



Kanton Graubünden
Gemeinde Andeer

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Revision Nutzungsplanung Andeer

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Andeer, 7440 Andeer

Kontaktperson

Silvio Kunfermann, Gemeindepräsident

+41 79 300 91 65

silvio.kunfermann@andeer.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Erstellung

2022 - 2024

Bearbeitungsstand

9. August 2024

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	6
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.5	Anhörung Inventarobjekte des Bundes	7
2.6	Einspracheaufgabe Waldfeststellung	7
2.7	Rodungsverfahren	7
2.8	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	7
3	Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision	8
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	8
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	8
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	9
3.4	Regionale Richtplanung	10
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	11
3.6	Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
3.7	Weitere relevante Grundlagen	13
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	15
4.1	Ausgangslage Grösse WMZ	15
4.2	Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050	15
4.3	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	16
4.4	Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	16
4.5	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	16
4.6	Kapazität > Bedarf = Rückzonenbedarf	17
4.7	Reduktion der WMZ	19
4.8	Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision	19
4.9	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	22
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen	23
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	23
5.2	Sicherstellen von Mindestdichten	23
5.3	Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern	24
5.4	Anpassung der Massvorschriften	24
5.5	Folgeplanungen	24
6	Umgang mit Zweitwohnungsthematik	25
6.1	Beurteilung der aktuellen Situation	25
6.2	Vorgesehene Massnahmen	25
7	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	26
7.1	Gutsbetrieb Mühle/Mulegn	26
7.2	Autobahnkirche	26
7.3	Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot	27
7.4	Erweiterung Camping	28
7.5	Suesswinkel / Bot Muntschi	29

7.6	Erhaltungszonen Bavugls/Promischur	29
7.7	Landschaftsprägende Bauten	30
7.8	Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet	30
7.9	Innenentwicklung Pignia	31
7.10	Schulhaus Pignia	31
7.11	Innenentwicklung Clugin	32
8	Konzept Gestaltung	33
8.1	Ortsbildschutz	33
9	Konzept Arbeitsgebiete	36
9.1	Regionale Abstimmung	36
9.2	Erweiterung Gewerbegebiet Zups	36
10	Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter	37
11	Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	38
11.1	Zusätzliche Abgabebetbestände nach Art. 19j KRG	38
11.2	Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19l KRG	38
11.3	Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG	38
11.4	Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision	39
11.5	Ausgleich von Planungsnachteilen	39
12	Natur- und Landschaftsschutz	40
12.1	Moore und Trockenwiesen	40
12.2	Auenperimeter	40
12.3	Landschaftsschutzzone	40
12.4	Wald	40
12.5	Gewässerraum	40
12.6	Wildtierkorridor	41
13	Erschliessung	41
13.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)	41
13.2	Wichtige geplante Anlagen	41
14	Baugesetz	41
14.1	Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	41
14.2	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	41
14.3	Wichtige Inhaltliche Änderungen	42
15	Schlussfolgerungen	42

Anhang

- 1 Auswertung kantonale Vorprüfung

Separate Beilage

- A Kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- B Übersicht Bauzonenkapazität Stand rechtskräftige Ortsplanung (Juli 2024)
- C Übersicht Bauzonenkapazität Stand revidierte Ortsplanung (Juli 2024)
- D Änderung Bauzone (Juli 2024)
- B Konzept Busdepot

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die letzte umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Andeer erfolgte 2011 nach der Gemeindefusion von Andeer, Pignia und Clugin im Jahr 2009. Dabei wurden die bestehenden Planungsmittel von Andeer aus dem Jahr 2008, von Pignia aus dem Jahr 1987 und von Clugin aus dem Jahr 1989 überarbeitet und zusammengeführt. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 bis 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund der Zeitspanne seit der letzten Revision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen.

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sind auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist mit dem kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen.

Die vorliegende Revision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Zudem wird die Nutzungsplanung aktualisiert. Damit verfügt die Gemeinde Andeer über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechenden Nutzungsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende regionale Richtplanung zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Revision umgesetzt werden:

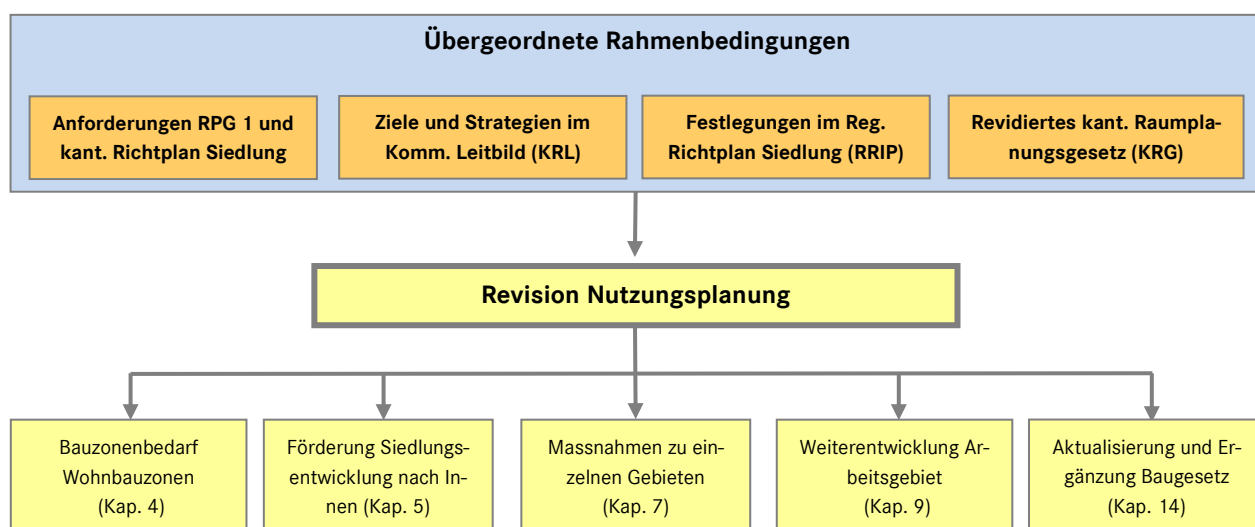


Abb. 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus Vertretern des Gemeindevorstandes und der Verwaltung.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

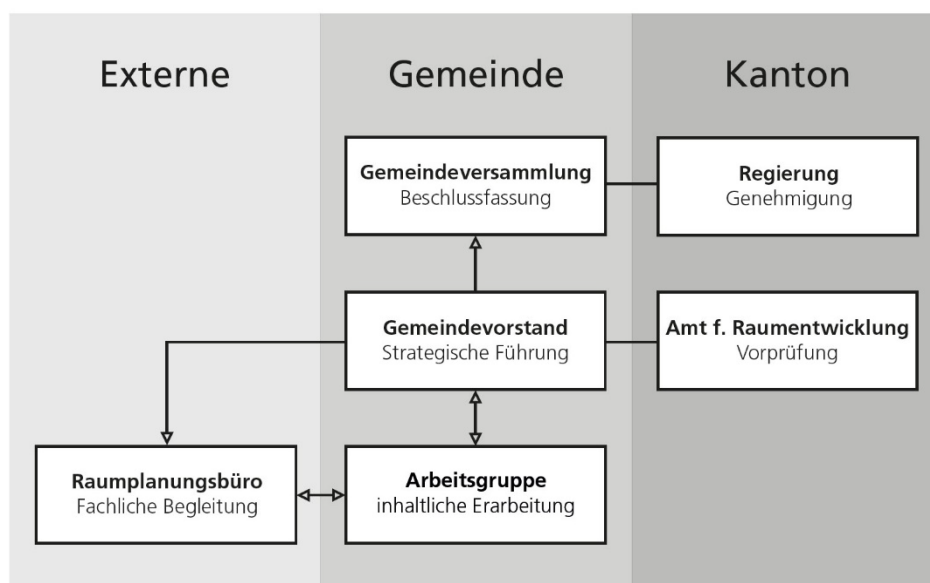


Abb. 2: Organisation

2.2 Ablauf / Termine

Startsitzung mit Gemeindevorstand	18. Januar 2021
Grundlagen- und Analysephase	Sommer/Herbst 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	2022
Verabschiedung zur Vorprüfung durch Vorstand	19. Dezember 2022
Kantonale Vorprüfung	Januar – September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	Januar – August 2024
Mitwirkungsaufgabe	13. August – 12. September 2024
Beschlussfassung	Ende 2024

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 6. September 2023 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung im Wesentlichen positiv beurteilt. In verschiedenen Punkten waren noch Ergänzungen und Anpassungen erforderlich.

Anlässlich zweier Sitzungen (17. November 2023, 26. Januar 2024) wurde die kantonale Vorprüfung von der Gemeinde beraten. Die Auswertung und Behandlung der Vorprüfung kann Anhang 1 entnommen werden.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Nutzungsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Revision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 13. August bis 12. September 2024 können interessierte Personen schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

Am Mittwoch, 21. August 2024 findet eine Orientierungsveranstaltung statt.

2.5 Anhörung Inventarobjekte des Bundes

Die Mitwirkungsaufgabe gilt auch als Anhörung im Sinne von Art. 4 der Trockenwiesenverordnung, Art. 3 der Flachmoorverordnung, Art. 3 der Hochmoorverordnung und Art. 3 der Auenverordnung. Mit der Zonenfestlegung der Trockenstandortzonen und der Naturschutzonen im Zonenplan erfolgt auch die genaue Objektabgrenzung der entsprechenden Inventarobjekte des Bundes.

Im Rahmen der Anhörung kann, wer ein schutzwürdiges Interesse hat, eine Sachverhaltsüberprüfung zur Abgrenzung eines Biotops von nationaler Bedeutung resp. zur Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem nationalen Objekt beantragen und eine förmliche Feststellungsverfügung verlangen.

2.6 Einspracheaufgabe Waldfeststellung

Gegen die im Zonenplan speziell bezeichneten Waldgrenzen kann während der Auflagefrist Einsprache beim Amt für Wald und Naturgefahren erhoben werden. Ohne Einsprache tritt die Waldfeststellung in Kraft.

Die rechtskräftigen übernommenen und die neu festgestellten Waldgrenzen sind im Zonenplan farblich unterschieden.

2.7 Rodungsverfahren

Das vorliegende Nutzungsplanverfahren ist zugleich Leitverfahren für drei damit zusammenhängende Rodungsgesuche. Die ordentliche Auflage des Rodungsgesuchs mit Eröffnung der Einsprachefrist findet zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der ortsplanerischen Beschwerdeaufgabe statt.

2.8 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Massgeblich für die Dimensionierung ist die erwartete Entwicklung der Wohnbevölkerung.
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Revision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die kommunale Bauzonenkapazität ist auf den Bedarf auszurichten und Bauzonen an ungeeigneten Lagen sind auszuzonen.
- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) (Kap. 5.2-11).
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans erfüllt sind (Lageanforderungen, Minstdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die Regionale Abstimmung erfüllt sind (Kap. 5.2-12).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Andeer folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

Wohn-, Misch-, Zentrumszone (WMZ): Gemeinde mit überdimensionierter WMZ

Historische Ortskerne: Andeer, Clugin, Pignia

Zentrenstruktur: Andeer (Ort mit Stützfunktion)

Arbeitsgebiete: Andeer-Zillis, TS Andeer-Runcs, Zuncs

Erhaltungszone: Bavugls, Promischur

Landschaft

Landschaftsschutzgebiete: Casti, Andeer

Auen: Hinterrheinaue Mut/Roflaschlucht; Andeer - Clugin

Hochmoor: Cazun, Caritsch, Nursera

Flachmoor: Crap da Schis, Alp Neaza, Vallatscha, Alp Tobel, Lambegn, Vons

Geotope, Amphibienbiotop, Mosaikstrukturen, etc.: Lai da Vons, Crap da Schis

Wildtierkorridore: GR07 (Überregionale Bedeutung)

Übrige Raumnutzungen und weitere Infrastrukturen

Materialabbau und Materialverwertung: Runcs, Crap da Sal, Cuolmet, Parsagna

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln im jeweiligen Zusammenhang erläutert.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala ist daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung zu überarbeiten. Basierend auf dem regionalen Raumkonzept liegt der Entwurf des regionalen Richtplans vor. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Folgende Inhalte sind regional abgestimmt:

Siedlungsgebiet und Siedlungserweiterungsgebiete

- Siedlungserweiterung öBA, Gebiet Fup/Stoc: Erweiterung 0.7 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Zups: Erweiterung 0.3 ha
- Siedlungserweiterung Arbeiten, Gebiet Runcs: Erweiterung 0.4 ha

Zentrenstruktur

- Zentrumsgebiet (Andeer als Versorgungsstandort mit einem überörtlichen Versorgungsangebot etablieren.)

Gebiete Innenentwicklung

- Gebiet Quadra, Koordination mit Zentrumsgebiet
- Gebiet Sut Munts, Koordination mit Zentrumsgebiet

Entwicklung Arbeitsgebiete

- Kantonaler Arbeitsstandort (Festsetzung)
 - o Standortprofil Andeer Runcs: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betrieb und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.
 - o Standortprofil Andeer Zups: Kleingewerbe. Kein Detailhandel

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

- Standort Mineralbad
- Standort Reha Klinik

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG1) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffung neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Andeer hat im Rahmen eines separaten Prozesses zwischen August 2018 und Oktober 2020 ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. separates Dokument, Beilage A). Die übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung im KRL sieht folgende Teilstrategien vor:

A) Bevölkerungszahl halten

Die Anzahl Einwohner der Gemeinde Andeer bleibt mittelfristig stabil. Ein leichtes Wachstum ist erwünscht.

B) Andeer als Regionalzentrum entwickeln

Andeer ist Dreh- und Angelpunkt für die kommunale Versorgung und nimmt durch seine zentrale Lage zwischen Thusis, Splügen und dem Avers auch überkommunale Aufgaben wahr.

C) Betriebsstandorte Landwirtschaft

Die Aussiedlung von Landwirtschaftsbetrieben wird im Einzelfall gemäss Wegleitung Kanton geprüft.

D) Orte auf Andeer ausrichten

Die Ortsteile Bärenburg, Pignia und Clugin werden auf den Hauptort Andeer ausgerichtet.

E) Historische Dorfkerne gestalten

Die historische Substanz und Struktur in den Dorfkernen wird berücksichtigt und bewahrt. Zugleich werden Rahmenbedingungen geschaffen für zeitgemässes Wohnen und Arbeiten in historischen Bauten.

