



Kanton Graubünden

Gemeinde Filisur

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	3
2	Ablauf der Revision	4
2.1	Beauftragte Fachleute	4
2.2	Kantonale Beiträge	4
2.3	Vorgehen	4
2.4	Kantonale Vorprüfung	4
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung und der Interessierten	8
2.6	Beschluss der Gemeindeversammlung	9
3	Bauzonenstatistik	11
3.1	Stand der Überbauung	11
4	Übergeordnete Planungsmittel	12
4.1	Kantonaler Richtplan GR 2000	12
5	Kommunale Planungsmittel	13
5.1	Zonenplan	13
5.1.1	Bauzonen	13
5.1.2	Weitere Zonen der Grundnutzung	14
5.1.3	Zonen der überlagerten Nutzung	16
5.1.4	Lärmschutz	18
5.2	Genereller Gestaltungsplan	18
5.3	Genereller Erschliessungsplan	23
5.4	Baugesetz	24

Anhang

Anhang 1	Räumliches Konzept, Mungs
Anhang 2	Bericht zur summarischen Quellschutzzonenauscheidung
Anhang 3	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Wesentlichen im Jahre 1991 von der Gemeindeversammlung erlassen und im Jahre 1993 aufgrund der Anweisungen der Regierung ergänzt. Für die Realisierung der neuen Dorfumfahrungsstrasse hat die Gemeindeversammlung im März 2000 eine wesentliche Änderung des Generellen Erschliessungsplans beschlossen. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan (1:1000 Dorf, Frevgias/Punt da Dor/ Kessi, Bellaluna, Jenisberg, Campingplatz; 1:500 Zinols)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan (1:1000 Dorf, Frevgias/Punt da Dor/ Kessi, Bellaluna, Jenisberg, Campingplatz; 1:500 Zinols)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000
- Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan 1:10000

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überarbeitung der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Mit der Festlegung der neuen Umfahrungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan drängen sich zahlreiche Anpassungen des Zonenplans im Bereich des neuen Trassees auf. Insbesondere sind die Bedürfnisse des Gärtnereibetriebs Schutz AG zu regeln.
- Die Alvaneu Bad Golfinvest AG beabsichtigt, im Gebiet Zinols eine Driving Range zu realisieren. Ein Provisorium ist bereits in Betrieb. Für die geplanten Golfanlagen sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.
- Im Weiteren sind folgende Ergänzungen der Ortsplanung erforderlich oder zu prüfen: Revision des Baugesetzes, Überprüfung der Generellen Gestaltungspläne, Waldfeststellung im Bereich der Bauzonen, Ergänzung der Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche, Ausscheidung von Quellschutzzonen für die gefassten Quellen unter Beizug eines Geologen.
- Im Rahmen der Anpassung der Ortsplanung werden der Zonenplan und der Generelle Erschliessungsplan digitalisiert.

2 Ablauf der Revision

2.1 Beauftragte Fachleute

Im Februar 2002 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von Ihr bestimmte Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr O. Menghini und als Sachbearbeiter Herr M. Starkermann eingesetzt.

2.2 Kantonale Beiträge

Am 20. April 2004 wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft ein Subventionsgesuch eingereicht. Mit Entscheid vom 12. Juli 2004 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Beitrag von 25 % an den Planungskosten zu.

2.3 Vorgehen

Am 4. Juli 2002 fand die erste Sitzung zur Revision der Ortsplanung mit Vertretern des Gemeindevorstandes statt. Nach der Analyse der Ausgangslage wurde eine Revisionsliste erstellt. In der Folge wurde das Revisionsprojekt in zahlreichen Sitzungen, teilweise unter Beizug der direkt Betroffenen, erarbeitet.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Im März 2004 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 14. Oktober 2004 beurteilte das Amt für Raumplanung 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>4.1.3 Zuweisung der Zonen im Gebiet Quedra überprüfen (von Gewerbezone in Dorf- erweiterungszone)</i>	Die Gemeinde hält an der Zuweisung aus folgenden Gründen fest: - Gestalterisch bessere Lösung, da eine Pufferzone zwischen dem sensiblen, historischen Ortskern und dem Gewerbegebiet geschaffen wird. Zudem unterliegt das Gebiet der Quartierplanpflicht.

	- Das Gebiet eignet sich besser für die Wohnnutzung als für die gewerbliche Nutzung. Einige bestehende Bauten werden bereits als Wohnbauten genutzt.
4.1.4 <i>Streichung der Gewerbezone B südlich der Umfahrungsstrasse</i>	Die Gewerbezone B im Gebiet Mungs wurde neu der Gärtnereizone (Nichtbauzone) zugewiesen. Innerhalb des speziell bezeichneten Bereiches dürfen Hochbauten erstellt werden.
4.1.5 <i>Umwandlung der Schutzzone Bellaluna in eine archäologische Schutzzone</i>	Anstelle der Schutzzone Bellaluna wurde eine archäologische Schutzzone ausgeschieden. Das Hauptgebäude der Schmelzi wurde als „geschützte Baute“ bezeichnet.
4.1.6 <i>Streichung der Campingzone innerhalb der Gefahrenzone 2</i>	Die Campingzone wurde nicht geändert. Die Gemeinde prüft zurzeit in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst Massnahmen zur Gefahrenabwehr.
4.1.8 <i>Golfplatz Zinols, Bereich für Bachverlegung auf 9 m verbreitern</i>	Der Bereich für die Bachverlegung wird entsprechend der Forderung verbreitert.
4.2.1 <i>Ausscheidung von Naturschutzzonen für Auen und Flachmoore</i>	Die Naturschutzzonen wurden weitgehend nach den Forderungen des Kantons ausgeschieden. Bei folgenden Objekten wurde auf eine Ausscheidung verzichtet: - A-1504 beim Campingplatz: Das Areal gehört zum Campingplatz und wird als Standplatz für einen Wohnwagen benutzt. - A-1521, A-1522: Die Gemeinde möchte die Flusslandschaft unterhalb der Schmelzi Bellaluna für touristische Projekte oder allfällige Materialablagerungen freihalten. - A-1515, A-1516: Die beiden Auen sind weitgehend zerstört. Ersatzmassnahmen werden im Rahmen eines BAB-Verfahrens für Materialablagerungen geprüft.
<i>Bezeichnung der Trockenwiesen und -weiden nach kant. Konzept</i>	Die Trockenwiesen und -weiden wurden nach dem neuen Umsetzungskonzept des Kantons ausgeschieden

