden Bäume kann davon ausgegangen werden, dass die Silhouette allfälliger Bauten landschaftlich eher unbedeutend sein wird.

6. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 mit Verträgen mit den betroffenen Grundeigentümer. Diese Nachweise bzw. Verträge liegen bis zur Einreichung der Genehmigungsvorlage vor.

5.3 Bauzonen

5.3.1 Allgemeines

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

Die Abgrenzung des bestehenden Siedlungsbereiches wurde, mit Ausnahme der neu festgelegten Gewerbezone sowie der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Ausserferrera, grundsätzlich unverändert übernommen. Alle bisherigen Teilrevisionen wurden in den Plan integriert. Wo möglich und zweckmässig wurden kleinere Anpassungen an die bestehenden Parzellengrenzen, Gebäudekanten, Waldgrenzen oder sonstige Grenzen der Bodenbedeckung vorgenommen. Offensichtlich unzweckmässige Zonenabgrenzungen wurden korrigiert. Weitergehende Änderungen sind unter Kap. 5.2 bzw. nachstehend beschrieben und begründet.

5.3.2 Dorfzone

Die Dorfzone in Ausserferrera wurde grundsätzlich aus der bestehenden Planung übernommen und wo nötig wurden lediglich geringfügige Anpassungen an die neue amtliche Vermessung vorgenommen.

Die Parzellen Nr. 22, 61, 98, 267, 1180 und 1077 werden von der neuen Festlegung der Gefahrenzone 1 in verschiedenem Ausmass tangiert. Innerhalb der Gefahrenzone 1 können keine Bauzonen festgelegt werden. Die betroffenen Flächen innerhalb der GFZ 1 wurden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auch in Innerferrera wurde die Dorfzone grundsätzlich aus der bestehenden Planung übernommen. Die beiden Fraktionen Innerferrera und Ausserferrera besitzen beide Schulhäuser innerhalb einer entsprechenden ZöBA. Durch den Zusammenschluss resp. die Schülerzahl konzentriert sich der Schulbetrieb jedoch nur noch auf Ausserferrera. Das Schulhaus in Innerferrera wird nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt. In der Gemeinde sind verschiedene Projekte in Arbeit, wie das Gebäude bzw. die ganze Liegenschaft in Innerferrera künftig genutzt werden kann. Obwohl noch keine abschliessende Nutzungsstrategie vorliegt, kann klar davon ausgegangen werden, dass eine ZöBA nicht mehr die geeignete Grundnutzung darstellt. Um die notwendige Umnutzung ermöglichen sowie der weiteren Planung eine geeignete Grundlage zu bieten, wird die ZöBA in die Dorfzone umgezont.

Mit der Umzonung wird weder die Bauzone noch das Siedlungsgebiet verändert oder vergrössert. Für die Umzonung gelten die Anforderungen im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 (siehe auch Kap. 5.2 hiavor) somit nicht.

Trotzdem handelt es sich festgehalten werden, dass mit der Umzonung die Massnahmen dort ergriffen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen bestehen und wo die Siedlungsqualität wieder verbessert werden kann. Da es sich um eine ehemalige ZöBA handelt, liegt das Eigentum bei der Gemeinde wodurch auch die Verfügbarkeit gegeben ist.

5.3.3 ZöBA

Die ZöBA entspricht, mit Ausnahme der Um- bzw. Einzonung bei „Pro Davains Sut“ in Innerferrera, den Festlegungen der bestehenden Planung und wurde der amtlichen Vermessung angepasst.

Das angesprochene Gebiet „Pro Davains Sut“ ist heute der Lagerplatzzone (Parz. Nr. 20) sowie dem Übrigen Gemeindegebiet (Parz. Nr. 61 und 1057) zugeteilt. Das Gelände wird hauptsächlich zu Lagerzwecken von den öffentlichen Werkdiensten sowie als Parkierungsfläche genutzt. Da die bestehende Abwasserreinigungsanlage der Gemeinde Ferrera bis spätestens 2015 erneuert bzw. ersetzt werden muss, wurde bereits mit der Projektierung einer Ersatzanlage begonnen. Eine Standortevaluation hat gezeigt, dass sich das Gebiet „Pro Davains Sut“ für eine solche Anlage am besten eignet. Daneben wird das Gebiet weiterhin durch den Werkdienst als Lagerfläche sowie als öffentliche Parkierungsfläche benö-

tigt. Aufgrund dieser ausschliesslichen öffentlichen und öffentlichen Interessen dienenden Nutzungen, werden die Lagerplatzzone und das Übrige Gemeindegebiet neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Dies entspricht einer Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. kurz- bis mittelfristig geplanten Nutzungen (ARA). Das Gebiet ist direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen und somit optimal erschlossen.