F) Arbeitsgebiete effizient nutzen

Für die Ansiedlung grosser Betriebe steht primär das Areal Runcs zur Verfügung. Sekundär erfolgt eine Erweiterung des Gebiets Zups für bestehendes Kleingewerbe.

Aus diesen Teilstrategien wurden im KRL folgende Massnahmen abgeleitet, die für die vorliegende Revision relevant sind:

- **Weiterentwicklung historische Siedlungsteile** mit hoher Aufenthaltsqualität («Nutzen und Schützen»); die Umnutzung von Ökonomiegebäuden in Gebäude mit «Erstwohnen» geniesst hohe Priorität. Dichte beibehalten.
- **Aufwertung** und Klärung **nördlicher Ortseingang** Andeer. Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- **Sicherstellung Baulandverfügbarkeit** wichtiger Entwicklungsgebiete und Baulandreserven im Inneren mit Priorisierung, ggf. mit Wohnangeboten für junge Familien / ältere Generationen; Prüfen Genossenschaft. Differenzierte Dichten mit Erfüllung Mindestanforderungen KRIP.
- **Nutzungsverlegung an gut erschlossene und zu entwickelnde Lagen.** Differenzierte Dichten mit Erfüllung der Mindestanforderungen KRIP.
- **Erweiterung des Siedlungsgebiets** zwischen Italienischer Strasse und Nationalstrasse (Andeer). Verdichtete Bauweise mit Aufwertung der Aufenthaltsqualität anstreben.
- Bedarfsgerechte **Entwicklung Arbeitsgebiet** (inkl. Nutzung) Runcs, Zups
- Klärung **Parkierung und Verkehrsberuhigung im Ortskern** (Verkehrs-, Parkierungskonzept, Verkehrsführung)
- Realisierung und Positionierung der **Autobahnkirche**

Wie die einzelnen Themen in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die folgende Auflistung zeigt, welche Bestandteile der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Andeer von der vorliegenden Revision abgelöst bzw. beibehalten werden:

Planungen, die abgelöst werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (ausgenommen GGP Palé)
- RB Nr. 350/ 2014: Teilrevision Regionale Gewerbezone
- RB Nr. 192/2015: Teilrevision Palé (GEP bzw. Zonenplan 1:2000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 751/2017: Teilrevision Via Spluga
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (Zonenplan 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- DV ARE 14/2017: Teilrevision Parzelle Nr. 468, Baute Nr. 65A
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (Zonenplan 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)
- RB Nr. 434/2018: Teilrevision Gewässerraum

- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (Zonenplan bzw. GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal)
- RB Nr. 614/2022: Teilrevision Bavugls

Planungen, die beibehalten werden:

- RB Nr. 1029/2011: Teilrevision 2011 (GGP 1:1000 Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 192/ 2015: Teilrevision Palé (GGP 1:2000 Situation bzw. 1:1000 Schnitte Abraumdeponie Palé)
- RB Nr. 768/2017: Teilrevision Runcs (GGP 1:500 Erweiterung Materialabbau Runcs)
- RB Nr. 1008/2017: Teilrevision Cuolmet (GGP bzw. GEP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Coulmet)¹
- RB Nr. 573/2019: Teilrevision Erweiterung Steinbruch Crap da Sal (GGP 1:1000, Erweiterung Steinbruch Crap da Sal bzw. GGP 1:1000 Erweiterung Steinbruch Crap da Sal, Endgestaltung)²

3.7 Weitere relevante Grundlagen

3.7.1 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission überarbeitete nach wie vor die Naturgefahrenkarten. Die revidierten Pläne der Gefahrenkommission liegen noch nicht vor und können daher noch nicht berücksichtigt werden. Sobald die aktualisierten Gefahrenzonen vorliegen, werden sie in die Revision der Nutzungsplanung integriert.

3.7.2 Wald

Für die vorliegende Revision wurden die aktuellen Datensätze zum Wald vom Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bezogen.

Bestehende statische Waldgrenzen wurden, soweit notwendig, aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen. Die statischen Waldgrenzen und einige Detailabgrenzungen des Waldareals wurden gemäss den Angaben der zuständigen Regionalforstingenieurin im Sommer 2024 bereinigt und ergänzt. Diesbezüglich sind im Zonenplan die zu ergänzenden statischen Waldgrenzen dargestellt.

Im Zusammenhang mit dieser Waldfeststellung sind auch drei Rodungsgesuche notwendig, vgl. dazu Kap. 12.

¹ Hinweis: Mit Beschluss vom 17. April 2024 hat die Gemeindeversammlung Andeer eine Teilrevision der Ortsplanung für den Steinbruch Cuolmet beschlossen, diese Teilrevision ist in der vorliegenden Revision übernommen worden.

² Hinweis: Für den Steinbruch Crap da Sal wie auch für den Steinbruch Parsagna ist gegenwärtig eine separate Teilrevision der Ortsplanung im Gange, diese wird mit der vorliegenden Revision koordiniert.

3.7.3 Quellschutzzonenausscheidung

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der Quellen, welche für die Trinkwasserversorgung relevant sind, wird derzeit durch einen Geologen vorgenommen. Gegenwärtig wurden die rechtskräftigen Schutzzonen übernommen.

3.7.4 ISOS

Laut 2019 aktualisiertem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verfügen Andeer und Pignia über Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. Kap. 8).

3.7.5 Inventarliste der Denkmalpflege

Seit 2019 liegt die definitive Version der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der Denkmalpflege Graubünden vor. Dieses Inventar wurde bei der Überarbeitung des Ortsbildschutzes berücksichtigt (vgl. Kap. 8).

3.7.6 Natur- und Landschaftsschutzinventar

Gemäss kantonalem Naturschutzinventar kommen auf Gemeindegebiet von Andeer diverse Biotop-Typen vor. Darunter befinden sich zahlreiche Objekte von nationaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Landschaftsschutzinventar hat die Gemeinde Andeer zudem Anteil an Landschaften von regionaler Bedeutung, vgl. dazu Kap. 12.

3.7.7 Archäologiezonen

Die Festlegung der archäologischen Objekte erfolgte gemäss den Angaben des archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone bzw. Kulturobjekte umgesetzt.

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage Grösse WMZ

Der Kanton hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der WMZ sowie der Bevölkerungsszenarien 2016 postuliert, dass die WMZ-Reserven für die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Andeer zu gross dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbilds (KRL) hat die Gemeinde die bestehenden Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB» erhoben. Diese Erhebung bildete zusammen mit der Bevölkerungsperspektive 2016 die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Alle Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methodik beurteilt und im kantonalen Richtplan eingestuft.

Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierten Bauzonen), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Andeer ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016.

4.2 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050

Zwischenzeitlich liegen aktualisierte Bevölkerungsperspektiven vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung jeweils die aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Massgebend ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren, somit bis 2040 (Annahme Beschlussfassung 2025).

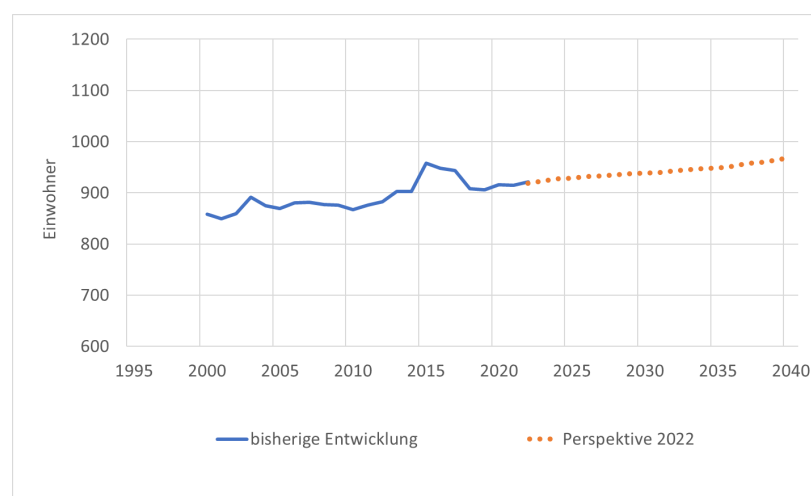


Abb. 3: Vergleich der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und den Prognosen des ARE

Die Bevölkerungsperspektive 2022 prognostiziert eine Zunahme der Einwohnerzahl. Entsprechend dem bisherigen Trend nimmt die Bevölkerung auf 969 Einwohner im Jahr 2040 zu.

4.3 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die 2021 durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu berücksichtigen. Abweichungen sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) nachvollziehbar zu begründen.

4.4 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde selbst setzt sich zum Ziel, ihre aktuelle Einwohnerzahl halten zu können bzw. strebt ein leichtes Wachstum an. Wie die Entwicklung der letzten Jahre zeigt (leichtes Wachstum, Abb. 3) ist diese Erwartung realistisch und entspricht auch der kantonalen Perspektive.

4.5 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde Andeer hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 7.1 ha (vgl. Abb. 4, links und Beilage B). Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 77%.

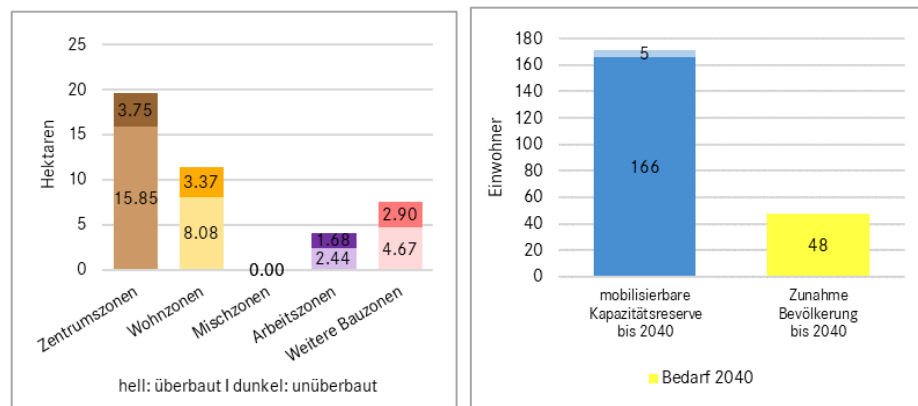


Abb. 4: Überbauungsstand 2024 gemäss rechtskräftigen Ortsplanungen (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose 2022 (rechts). «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Annahmen zur Mobilisierbarkeit: 50% in der unbebauten Bauzone, 2% der Reserve in der unternutzten Bauzone.

Gemäss Bevölkerungsperspektive 2022 - 2050 des Kantons nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Andeer bis 2040 um 48 Einwohner zu (Stand 2022: 921 Einwohner). Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von rund 171 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber.

4.6 Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf

Wie die Analyse der rechtskräftigen Ortsplanung zeigt (vgl. Kap. 4.5), liegt die Bauzonenkapazität in der Gemeinde Andeer über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose. Folglich muss die Bauzonenkapazität reduziert werden.

Wie viel Bauzone rückgezont werden muss, leitet sich einerseits aus den Vorgaben der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.6.1) ab. Andererseits gibt es Argumente, die für einen höheren Bedarf sprechen, als die Wegleitung vorsieht (vgl. Kap. 4.6.2).

Welche Flächen rückgezont werden sollen, hängt von qualitativen Kriterien ab. Für eine Rückzoning kommen unbebaute Flächen infrage, wenn...

- ... sie nicht oder schlecht erschlossen bzw. bebaubar sind.
- ... sie sich an einer peripheren Lage bzw. am Siedlungsrand befinden.
- ... sie als Grün- oder Freiräume gesichert werden sollen.
- ... eine Rückzoning im Sinne der Strategie des KRL ist.

4.6.1 Vorgehen gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.1) sieht für C-Gemeinden (Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone) mit positiver Bevölkerungsprognose – zu denen Andeer grundsätzlich gehört – folgendes Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonen- bzw. Rückzonungsbedarfs vor:

Zitat: Wegleitung, Kap. II

Die WMZ sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung quantitativ soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Die Übersicht BZK kann hierfür ein Indikator sein und gibt einen Zielwert vor. Konkret ist der Bedarf anhand der benötigten Bauplätze unter Berücksichtigung der Dichtewerte des Raumtypes aufzuzeigen.

4.6.2 Erwarteter Bedarf

Folgende Argumente sprechen aus Sicht der Gemeinde für einen höheren Bedarf an Bauzone, als sich aus der Berechnung gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ergeben würde:

1. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Andeer besteht im Wesentlichen aus dem Dorf Andeer mit Bärenburg und den zwei kleineren Ortschaften Pignia und Clugin. Um ein langfristiges Überleben aller Siedlungen zu gewährleisten, muss insbesondere auch den kleinen Orten (Bärenburg, Pignia und Clugin) ein gewisses Entwicklungspotenzial zugestanden werden. In der Summe führt dies zu einem höheren Bauzonenbedarf, als wenn die Bauzone in einem einzigen Siedlungskörper konzentriert wäre.

2. Andeer ist in der kantonalen und regionalen Richtplanung als regionales Zentrum definiert. Durch seine zentrale Lage zwischen Thusis, Splügen und dem Avers hat das Dorf Andeer eine wichtige kommunale und überkommunale Funktion für die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Mit den beiden Gewerbegebieten Runcs und Zups stellt Andeer zudem ein Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung dar. Diese Situation führt zu einem erhöhten Bedarf nach Wohnraum in der Gemeinde.
3. Andeer hat einen relativ hohen Zweitwohnungsanteil von rund 42,6%. Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes können auf unbebauten Parzellen keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden. Entsprechend nimmt der Druck zur Umnutzung bestehender, altrechtlicher Liegenschaften in Zweitwohnungen zu, was die Immobilienpreise steigen lässt und den Markt für Einheimische austrocknet. Um dennoch ausreichend Potenzial für Erstwohnraum sicherzustellen, ist die Verfügbarkeit von Bauland für Einheimische zu gewährleisten.
4. Der Erhalt des wertvollen Ortsbilds bedingt auch Bauflächen ausserhalb der alten Ortskerne, da Ersatzneubauten mit mehr Wohnraum in diesem Gebiet in der Regel nicht wünschenswert sind.
5. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut ist. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers ist nicht zielführend. Die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgesehenen Bauplätze führen in der Beurteilung der Gemeinde zudem zu keiner Zersiedlung, sondern resultieren in einem klaren Siedlungsabschluss und die kompakten Siedlungsstrukturen werden mit den getroffenen Massnahmen gewahrt.
6. Der Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt im Jahr 2023 0.13%. Damit ist es für Wohnungssuchende schwierig bis gegenwärtig unmöglich eine passende Wohnung zu finden. Gemäss Definition³ liegt in Andeer gegenwärtig eine Wohnungsnot vor, da die Leerwohnungsziffer unter der 1-Prozentmarke liegt.
7. Die Nachfrage nach Wohnraum ist vorhanden, was sich auch in der Bautätigkeit zeigt. In der Vergangenheit hat sich zudem bei der Umsetzung wie z.B. Quartierplanungen gezeigt, dass bei Verfügbarkeit von attraktivem Bauland dieses überbaut wird und einen positiven Einfluss auf die Bevölkerungszahl aufweist.