4.2.2. <i>Ausscheidung von diversen Landschaftsschutzzonen</i>	Die Landschaftsschutzzonen wurden weitgehend nach den Forderungen des Kantons ausgeschieden. Bei folgenden Objekten wurde auf eine Ausscheidung ganz oder teilweise verzichtet: - L-531: Das Gebiet wird für den Materialabbau und die Materialablagerung sowie für touristische Projekte freigehalten. - L-536 nördlich Bahnhof: Das Gebiet ist für eine zukünftige Siedlungsentwicklung reserviert. - L-536 Valleglia: Das Gebiet soll für die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben freigehalten werden.
4.2.3 <i>Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzone für Quelle Frevgias überprüfen</i>	Die Quelle Frevgias ist eine Notquelle. In Absprache mit dem Amt für Umwelt ist eine detailliertere Untersuchung für diese Quelle nicht prioritär.
4.2.7 <i>Abbau- und Deponiezone im Gebiet Tranter Flemma streichen</i>	Die Abbau- und Deponiezone wurde gestrichen.
4.2.8 <i>Lagerplatzonen überprüfen,</i>	Die Lagerplatzzone im Wald sowie auf Parzelle Nr. 491 wurden gestrichen. Die Lagerplätze wurden somit auf einen Standort konzentriert.
4.2.9 <i>Burganlage Greifenstein einer archäologischen Schutzzone zuweisen</i>	Die Burganlage wurde einer archäologischen Schutzzone zugewiesen.
6.1 <i>Bauten, die ausserhalb der Bauzone liegen, nach den Kriterien des Siedlungsinventars bewerten</i>	Die Bauten ausserhalb der Bauzone werden nicht nach den Kriterien des Siedlungsinventars beschrieben, da dies ein unverhältnismässiger Aufwand bedeuten würde.

6.2.1 <i>Bezeichnung verschiedener Naturobjekte</i>	Die Naturobjekte wurden bezeichnet.
7.1.1 / 7.1.2 <i>Anpassungen der Strassenklassifizierung</i>	Die Strassenklassifizierung wurde angepasst.
7.1.3 <i>Anpassung des Wanderwegnetzes des Inventar des BAW</i>	Das Wanderwegnetz wurde mit Ausnahme von zwei Wegstrecken an den Inventarplan des BAW angepasst: - Östlich des Bahnhofes verläuft der Weg direkt nach Runchols und nicht entlang des Bahngeleises - südlich vom Restaurant Bellaluna führt der Wanderweg Richtung Bergün.
7.1.4 <i>Verlegung der Langlaufloipe ausserhalb der Naturschutzzone</i>	Die Langlaufloipe wird nicht verlegt, da die bestehende Loipe auf einem alten Strassentrasse verläuft. Nach Einschätzung des Gemeindevorstandes wird die Aue nicht beeinträchtigt.
7.1.5 <i>à Niveau Bahnübergänge überprüfen</i>	Die à Niveau Bahnübergänge sind wichtige Fusswegverbindungen, welche nicht aufgehoben werden können.
7.1.6 <i>Baulinien entlang der Umfahrungsstrasse ausscheiden</i>	Es werden keine Baulinien entlang der Umfahrungsstrasse festgelegt, ansonsten müssten entlang jeder Kantonsstrasse Baulinien ausgeschieden werden.
7.1.7 <i>Parkplatz bei Bellaluna aufführen</i>	Private Parkplätze werden nicht bezeichnet
7.1.8 <i>Bezeichnung der Stationen des Wasserweges „Ansaina“</i>	Der Wasserweg wurde im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet. Auf eine Bezeichnung der einzelnen Stationen wird verzichtet, da die Bauvorhaben (Brücke, Bank bei Eisenquelle) ohnehin Standortgebunden sind.

7.2.2 <i>Nachweis der Abwasserentsorgung im Gebiet Frevgias, Punt Dador, Kessi</i>	Die Abwasserentsorgung im Gebiet Frevgias wird für jedes Gebäude einzeln geregelt: - Werkhof der Gemeinde: 3 Kammer-System - Sägerei Schutz / Florinett: Trocken-WC - Betonwerk HEW: Fäkalientank für WC Detaillierte Abklärungen zur Abwasserbehandlung erfolgen im Rahmen des Generellen Entwässerungsplanes.
8. <i>Baugesetz: Diverse Anpassungen</i>	Das Baugesetz wurde weitgehend nach den Empfehlungen und Anweisungen gemäss Vorprüfung überarbeitet. Im Wesentlichen hat die Gemeinde folgende Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht nicht berücksichtigt: - Art. 13: Empfehlung wird nicht aufgenommen. Wenn wenig Schnee liegt, wird die Loipe ohnehin nicht präpariert. - Art. 66: Eine detailliertere Auflistung der zur Ablagerung freigegebenen Materialien ist nicht nötig. Die Gemeinde ist Eigentümerin und kann Einfluss nehmen. - Art. 72: Ein zweistufiges Schutzkonzept zur Erhaltung von Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäumen und Feldgehölzen ist zu aufwendig. Auf eine Liste der erhaltenswerten Objekte wird verzichtet.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung und der Interessierten

Während der Zeit vom 2. bis 31. Mai 2005 hatten die Interessierten im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsaufgabe Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Am 24. Mai 2005 wurde das Revisionsprojekt im Rahmen einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde im Bereich der Bauzonen das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 17 schriftliche Eingaben mit zahlreichen Wünschen und Anträgen eingereicht. Aufgrund der Behandlung der schriftlichen Eingaben wurde die Ortsplanung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Teilweise Streichung von alten Waldabstandslinien und Anpassung der Waldabgrenzung im Bereich der Bauzone Zinols.
- Anpassungen der Waldgrenzen und der Gefahrenzonen im Bereich des EW in Absprache mit den Forstorganen.
- Streichung einer ZöBA für einen Parkplatz im Gebiet Valeglia.
- Gärtnereiareals J. Schutz AG: Die Grundeigentümer wollen auf dem Areal südlich der neuen Umfahrungsstrasse einen Gartencenter mit unbeschränkten Verkaufsmöglichkeiten errichten. Zu diesem Zweck forderten sie die Ausscheidung einer Gewerbezone. Zur Prüfung dieser Frage wurde eine spezielle Kommission eingesetzt. Schliesslich einigten sich die Parteien, in Mungs West eine Gewerbezone ohne Einschränkungen auszuscheiden. Die Bestimmungen der verbliebenen Gärtnereizone wurden so verfasst, dass grössere, fest installierte Hochbauten innerhalb der zum Gärtnereiareal gehörenden Gewerbezone oder innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches zu erstellen sind.