In Ausserferrera tangiert die neue Festlegung der Gefahrenzone 1 die ZöBA beim Schulhaus auf den Parzellen Nr. 326 und 1180. Die betroffenen Abschnitte innerhalb der GFZ 1 wurden neu der Landwirtschaftszone sowie dem Wald zugewiesen.

5.3.4 Zone künftige bauliche Nutzung

Der nördliche Teil des Gebietes „Pro Davains Sut“ soll als Reservegebiet für Gewerbe- und öffentliche Nutzungen dienen. Aufgrund der neu festgelegten und unmittelbar angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe Kapitel 5.3.3) ist ein Bedarf für entsprechende Nutzungen mittel- bis langfristig denkbar und der Standort geeignet. Um die Fläche zu sichern wird die bestehende Landwirtschaftszone in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont.

5.3.5 Erhaltungszone

Die Erhaltungszonen Cresta und Starlera wurden unverändert aus der bestehenden Planung übernommen. Lediglich die neue Beurteilung der Gefahrensituation wurde entsprechend übernommen und umgesetzt. Insbesondere in Cresta führte dies zu einer Veränderung bei der Abgrenzung der Gefahrenzonen 1 und 2.

Die Gestaltungselemente aus dem ehemals separaten Generellen Gestaltungsplan Cresta wurden integriert. Da die baugesetzlichen Bestimmungen zur Erhaltungszone generell sowie der Umgang mit dem freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau im speziellen erweitert und konkretisiert wurde, verzichtet die Gemeinde Ferrera auf die Bezeichnung einzelner Gebäude als geschützte Baute. Dies insbesondere, da die Abgrenzung geschützter zu nicht geschützten Bauten nicht immer klar und nachvollziehbar war. Der Schutze der Erhaltungszone ist nun umfassender und entspricht mehr der Zielsetzung zum Erhalt der ganzen Baugruppe.

Die Erhaltungszone Starlera wurde im Rahmen der Revision abgestimmt auf die Festlegungen in Cresta überprüft sowie eine reduzierte Siedlungsanalyse durchgeführt. Die Festlegungen erfolgen neu aufgrund derselben Kriterien wie in Cresta.

5.3.6 Gewerbezone

Die bestehende Gewerbezone der Gemeinde Ferrera befindet sich in der Fraktion Innerferrera im Gebiet Sur l'Aua. Aufgrund der Gefahrensituation kann die Gewerbezone am heutigen Standort nicht mehr den Bedürfnissen der Gemeinde Ferrara angepasst werden.

In der Fraktion Ausserferrera besteht das Bedürfnis nach einer Gewerbezone, insbesondere da eine solche in der Fraktion nicht vorhanden ist. Diese soll ortsansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Es besteht bereits ein konkretes Bauvorhaben (Anhang 1) für einen Erweiterungsbau zweier in Ausserferrera ansässigen Unternehmen. Da die Betriebe bereits in Ausserferrera angesiedelt sind, soll aus betrieblichen Gründen auch die Erweiterung in diesem Ortsteil erfolgen. Die Festlegung des Standortes der neuen Gewerbezone erfolgte, nebst den Erfordernissen des bestehenden Bauprojektes, unter Berücksichtigung der Erhaltung der Wohnqualität sowie eines optimalen Anschlusses an die Kantonsstrasse. Der gewählte Standort auf den Parzellen Nr. 258 und 107 erfüllt diese Ansprüche optimal.

Die Grösse der Gewerbezone, die Art und Nutzung durch bestehende, ortsansässige Gewerbebetriebe sowie die direkte Ortsabhängigkeit (Transportunternehmer mit Schulbus Ferrera etc.) entsprechen soweit ersichtlich auch den auf regionaler Ebene Grundsätzen zur Differenzierung von kommunaler und regionaler Gewerbezone resp. präjudizieren diese nicht. Die vorliegend geplante, kommunale Gewerbezone steht somit den noch in Arbeit befindlichen Grundsätzen der regionalen Gewerbezone Schams nicht entgegen.