³ Bundesamt für Statistik (BFS): Leerwohnungszählung (LWZ), Leerwohnungsstand vom 1. Juni 2023

4.7 Reduktion der WMZ

Die Gemeinde hat in Anlehnung an die Strategien des KRL und in Anwendung verschiedener Kriterien (vgl. Kap. 4.6) konsequent Reduktionen der WMZ-Flächen durch Rück- oder Umzonungen vorgenommen. Zu erwähnen sind insbesondere die grossflächigen Rückzonungen in peripher gelegenen Gebieten wie Searlas in Clugin, Sur Punt in Pignia sowie diverse Flächen in Bärenburg. Damit wird die Ausrichtung der kleinen Ortsteile auf Andeer (gemäss Konzept KRL) umgesetzt.

Eine weitere grössere Reduktion der WMZ-Reserve wird in Andeer im Gebiet Bot Muntschi zur Freihaltung des Kirchhügels und der Wiesen und Gärten vorgenommen. Weitergehende Reduktionen der Bauzonenfläche wären nur noch innerhalb des Siedlungskörpers im weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiet oder aber in Innenentwicklungsgebieten möglich. Solche Reduktionen würden keinen Beitrag zur Begrenzung der Siedlungsfläche leisten und sind damit raumplanerisch nicht sinnvoll, weshalb explizit davon Abstand genommen wird.

Zudem verzichtet die Gemeinde auf Siedlungserweiterungen, wie jene bei der Veia da Survis, die im KRL vorgesehen waren (damals ging man von einem starken Bevölkerungswachstum gemäss Prognose 2016 aus).

4.8 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Die aktuelle WMZ-Reserve beträgt 7.1 ha (vgl. Kap. 4.5 und separate Beilage B). Mit der revidierten Ortsplanung umfasst die unbebaute WMZ-Reserve noch 5 ha. Dies entspricht einer Reduktion der WMZ-Fläche um 2.1 ha bzw. (vgl. Abb. 5, links und separate Beilage C sowie D).

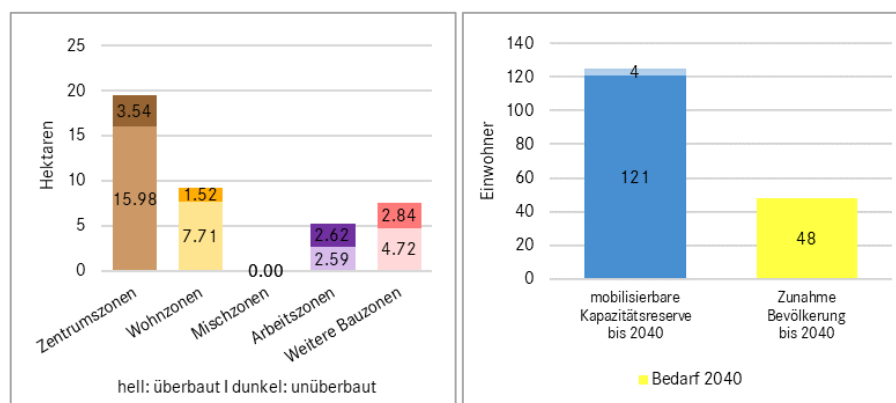


Abb. 5: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanung 2024 (links) und Kapazitätsreserve 2040 (rechts), Bevölkerungsprognose 2022, Basis 2022. «Weitere Bauzonen»: inkl. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die (rechnerische) mobilisierbare Kapazitätsreserve in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beläuft sich nach der Revision auf 121 Einwohner, jene in den überbauten WMZ auf 4 Einwohner. In der Summe ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 125 Einwohnern bis 2040.

Wird die Reduktion der WMZ nur aufgrund der Bauzonenkapazität beurteilt, entsteht der Eindruck, die Gemeinde hätte die Bauzonen nicht genügend reduziert:

Dies liegt daran, dass mit den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kap. 5) wie auch der Ein- und Umzonungen sich durch die vorliegende Revision die mobilisierbare Kapazitätsreserve innerhalb der bestehenden Bauzone leicht erhöht. Zudem erfolgt aufgrund des Wechsels der Berechnungsmethode der AZ, welche neu auf Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) beruht, eine rein numerische Erhöhung der Kapazität um rund 10–15%.

Für den massgebenden Zeitraum bis 2040 wäre die vorgesehene Bauzonenkapazität somit aus kantonalen Sicht (Vergleich Bauzonenkapazität mit Bevölkerungsperspektive) nach wie vor überdimensioniert. Aus Sicht der Gemeinde entspricht dies jedoch dem Bedarf.

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

In der vorliegenden Revision verbleiben in der Gemeinde Andeer trotz erheblicher Rückzonungen noch insgesamt rund 68 Bauplätze. Diese verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Fraktionen:

Andeer:	51 Bauplätze (75%)
Bärenburg:	3 Bauplätze (4%)
Pignia:	9 Bauplätze (13%)
Clugin:	5 Bauplätze (8%)

Die Anzahl Bauplätze entspricht nicht genau der Anzahl unbebauter Parzellen. Einerseits können kleine Parzellen, die allein kaum bebaubar sind, zusammen mit einer Nachbarparzelle einen Bauplatz bilden. Andererseits können grosse Parzellen mehrere Bauplätze aufweisen. Für alle Parzellen, die als Bauplatz (oder als Teil eines Bauplatzes) gezählt wurden, wurde im Zonenplan eine Baulandmobilisierung festgelegt.

Trotz der konsequenten Baulandmobilisierung ist davon auszugehen, dass nicht alle Bauplätze innerhalb von 15 Jahren zur Verfügung stehen werden. In der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, könnten realistischweise rund 45 Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ausgehend von der Annahme, dass pro Wohneinheit etwas mehr als zwei Personen wohnen, besteht bei den verbleibenden Bauplätzen ein Einwohnerpotenzial von ca. 95 Personen. Dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorgängigen Betrachtung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve.

4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 5 ha. In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von

ca. 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 5 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von 150 Einwohnern.

Ausgehend von der Annahme, dass rund 2/3 mobilisiert werden, besteht somit Potential für 100 Einwohner. Auch dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze.

4.8.3 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde

Im KRL sowie im regionalen Richtplan wurden drei unüberbaute Areale im Dorf Andeer als Entwicklungsgebiete definiert: Einerseits das Gebiet Quadra unmittelbar östlich des Dorfkerns (Quartierplan in Kraft seit 2019). Andererseits zwei Flächen im Süden des Dorfs (Sut Munts). Diese Gebiete stellen wichtige Entwicklungsschwerpunkte für die Gemeinde dar, da sie aufgrund der zentralen Lage, Parzellengrösse und Zonenzugehörigkeit gute Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern bzw. von Mietwohnungen bieten und somit einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in Andeer leisten können. Der Mangel an Mietwohnungen im Wohnungsmix der Gemeinde erschwert derzeit den Zuzug von potenziellen Erstwohnenden, die sich entweder kein Wohneigentum leisten können oder die damit verbundenen Investitionen vermeiden wollen.



Abb. 6: Ausschnitt KRL-Strategieplan Siedlungsentwicklung Wohnen

Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets

Im Dorf Andeer bestehen neben den oben erwähnten Entwicklungsgebieten noch rund drei Dutzend weitere unbebaute Parzellen oder Parzellenteile, die als Bauzonenreserve zu werten sind und daher mit Baulandmobilisierungen belegt werden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei diesen Parzellen um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets (WÜG, vgl. Definition gemäss kantonaler

Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf», S. 5). Als Abgrenzung des weitgehend überbauten Gebiets wertet die Gemeinde im Wesentlichen die bestehenden Strassen, die den Siedlungsrand fast durchgehend markieren. Diese Definition korrespondiert auch mit der Abgrenzung des Siedlungsraums gemäss RRIP bzw. mit der Definition des Siedlungsrandes im KRL.

Vereinzelte Bauplätze in dezentral gelegenen Ortsteilen

Gemäss KRL soll sich die künftige Siedlungsentwicklung auf das Dorf Andeer konzentrieren, während in den kleineren Ortsteilen Pignia, Clugin und auch Bärenburg der Erhalt der bestehenden Strukturen im Vordergrund steht. Um das Überleben der kleinen Ortsteile langfristig zu sichern, sollen aber auch weiterhin vereinzelte Bauplätze für allfällige Zuzüger zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde darauf geachtet, dass einzelne, besonders gut zur Bebauung geeignete Flächen, nicht rückgezont werden (vgl. dazu auch Kap. 7).

Ein-/Umzonungen

Vereinzelte Einzonungen bzw. Umzonungen von oder in WMZ sind im Zusammenhang mit konkreten Projekten vorgesehen. Dies betrifft folgende Gebiete:

- Die Verlegung der Bushaltestellen Heilbad Andeer erfordert die Umzonung der Parzelle 555 von der WMZ in die ZöBA (vgl. Kap. 7.3).
- Die dadurch notwendige Verlegung des Postauto-Busdepots in Andeer erfordert auf der Parzelle 1007 die Umzonung von Campingzone in Wohn-Gewerbezone bzw. die Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohn-Gewerbezone (vgl. Kap. 7.3).
- Die Erneuerung des Areals Mühle (vgl. Kap. 7.1) westlich von Andeer erfordert:
 - o Umzonung von Parzelle 988 von ZöA in Parkierungszone
 - o Umzonung von Parzelle 982 von Dorfkernzone in Parkierungszone
 - o Umzonungen auf Parzelle 980 von Dorfkernzone in Freihaltezone
 - o Einzonungen auf Parzelle 980 von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone bzw. Parkierungszone
- Die Umnutzung des ehemaligen Schulhauses von Pignia erfordert die Umzonung eines Teils der Parzelle 2037 von ZöBA in Dorfzone (vgl. Kap. 7.9 und 10).
- Die Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses von Clugin erfordert die Umzonung der Parzelle 3108 von ZöBA in Dorfzone (vgl. Kap. 10).

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Unter Berücksichtigung der Argumente in den voranstehenden Kapiteln erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve ist daher im Sinne der vorangehenden Ausführungen als bedarfsgerechte Bauzonenreserve anzusehen.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Andeer bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht genutzt werden oder nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen (Überbauungsfrist). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Die Bebauungsfrist für neu eingezonte Parzellen beträgt drei Jahre, jene für bestehende Bauzonen fünf Jahre. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde (sie muss nicht) die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine milderen Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

Da die Gemeinde in sämtlichen Fraktionen eine Entwicklungsmöglichkeit vorsieht ist auch die Baulandmobilisierung pro Fraktion vorzusehen. Bei einer Nachfrage nach Bauland in der einen Fraktion ohne Verfügbarkeit soll eine Baulandmobilisierung in dieser Fraktion möglich sein, auch wenn in anderen Fraktionen Bauland verfügbar wäre. Im Baugesetz wird der Baubehörde die Kompetenz eingeräumt, entsprechende Ausführungsbestimmungen zu erlassen.

5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der KRIP-S sieht vor, dass Gemeinden eine Mindestausnutzung der Grundstücke von 80% sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Regelung aufgenommen, wonach Neubauten, Erweiterungen wie auch neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten das Mass der Nutzung (d.h. Ausnutzungsziffer und Gebäudeabmessung) zu mindestens 80% ausschöpfen müssen. Ausnahmen sind möglich bei ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte. In diesem Fall muss aufgezeigt werden, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich baulich und funktional realisiert werden kann.

5.3 Gebiete mit Pflicht zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern

Andeer verfügte bereits bis anhin über verhältnismässig höhere Ausnützungsziffern. Bis anhin fehlte jedoch eine griffige Regelung, diese Dichte auch einzufordern (vgl. Kap. 5.2) oder aber sicherzustellen, dass nicht nur sehr grosse Einfamilienhäuser errichtet werden.

Zur Sicherstellung von Mehrfamilienbauten sind künftig bei Neu- oder Ersatzbauten in den im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten «Bereichen Mehrfamilienhaus» mindestens vier Wohnungen pro Gebäude zu erstellen. Diese Regelungen gelten nicht für Erneuerungen und/oder Erweiterungen bestehender Häuser. In Einzelfällen kann die Baubehörde die Anzahl Wohnungen auf ein Gesuch hin herabsetzen.

5.4 Anpassung der Massvorschriften

Grenzabstände

Das rechtskräftige Baugesetz kennt einen kleinen und einen grossen Grenzabstand. Künftig wird lediglich noch ein Grenzabstand vorgesehen, welcher dem kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich.

Zur Sicherstellung der Trennung zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone wie auch der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird eine Regelung eingeführt, wonach bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone gegenüber Grundstückteilen ausserhalb der Bauzone ein Mindestabstand von 1 m zur Bauzonengrenze (nicht zur Grundstücksgrenze) einzuhalten ist. Dies betrifft einerseits Parzellen, welche teilweise in der Bauzone und teilweise ausserhalb der Bauzone liegen; andererseits wird damit aber auch ein im Grundsatz denkbare Näherbaurecht zur Bauzonengrenze ausgeschlossen.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist in Andeer bereits heute eher hoch. Der kantonale Richtplan verlangt bei Ein-, Um- oder Aufzonungen im ländlichen Raum eine Ausnützungsziffer von mindestens 0.5. Dieses Mass wird heute bereits erfüllt. Daher wird von einer weitergehenden Erhöhung abgesehen.

Gebäudeabmessungen

Die möglichen Gebäudehöhen werden in der Dorfzone Clugin / Pignia geringfügig erhöht, um eine optimalere Bebauung (dreigeschossig) zu ermöglichen: Neu beträgt die Firsthöhe 12.5 m (bisher 11.5 m) und die Gebäudehöhe 9.0 m (bisher 8.0 m)

5.5 Folgeplanungen

In Pignia und Clugin wurden für zwei Gebiete Bebauungsstudien erarbeitet (vgl. Kap. 7), zur Sicherstellung dieser Verdichtungsgebiete wird ein Perimeter mit Folgeplanung festgelegt. Eine allfällige Baubewilligung ohne umgesetzter Folgeplanung ist möglich, sofern das Vorhaben den Erlass der Folgeplanung nicht beeinträchtigt.