Weitere Neueinzonungswünsche wurden mit Rücksicht auf die bereits gross dimensionierten Bauzonen abgelehnt.

2.6 Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlungen vom 23. August, 6. September, 4. Oktober und 26. Oktober 2005 haben die revidierten Planungsmittel der Ortsplanung beschlossen. Aufgrund von Einzelanträgen wurden gegenüber dem Antrag des Gemeindevorstandes folgende wesentliche Änderungen beschlossen:

Zonenplan

- Dorf: Einzonung der Parzelle Nr. 458 in die Wohnzone 2.
- Dorf: Streichung einer Waldfläche unterhalb der Kirche Filisur und Belassung in der Grünzone.
- Frevgias: Streichung der Gefahrenzone 2 im Bereich des Pumpwerkes.
- Bellaluna: Anpassung Waldgrenze

Genereller Erschliessungsplan

- Dorf: Streichung Land- und Forstwirtschaftsweg innerhalb des Gärtnereiareals Schutz.
- Jenisberg: Ergänzung mit einem Fussweg zur Kirche.

Baugesetz

- Besitzstandsgarantie: Frist für Wiederaufbau nach Zerstörung auf sechs Jahre festgelegt.

- Baubewilligungspflicht auf Erneuerungen soweit sie in Erscheinung treten beschränkt.
- Keine Bewilligungspflicht für Terrainveränderungen bis 0.80 m Höhe oder Tiefe und bis einer veränderten Kubatur von 100 m³ sowie Mauern bis 1.00 m.
- Eindeckung von Dächern in der Dorfzone mit braunroten Ziegeln.
- Streichung von Lebhägen aus dem Artikel zu den Einfriedungen
- Die Ersatzabgabe für Parkplätze ist in der Gemeinderechnung separat auszuweisen.
- Bestehende Ställe in der Dorfzone dürfen landwirtschaftlich genutzt werden.
- In der Gärtnerei ist auch der Handel mit Produkten zulässig.
- Die erhaltenswerten Obstbaumkulturen, Alleen, Einzelbäume und Feldgehölze sollen in ihrem Gesamtbestand innerhalb der Gemeinde nicht verringert werden.
- Streichung der Bezugsgrösse Gebäudeversicherungsindex bei der Berechnung der wiederkehrenden Erschliessungsabgaben.
- Streichung der Prozentsätze (Richtlinie) für die Erhebung von Mehrwertbeiträgen bei Erschliessungsanlagen.
- Reduktion der maximalen Bussenhöhe auf Fr. 10'000.--.

Förderung der Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde verfügt über eine Wohnbauzonenreserve von 7.4 ha. Nach der Trendmethode (siehe Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung) beträgt der Wohnbaulandbedarf für 15 Jahre ca. 2.8 ha. Somit sind die Wohnbauzonen um ca. 4.4 ha zu gross. Erst kürzlich durchgeführte Untersuchungen der Gemeinde und von Privaten haben gezeigt, dass in Filisur seit Jahren - trotz Nachfrage - praktisch kein Bauland verfügbar ist. Wohnbauland wird offenbar gehortet, womit die bauliche Entwicklung in der Gemeinde stark eingeschränkt ist. Neueinzonungen ohne gleichzeitige Rückzonungen sind kaum zulässig.

Die Gemeindeversammlung hat den Gemeindevorstand beauftragt, für unüberbaute Baugebiete die Einführung eines öffentlichrechtlichen Kaufsrechts zum Verkehrswert zu Gunsten der Gemeinde zu prüfen.

3 Bauzonenstatistik

3.1 Stand der Überbauung

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
	Total	überbaut	nicht überbaut	Überbaut
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	46'197	41'032	5'165	89
Dorferweiterungszone	28'803	13'275	15'528	46
Wohnzone 2	84'591	42'856	41'735	51
Wohnzone 3	20'100	11'564	8'536	58
Wohn-/Gewerbezone 3	14'183	10'898	3'285	77
Subtotal 1	193'874	119'625	74'249	62
Gewerbezone	55'126	42'577	12'549	77
Hotelzone	4'261	4'261	0	100
Subtotal 2	59'387	46'838	12'549	79
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	15'740	15'740	0	100
Zone für öffentliche Anlagen (ZöA)	4'855	4'855	0	100
Subtotal 3	20'595	20'595	0	100
Total	273'856	187'058	86'798	68

Die Gesamtfläche der Bauzone beträgt ca. 27.3 ha (Total). Davon sind ca. 18.7 ha oder 68 % überbaut. Die Wohnbauzonen (Bauzonen die vorwiegend dem Wohnen dienen) umfassen ca. 19.3 ha (Subtotal 1). Davon sind rund 7.42 ha nicht überbaut und bilden die Wohnbauzonenreserve für die nächsten 15 Jahre.

4 Übergeordnete Planungsmittel

4.1 Kantonaler Richtplan GR 2000

Fruchtfolgeflächen

Gemäss kantonalem Richtplan (Synthesekarte) sind in Filisur Fruchtfolgeflächen aus-
geschieden. Diese wurden übernommen und im Zonenplan 1: 10'000 als Hinweis dar-
gestellt.

Als Folge der Realisierung der Umfahrungsstrasse sowie der Ausscheidung einer Ge-
werbezone und einer Gärtnereizone für den Gärtnereibetrieb Schutz, mussten die
Fruchtfolgeflächen angepasst werden. Neu werden insgesamt 31.1 ha Fruchtfolgeflä-
chen ausgewiesen.

Naturobjekte

Der kantonale Richtplan sowie die entsprechenden Inventare bezeichnen diverse Na-
turobjekte von unterschiedlicher Bedeutung. Ein grosser Teil der Objekte konnte in der
Planung berücksichtigt werden. Begründungen zu Objekten, die nicht aufgenommen
wurden, sind unter Kap 2.4 „Kantonale Vorprüfung“ erläutert.

Kulturlandschaft

Die landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet Visura, Runchols, Türli sowie südlich
der Ruine Greifenstein ist im kantonalen Richtplan als Kulturlandschaft mit besonderer
Bewirtschaftung bezeichnet.

In Filisur ist aufgrund der topographischen Verhältnissen und der traditionellen Bewirt-
schaftung eine ökologisch und ästhetisch wertvolle Kulturlandschaft entstanden. Prä-
gend ist insbesondere die Terrassenlandschaft mit Hecken. Das Gebiet wurde mit fol-
gender Zielsetzung im Richtplan aufgenommen: *Die Kulturlandschaft ist so zu bewirt-
schaften, dass sowohl Wertschöpfung erzielt als auch die prägenden Kultur- und Land-
schaftselemente erhalten und gepflegt werden.*

Die im Kantonalen Richtplan bezeichneten Gebiete wurden weitgehend der Land-
schaftsschutzzone 2 zugewiesen.