Die bestehende Landwirtschaftszone bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird deshalb in die Gewerbezone umgezont.

5.4 Landschaft

5.4.1 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen.

5.4.2 Schutzzonen

Vorbemerkungen

Das Schutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Planinhalte festgelegt:

Freihaltezone

Freihaltezone umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind. Bauten und Anlagen dürfen dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Freihaltezone wurden in Ausserferrera und Cresta festgelegt, um die Umgebung bei den jeweiligen Kirchen freizuhalten.

Archäologiezone

Archäologiezone umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Die Ausscheidung der Archäologiezone bei der „Schmelzi“ erfolgt gemäss den Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden.

Im Weiteren wurde eine Archäologiezone für die Ruinen der Knappenhäuser beim Elektrizitätswerk festgelegt.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (LSZ) bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss Richtplan übernommen und somit auf die revidierte Ortsplanung der Nachbargemeinde abgestimmt. Die Landschaftsschutzzone umfasst im Wesentlichen grössere Bereiche auf beiden Talseiten der Gemeinde Ferrera.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Bei der Ausscheidung wurde der Einzugsbereich A aus der Gewässerschutzkarte des Amtes für Natur und Umwelt übernommen.

Trockenstandortszone

Diese Zone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bilden. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

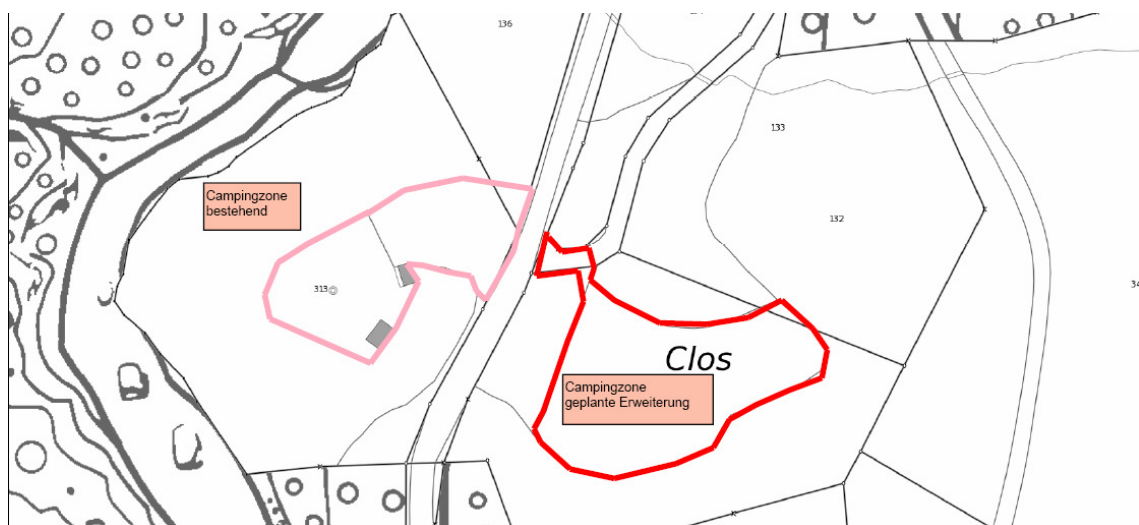
5.4.3 Weitere Zonen

Gefahrenzonen I / II:

Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Campingzone

Die Campingzone bei „Clos“ entspricht einerseits der bestehenden Festlegung aus der Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2006 im Zusammenhang mit der international bekannten Boulderzone „Magic Wood“ sowie andererseits aus der neuen Festlegung auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse. Seit der Einführung wurde die Campingzone von Einwohnern und Besuchern gut akzeptiert, das wilde Campieren konnte erfolgreich eingedämmt werden.



Aufgrund der grossen Nachfrage und dem herrschenden Platzmangel, drängt sich aber eine Erweiterung auf. Eine Ausdehnung am heutigen Standort kommt jedoch aus topografischer Sicht nicht in Frage, da dies neben einer forstrechtlichen Lösung auch teure und unpassende Terrainveränderungen nach sich ziehen würde.