6 Umgang mit Zweitwohnungsthematik

6.1 Beurteilung der aktuellen Situation

Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz (ZWG), das per 1. Januar 2016 in Kraft trat, limitiert den Bau von Zweitwohnungen. Andeer hat aktuell gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) einen Zweitwohnungsanteil von 42,6 Prozent. Verglichen mit anderen Gemeinden im Kanton Graubünden ist dieser Zweitwohnungsanteil zwar nicht übermässig hoch, er liegt aber dennoch deutlich über der Limite von 20 Prozent, ab welcher laut ZWG eine Gemeinde den Bau neuer Zweitwohnungen nicht mehr bewilligen darf.

Weiterhin erlaubt ist aber die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen. Da die Nachfrage hoch bleibt und die Zweitwohnungsanteile in benachbarten Regionen mit zwischen 60 bis 75 Prozent bereits sehr hoch sind, dürfte in Zukunft auch in Andeer der Umnutzungsdruck weiter zunehmen. Diese Entwicklung wird durch die Demografie begünstigt, denn aufgrund der Überalterung ist in den kommenden Jahren vermehrt damit zu rechnen, dass Erstwohnungen frei werden und als Zweitwohnungen verkauft werden.

Auch wenn die Situation im Augenblick noch nicht akut ist, ergibt es aus Sicht der Gemeinde Sinn, im kommunalen Baugesetz ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz aufzunehmen. Ziel ist, die Entwicklung besser verfolgen zu können und gegebenenfalls über die nötigen Werkzeuge zu verfügen, um gegen unerwünschte Entwicklungen vorgehen zu können.

6.2 Vorgesehene Massnahmen

Die Gemeinde erlässt im Baugesetz die folgenden ergänzenden Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz:

- Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen ist bewilligungspflichtig.
- Bei einem wesentlichen Umbau ist mindestens 1/3 der Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen.
- Touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bstb. a ZWG dürfen maximal 1/4 der Hauptnutzfläche umfassen.
- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG bedingen eine projektbezogene Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung. Die Umnutzung im Rahmen von Art. 8 Abs. 4 ZWG ist nicht zulässig.
- Die Umnutzung von geschützten Bauten in Zweitwohnungen ist nur in den Erhaltungszonen und in der Zone landschaftsprägende Bauten zulässig.

7 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

7.1 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn

Der Gutsbetrieb bei der alten Mühle (Haus Ragaz) in Andeer hat seit 2021 einen neuen Eigentümer. Dieser plant einen Umbau der Liegenschaft. Derzeit läuft die Projektplanung. Zur Umsetzung dieses Vorhabens, sollen die Bauzonenabgrenzungen im Umfeld der Liegenschaft angepasst werden. Die Anpassungen beinhalten im westlichen Teil der Liegenschaft eine Einzonung von Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone bzw. Parkierungszone. Diese werden im östlichen Teil der Liegenschaft durch zwei insgesamt flächengleiche Umzonungen von Dorfkernzone in die Freihaltezone kompensiert (siehe Abb. 7).

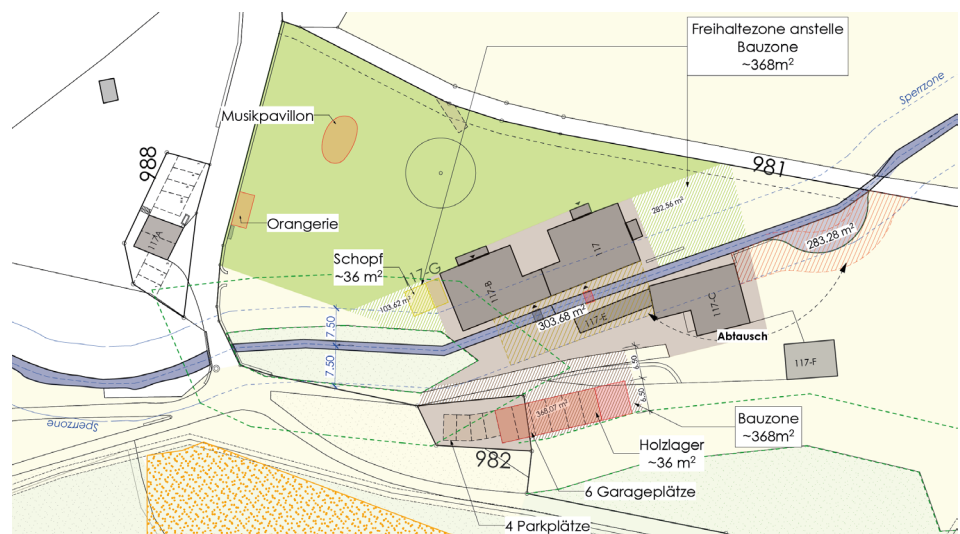


Abb. 7: Situationsplan Gutsbetrieb Mühle mit vorgesehenen Zonenanpassungen

7.2 Autobahnkirche

Die Interessengemeinschaft (IG) «Autobahnkirche Andeer-Val Schons» plant die Errichtung einer Autobahnkirche an der Autostrasse A13 bei Andeer. Für die Erarbeitung des Vorprojekts konnten die Verantwortlichen das renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron gewinnen (vgl. Abb. 8).

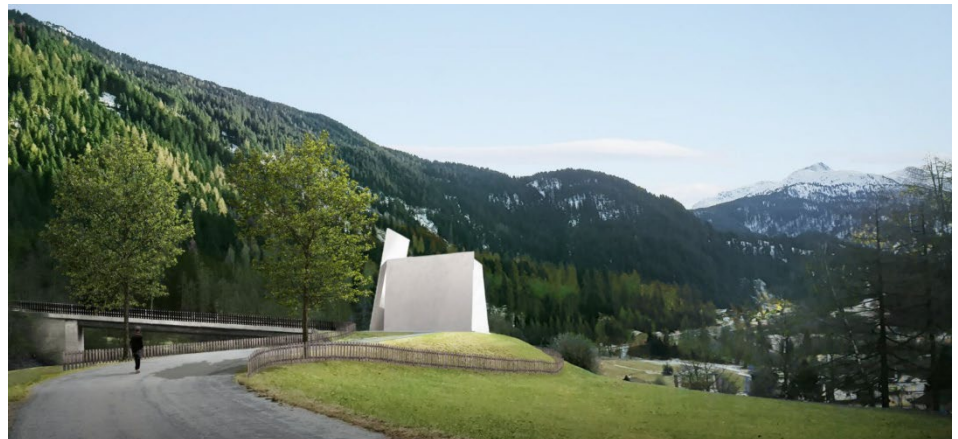


Abb. 8: Visualisierung Projekt Autobahnkirche von Herzog & De Meuron.

Um das Projekt zu ermöglichen, soll im Zonenplan auf den Parzellen Nr. 803 und 1093 Teilflächen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Im Generellen Erschliessungsplan werden der Standort der Parkierungsanlage (Parkplatz inkl. sanitärer Anlagen), der Erschliessungsstrasse sowie die Wegführung für die Fusswegverbindung und Leitungserschliessung zwischen der Parkierungsanlage und der Autobahnkirche festgelegt (vgl. Abb. 9).

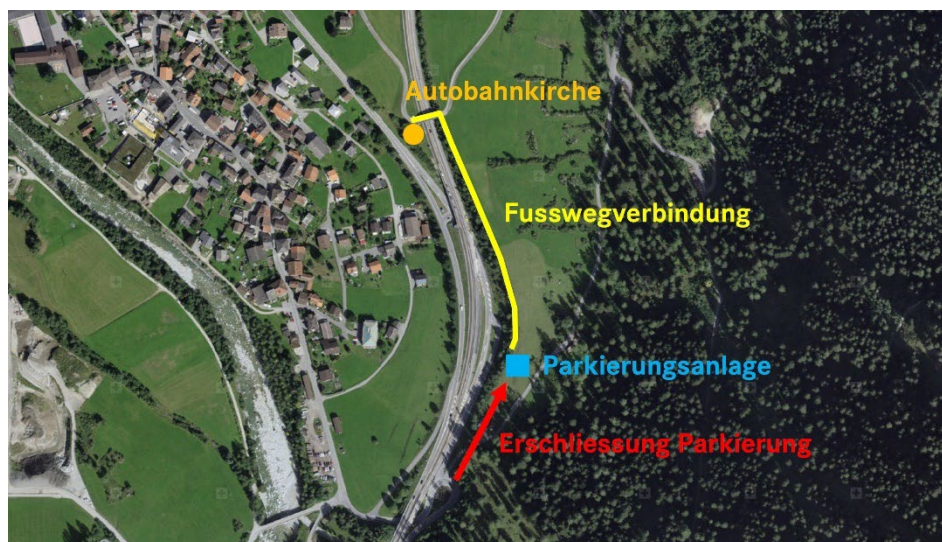


Abb. 9: Konzept zur Erschliessung der geplanten Autobahnkirche

Die Gemeinde beabsichtigt diese erforderlichen nutzungsplanerischen Festlegungen befristet zu erlassen. Sollte das Baugesuch bzw. der Baubeginn nicht nach der vereinbarten Frist erfolgen, verfällt die Planung somit.

Die Vorlage wurde im Oktober 2020 als Teilrevision der Ortsplanung beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE stellte den Vorprüfungsbericht im März 2021 zu. Darin werden diverse Auflagen formuliert, welche die Projektverantwortlichen zu erfüllen haben, bevor eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Überarbeitung der Vorlage ist momentan im Gange. Die nutzungsplanerischen Inhalte werden in der vorliegenden Revision gemäss dem Stand der Vorprüfung aufgenommen.

7.3 Verlegung der Bushaltestelle und neues Busdepot

Die Situation des Busverkehrs im nördlichen Teil des Dorfs Andeer ist derzeit aus mehreren Gründen nicht zufriedenstellend gelöst. Einerseits ist die heutige Lage der beiden Bushaltestellen «Heilbad» und «Tgavugl» für ortsunkundige Fahrgäste unübersichtlich. Zudem entsprechen die beiden Bushaltestellen nicht den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes und müssen daher sowieso saniert werden. Andererseits sind Platzverhältnisse im Busdepot der Betreiberfirma Gaudenz AG, das sich auf den Parzellen Nr. 554 und 555 befindet, zu knapp für die heutigen Bedürfnisse. Um diese Probleme zu lösen, haben sich die Gemeinde und die

Postauto-Betreiberfirma auf eine gemeinsame Lösung geeinigt. Die Bushaltestellen sollen neu auf der Parzelle Nr. 555 an einem Standort zusammengelegt und nach heutigen Vorgaben neu gebaut werden (vgl. Abb. 10). Die Parzelle Nr. 555 wird zu diesem Zweck von der Wohn-Gewerbezone in die ZöBA umgezont.

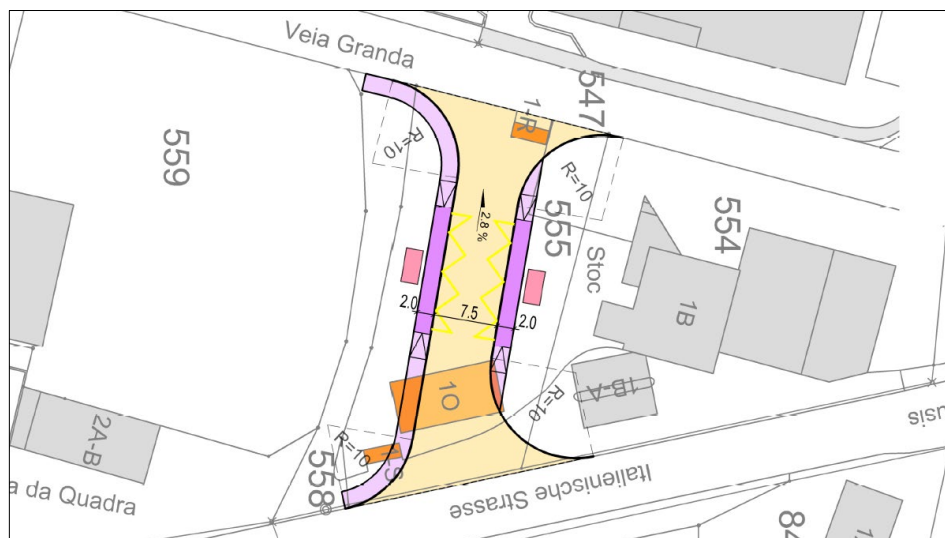


Abb. 10: Projektstudie neue Bushaltestelle Heilbad (Quelle: Jenny Planing AG, 2018)

Um dies zu ermöglichen, muss das Busdepot an einen anderen Standort verlegt werden, der vorzugsweise zentral gelegen ist, um lange Leerfahrten/Betriebsfahrten vom Depot zum Einsatzort zu vermeiden. Aus Sicht der Gemeinde und der Betreiberfirma befindet sich dieser Idealstandort unmittelbar beim nördlichen Dorfeingang auf den Parzellen Nr. 1007 und 1008. Die nordöstliche Ecke der Parzelle Nr. 1007, die heute teilweise in der Campingzone und teilweise in der Landwirtschaftszone liegt, wird zu diesem Zweck in die Wohn-Gewerbezone um- bzw. eingezont. Zusammen mit der nördlichen Hälfte der Parzelle Nr. 1008, die bereits heute in der Wohn-Gewerbezone liegt, entsteht somit ein Bauplatz, der ausreichend Platz für ein neues Busdepot bietet (vgl. Konzept in Beilage E).

Mit der geplanten neuen Haltestelle kann die Aufenthaltsqualität am nördlichen Ortseingang im Sinne des KRL aufgewertete werden.

7.4 Erweiterung Camping

Der Campingplatz am Ortseingang von Andeer erfreut sich einer grossen Nachfrage. Daher, und auch zur Kompensation des Wegfalls einer Teilfläche des Campingareals im Zusammenhang mit dem neu geplanten Busdepot (vgl. Kap. 7.3), soll dieser nach Norden erweitert werden. Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1009 wird somit der Campingzone (nicht Bauzone) zugewiesen.