5 Kommunale Planungsmittel

5.1 Zonenplan

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digitalisiert.

5.1.1 Bauzonen

Einzonung

- *Zonenplan Dorf: Die Gewerbezone im Gebiet Ruegna wird Richtung Dorf erweitert. Es wird eine Fläche von 1022 m² eingezont.*
In Dorfnähe fehlt seit längerer Zeit verfügbares Land für Kleingewerbe. Als Ergänzung zum bestehenden Betrieb soll auf der Parzelle 317 die Ansiedlung eines neuen Betriebes ermöglicht werden.
- Aufgrund eines Einzelantrags wurde die Parzelle 458 mit ca. 830 m² der Wohnzone zugeteilt.

Umzonung

- *Zonenplan Dorf: Im Gebiet Quedra wird eine Fläche von 3600 m² neu der Dorferweiterungszone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Dies betrifft die Parzellen 53, 125, 129, 740, 741, 745 und 760.*
Die Fläche war bis anhin der Gewerbezone zweiter Erschliessungsetappe zugewiesen. Durch die Umzonung wird die Lücke in der Dorferweiterungszone geschlossen. Die Gewerbezone grenzt somit nicht direkt an das ortsbaulich sensible Gebiet der Dorfzone.
Das ganze Gebiet soll nach einem Bebauungskonzept entwickelt werden, welches insbesondere Rücksicht auf die wertvolle Südansicht des Dorfbildes nimmt. Zu diesem Zweck wurde das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt.
Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von 1991 wurde diese Fläche bereits als Dorferweiterungszone zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der zu grossen Bauzonen wurde die Einzonung an die Gemeinde zurückgewiesen und in der Folge als Gewerbezone ausgeschieden.
- *Zonenplan Dorf: Die Wohn- und Gewerbezone WG2 im Gebiet Crusch wird der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Zonenabgrenzung wird begradigt.*
Bei den bestehenden Bauten in diesem Gebiet handelt es sich hauptsächlich um Wohnbauten. Der Pflichtanteil an gewerblicher Nutzung wurde bis anhin kaum eingehalten, weshalb sich eine Umzonung in eine Wohnzone aufdrängt. Für gewerbliche Nutzung eignet sich der Standort ohnehin nicht. Die Umzonung hat keinen Einfluss auf die Wohnbauzonenstatistik.
- *Zonenplan Dorf: Die beiden Hotelliegenschaften Rätia und Schöntal werden in die Hotelzone umgeteilt.*
Für alle Hotels Es sollen gleiche Bedingungen geschaffen werden. Mit der Hotelzone

werden die bestehenden Betriebe einerseits vor Zweckentfremdung bewahrt und andererseits werden zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

- *Zonenplan Dorf: Die Freihaltezone wird durch eine Grünzone abgelöst.*
Diese Massnahme dient der Vereinfachung.
- *Zonenplan Dorf: Die neue Umfahrungstrasse wird als „Übriges Gemeindegebiet“ ausgedehnt. Die angrenzenden Zonen werden entsprechend angepasst.*
- *Zonenplan Dorf: Westlich des Gemeindehauses wird die Abgrenzung zwischen der Grünzone und der Dorfzone angepasst.*
Die Grünzone wird an die Bebauung angepasst.
- *Zonenplan Dorf: Unterhalb des Gemeindehauses wird der öffentliche Parkplatz (Parzelle Nr. 132) der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen.*

Auszonung

- *Zonenplan Dorf: Im Gebiet Prasiretta (Areal Wasserkraftwerk) werden Flächen der Gewerbezone ausgezont.*
Die Flächen, welche an sehr steiler Hanglage liegen, wurden im Sinne einer Bereinigung aus der Gewerbezone entlassen.
- *Zonenplan Dorf: Südlich des Wasserkraftwerkes wird das alleinstehende Gebäude (Armenhaus) ausgezont.*
Die Lage der Wohn- /Gewerbezone ist nicht geeignet, insbesondere nicht für die Wohnnutzung. Das Gebäude geniesst ohnehin die Bestandesgarantie und kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzone erhalten und erweitert werden.

5.1.2 Weitere Zonen der Grundnutzung

Landwirtschaftszone

Zonenplan 1:10'000: Diverse Maiensässe werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.
Im Hinblick auf die Ausscheidung künftiger Erhaltungszonen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1991 diverse Maiensässgebiete dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss Entscheid zum Regionalen Richtplan vom 21. Juni 2002 wurden die Erhaltungszonen in diesen Gebieten nicht genehmigt.

Alle Zonenpläne: Innerhalb des Landwirtschaftsgebietes wurden die Land- und Forstwirtschaftswege der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Es handelt sich um eine formelle Änderung. Gemäss kantonaler GIS-Datendokumentation sind solche Wege der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Waldzone

Alle Zonenpläne: Innerhalb des Waldgebietes wurden die Land- und Forstwirtschaftswege der Waldzone zugewiesen.

Es handelt sich um eine formelle Änderung. Gemäss kantonaler GIS-Datendokumentation sind solche Wege der Waldzone zuzuweisen.

Zonenplan 1:10'000: Im Gebiet Jonda wird eine Aufforstungsfläche der Waldzone zugewiesen.

Die Zuweisung erfolgt gemäss Anweisung des Kantons (siehe Vorprüfungsbericht).

Waldfeststellung

Alle Zonenpläne: Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen.

Durch die Waldfeststellung erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen statische Funktion.

Gärtnereizone mit Gewerbezone

Zonenplan Dorf: Im Gebiet Mungs wurde eine Fläche von ca. 2 ha der Gärtnereizone zugewiesen, teils überlagert mit einem Bereich für Hochbauten. Ein Teil des Gärtnereiareals wurde der Gewerbezone zugeteilt.

Gemäss noch geltender Ortsplanung ist das Areal der Gärtnerei J. Schutz AG im oberen, weitgehend mit Betriebsgebäuden überbauten Bereich der Bauzone (Gewerbezone, Dorferweiterungszone) zugeteilt. Der untere, im Talboden entlang der Albula liegende Teil des Areals, ist hingegen der Landwirtschaftsszone zugewiesen. Mit dem Bau der neuen Umfahrungsstrasse von Filisur wurde das Gärtnereiareal am Hangfuss durchschnitten. Mit zwei neuen direkten Anschlüssen an die Umfahrungsstrasse und neuen internen Verbindungswegen wurden die zwei Teile des Gärtnereiareals funktional wieder miteinander verbunden. Der durch den Strassenbau verursachte Landverlust wurde in Tiefencastel real ersetzt.