Die geplante Campingzone ist betrieblich eine Erweiterung des bestehenden Platzes und wird von der Kantonsstrasse aus über die bestehende Zufahrt des Land- und Forstwirtschaftsweges erschlossen. Dieser Bereich bietet sich an, da er eben und ohne Baumbestand ist. Für beide Bereiche, sowohl bestehend als auch geplant, wurde die Waldgrenze, gemäss den Empfehlungen des AfW aus der Vorprüfung des ARE vom 19.12.2005 zum Projekt Magic Wood, festgestellt und im Zonenplan festgelegt.



Zufahrt von der Kantonsstrasse



Bereich geplanter Campingplatz

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Bearbeitung entsprechender Anträge, wurde die Erweiterung der Campingzone nochmals auf die Auswirkungen auf verschiedene Vogelpopulationen, insbesondere im Boulderergebiet selbst abgeklärt. Mit der Erweiterung der Campingzone werden keine neuen Angebote geschaffen, sondern es wird dem Platzmangel auf dem bestehenden Platz sowie dem wilden Campieren entgegengewirkt. In erster Linie ist somit kaum von einem grossen Anstieg der Besucher im Klettergebiet auszugehen. Die Bouldererzone selbst bleibt im selben Umfang bestehen. Die Problematik des Vogelschutzes wurde bereits bei der damaligen Ausscheidung des „Magic Wood“ mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen behandelt und gelöst. Durch die Erweiterung des Platzangebotes beim Campingplatz ist jedoch nicht von einer neuen oder grösseren Beeinträchtigung der Vögel, insbesondere Auerhahn und Uhu, welche sich vor allem weit oberhalb des Abhanges resp. des Klettergebietes befinden, auszugehen.

Boulderzone

Die Boulderzone „Magic Wood“ hat sich zusammen mit dem Nutzungsreglement vom 31. Mai 2006 ebenfalls gut bewährt. Die Zone wird geringfügig, am unteren Ende bei der Brücke zum Campingplatz, angepasst.

6 Genereller Gestaltungsplan

6.1 Schützens- und erhaltenswerte Bauten

Die Gemeinde bezeichnet schützenswerten und erhaltenswerte Gebäude im Generellen Gestaltungsplan in beiden Fraktionen und erlässt im Baugesetz in Ergänzung zum KRG eine entsprechende Bestimmung.

6.2 Erhaltungszonen Cresta und Starlera

Die Erhaltungszonen Cresta und Starlera wurden planerisch und inhaltlich aufeinander abgestimmt, wobei die Festlegungen und Bestimmungen im Generellen Gestaltungsplan (GGP) im Wesentlichen denjenigen der heutigen Erhaltungszone entsprechen. Die Festlegungen in der Erhaltungszone Cresta wurden mit Ausnahmen der Festlegung der geschützten Bauten (siehe Kap. 5.3.5 hiervor) unverändert übernommen, während diejenigen von Starlera unter Berücksichtigung derselben Kriterien angeglichen wurden. Insbesondere legt der GGP fest, welche Gebäude umgenutzt werden dürfen, was erhalten werden muss und wo Anpassungen, d.h. auch in der Umgebung, gewünscht resp. gefordert werden.

6.2.1 Siedlungsinventar Starlera

Für die Erhaltungszone wurde wie 1992 für Cresta ein Siedlungsinventar erstellt. Die Siedlung resp. die Gebäude in der Siedlung wurden auf ihre Stellung in der Siedlung, die architektonische Qualität, die Bausubstanz sowie die Einstufung allgemein hin untersucht und bewertet. Auf die Untersuchung und Auflistung in Bezug auf Eigentum, Nutzung, Bewirtschaftung und Erschliessung wurde im vorliegenden Fall verzichtet.

Aufgrund dieser Untersuchung wurden sodann auch die einzelnen Bezeichnungen im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Das Siedlungsinventar soll auch Hinweise zu Typologien und Bauweisen in Starlera liefern, welche zur Beurteilung von Baugesuchen in der Erhaltungszone notwendig und im Baugesetz gefordert sind.