7.5 Suesswinkel / Bot Muntschi

Die Parzelle Nr. 523 umfasst einen Grossteil der bestehenden Freifläche westlich der reformierten Kirche bzw. südlich des Freibads in Andeer. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde ein Teil der Freifläche (Bot Muntschi) als Freihaltezone definiert. Im Bereich der Freihaltezone wurde im Generellen Gestaltungsplan ein Hochbauverbotsbereich festgelegt, um die Sicht von Westen auf die Kirche freizuhalten. Im Gegenzug wurden auf der verbleibenden Bauzone (Dorfkernzone) im Süden der Parzelle (Suesswinkel) zwei Gestaltungsbereiche definiert, welche eine höhere Ausnützung bei der Bebauung ermöglichten. Ein Teil dieser Bereiche ist inzwischen bebaut.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden diese Baubereiche aufgehoben und die Dorfkernezone wird im nördlichen Teil redimensioniert bzw. in die Freihaltezone umgezont. Durch diese Massnahme soll einerseits die überschüssige/ungenutzte Kapazitätsreserve verkleinert und andererseits der Schutz des siedlungsinternen Freiraums westlich der Kirche gestärkt werden. Der bestehende Hochbauverbotsbereich wird aufgehoben.

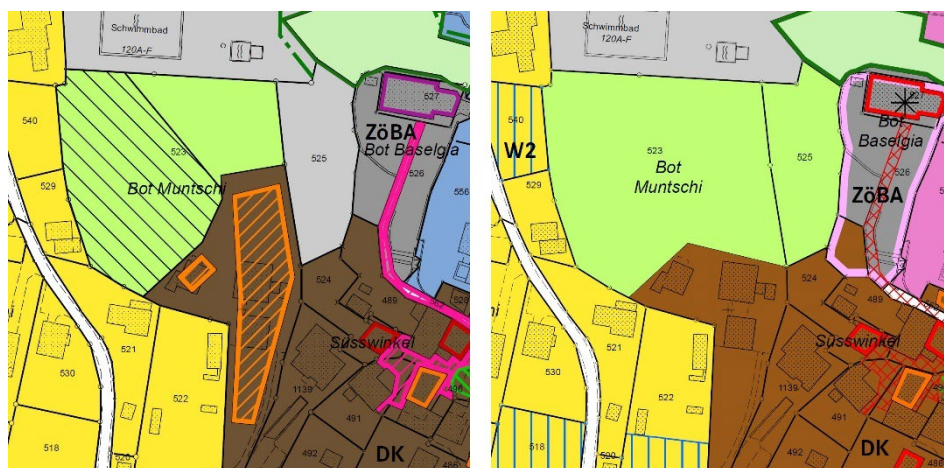


Abb. 11: Veränderungen rechtskräftiger (links) und neuer (rechts) ZP/GGP im Bereich Bot Muntschi.

7.6 Erhaltungszonen Bavugls/Promischur

In der Gemeinde Andeer bestehen mit Bavugls und Promischur zwei Alpsiedlungen, für die Erhaltungszonen in Kraft sind. Zweck dieser Erhaltungszonen war bei ihrer Einführung, dass alte Stallbauten in diesen Alpsiedlungen erhalten werden können, indem sie in Ferienunterkünften (Zweitwohnungen) umgenutzt werden können. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 ist die Umnutzung solcher Stallbauten in Erhaltungszonen nicht mehr möglich. Das Gericht argumentiert, dass die Praxis dem Zweitwohnungsgesetz widerspreche. Bis auf weiteres müssen Bauvorhaben in der Erhaltungszone daher ein BAB-Verfahren durchlaufen.

Die Bauten in den Erhaltungszonen Bavugls und Promischur, die noch nicht umgenutzt sind, werden im Rahmen dieser Revision im Generellen Gestaltungsplan, gestützt auf die bisherige Gesamtschau über die Erhaltungszone, als «geschützte Baute Erhaltungszone» definiert, welche gemäss Art. 9 ZWG in Verbindung mit Art. 24d RPG weiterhin umgenutzt werden dürfen.

Dazu sind die folgenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- die Baute wird in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes bleiben im Wesentlichen unverändert;
- eine dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden; und
- es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

7.7 Landschaftsprägende Bauten

In den bestehenden Zonen landschaftsprägende Bauten gelangt eine analoge Anwendung von Art. 9 ZWG wie in der Erhaltungszone zur Anwendung.

7.8 Areal Crap da Sal, Parsagna und Cuolmet

Die beiden Steinabbaugebiete Crap da Sal und Parsagna werden momentan teilweise neu konzipiert. Dazu sind jeweils separate Teilrevisionen der Ortsplanung bezüglich Tiefenabbau in Arbeit und liegen gleichzeitig mit der vorliegenden Revision auf.

Für das Areal Cuolmet wurde im April 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung bezüglich Deponiezone beschlossen, welche ebenfalls integriert wurde.

7.9 Innenentwicklung Pignia

Zur qualitätsvollen Bebauung des Raumes zwischen der Veia Prinzipala, Pitgogna Pintga und dem Gebiet Candealas wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet. Gemäss dieser (vgl. Abb. 12) liessen sich total neun Baukörper realisieren. Dabei wird ein Respektabstand zur historischen Bebauung entlang der Veia Prinzipala eingehalten, die Erschliessung erfolgt mehrheitlich bergseitig. Parkierungsflächen könnten unter Umständen in den leerstehenden Ökonomiebauten oder in einer Tiefgarage auf Parzelle Nr. 2037, vgl. dazu auch Kap. 7.10, angeordnet werden. Zur Sicherung des Konzepts wird ein Perimeter Folgeplanung festgelegt.



Abb. 12: Bebauungsstudie Innenentwicklung Pignia, Situation (links) und Ansicht (rechts)

7.10 Schulhaus Pignia

Das ehemalige Schulhaus Pignia verfügt seit längerer Zeit über Wohnraum. Bergseitig ist zudem eine grössere Landreserve der Bauzone zugewiesen. Diese im Eigentum der Gemeinde stehende und attraktiv gelegene Parzelle ist ideal geeignet für eine optimierte Bebauung mit kleinvolumigen Mehrfamilienhäusern.

Mittels Bebauungsstudie wird aufgezeigt, wie die vier Baukörper auf einer zentralen unterirdischen Parkierungsanlage angeordnet werden könnten (Abb. 13).



Abb. 13: Bebauungsstudie Schulhaus Pignia, Situation (links) und Ansicht (rechts)

7.11 Innenentwicklung Clugin

Für das von der Kantonsstrasse und der Kirchgasse eingefasste Gebiet wurde ebenfalls eine Bebauungsstudie erstellt. Gemäss dieser (vgl. Abb. 14) liessen sich total vier Baukörper realisieren. Dabei wird ein Respektabstand zur historischen Bebauung gewährleistet und es entsteht dadurch ein innerer Freiraum. Die Erschliessung erfolgt mehrheitlich ab der Kantonsstrasse talseitig. Parkierungsflächen könnten im Obergeschoss (Strassenseitig) oder unter Umständen in den leerstehenden Ökonombauten angeordnet werden. Zur Sicherung des Konzepts wird ein Perimeter Folgeplanung festgelegt.

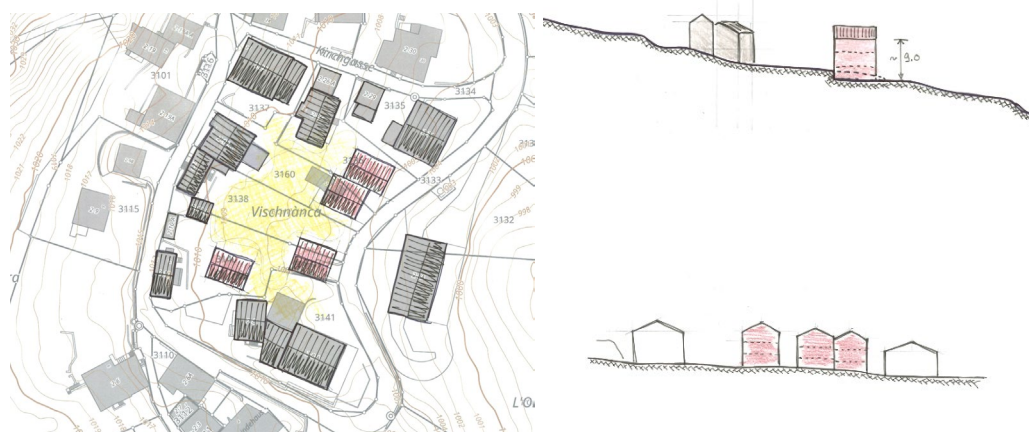


Abb. 14: Bebauungsstudie Innenentwicklung Clugin, Situation (links) und Ansichten (rechts)

8 Konzept Gestaltung

8.1 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Andeer hat sich mit dem Thema Ortsbildschutz bereits in früheren Revisionen der Ortsplanung intensiv auseinandergesetzt. Entsprechend viele Festlegungen zu verschiedenen Aspekten dieses Themenkreises bestehen bereits. Die bestehenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan stellen somit eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Andeer dar. Weitere wichtige Grundlagen, die im Rahmen dieser Revision berücksichtigt wurden, sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Überarbeitung 2019)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege.

8.1.1 Umgang mit ISOS

Die historischen Ortskerne von Andeer und Pignia sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, Ortsbildaufnahme 2019) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Das ISOS ist in der Ortsplanung sowie bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits sehr umfassend erfolgten objektbezogenen Schutzfestlegungen, das Ausscheiden von Freihalteflächen, Zonen für Grünflächen sowie Erhaltungsbereichen etc. ist die Gemeinde der Ansicht, dass den Schutzinteressen des ISOS ausreichend Rechnung getragen wird. Dennoch wird nachfolgend aufgezeigt, wie die einzelnen Empfehlungen des ISOS (Stand 2019) berücksichtigt bzw. abgewogen wurden.

Pignia

Gemäss ISOS solle das unbebaute Kulturland (im ISOS Nr. 2, vgl. Abb. 15), namentlich westlich des Ortskerns freigehalten werden. Die Neubautätigkeit habe sich auf eine Verdichtung des Wohnquartier südlich des Ual da Pignia (im ISOS Nr. 3) zu begrenzen.

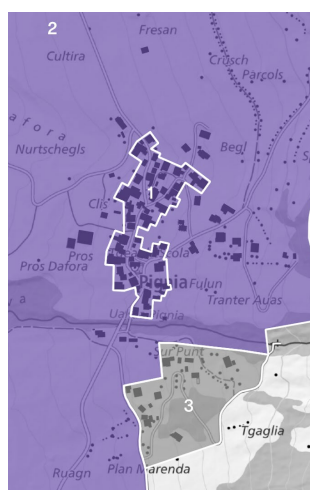


Abb. 15: ISOS Pignia (2019, BAK)

Die talseitigen Gebiete liegen vollumfänglich in der Landwirtschaftszone und sind nicht der Bauzone zugewiesen, dementsprechend wird dem ISOS in diesem Bereich entsprochen. Ebenfalls wird mit der Zuweisung zur Nicht-Bauzone im Gebiet Sur Punt dem Anliegen des ISOS entsprochen. Demgegenüber ist das (sehr grossflächig und undifferenziert ausgeschiedene) Gebiet (im ISOS ebenfalls mit der Nr. 2 bezeichnet) westlich des Ortskerns (Candealas/Liorasei) aus Sicht der Gemeinde keinesfalls als «unüberbautes Kulturland» zu betrachten, sondern vielmehr als Erweiterung der historischen Dorfbauung, welche mit der aufgezeigten Bebauungsstudie (vgl. Kap. 7.8 und 7.10) nun qualitativ nach innen verdichtet wird. Eine Rückzonung dieses bereits weitgehend bebauten Gebiets wäre widersinnig. Dies bestätigt sich auch durch die vom ISOS empfohlene Verdichtung des neueren Wohngebietes südlich des Ual da Pignia, eine solche ist gar nicht möglich, da die im ISOS bezeichnete Teilfläche (3) mehrheitlich aus Wald besteht. Somit ist aus Sicht der Gemeinde auch das revidierte ISOS 2019 im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Schliesslich werden im ISOS noch diverse Empfehlungen zum Ortskern (Nr. 1 in Abb. 18) aufgeführt, diesen wird mit der Festlegung der Dorfzone bzw. den umfangreichen Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

Andeer

Für Andeer hält das ISOS (2019) im Wesentlichen diverse Empfehlungen für den Ortskern (Nr. 1 und 2 im ISOS, Abb. 16) fest. Diesen wird auch hier mit den unterschiedlichen Grundnutzungen und den Regelungen im Generellen Gestaltungsplan entsprochen.

Weiter soll die unbebaute Umgebung (Nr. 4) freigehalten werden, namentlich die Ansicht des Kirchhügels (Nr. 6) und des Hotels Fravi (Nr. 5).



Abb. 16: ISOS Andeer (2019, BAK)

Auch in Andeer ist die Gliederung der Gebiete z.T. sehr grossflächig und wenig differenziert. So ist die Umgebung (Nr. 4) vielerorts nicht unbebaut, sondern wird seit Jahrzehnten baulich genutzt.

Unter Würdigung des ISOS wird das Gebiet Bot Muntschi bezüglich Freihaltebereich und Ansicht der Kirche vergrössert. Demgegenüber handelt es sich beim öffentlichen Parkplatz am Ortseingang sowie dem Gebiet Stoc/Fup um ein im KRL bzw. regionalen Richtplan ausgeschiedenes Aufwertungsgebiet, welches mittel- bis längerfristig bebaut werden kann. Gleiches gilt für das Areal Quadra, in welchem eine rechtskräftige Quartierplanung existiert, welche sowohl im KRL als auch im regionalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt für eine Innenverdichtung vorgesehen ist. Somit ist angezeigt, in diesen Gebieten eine qualitative bauliche Entwicklung höher zu gewichten als die Freihaltung des Areals.

8.1.2 Umgang mit Inventar der Denkmalpflege

Die Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege wurde mit den Vertretern der Gemeinde in mehreren Sitzungen intensiv diskutiert und der Schutzstatus für jedes einzelne Objekt gemeinsam festgelegt. Um eine differenziertere Abstufung der Schutzwürdigkeit bzw. der damit verbundenen Schutzauflagen zu ermöglichen, wurden die bisherigen Schutzkategorien überprüft und neu durch ein dreistufiges System von Schutzkategorien ersetzt. Neu definiert das Baugesetz folgende Schutzkategorien: «geschützte Bauten» (strenge Schutzauflagen), erhaltenswerte Bauten (mittlere Schutzauflagen) und «bemerkenswerte Bauten» (geringe Schutzauflagen). Für Wohngebäude, die in der Inventarliste der Denkmalpflege vorkommen, wurde eine dieser drei Schutzkategorien festgelegt.