Filisur hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das alte Dorf entwickelt sich auf einer Geländeterrasse entlang der alten Kantonsstrasse. Die stark ortsbildprägende Südansicht mit teilweise steil zum Talboden und Flussraum fallender Flanke ist noch weitgehend intakt. Die Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft sind noch gut ablesbar. Die bisher einzigen baulichen Eingriffe in diesem Raum bilden im Wesentlichen die Bauten der Gärtnerei J. Schutz AG und die Umfahrungsstrasse, wobei die Betriebsbauten der Gärtnerei in einer terrassenartigen Geländemulde relativ gut integriert sind. Die topografischen und räumlichen Elemente (Terrassensituation, historisches Strassendorf, Umfahrungsstrasse, Flussraum), welche das Orts- und Landschaftsbild in diesem Raum prägen, entwickeln sich streifenförmig entlang der Talachse (siehe räumliches Konzept Anhang 1). Gestützt auf diese Erkenntnis und mit Rücksicht auf das besondere Orts- und Landschaftsbild wurde die Nutzungsplanung im Bereich des Areals Schutz entwickelt.

Zur Gewährleistung des Weiterbestandes und der Entwicklung des Gärtnereibetriebes mit der Möglichkeit der bodenabhängigen und -unabhängigen gartenbaulichen Produktion inkl. Verkauf und Handel von Gärtnereiprodukten, wurde das Areal zwischen der Umfahrungsstrasse und der Albula der Gärtnereizone und Teilweise der Gewerbezone zugewiesen. Nicht betriebsnotwendige Bauten sowie grössere, fest installierte Hochbauten sind innerhalb der zum Gärtnereiareal gehörenden Gewerbezone oder innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Bereiches zu erstellen.

Golfplatzzone

Zonenplan Campingplatz / Zinols / Jenisberg / Bellaluna: Auf der Parzelle 503 wird eine Golfplatzzone ausgeschieden. Im Generellen Gestaltungsplan werden differenzierte Bereiche ausgeschieden.

Die Alvaneu Bad Golfinvest AG baute im Jahre 2001 den Golfplatz auf 18 Löcher aus. Die bisherige Driving Range musste weichen. Als neuen Standort wurde die Parzelle 503 auf Gemeindegebiet Filisur gewählt.

Damit die Parzelle vernünftig genutzt werden kann, muss das bestehende Wiesenbächlein verlegt werden. Auf Antrag der Betreiberin führte die kantonale Verwaltung im Februar 2001 diesbezüglich ein internes Vernehmlassungsverfahren durch. Mit Schreiben des Departement des Innern und der Volkswirtschaft vom 5. Juni 2001 wurde eine Genehmigung unter Vorbehalt der entsprechenden Ersatzmassnahmen in Aussicht gestellt.

5.1.3 Zonen der überlagerten Nutzung

Naturschutzzone

Zonenplan 1:10000: Entlang der Albula und der Landwasser sowie im Gebiet nördlich von Jenisberg, östlich von Zinols, im Gebiet Ober Fop und im Gebiet Erst Rüfi werden neu Naturschutz zonen ausgeschieden.

Siehe dazu Ausführungen unter Ziff. 2.2 Kantonaler Richtplan.

Landschaftsschutzzone 2

Zonenplan Dorf/1:10000: Ein Grossteil der besonderen Kulturlandschaft nördlich von Filisur wird mit der Landschaftsschutzzone 2 überlagert. Die markante Schluchtlandschaft des Landwassertals wird ebenfalls der Landschaftsschutzzone 2 zugewiesen.

Siehe dazu Ausführungen unter Ziff. 2.2 Kantonaler Richtplan.

Archäologische Schutzzone

Zonenplan Campingplatz / Zinols / Jenisberg / Bellaluna: Anstelle der Schutzzone Bellaluna wird neu eine archäologische Schutzzone ausgeschieden.

Zonenplan 1:10'000: Die Burgruine Greifenstein wird einer archäologischen Schutzzone zugewiesen.

Trockenstandortzone

Zonenplan Dorf/1:10'000: Nördlich und westlich des Dorfes sowie im Gebiet Curtins und Pnez werden die gemäss Inventarplan bezeichneten Trockenwiesen der Trockenstandortzone zugewiesen.

Grundwasser- und Quellschutzzone

Alle Zonenpläne: Diverse Gebiete werden der „Grundwasser- und Quellschutzzone“ zugewiesen.

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zonen wurden aufgrund des Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzzonen (Anhang 2) ausgeschieden. Der Bericht wurde durch den Geologen Christian Böhm, Chur verfasst.

Abbau- und Materialablagerungszone

Zonenplan Campingplatz / Zinols / Jenisberg / Bellaluna: Die Abbau- und Materialablagerungszonen werden aufgehoben.

Das Genehmigungsverfahren für die Abbau- und Materialablagerungszone bzw. für die Materialablagerungszone Farrirola auf der rechten Seite der Albula wurde 1993 von der Regierung wegen fehlender Voraussetzungen (insbesondere Rodungsbewilligung) sistiert. Die Materialablagerungszone auf der linken Seite der Albula ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Alle Anlagen wurden aufgehoben. Die Ausscheidung einer allfälligen neuen Abbauzone im Gebiet Farrirola wird in einer separaten Planung bearbeitet.

Zonenplan 1:10'000: Die Abbau- und Deponiezone im Gebiet Tanter Flemma wird aufgehoben.

Wintersportzone

Zonenplan Dorf / 1:10'000 : Die Wintersportzone wird gestrichen.

Der Skilift ist nicht mehr in Betrieb. Die Langlaufloipen werden neu im Generellen Erschliessungsplan ausgeschieden.

Gefahrenzonen

Alle Zonenpläne: Die Gefahrenzonen I und II wurden innerhalb der Erfassungsbereiche neu ausgeschieden.

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche Gefahrenzonen ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

5.1.4 Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Zonenplan Dorf: Dem „Übrigen Gemeindegebiet“ nördlich des Bahnhofes und nördlich des Schulhauses wird die ES II zugewiesen.

Das übrige Gemeindegebiet nördlich vom Bahnhof ist für eine zukünftige Erweiterung der Wohnbauzone mit ES II reserviert. Das Gebiet nördlich des Schulhauses ist für eine spätere Erweiterung der ZöBA bestimmt.