6.3 Baugestaltungslinie

In beiden Fraktionen reihen sich die Siedlungen mehr oder minder stark entlang der Kantonsstrasse auf. Insbesondere in der Fraktion Ausserfererra ist diese typische Siedlungsstruktur wahrnehmbar. Aber auch in Innerferrera zeigt sich dasselbe Bild entlang der Durchfahrtsstrasse, mit dem Unterschied, dass diese keine Kantonsstrasse mehr, sondern als Erschliessungsstrasse zu qualifizieren ist. Trotzdem gibt es auch hier Häuser, die sehr nahe an der Kantonsstrasse liegen.

Um diese Siedlungsstruktur auch nach einem freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau oder nach der Zerstörung durch höhere Gewalt beibehalten zu können, ist es notwendig in Bereichen, wo die kantonale Gesetzgebung einen grösseren Strassenabstand erfordern wür-

de, einen Baugestaltungslinie festzulegen. In den anderen Bereichen reicht das Hofstattrecht zur Erhaltung der Siedlungsstruktur aus. Neben den genannten Überlegungen zum Ortsbildschutz drängt sich diese Massnahme auch auf Grund der kleinflächigen Parzellierungen entlang der Kantonsstrasse im Siedlungsbereich auf, welche eine ausreichende Verschiebung des Baustandortes im Sinne des Strassenabstandes gar nicht zulassen würde.

6.4 Geschützte Kulturobjekte

Die Ruinen bei der Schmelza ist das heutige, noch am besten sichtbare Überbleibsel einer langen Tradition des Bergbaus, welcher möglicherweise bis in die Römerzeit zurückreicht und der Gemeinde resp. den Fraktionen den Namen gab. Dabei handelt es sich um den Kamin einer Flammofenanlage englischen Typs (Baujahr 1868/69), samt der Ruine eines Schmelz- und Aufbereitungsgebäudes.

Die Schmelza ist ein montanhistorisches Industriedenkmal und steht seit 1972 unter Denkmalschutz des Kantons Graubünden. Das gesamte Ruinenareal steht ergänzend unter Schutz der Standortgemeinde Ferrera (Schutzbestimmungen).



Die Ruine der Schmelza wird im GGP mit dem Eintrag als geschütztes Kulturobjekt gesichert.

Weniger sichtbar sind die Ruinen der Knappenhäuser im Wald beim heutigen Elektrizitätswerk. Die Gemeinde hat das Gebiet mit einer Archäologiezone überlagert und die Ruinen ebenfalls unter Schutz gestellt.

Im Weiteren wurden Ruinen und Stollen wie z.B. die Ruinen der Erzminen Sut Fuina, welche nicht bereits unter den Grossflächigen Schutz der Geotope liegen, als geschützte Kulturobjekte bezeichnet.

6.5 Geotope und wertvolle Naturobjekte

Mehrere Abbaunischen mit Abbaustollen, Schürfgraben und Prospektionsschlitze bei Fianel, dem Piz Starlera, dem Piz da Schamorra, bei St. Martin und beim Piz Grisch wurden punktuell und flächig als wertvolle Naturobjekte resp. Geotope in den GGP aufgenommen.

7 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet.

Die Erschliessungselemente im Generellen Erschliessungsplan wurden überprüft und grossteils aus der bestehenden Ortsplanung übernommen. Die verschiedenen Teilrevisionen wurden nun zusammengeführt. Strassen innerhalb der Bauzone und zur Erschliessung der Bauzone wurden den bestehenden Verhältnissen angepasst.

Die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Parkplätze Fuss- und Wanderwege, Land- und Forstwirtschaftswege sowie die Versorgungsanlagen wurden angepasst und wo fehlend bezeichnet.

Wasser- und Abwasserleitungen (inkl. Brunnen) wurden im Siedlungsgebiet sowie den beiden Erhaltungszonen soweit wie möglich aus den verschiedenen Planungen und Datensätzen zusammengeführt und dargestellt.

Die geplante Druckwasserleitung mit dem Kleinkraftwerk bei Ausserferrera wurde als geplante Anlage in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Da das Bewilligungsverfahren über eine spezielle Gesetzgebung erfolgt, wird die Anlage in der Legende lediglich unter den Hinweisen eingeordnet.



Chur, Februar 2011, Stauffer & Studach Raumentwicklung / UM