Die in der Inventarliste erfassten Ökonomiebauten werden mehrheitlich keiner Schutzkategorie zugewiesen. Dies gestützt auf die Strategie des KRL, wonach prioritär Erstwohnungen im Ortskern gefördert werden sollen – wozu auch ein Ersatzneubau von Ökonomiebauten beitragen kann.

8.1.3 Umgang mit bestehenden Festlegungen

Unter den bestehenden Schutzfestlegungen im Generellen Gestaltungsplan finden sich einige Bauten, die in der Inventarliste der Denkmalpflege nicht vorkommen. Diese Festlegungen werden aufgehoben. Die bisherige Schutzkategorie «erhaltenswerte Stallbauten» wird ebenfalls aufgehoben. An den weiteren bestehenden Inhalten des Generellen Gestaltungsplanes wurde nichts geändert.

9 Konzept Arbeitsgebiete

9.1 Regionale Abstimmung

Der kantonale Arbeitsstandort Andeer-Zillis (Objekt-Nr. 5.4-3) besteht aus den drei Gewerbegebieten Runcs, Zups und Nislas (vgl. Kap. 3.4), die jeweils unterschiedliche Standortprofile aufweisen. Mit Runcs und Zups liegen zwei dieser Gewerbegebiete in der Gemeinde Andeer. Für beide Gewerbegebiete sind im Richtplan Erweiterungen vorgesehen:

Runcs:

Standortprofil: Industrie, Gewerbe; auch stark emittierende Betriebe und Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen. Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-8 (Erweiterung von 0.4 ha nach Süden)

Zups:

Standortprofil: Kleingewerbe, Kein Detailhandel.

Erweiterung: Objekt-Nr. 5.1-7 (Erweiterung von 0.3 ha nach Osten)

9.2 Erweiterung Gewerbegebiet Zups

Das Gewerbegebiete Zups ist inzwischen vollständig bebaut. Die Entwicklung in Runcs ist im Gange. Daher werden die gemäss Richtplanung vorgesehenen Erweiterungen im Rahmen der vorliegenden Revision in der Nutzungsplanung umgesetzt und die Gewerbezone um die entsprechenden Flächen erweitert.

Die in der Richtplanung vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets Zups um 0.3 ha in östlicher Richtung reicht aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht, um den erwarteten Bedarf zu decken, denn aufgrund der starken Hangneigung ist die Fläche nur bedingt bebaubar. Daher wird auch eine Einzonung von weiteren 0.4 ha nördlich der bestehenden Gewerbezone Zups vorgenommen. Die Baugestaltungslinie entlang der Strasse wird im Bereich der Einzonung fortgeführt.

10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Die bestehenden ZöBA/ZöA werden grösstenteils unverändert beibehalten. Einige Änderungen sind aufgrund aktueller Entwicklungen aber nötig. Diese Änderungen sind untenstehend nach Fraktionen geordnet aufgelistet:

Clugin

- Parzelle Nr. 3108: Das alte Gemeindehaus wird seit der Fusion nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Daher wird die Parzelle von der ZöBA in die Dorfzone umgezont.
- Parzellen Nr. 3119 und 3120: Nördlich des Dorfs Clugin befindet sich eine ZöBA für einen Stell- bzw. Zwischenlagerplatz der Gemeinde. Die Fläche der ZöBA ist heute grösser, als der effektiv benötigte Platz und wird darum verkleinert. Parzelle Nr. 3120 wird vollständig von der ZöBA in die Landwirtschaftszone rückgezont. Auf Parzelle Nr. 3119 wird die ZöBA verkleinert.
- Die ZöBA im Bereich der ehemaligen ARA wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Pignia

- Parzelle Nr. 2037: Das alte Schulhaus von Pignia wird seit der Fusion nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Daher wird die Parzelle von der ZöBA in die Dorfzone umgezont. Die unbebaute ZöBA hinter dem Schulhaus wird ebenfalls in die Dorfzone umgezont. Eine Bebauungsstudie liegt vor (vgl. Kap. 7.10).

Andeer

- Parzelle Nr. 988: Diese Parzelle befindet sich bisher in der ZöA. Neu wird sie in die Parkierungszone umgezont und dient als private Parkierung für das Mühle-Areal (vgl. Kap. 7.1).
- Parzelle Nr. 977: In der nordwestlichen Ecke der Parzelle befindet sich eine Scheune, die bisher in der Landwirtschaftszone liegt. Dieses Gebäude wird von der Gemeinde genutzt und wird darum in die ZöA eingezont.
- Parzelle Nr. 525 Bot Muntschi: Die ZöA an der Westflanke des Kirchenhügels wird in die Freihaltezone umgezont, um den Blick auf die Kirche zu sichern.
- Parzelle Nr. 1025: Auf die Einzonung gemäss RRIP wird vorderhand aufgrund mangelnden konkreten Bedarfs verzichtet.

11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Die Gemeinde Andeer hat bereits im Jahr 2017 ein Reglement zum Thema Mehrwertausgleich erlassen. Wie vom übergeordneten Recht gefordert, wird die Bestimmung zum Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte neu aber ins Baugesetz aufgenommen. Das Reglement der Gemeinde wird somit obsolet und wird aufgehoben, sobald die vorliegende Ortsplanungsrevision in Kraft tritt.

11.1 Zusätzliche Abgabetatbestände nach Art. 19j KRG

Die Gemeinde Andeer will nicht nur bei Einzonungen, wie von der übergeordneten Gesetzgebung gefordert, sondern auch bei Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Diese wird fällig, sofern die Aufzonung dazu führt, dass sich die Nutzungsflächen auf einer Parzelle für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöht. Mehrwerte von weniger als Fr. 10 000.- pro Grundstück wie auch die politische Gemeinde Andeer sind von der Abgabepflicht befreit.

11.2 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19i KRG

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen.

Die Gemeinde Andeer hat die Höhe der Abgabe folgendermassen festgelegt:

Bei Einzonungen: 40% des Mehrwerts;

Bei den zusätzlichen Abgabetatbeständen werden die Werte aus dem bestehenden Reglement übernommen. Diese lauten:

- 35% bei Wohnnutzungen innerhalb der Bauzone
- 30% bei Gewerbenutzungen
- 25% bei den übrigen Nutzungen

Die Baubehörde kann den Abgabesatz bei Planungsmassnahmen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20% senken.

11.3 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Bereits vorhandene Mehrwertabgaben sind in den kommunalen Fonds einzulegen. Die Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds wird in einem von der Gemeindeversammlung zu erlassenden Reglement geregelt.

11.4 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen diverse Ein-, Um- und Aufzonungen. Die entsprechenden Ermittlungen des Mehrwerts werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung nach der Mitwirkungsaufgabe erstellt. Die voraussichtlich betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Betroffen von einer Mehrwertabgabe (mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahme sowie Freigrenze überschritten) sind voraussichtlich die folgenden Grundstücke, für diese Parzellen ist ein Gutachten einzuholen:

- Einzonung Erweiterung Gewerbegebiet Zups (Gewerbezone, Parzellen Nr. 2115 und Nr. 2116)
- Einzonung Autobahnkirche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Parzellen Nr. 803)
- Einzonung Areal Muglin (Dorfkernzone, Parkierungszone, Parzelle Nr. 980)
- Umzonung der Abbauzone in eine Gewerbezone im Areal Runcs (Parzellen Nr. 777, 961)
- Umzonung ZöBA in Dorfzone Pignia (Parzelle Nr. 2037)
- Umzonung ZöBA in Dorfzone Clugin (Parzelle Nr. 3108)
- Einzonung Wohn- und Gewerbezone (P. 2105 und 2369)
- Ein- bzw. Umzonung in Gewerbe-Wohnzone für Busdepot (Parzelle Nr. 1007)
- Festlegung Campingzone (Parzelle Nr. 1009)

11.5 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Entschädigung von Planungsnachteilen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Planungsnachteile werden entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG). Wird keine Entschädigung geleistet, besteht in gewissen Fällen ein Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen (Art. 19t KRG). Entschädigungsbegehren sind nach der Rechtskraft der revidierten Nutzungsplanung innert zwei Jahren an die Gemeinde zu richten.

12 Natur- und Landschaftsschutz

12.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und -weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Abgrenzungen dieser Flächen wurden durch das Amt für Natur und Umwelt (ANU) bereinigt und zuhanden der vorliegenden Revision zur Verfügung gestellt. Die Flächen wurden gemäss den Angaben des ANU in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortszonen umgesetzt.

Eine Trockenstandortzone fehlte in der Ortsplanung von Andeer bisher. Sie wird daher neu ins Baugesetz aufgenommen. Im Zonenplan werden alle Biotopinventar-Objekte vom Typ «Trockenwiesen und -weiden» (TWW) dieser Zone zugeordnet. Bisher waren die TWW der Zone mit erhaltenswerter Flora zugeordnet. Neu wird die Zone mit erhaltenswerter Flora für alle Objekte vom Typ «Wiese mit Rote-Liste-Arten» verwendet.

12.2 Auenperimeter

Im Bereich der Auen werden Naturschutzzonen teilweise auf das revidierte Inventar angepasst.

12.3 Landschaftsschutzzone

Die rechtsgültigen Landschaftsschutzzonen wurden mit den Landschaftsschutzgebieten gemäss Richtplanung verglichen. Die Gemeinde kam dabei zum Schluss, dass die Detailabgrenzung der Landschaftsschutzzonen präziser ausgeführt sind als die Landschaftsschutzgebiete. Daher werden die rechtsgültigen Abgrenzungen unverändert übernommen.

12.4 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Im Bereich, wo Bauzone an Wald grenzt, werden die Waldgrenzen statisch festgelegt (Waldfeststellung). Die statischen Waldgrenzen wurden gemäss den Angaben des zuständigen Regionalforstingenieurs bereinigt und ergänzt.

Aufgrund dieser Überprüfung werden drei Rodungsgesuche notwendig, bei welchen mittels einer flächengleichen Rodung und Ersatzaufforstung die Waldflächen bereinigt werden.

12.5 Gewässerraum

Die 2018 genehmigten Gewässerraumzonen werden in die vorliegende Ortsplanung überführt mit Anpassungen auf die revidierten Naturschutzzonen.

12.6 Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor GR 07 Donat liegt teilweise auf Gemeindegebiet Andeer. Für diesen wichtigen Korridor für den Rothirsch zwischen den Winter- (Schons) und Sommereinständen (Ferrera-Avers) respektive die generell wichtige Verbindung für Wildtierpopulationen auf der westlichen und östlichen Talseite des Val Schons wird eine «Zone Wildtierkorridor» ausgedehnt.

13 Erschliessung

13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Die bestehenden Inhalte des Generellen Erschliessungsplans wurden mit den aktuellen Leitungskatastern zur Wasserversorgung und zur Abwasserentsorgung sowie mit allen verfügbaren kantonalen Grundlagen zu den verschiedenen Verkehrsträgern abgeglichen und dem neusten Stand angepasst.

13.2 Wichtige geplante Anlagen

Folgende Änderungen wurden neu in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen:

- Geplante Erschliessungsstrassen Bushaltestelle «Heilbad» und neues Busdepot.
- Erschliessungsstrasse, Parkplatz, Leitungen und Sanitäranlagen sowie Fussgängererschliessung für Autobahnkirche.

14 Baugesetz

14.1 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Diese Themen müssen im kommunalen Baugesetz nicht integriert sein. Wo nötig wird im Baugesetz auf die jeweils relevanten Artikel in der übergeordneten Gesetzgebung verwiesen.

14.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Andeer berücksichtigt die Vorgaben der IVHB grundsätzlich.

14.3 Wichtige Inhaltliche Änderungen

Aufgrund der Vorgaben aus der übergeordneten Gesetzgebung wurden insbesondere folgende Themen neu ins kommunale Baugesetz aufgenommen bzw. ergänzt:

- Baulandmobilisierung (vgl. Kap. 5)
- Mehrwertabgabe (vgl. Kap. 11)
- Haushälterische Bodennutzung (vgl. Kap. 5.2)

Im Kapitel Bauvoraussetzungen wurden zudem ergänzende Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus aufgenommen (vgl. Kap. 6).

Im Kapitel Zonenplan wurden folgende Zonentypen neu aufgenommen:

- Parkierungszone
- Trockenstandortzone
- Zone Wildtierkorridor

15 Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Andeer eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt, respektive an die neuen Vorgaben adaptiert. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Gegebenheiten angemessen.