5.2 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan im Bereich der historischen Siedlungen sowie bei sensiblen Neubaugebieten. Er bezweckt im Wesentlichen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die Bildung von wohnlichen Quartieren.

Historische Bauten

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Die Einstufung der Bauten wird überprüft und angepasst.

Die Überprüfung und Anpassung der Gebäudeeinstufung wurde durch die Gemeinde ohne Zutritt zu den Gebäuden vorgenommen.

Genereller Gestaltungsplan Jenisberg: Mehrere Gebäude des Weilers Jenisberg werden neu als wertvolle Bauten (geschützt, erhaltenswert) bezeichnet.

Der historische Weiler Jenisberg ist in seiner ursprünglichen, wertvollen Struktur und Substanz noch weitgehend erhalten. Im Gegensatz zum Dorf Filisur wurden im Rahmen der Ortsplanung 1991 keine Schutzvorkehrungen getroffen. Dies wurde nun nachgeholt.

Unterhalb von Jenisberg besteht eine Gruppe von fünf kleinen Ställen, welche früher als Heulager benutzt wurden. Die Ställe sind Zeugen der traditionellen Bewirtschaftung. Sie sind ein wichtiger Bestandteil des wertvollen Orts- und Landschaftsbildes von Jenisberg.

Genereller Gestaltungsplan 1:10'000: Vier besondere Bauten wurden als geschützte Objekte bezeichnet. Es sind dies die Schröterhütte (Untere Schaftobelhütte), die Obere Schaftobelhütte, die Muchettahütte und das Knappen- und Direktionshaus Bellaluna.

Schröterhütte: 1932 wurde das Schaftobel mit einer Strasse für Forstzwecke erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Bau der Strasse wurde die Hütte mit 6-8 Schlafplätzen erstellt. Die Hütte ist in zwei Räume gegliedert: Schlafräum und Küche mit Esstisch. Obwohl die Hütte nicht sehr alt ist, möchte die Gemeinde deren Erhalt sichern, ist sie doch Bestandteil des kühnen Bauwerks des Schaftobelweges.

Schaftobelhütte: Es handelt sich um eine kleinere Hütte, welche heute der Hirtenschaft als Unterkunft dient. Das Besondere an dieser Hütte ist, dass sie als winterfeste Hütte für Forstzwecke erstellt wurde (ca. 1950). Sie gilt als Beweis für die winterliche Holznutzung (unter erheblicher Inkaufnahme von Gefahren) in der Nachkriegszeit.

Muchettahütte: Die Hütte ist eine eingeschossige Wohnhütte am Rande einer Waldlichtung und liegt auf ca. 2090 m.ü.M. Sie wird heute noch als Hirtenhütte genutzt. Als besonders schützenswert ist ihre Lage am Rand der Wiese und ihre vorbildliche Massstäblichkeit und Einfügung in das Landschaftsbild. Das Verschwinden der Hütte wäre ein Verlust für die Kulturlandschaft.

Knappen- und Direktionshaus Bellaluna: Bereits im Mittelalter wurde bei Filisur Erz abgebaut und zu Eisen geschmolzen. Bellaluna war das Zentrum der Bergbaugeschichte des Albulatals. Heute zeugen einzig das Knappen- und Direktionshaus sowie einige Ruinen und Mauerreste vom Glanz vergangener Zeiten. Das Knappen- und Direktionshaus wurde nach einer geschichtsträchtigen Vergangenheit im Jahre 2001 vom neuen Besitzer renoviert. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird heute als Restaurant und Kulturhaus benutzt.

Differenzierung der wertvollen Bauten

- Geschützte Gebäude

Schutzobjekte:

Es handelt sich um Bauten mit aussergewöhnlichen Qualitäten bezüglich Stellung, Form, Bausubstanz und Erhaltungsgrad.

Schutzziel:

Gesamtheitliche Erhaltung des Gebäudes, d.h. Erhaltung von Aussen- und Innenwände, Decken, Dach, Treppen, Fassaden (Türen, Fenster, Verzierungen usw.) und Ausstattung (Öfen, Buffet, Wand- und Deckenverkleidungen usw.).

Umbauten:

Umbauten sind für die bessere Nutzung des Gebäudes zulässig, wenn die historische Bausubstanz nicht beeinträchtigt wird. Denkbar sind z.B.: einzelne interne Türrdurchbrüche, Einbau von entfernbarren Trennwänden (zusätzliche Zimmer, Bad usw.), Ausbruch einzelner angepasster Fenster, Ersatz einzelner Decken mit gleichem Material und Bauweise.

Hinweise:

Nicht gestattet ist z.B. der Abbruch von gewölbten Decken, die Verschiebung von tragenden Mauern und Decken, wesentliche Veränderungen der äusseren Erscheinung.

- Erhaltenswerte Bauten:

Schutzobjekte:

Bedeutende Bauten. Es handelt sich um Gebäude mit kaum veränderter Bausubstanz und besondere Qualitäten bezüglich Stellung, Form und Bausubstanz.

Schutzziel:

Erhaltung der wesentlichen Bausubstanz, d.h. Erhaltung der traditionellen Raumeinteilung samt tragendem Mauerwerk, Decken, Dach und Öffnungen.

Umbauten:

Sind mit der notwendigen Rücksicht und Zurückhaltung möglich. Denkbar ist der Teilabbruch von Wänden, der Ersatz von Flachdecken und Treppen, der Einbau von entfernbarren Trennwänden, der Ausbruch einzelner neuer Fenster, der Anbau von bescheidenen Lauben, Veranden oder Balkonen, der Aufbau von bescheidenen Dachaufbauten.

- Erhaltenswerte Stallbauten innerhalb der Bauzone

Schutzobjekte:

In Kombination mit dem Wohngebäude bedeutende Stallbauten. Es handelt sich um Gebäude mit besonderen Qualitäten bezüglich Stellung, Form, Konstruktion und Materialisierung.

Schutzziel:

Erhaltung des Volumens, Erhaltung des konstruktiven Prinzipes der Fassade, der Materialisierung (Holzfassade) sowie des Ausdruckes der Fassade.

Umbauten:

Umbauten und Zweckänderungen sind möglich. Einzelne Öffnungen sind bei guter Einordnung gestattet.

- Erhaltenswerte Stallbauten ausserhalb der Bauzone

Schutzobjekte:

Wertvolle, landschaftsprägende Stallbauten. Es handelt sich um Ställe, welche Zeugen der traditionellen Bewirtschaftung bilden.