Chur, 9. August 2024, Stauffer & Studach AG

Anhang 1: Auswertung Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung Andeer

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 6. September 2023

Hinweis: Es werden nur die nach wie vor relevanten und wesentlichen Bemerkungen erwähnt und nicht auf sämtliche Inhalte bzw. Korrekturen, die übernommen wurden, eingegangen. Anpassungen an den Planungsmitteln seit der Vorprüfung, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Vorprüfung stehen, werden nicht erwähnt.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
2 Übereinstimmung mit der Richtplanung		
2.2.3 Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet wird insgesamt verkleinert, jedoch überschreiten die Verlagerungen die Grenze von 1 ha. Diese ist regional abzustimmen.	Siedlungsgebiet in RRIP festlegen, sofern nach wie vor Verlagerungen (d.h. vorliegend Einzonungen) im Umfang von >1 Ha vorgenommen werden.
2.3 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans		
2.3.1 Wildtierkorridor	Die Festlegung der Zone Wildtierkorridor sei mit Zillis-Reischen und Muntogna da Schons abzustimmen	Keine Anpassung, Zone wird gemäss Auftrag Richtplan auf Gemeindegebiet Andeer festgelegt.
2.4 Regionale Richtplanung Viamala	Die richtplanrelevanten Inhalte der angepassten Ortsplanung (insb. Siedlungsgebiet) sind in RRIP zu überführen.	i.O., Abstimmung mit laufender RRIP-Anpassung vornehmen
3 Baugesetz		
3.1 Allgemeine Bemerkungen	Dort wo vom MBauG abgewichen wird, sind im PMB weitere Erläuterungen notwendig.	Das Musterbaugesetz stellt eine Hilfestellung zur Erarbeitung des Baugesetzes dar. Die Regelungen im Baugesetz sind selbsterklärend und werden, soweit notwendig, PMB erläutert.
3.2 Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen		
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	Art. 3 sei an die Bestimmung des MBauG anzupassen und auf den zweiten Satz zu verzichten (da sehr ähnlich mit Art. 10 Abs. 2).	i.O.
Art. 6 Baubehörde	Art. 6 sei überprüfen und an Bestimmungen des MBauG bzgl. Behördenorganisation anpassen.	i.O.
Art. 9 Zuständigkeit	Abs. 2 sei an die Bestimmung von Art. 13 Abs. 2 des MBauG anzupassen, um die Zuständigkeiten zu regeln.	i.O.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 10 Grundsatz (Baulandmobilisierung)	Mobilisierung wird auf Andeer, Pignia und Clugin einzeln angewendet. Es wird empfohlen Art. 10 möglichst allgemein zu formulieren und den letzten Satz in Abs. 2 zu streichen. Alternativ ist PMB zu präzisieren.	Wird nicht berücksichtigt, wie im PMB erläutert soll die Mobilisierung pro Fraktion erfolgen können. Soweit notwendig sind Ausführungsbestimmungen zu erlassen.
Art. 14 Zusätzliche Abgabebetriebe (Mehrwertabgabe)	Abs. 4 sei zu streichen, da diese Regelung kantonalem Recht widerspreche und nicht genehmigungsfähig sei.	i.O.
Art. 18 Zonenschema	Hinweis unter Ziff. 1 kann entfernt werden, da es keine solchen Aufstufungen gibt. Im Zonenschema ist für die ZöBA bei der ES der Eintrag «II» durch «II/III» zu ersetzen und als Ergänzung eine Fussnote «Zuordnung ES gemäss Zonenplan» zu machen.	Nicht umsetzen. Es ist möglich, dass diese Situation einmal eintritt. Dann muss das BauG nicht nochmals revidiert werden. i.O.
Art. 23 Gebäude- und Firsthöhe	Bei den Begriffen Gebäude- und Firsthöhe handelt es sich nicht um Höhenbegriffe nach IVHB. Es wird empfohlen, die Höhenbegriffe nach IVHB zu verwenden und Art. 23 an Art. 29 MBauG anzupassen.	Wird nicht berücksichtigt, die Gemeinde behält die bisherige Regelung bei.
Art. 25 Grenz- und Gebäudeabstand	Begriff «Grenzabstand» mit Fussnote versehen: «Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung bei Bauvorhaben an Kantonsstrassen (Art. 45 StrG).»	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 26 Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB	Für Klein- und Anbauten wird im MBauG eine Masse von 20 - 30 m ² (Fläche) sowie 4 - 5m (Höhe) vorgesehe. Es wird empfohlen, Art. 26 BauG gemäss MBauG anzupassen. Gemäss MBauG dürfen vorspringende Gebäudeteile maximal 1/5 bis 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts je Stockwerk ausmachen. Andeer sieht einen Wert 1/2 je Stockwerk vor. Balkone sind in Andeer untypisch, weshalb empfohlen wird, dies anzupassen	Wird nicht berücksichtigt, die bisherigen Regelungen werden beibehalten. Wird nicht berücksichtigt. Vorspringende Gebäudeteile sind nicht gleichzusetzen mit Balkonen. Gestalterische Vorgaben zu Balkonen finden sich in Art. 64 BauG.
Art. 27 Dorfkernzone, Dorfzone und Dorferweiterungszone	Unabhängig des Wortlauts in Art. 27 Abs. 2 BauG gelten in jedem Fall die Anforderungen der eidg. Lärmschutz-Verordnung. Es wird empfohlen die Formulierung anzupassen.	i.O., Formulierung geringfügig angepasst
Art. 32 Parkierungszone	Parkierungsanlagen haben sich auch dann gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wenn sie das massgebende respektive das	i.O., Abs. 3 entsprechend anpassen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	tiefer gelegene Terrain nicht überragen. Es wird empfohlen Abs. 3 anzupassen.	
Art. 36 Erhaltungszone (Ergänzende Bestimmungen)	<p>Verweis auf Art. 31 KRG fehlt.</p> <p>Es ist vorgesehen, sämtliche noch nicht umgenutzten Ökonomiebauten in den Erhaltungszonen als «geschützte Baute Erhaltungszone» zu definieren und diese formell unter Schutz zu stellen. Zur Bezeichnung von wertvollen Bauten ausserhalb der Bauzone ist jedoch zwingend eine Gesamtschau nötig. Eine solche fehlt.</p> <p>Es wird eine direkte Anwendbarkeit von Art. 24d Abs. 2 RPG suggeriert, jedoch ist jeweils eine Einzelfallbeurteilung der materiellen Schutzwürdigkeit notwendig.</p> <p>In Abs. 5 wird auf den Anhang verwiesen, dieser fehlt. Soweit dieser bestehen bleibt ist er im Baugesetz zu ergänzen.</p>	<p>Verweis auf Art. 31 KRG aufnehmen.</p> <p>Dies trifft nicht zu, die Gesamtschau erfolgte im Rahmen der ursprünglichen Festlegung der Erhaltungszonen und muss nun, bei der Anpassung, nicht erneut erfolgen.</p> <p>Die direkte Anwendbarkeit ist nicht vorgesehen, die Voraussetzungen nach Art. 9 ZWG sind einzuhalten.</p> <p>i.O., Anhang ergänzen</p>
Art. 37 Campingzone	Aufgrund der Lage der Campingzone sind Bauten, Anlagen und Bepflanzungen auch gut an das Ortsbild anzupassen. Es wird empfohlen Abs. 2 anzupassen.	i.O., Abs.2 entsprechend ergänzen.
Art. 40 Wertvolle Bauten und Anlagen	<p>Bei Bauvorhaben, die geschützte Bauten und Anlagen betreffen oder in Erhaltungsbereichen liegen stets die Denkmalpflege und bei den übrigen Bauvorhaben die kommunale Bauberatung beizuziehen.</p> <p>Anzahl Bauten, die Schutzkategorie «erhaltenswerte Bauten» zugeteilt wurden, ist aus denkmalpflegerischer Sicht unzureichend. Unterschied zu «bemerkenswerten Bauten» sehr klein. Nach Abs. 3 dürfen erhaltenswerte Gebäude ohne wertvolle Bausubstanz abgebrochen werden. Gebäude ohne wertvolle Bausubstanz sollten jedoch gar nicht erst als erhaltenswerte Bauten definiert werden.</p> <p>Zur besseren Definition der Bestimmungen wird empfohlen, zu den Erhaltungsbereichen einen eigenen Gesetzesartikel anzulegen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.</p> <p>Siehe vorstehend</p>
Art. 42 Baugestaltungslinien	Ergänzung: <i>Bau- und Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, die von der Gemeinde festgelegt werden, sind vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen. Gegenüber</i>	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	<i>Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 Abs. 2 StrG).</i>	
Art. 44 Landschaftsprägende Bauten	In Abs. 3 Ziff. 2 wird auf Art. 9 ZWG verwiesen. Art. 9 ZWG sei nur für Bauten innerhalb der Bauzone anwendbar. Die im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Bauten LPB bezeichneten Gebäude befinden sich jedoch ausserhalb der Bauzone, weshalb der Verweis auf Art. 9 ZWG unpassend ist.	Anmerkung trifft nicht zu: Im Art. 9 Abs. 2 ZWG wird explizit auf Bauten ausserhalb der Bauzone eingegangen, und somit Art. 24d RPG. Keine Änderung.
Art. 45 Freihalteflächen, Strassenräume	Es wird empfohlen, die Bereiche im Baugesetz zu differenzieren. Gemäss Abs. 1 sind An- und Kleinbauten auf Freihalteflächen in Ausnahmefällen gestattet. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird empfohlen An- und Kleinbauten nicht zu gestatten. Um nicht nur die Freihaltung, sondern auch die Gestaltung zu sichern würde es sich zudem neben den Freihalteflächen auch Gartenflächen festzulegen.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten. Das zulässige Mass wird auf 10 m ² festgelegt Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
Art. 46 Verkehrsanlagen	Parkierungsanlagen nach Art. 32 BauG haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen, dies gilt jedoch nicht für öffentliche Parkierungsanlagen nach Art. 46. BauG. Art. 46 sollte ergänzt werden.	Art. 46 befasst sich nicht mit der Gestaltung, diese ist in Art. 32 geregelt.
Art. 52 Anwendungsfälle vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	Gemäss Art. 52 sollen nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt werden. Somit bedürfen jegliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, welche die Gemeinde dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt, einer BAB-Bewilligung (vereinfachtes Verfahren).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassung erforderlich.
Art. 53 Baugesuch	Abs. 2 Ziff. 13 BauG widerspricht der KRVO und ist daher wie folgt zu formulieren: «Bei Bauten und Anlagen sowie Strassenreklamen im Bereich von Kantonsstrassen das erforderliche Gesuch sowie der Vorprüfungsentscheid des Tiefbauamts Graubünden.» Es wird empfohlen, Art. 53 BauG mit Art. 88 Abs. 2 des MBauG abzugleichen.	Ein Widerspruch ist nicht erkennbar, die Liste wurde jedoch bereinigt. Siehe vorstehend

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 61 Wohnhygiene	Gemäss Abs. 2 sind Wohn- und Schlafräume im Untergeschoss erlaubt. So besteht die Gefahr, dass der vorgesehene Erstwohnungspflichtanteil von 1/3 der Hauptnutzfläche gemäss Art. 57 im Untergeschoss erfüllt wird und so wenig attraktive Erstwohnungen entstehen.	Keine Anpassung, nicht nachvollziehbare Bemerkung
Art. 64 Balkone	Aus Sicht des Denkmalschutzes wird empfohlen, die Gestaltung der Balkone mit Vorgaben zur Dimensionierung und Materialisierung zu lenken.	Bemerkung nicht nachvollziehbar, die Formulierung wird unabhängig davon geringfügig angepasst.
Art. 65 Dächer	Im letzten Satz von Abs. 2 wird auf Art. 67 (Energieanlagen) BauG verwiesen. Dieser Vorbehalt sollte entfernt werden.	i.O.
Art. 67 Solaranlagen	Nach Art. 18a RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung (u.A. ISOS-A Gebiete sowie schützenswerte Objekte gemäss KRIP) einer Baubewilligung. Somit bedarf die Erstellung von Solaranlagen in Andeer, Pignia und Clugin stets einer Baubewilligung. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 67 dahingehend zu ergänzen.	Diese Sachlage bezüglich Bewilligungsvoraussetzungen ist noch zu klären, Art. 67 Abs. 4 wird präzisiert.
Art. 68 Einfriedungen und Pflanzen	Art. 68 überprüfen und allenfalls strengere Bestimmungen zur Materialisierung von Einfriedungen vorsehen. Art. 68 BauG ergänzen: Für Pflanzen und Einfriedungen an Kantonsstrassen gelten die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (Art. 21 und Art. 22 StrV).	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten. Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 70 Reklamen und Hinweistafeln	Art. 70 BauG ergänzen: Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern Reklamen eine Bewilligung des Tiefbauamtes Graubünden (Art. 24 StrV).	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 74 Zu- und Ausfahrten	Art. 74 BauG ergänzen: Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Art. 52 StrG).	Wird nicht berücksichtigt, auf übergeordnete Regelungen muss nicht jeweils verwiesen werden.
Art. 75 Pflichtparkplätze	Es ist plausibel zu begründen, weshalb von den Vorgaben des MBauG abgewichen wird.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
3.3 Weitere Hinweise und Anmerkungen		

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
3.3.1 Langsamverkehr	Es fehlen Regelungen zur Gestaltung der Wege des Langsamverkehrs (Art. 80 MBauG)	Wird nicht berücksichtigt, Regelungen finden sich im übergeordneten Recht
3.4 Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus		
Art. 56 Umnutzung altrechtliche Wohnung	Abs. 2 bezüglich Verweigerung von Bewilligungen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen ist aus Sicht Kanton nicht genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme. Der Artikel nimmt Bezug auf Art. 12 ZWG und ist bewusst offen gehalten, im Einzelfall ist dieser entsprechend auszulegen - es soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine Präzisierung erfolgen.
4 Zonenpläne		
4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)		
4.1.5 WMZ-Bedarf	Überarbeitung von Beurteilung WMZ-Bedarf anhand der Bevölkerungsprognose 2022-2050. WMZ-Kapazität von 128 EW gegenüber Bedarf von 27 EW nicht bedarfsgerecht > Kapazitätsreserve zu gross.	Überarbeitung vornehmen
4.1.7 Fazit der Prüfung	Es bestehen Parzellen am Siedlungsrand, welche die Gemeinde in der Bauzone belassen hat, ohne eine hinreichen Begründung vorzulegen. Ansonsten wurden aber die möglichen Auszonungen vorgenommen. Verschiedene Gebiete wurden in der Bauzone belassen, bei welchen sich aus Gründen des Ortsbildes die Freihaltung als Frei- resp. Grünraum anbieten würde und im KRL auch als solche definiert wurden. Sämtliche in der Bauzone belassenen Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand für eine Aus- resp. Umzonung eignen, sind zu begründen.	Kenntnisnahme, die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest. Kenntnisnahme, die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest. Die Gemeinde hält an der Bauzonengrösse fest.
4.3 Ortsbild		
4.3.2 Andeer		
Ortseingänge	Gemäss KRL sind die Ortseingänge mit einem Gesamtkonzept zur gestalterischen Aufwertung zu definieren. Dies soll eigentümerverbindlich im ZP verankert werden; Camping wäre mit einer Bestockung zu kaschieren;	Wie die Entwicklung im Bereich des Ortseingangs/Busdepot im Detail erfolgt, ist noch unklar. Es ergibt aktuell keinen Sinn, eine Folgeplanpflicht o.ä. vorzusehen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	Parzelle Nr. 1007 und 1008: Erweiterung WG zur Erstellung eines Busdepots: Aufwertungschance → Qualitätssicherendes Verfahren mit Architekturwettbewerb / Gestaltungsberatung.	
Innenentwicklung / historische Siedlung	Gebiet Quadra / Filistinra: ISOS -Aufnahme (Wiese und Gärten mit Erhaltungsziel A. Entweder Grün- resp. Freiraum oder Aktualisierung des Quartierplans Quadra) Gebiet Veia Granda – Parz. Nrn. 376 und 377: Möglichst grossen Abstand zu den alten Bauten ist einzuhalten, Es sei auf die festgelegten «Baubereiche MFH» am historischen Siedlungsrand zu verzichten.	Eine Auszonung der erwähnten Gebiet bzw. eine Anpassung des QP Quadra wird nicht vorgesehen Bereiche MFH werden unverändert beibehalten. Ein Verzicht würde der Maxime des verdichteten Bauens widersprechen.
Freihaltebereiche	Das ISOS bezeichnet die Weiden und Gewerbebauten mit dem Erhaltungsziel «A», was den Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bezweckt. Die Denkmalpflege empfiehlt, die Ebene Promangisch mit einer Freihaltezone /-Bereich freizuhalten	Eine Freihaltezone in der Ebene Promangisch wird nicht vorgesehen.
Areal Gutsbetrieb Mühle/ Mulegn	Die geplanten Bauten und Anlagen (Musikpavillon, Orangerie) sind innerhalb der Freihaltezonen im Sinne von Art. 35 KRG nicht bewilligungsfähig (Beurteilung vom 7. November 2022); Die Parkierungszone mit Garagen ist zum Schutz einer historischer Mauer auf die Parzelle Nr. 982 einzuschränken.	Kenntnisnahme, Bauvorhaben ist gegenwärtig pendent Wird nicht berücksichtigt, die «historische Mauer» ist Fundament eines abgebrochenen Hauses
Gewerbegebiet Runcs	Es ist zu prüfen, ob die benötigt Fläche für die Gewerbezone und Flächen im östlichen Bereich, welche im ISOS-Ortsbildteil zu liegen kommen, in die Landwirtschaftszone ausgezont werden kann.	Wird nicht berücksichtigt, Betrifft Gewerbezone, hälftig überbaut, Rest Arbeitsstandort von regionaler Bedeutung
4.3.3 Pignia		
Innenentwicklung	Neubauten sind nur an bestehenden Strassen anzuordnen. Die Parzellen Nrn. 2044, 2045, 2046, 2047 und 2048 sind der Zone für Grünflächen zuzuteilen oder andere, Ziel ist den Schutz der Obstbäume; Schulhaus Pignia: Die südliche Baureihe sei in die Landwirtschaftszone auszuzonen; Die Überbauung soll entlang der Strasse erfolgen.	Kenntnisnahme, wird grundsätzlich so vorgesehen. Wird nicht berücksichtigt Wird nicht berücksichtigt, die Gemeinde beabsichtigt das Potenzial in Pignia zu halten und ggf. eine grössere Parkierungsanlage zu realisieren.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	Zur Verknüpfung von der verbleibenden Bauzone könnte eine Bebauungstiefe entlang der Strasse Tgaglia Pinta eingezont bleiben.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
Ortsansicht	Westansicht von Pignia ist von Hochbauten zu schützen (ISOS mit Erhaltungsziel A). Es wird empfohlen, Freihaltung festzulegen (bspw. Hochbauverbot).	Wird nicht berücksichtigt
4.3.4 Clugin		
Innenentwicklung	Parzelle Nr. 3136 und ff.: Es wird empfohlen, eine Überbauung, dieser Gärten ist zu überdenken und nach Möglichkeit die Fläche der Zone für Grünfläche zuzuweisen; Die Überbauung soll entlang der Strasse erfolgen.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest. Wird berücksichtigt über Bebauungsstudie
Freihaltebereiche	Ergänzung Freihaltebereiche: Evangelische Kirche in Clugin: Aufhebung der südwestlichen Fläche als ZöBA prüfen: Auf der unbebauten Wiese sind keine Parkplätze erwünscht; Die Südansicht der Kirche ist im KRIP als Freihaltebereich definiert. Dies ist im ZP festzulegen; Nordansicht von Clugin als Freihaltebereich festlegen (Gemäss ISOS Erhaltungsziel «a»).	Vorschläge werden nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
4.3.5 Allgemein		
Parkierung	Gestaltungsleitbild erlassen zur Umnutzung von leerstehenden Ställen in Garagen und besonders wertvolle Ställe von dieser Art der Umnutzung ausschliessen.	Wird nicht berücksichtigt, wertvolle Ställe bereits bezeichnet; ansonsten Umnutzung über Zonenbestimmungen möglich.
4.4 Naturschutz		
4.4.1 Festlegungen	Aue A-431 Andeer Clugin an das Bundesinventar anzupassen. Festlegung der Objekte ueB-261 Pessen (Weidewald mit interessanter Kleintierwelt und Pionierflora) und UeB-263 Pro Lärm auf ihre Notwendigkeit überprüfen.	Empfehlung umsetzen Festlegungen streichen

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
4.4.3 Artenschutz	Mit den kantonalen Fledermausbeauftragten abklären, ob für die Erhaltung der beiden Fledermausquartiere öffentlich-rechtliche Schutzmassnahmen angezeigt sind.	Wird nicht berücksichtigt da bereits über übergeordnetes Recht geschützt
4.5 Walderhaltung	Die Waldfeststellung ist noch in Überarbeitung. Die Anpassungen sind mit dem AWN abzustimmen.	Wurde mit AWN bereinigt
4.6 Naturgefahren / Gefahrenzonen	Die Naturgefahren in der Gemeinde Andeer sind in Bearbeitung. Die neuen Erfassungsbereiche sowie der Plan der Gefahrenkommission werden voraussichtlich Ende Jahr (2023) vorliegen.	Die Überarbeitung der Gefahrenzonen verzögert sich schon seit Jahren und liegt (August 2024) nach wie vor nicht vor und kann somit nicht berücksichtigt werden.
4.7 Lärm		
4.7.1 Ausscheidung, Umzonung und Erschliessung von Bauzonen (Art. 29 ff. LSV)	Nachweis erbringen ob bzw. mit welchen Massnahmen der Planungswert bei den Parzellen Nrn. 803,1093 (Autobahnkirche) sowie allenfalls 1007 (Neues Busdepot) eingehalten werden kann.	Nachweis erbringen im Rahmen Genehmigungsverfahren.
4.7.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 und 44 LSV)	Es macht keinen Sinn der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN) eine ES zuzuordnen, da es keine Bauzone ist. Daher ist darauf zu verzichten. Bei gewissen Parzellen die ES-Zuweisung aufgrund der Nutzung überprüfen (vgl. Liste VP-Bericht):	ES bei ZkbN löschen Empfohlene Überprüfung der ES vornehmen
4.8 Gewerbezone	Um die Einzonung von 4000 m ² auf der Parz. Nr. 2116 vorzunehmen, ist ein plausibler Bedarfsnachweis zu erbringen. Bedarf ist nachgewiesen, wenn trotz optimaler Nutzung vorhandener Reserven keine der Nachfrage bzw. dem Standortprofil entsprechende mobilisierbare Reserve besteht. Im Weiteren ist mittels Bebauungskonzepts aufzuzeigen, wie die Fläche optimal genutzt wird.	Bedarf ist aus Sicht Gemeinde ausgewiesen, Standortprofil lässt keinen anderen Standort zu, Investitionen in Linksabbieger ab Kantonsstrasse gefordert, daher soll Gewerbegebiet Zups besser genutzt werden. Die Bebauung erfolgt wie bis anhin zweiseitig der Erschliessungsstrasse.
4.10 Abbauzonen	Die Festlegung einer Abbauzone auf der Parzelle Nr. 952 ist zu überprüfen und nach Möglichkeit darauf zu verzichten. Die überlagernde Abbauzone auf der Parzelle Nr. 929 ist aufzuheben.	Die Abbauzone auf Pz. Nr. 952 wird als Lager genutzt und wird daher beibehalten. Die Abbauzone auf Pz. Nr. 929 liegt im Wald und wird aufgehoben.
4.11 Autobahnkirche	ZöBA entlang der A13 darf die Baulinien der Nationalstrasse nicht überschreiten. Ferner ist beim Widerlager der A13 ZöBA nur bis an Perimeter Nationalstrasse vorzusehen.	Die Zonenfläche wird beibehalten und mit einem Hinweis aufgrund Baulinie N13 ergänzt. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
5 Generelle Gestaltungspläne		
5.1 Ortsbildschutzbereich	Um den Erhalt der historischen Ortsbilder umfassend sicherzustellen, sollte ein überlagernder Schutzbereich festgelegt oder der Erhaltungsbereich über die gesamten historischen Ortskerne ausgedehnt werden.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.2 Gärten	Gartenflächen separat ausweisen und Gestaltung und Erhalt festlegen. Zudem das ICOMOS-Verzeichnis und das ISOS mit der aktuellen Situation abzugleichen und weitere Zwischenräume und Gärten sichern.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.3 Baulinien	Zum Erhalt der Qualität der historischen Strassenräume in Clugin und Pignia wird die Festlegung von Baugestaltungslinien / Baulinien im Bereich der historischen Ortskerne empfohlen.	i.O., wurde ergänzt.
5.4 Baubereich Mehrfamilienhaus	Die «Baubereiche Mehrfamilienhaus» sind hinsichtlich Ortsbildschutz resp. Eingliederung in die historische Siedlungsstruktur zu überprüfen.	Wird nicht berücksichtigt und die Gemeinde hält am Konzept fest.
5.5 Gestaltungsbereich landschaftsprägende Bauten	Im PMB fehlt Erläuterung, warum bisherige überlagernde Zone «landschaftsprägende Bauten» aufgehoben wird und durch Gestaltungsbereiche im GGP ersetzt wird. Dies ist zu ergänzen.	Bei der LPB handelt es sich um keine «Zone» im eigentlichen Sinn sondern einen Gestaltungsbereich, es handelt sich um eine formale Anpassung.
5.6 Wertvolle Bauten und Anlagen		
5.6.1 Kantonal/national geschützte Bauten	kantonal und/oder national geschützte Objekte sind im GGP als «geschützte Bauten und Anlagen» zu definieren (Liste gem. VP-Bericht)	Gemäss revidierter Anweisung des ARE erfolgt dies über einen orientierenden Inhalt, die Schutzfestlegung obliegt der Gemeinde.
5.6.2 Wertvolle Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone	<p>Wichtigste Ställe gemäss Inventarliste der DP als «erhaltenswerte Bauten» bezeichnen. Ställe, welche für die räumliche Wirkung der Strassenräume resp. Gassen wichtig sind, als «bemerkenswerte Bauten» definieren.</p> <p>Einige landwirtschaftliche Ökonomiebauten wurden im GGP als «bemerkenswerte Bauten» bezeichnet, obwohl sie nicht im DP-Inventar vorkommen. Folglich fehlt eine Bewertungsgrundlage. Weitere Bauten sind im GGP einer Schutzkategorie zugeteilt, obwohl sie nicht auf der Inventarliste erfasst sind.</p>	<p>Wurde bereits umgesetzt.</p> <p>Schutzfestlegung bei Bauten, die nicht im Inventar sind wird aufgehoben.</p>

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	Die Stallscheune (Assek.-Nr. 113A) auf der Parzelle Nr. 977 sollte im GGP als wertvolle Baute gesichert werden. Auch Gebäudegruppen gemäss DP-Inventar mit Erhaltungsbereichen sichern. Abweichungen sind im PMB zu begründen.	Wird nicht berücksichtigt Wurde bereits umgesetzt.
5.6.3 Wertvolle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone		
5.7 Freihalteflächen, Strassenräume, Plätze	Mit der Bezeichnung von «Freihalteflächen», «Bestehende und zu erhaltende Pflasterung und Steinplatten» und «Ergänzung Pflasterung und Steinplatten» im GGP sollen die Zwischenräume der Siedlung gesichert werden. Diese Art der Festlegung ist allerdings nicht optimal und gemäss Vorschlag zu überprüfen.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
5.7.1 Freihaltebereich Parzelle Nr. 559	Freihaltebereich gegenüber des Hotel Fravis erweitern.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
5.7.2 Postplatz	Studie etc. für Platzgestaltung durchführen.	Wird nicht berücksichtigt
5.8 Wertvolle Natur- und Kulturobjekte	Neben den bezeichneten gibt es weitere wertvolle Natur- und Kulturobjekte, welche wichtig für das Ortsbild und somit erhaltenswert sind. Die Unterschutzstellung von historischen Wegen, Schalen- und Zeichensteinen, Trockensteinmauern, Findlingen, Hochstammobstanlagen und Einzelbäumen ist zu prüfen. Unter der Kategorie Naturobjekte ist ein Objekt im Wald (Koordinaten 2'752'559 / 1'165'180) neu festgelegt worden. Leider ist dieses Objekt ohne Beschreibung, sodass eine Beurteilung nicht möglich ist.	Baumstandorte werden ergänzt Objekt wird gelöscht
5.9 Gutsbetrieb Mühle/Mulegn	Neben den Bauten sollten Gartenmauern, Brunnen, Mühlekanal sowie der Baumbestand gesichert werden. Dies kann mit Einzelfestlegungen aller Elemente erfolgen oder mit einem Schutzbereich.	Wird nicht berücksichtigt und die bisherige Regelung beibehalten.
5.10 Historische Verkehrswege	Das IVS berücksichtigen.	Wird berücksichtigt
6 Generelle Erschliessungspläne		
6.1 Verkehr		
6.1.2 Erschliessungsstrasse Busdepot	Der geplanten privaten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 1008 kann das Tiefbauamt nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass die Anlage der Erschliessung der gesamten Bauzone nördlich des Gebäudes	Kenntnisnahme

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	dient. Die genaue Lage ist anhand eines konkreten Bebauungskonzeptes mit der Strassenbaupolizei zu evaluieren.	
6.1.3 Privater Land- und Forstwirtschaftsweg	Weg in Pignia möglichst naturnah gestalten	Kenntnisnahme
6.2 Ver- und Entsorgung		
6.2.1 Siedlungsentwässerung	Die Anlagen der öffentlichen Abwasserentsorgung sind teilweise unvollständig resp. falsch im Generellen Erschliessungsplan abgebildet und müssen überarbeitet werden.	Bereinigung erfolgt, sobald der Leitungskataster aktualisiert ist.
6.2.2 Wasserversorgung	Die in den generellen Erschliessungsplänen dargestellten Trinkwasserleitungen und Anlagen sind nicht vollständig abgebildet und müssen überarbeitet werden (siehe Aufzählung im VP-Bericht).	Bereinigung erfolgt, sobald der Leitungskataster aktualisiert ist.
6.3 Weitere Hinweise und Anmerkungen		
6.3.1 Langsamverkehr	Zwischen der Vorprüfungsvorlage des GEP und dem kantonalen Inventar der Langsamverkehrswege bestehen einzelne Abweichungen (Siehe Aufzählung im VP-Bericht).	Überarbeitung vornehmen
7 Formelle Anliegen		
7.1 Plandarstellung und Formelles	Im Rahmen der Prüfung der Vorprüfungsvorlage wurden diverse formellen Fehler resp. Unstimmigkeiten festgestellt (siehe Auflistung im VP-Bericht).	Überarbeitung vornehmen