Schutzziel:

Gesamtheitliche Erhaltung der Bauten, d. h. Erhaltung von Aussenwänden, Zwischenböden, Öffnungen sowie weiterer Ausstattungen.

Umbauten:

Es sind nur Erneuerungen zulässig. Umnutzungen ohne bauliche Änderungen sind gestattet.

Massnahmen:

Die Ställe sind durch die Eigentümer zu erhalten. Sie werden durch die Gemeinde unterstützt in Form von Eigenleistungen (Lieferung von Bauholz, Einsatz der eigenen Arbeiter) und als Vermittlerin von finanziellen Beiträgen.

Schützenswerte Mauern

Genereller Gestaltungsplan Dorf und Jenisberg: Im Bereich von historischen Bauten wurden zusätzliche Mauern als schützenswerte Elemente bezeichnet.

Die ortstypischen Einfriedungsmauern prägen den öffentlichen Raum bzw. das innere Ortsbild. Sie sind sowohl wegen ihrer Bausubstanz, als auch wegen ihrer Funktion als raumbildende Elemente erhaltenswert. Teilabbrüche oder Verschiebungen sind nur zulässig, sofern die Ortsbildprägende Funktion dieser Mauern nicht geschmälert wird.

Erhaltenswerte Brunnen

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Die erhaltenswerten Brunnen wurden ergänzt.

Waldabstandslinie

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Im Gebiet Valler wird die Waldabstandslinie aufgehoben.

Die statische Waldgrenze wurde durch die Forstorgane festgestellt. Dabei gab es in diversen Gebieten Veränderungen. Aufgrund der neuen Waldgrenze im Gebiet Valler ist die Waldabstandslinie hinfällig geworden.

Erhaltenswerte und neue Feldgehölze

Alle Generellen Gestaltungspläne: Erhaltenswerte Feldgehölze werden neu beurteilt.

Aufgrund einer Begehung durch Vertreter des Amtes für Wald und des Amtes für Natur und Umwelt wurden die erhaltenswerten Feldgehölze neu beurteilt.

Erhaltenswerte Obstbaumkulturen

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Die erhaltenswerten Obstbaumkulturen wurden neu bezeichnet.

Die letzten noch erhaltenen Hochstammkulturen wurden als erhaltenswerte Objekte eingestuft. Solche Kulturen haben sowohl ökologischen wie auch landschaftlichen Wert. Werden Einzelbäume entfernt, so soll Realersatz geleistet werden. Hochbaumkulturen innerhalb der Bauzone wurden nicht bezeichnet.

Erhaltenswerte Alleen, Einzelbäume

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Die erhaltenswerten Alleen und Einzelbäume werden neu beurteilt und angepasst.

Aufgrund einer Erhebung durch die Gemeinde wurden die Objekte ergänzt und angepasst.

Quartierplanpflicht

Die Dorferweiterungszone südlich des Schulhauses sowie die neu ausgeschiedene Dorferweiterungszone im Gebiet Quedra wurden neu der Quartierplanpflicht unterstellt.

Die Quartierplanung dient der Entwicklung von wohnlichen Quartieren. Durch die gesamtheitliche Bearbeitung ganzer Quartiere können zweckmässige und wirtschaftliche Bebauungen und Erschliessungen entwickelt werden. Bei den ausgeschiedenen Gebieten soll insbesondere eine Bebauung mit Rücksicht auf die Dorfstruktur erreicht werden.

Freihaltebereich

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Westlich des Friedhofes wird anstelle einer Baulinie ein Freihaltebereich ausgeschieden.

Durch die Änderung wird das Ziel der planerischen Festlegung verdeutlicht.

Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt

Genereller Gestaltungsplan Dorf:

Die Dorfstrasse wird durch die neue Umfahrungsstrasse stark entlastet. Sie erhält eine neue Funktion als Aufenthaltsort und soll dementsprechend neu gestaltet und aufgewertet werden.

Bereich für Hochbauten

Genereller Gestaltungsplan Dorf:

Siehe Ausführungen unter Ziff. 3.1.2

Bereich mit Konzeptpflicht

Genereller Gestaltungsplan Dorf: Die Gewerbezone im Gebiet Quedra wird mit einer Konzeptpflicht überlagert.

Das historische Strassendorf von Filisur ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie gemäss Kantonalem Richtplan als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Der wertvolle Ortskern wird nicht nur von der Dorfstrasse, sondern neu auch von der Umfahrungsstrasse her vermehrt wahrgenommen. Zwischen der Umfahrungsstrasse und dem historischen Ortskern liegt die Gewerbezone Quedra. Die Überbauung dieses Areals hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Qualität des Ortsbildes. Die besondere Bedeutung des Areals verlangt nach planerischen Massnahmen, die eine ortsbaulich qualitätsvolle Bebauung gewährleisten (auf historischen Dorfkern abgestimmte Bebauung).

Mit der Konzeptpflicht werden die Eigentümer verpflichtet, im Rahmen von Bauvorhaben ein Überbauungs- und Erschliessungskonzept über das ganze Areal vorzulegen. Dieses stellt sicher, dass Neubauten immer auf ein Gesamtkonzept abgestimmt sind.

5.3 Genereller Erschliessungsplan

Der Genereller Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Weiter sind die bestehenden Linienführungen bzw. Bereiche für Langlaufloipen festgelegt.

Strassenklassierung

Alle Generellen Erschliessungspläne: Die Strassenklassierung wurde angepasst.

Aufgrund der neuen Umfahrungsstrasse wurde die Strassenklassierung überarbeitet. Die neue Beurteilung ergab auch Abklassierungen einzelner Sammelstrassen.

Versorgungsnetz

Alle Generellen Erschliessungspläne: Die Versorgungsleitungen wurden vom aktuellen digitalen Leitungskataster übernommen.

Parkierung

Genereller Erschliessungsplan Dorf: Es wird ein Bereich Parkierungskonzept ausgedehnt. Der Bereich „oberirdische Parkierungsfläche in der Freihaltezone“ (neue Grünzone) wird aufgehoben.

Der historische Ortskern von Filisur ist eng bebaut. Naturgemäss ist es schwierig, individuelle Parkierungsflächen bereitzustellen. Mit Rücksicht auf die Bedeutung des Ortsbildes und mit Blick auf die Erhaltung der Wohnqualität sind Parkierungsanlagen nach einem Konzept gemeinschaftlich zu lösen.

Oberirdische Parkierungsanlagen in der Grünzone sind unter nur unter Vorbehalt möglich (siehe Artikel 54 Grünzone).

5.4 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1991 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinde überarbeitet und auf die Nutzungspläne abgestimmt. Auf die grundlegenden Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sei besonders hingewiesen:

Baubehörde (Art. 4)

Baubehörde ist neu die Baukommission.

Gemäss neuer Verfassung der Gemeinde Filisur ist die Baukommission Baubehörde. Einige Aufgaben werden weiterhin direkt durch den Gemeindevorstand wahrgenommen (Planungszone, Gestaltungsrichtlinien, Nutzung öffentlicher Grund, Erhöhung AZ in Hotelzone, Erschliessung und deren Finanzierung, Quartierplanung, Bau- und Niveaulinien).

Genereller Gestaltungsplan (Art. 11)

Die einzelnen Gestaltungselemente werden in separaten Artikeln (Art. 69 bis Art. 75) beschrieben. Neu aufgenommen wird der „Bereich Gestaltung Ortsdurchfahrt“
Erläuterungen siehe Kap. 5.2

Genereller Erschliessungsplan (Art. 12)

Neu aufgenommen wird der „Bereich Parkierungskonzept“
Erläuterungen siehe Kap. 5.3.

Dächer (Art. 18)

Der Artikel zu den Dächern wird präzisiert.

Der alte Artikel zur Dachgestaltung liess viele Interpretationen zu und erschwerte der Baukommission eine klare Bewilligungspraxis.

Waldabstand, Gewässerabstand (Art. 23)

Der Waldabstand wird innerhalb der Bauzone von 20 m auf 10 m reduziert (Niederwald = 5 m)

Der Gewässerabstand wird innerhalb der Bauzone von 12 auf 10 m reduziert und ausserhalb der Bauzone auf 20 m festgelegt.

Die Änderungen entsprechen einer Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung.

Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen (Art 29 bis 36)

Artikel werden überarbeitet.

Artikel werden an die übergeordnete Gesetzgebung und an das Musterbaugesetz angepasst.

Hauptwohnungsanteil

Der Artikel über Hauptwohnungsanteile wird gestrichen.

Hauptwohnungsanteile dienen in Tourismusgemeinden einerseits der Eindämmung des überbordenden Zweitwohnungsbaus und andererseits der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus für Ortsansässige. In Filisur besteht im Bereich des Zweitwohnungsbaus kein besonderer Druck, weshalb diese Bestimmung nicht erforderlich ist.

Hotelzone (Art. 47)

In der Hotelzone sind auch gewerbliche oder kulturelle Bauten und Anlagen sowie Personalwohnungen zulässig, wenn weder sie selbst noch ihre Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören.

Die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit soll zur Erhaltung der Hotelbetriebe beitragen.

Zonenschema (Art. 48)

Die Masse sowie die Erläuterungen wurden angepasst.

Das Zonenschema wurde an die geänderten Zonenbestimmungen angepasst. Die Masse wurden überprüft. Insbesondere wurden die Gebäudehöhen leicht reduziert.

Geschlossene/halboffene/offene Bauweise

Die differenzierte Bauweise wird gestrichen.

Eine differenzierte Bauweise ist dann sinnvoll, wenn auch ausserhalb der Dorfzone die traditionelle, geschlossene Bauweise gewünscht ist. Dies ist in Filisur nicht der Fall.

Die flächensparende Bauweise wird durch die Möglichkeit der Erhöhung der Gebäudehöhe beim Zusammenbau von mehreren Gebäuden gleichwohl gefördert. Die geschlossene Bauweise ist zudem im Rahmen von Quartierplänen möglich.

Gebäude- und Firsthöhe (Art. 51)

Die Firsthöhe wird neu geregelt.

Gemäss bisheriger Regelung hatten Bauten am Hang talwärts eine gleiche Fassadenhöhe aufzuweisen, wie Bauten in der Ebene. Dies obwohl die Gebäudehöhe talwärts eine grössere Fassadenhöhe zulassen würde.

Die neue Regelung lässt bei Bauten am Hang eine grössere Fassadenhöhe zu.

Freihaltezone / Grünzone (Art. 54)

*Die Freihaltezone wird zur Grünzone umgewandelt.
Vereinfachung.*

Gärtnerzone (Art. 61)

Dieser Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen.

Siehe dazu Ziff. 5.1.2

Golfplatzzone (Art. 62)

Dieser Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen.

Siehe dazu Ziff. 5.1.2

Gestaltungselemente (Art. 70 bis 76)

Die Gestaltungselemente wie erhaltenswerte Bauten, Brunnen, Gartenmauern, Einzelbäume usw. werden in separaten Artikeln umfassend umschrieben.

Die Bestimmungen waren bis anhin in Art. 12 (Genereller Gestaltungsplan) integriert.

Schützens- und erhaltenswerte Brunnen, Mauern und Pflasterungen

Die Empfehlung zur Ergänzung der Pflasterung wird gestrichen. Neu erarbeitet der Gemeindevorstand ein Konzept mit Vorgaben für Ergänzungen von Pflasterungen.

Freihaltebereich (Art. 75)

Dieser Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen.

Siehe dazu Ziff. 5.2.

Bereich mit Konzeptpflicht (Art. 76)

Dieser Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen.

Siehe dazu Kap. 5.2.

Kapitel Erschliessung und Finanzierung (Art. 77 bis Art. 97)

Dieses Kapitel wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz neu aufgenommen.

Im Baugesetz werden neu die Grundsätze zur Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt in separaten Erschliessungsreglementen.

Die Gemeinde hat neue Reglementsentwürfe zur Abwasserbehandlung und zur Wasserversorgung erarbeitet. Diese werden nach der Revision der Ortsplanung der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Quartiergestaltungsplan (Art. 100)

Anstelle einer Mehrhöhe um max. 3 m kann die First- und Gebäudehöhe ab neuem Terrain vorgeschrieben werden.

Die Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhen um 3 m kann zu unbefriedigenden Lösungen führen, da die Gebäudehöhen ohnehin grosszügig bemessen sind. Eine Neugestaltung des Terrains kann aus gestalterischen Gründen sinnvoll sein. In diesem Fall kann eine Abweichung zur Regelbauweise zugelassen werden.

Baueinstellung (Art. 128)

Dieser Artikel wird neu ins Baugesetz aufgenommen.

Die neue Regelung ermöglicht es dem Gemeindevorstand, bereits während den Bauarbeiten einzugreifen, sofern die Fortsetzung der Bauarbeiten zu einem widerrechtlichen Zustand führen könnte.

Filisur, Oktober 2005