



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Avers**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

### **Revision Nutzungsplanung Avers**

Mitwirkungsaufgabe

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Avers

**Kontaktperson**

Kurt Patzen, Gemeindepräsident

+41 79 407 51 28

kurt.patzen@bluewin.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Martin Zahner, Projektleitung

+41 81 258 34 49

[m.zahner@stauffer-studach.ch](mailto:m.zahner@stauffer-studach.ch)

Karin Kaiser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 72

[k.kaiser@stauffer-studach.ch](mailto:k.kaiser@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

2022 - 2025

**Bearbeitungsstand**

Oktober 2025

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass zur Planung	4
1.2	Ziele der Revision	4
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Organisation des Planungsträgers	5
2.2	Ablauf / Termine	6
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	6
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.5	Anhörung Inventarobjekte des Bundes	6
2.6	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	7
2.7	Beschwerdeaufgabe	7
<b>3</b>	<b>Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Revision</b>	<b>8</b>
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	9
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	10
3.6	Rechtskräftige Nutzungsplanung	10
3.7	Zweitwohnungsgesetz	11
3.8	Weitere relevante Grundlagen	11
<b>4</b>	<b>Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)</b>	<b>13</b>
4.1	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	13
4.2	Beurteilung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung	13
4.3	Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung	14
4.4	Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf	14
4.5	Reduktion der WMZ	16
4.6	Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision	17
4.7	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	19
<b>5</b>	<b>Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	<b>20</b>
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	20
5.2	Sicherstellen von Mindestdichten	20
5.3	Anpassung der Massvorschriften	21
<b>6</b>	<b>Umgang mit Zweitwohnungsthematik</b>	<b>22</b>
6.1	Beurteilung der aktuellen Situation	22
6.2	Vorgesehene Massnahmen	22
<b>7</b>	<b>Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten</b>	<b>23</b>
7.1	Fraktion Campsut	23
7.2	Fraktion Cröt	23
7.3	Fraktion Cresta	24
7.4	Fraktion Pürd	24
7.5	Fraktion Am Bach	25
7.6	Fraktion Juppa	26
7.7	Fraktion Loretzhaus	26
7.8	Fraktion Podestatenhaus	28
7.9	Fraktion Juf	29

7.10 Fraktion Hohenhaus und weitere Siedlungsteile	29
<b>8 Konzept Gestaltung</b>	<b>30</b>
8.1 Ortsbildschutz	30
<b>9 Konzept Arbeitsgebiete</b>	<b>31</b>
<b>10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter</b>	<b>32</b>
<b>11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)</b>	<b>32</b>
11.1 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19I KRG	32
11.2 Zusätzliche Abgabebetbestände nach Art. 19j KRG	32
11.3 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG	33
11.4 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision	33
11.5 Ausgleich von Planungsnachteilen	33
<b>12 Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>33</b>
12.1 Moore und Trockenwiesen	33
12.2 Auenperimeter	35
12.3 Landschaftsschutzzone	35
12.4 Ruhezone	35
12.5 Wildruhezone	36
12.6 Pflanzenschutzzone	36
12.7 Gewässerraum	36
<b>13 Erschliessung</b>	<b>37</b>
13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)	37
<b>14 Baugesetz</b>	<b>37</b>
14.1 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	37
14.2 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	38
14.3 Abstimmung Musterbaugesetz	38
<b>15 Schlussfolgerungen</b>	<b>38</b>

## Anhang

- 1 Auswertung kantonale Vorprüfung
- 2 Überbauungsstudie Wohngebäude Loretzhaus
- 3 Überbauungsstudie Parkierung Loretzhaus

## Separate Beilagen

- A Kommunales räumliches Leitbild (KRL)
- B UEB-NR vor Revision
- C UEB-NR nach Revision
- D Übersicht Ein-, Aus- und Umzonungen (Zonenplan [Änderungen Bauzone] 1:2'000)
- E Ortsbildprägende Bauten - Bestandesaufnahme

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass zur Planung

Die letzte umfassende Überarbeitung der Nutzungsplanung der Gemeinde Avers erfolgte im Jahr 2003 (Gesamtrevision) bzw. 2013 (neues Baugesetz). Seither wurden verschiedene projektbezogene Teilrevisionen vorgenommen. 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 gewisser 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 namentlich 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 veranlassen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Die Kapazität der 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 in 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 Avers 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:

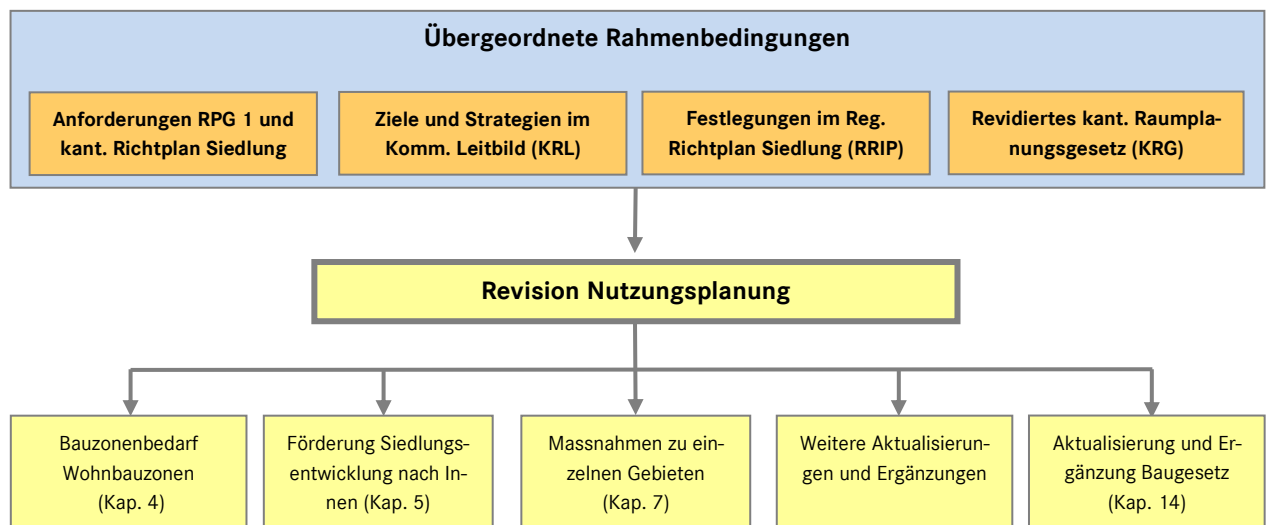


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB).

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte durch den Gemeindevorstand. Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, beauftragt.

Zu Handen der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung jeweils durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

## 2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Frühjahr 2022
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	2023 – 2024
Kantonale Vorprüfung	August 2024 - März 2025
Bereinigung nach Vorprüfung	April 2025 – Oktober 2025
Mitwirkungsaufgabe	23. Oktober – 28. November 2025
Orientierungsversammlung	6. November 2025

Gemeindeversammlung

## 2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. März 2025 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung im Wesentlichen positiv beurteilt. In verschiedenen Punkten waren noch Ergänzungen und Anpassungen erforderlich.

Anlässlich einer Sitzung vom 4. Juni 2025 wurde die kantonale Vorprüfung von der Gemeinde beraten. Die Auswertung und Behandlung der Vorprüfung kann Anhang 1 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts entnommen werden.

## 2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Interessierte werden anlässlich einer Orientierungsversammlung am 6. November 2025 in Cresta über die Revision der Ortsplanung orientiert.

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 Informationen der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Planung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 23. Oktober bis 28. November 2025 können interessierte Personen schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten.

## 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 Naturschutz zonen im Zonenplan erfolgt auch die genaue Objekt abgrenzung 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 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

## 2.7 Beschwerdeaufgabe

### 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 folgende Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- 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 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) (Richtplan-Kap. 5.2-11).
- Bei Einzonungen im ländlichen Raum muss das für die Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Minstdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Minstdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Richtplan-Kap. 5.2-12).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» zu beachten.

### 3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

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

#### Siedlung

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

Objektschutz: ganzes Avers; historische Hofweiler (ISOS national) / Campsut und Cresta; schützenswerte Ortsbilder (ISOS regional)

#### Tourismus

Intensiverholungsgebiet: bestehend, Erweiterung geplant (Gebiet Vorder Bergalga)

#### Landschaft

Landschaftsschutzgebiete: Gualdo, Gletscherhorn - Juferalp - Forcellina - Bandseen - Usser Wissberg

Diverse Objekte Naturschutz (Moore, Auen, Schwemmebenen, Trockenwiesen etc.)

### 3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala hat im Juni 2020 das regionale Raumkonzept beschlossen. Für die Gemeinde Avers formuliert das Raumkonzept folgende Ziele zur räumlichen Entwicklung:

- Das Wintersportgebiet Avers verfügt über ein breites Freizeitangebot und ist weniger klimaabhängig.
- In Avers-Ferrera werden die Potenziale im Bereich des natur- und kulturnahen Tourismus in Wert gesetzt und die Akteure verfolgen eine gemeinsame Strategie.

Die Region ist derzeit 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. Bezüglich der Gemeinde Avers enthält der Richtplan folgenden relevanten Inhalt:

#### Zentrenstruktur

- Gemeinde mit einem funktionalen Ortskern (Erhalten der Versorgungseinrichtungen im Ortskern Cresta)

### **3.5 Kommunales räumliches Leitbild**

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 Avers hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein entsprechendes Leitbild erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. Beilage A). Die übergeordnete Strategie zur Siedlungsentwicklung im KRL sieht folgende Teilstrategien vor:

#### **Bevölkerungszahl halten**

Ermöglichen einer angemessenen Anzahl von verfügbaren und erschlossenen Bauplätzen in allen Fraktionen. Sicherung der vorhandenen Infrastruktur (v.a. Schule, Einkaufsladen).

#### **Siedlungsentwicklung nach innen lenken sowie kompakte Siedlungen (Fraktionen) schaffen und erhalten**

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an gut erschlossenen Lagen (v.a. Durchgangsstrasse, Postauto-Haltestellen). Anpassung der Wohnbauzonenreserve an den effektiven Bedarf, Sicherstellung der Verfügbarkeit (Mobilisierung Bauzonenreserven).

#### **Wertvolle Ortsbilder und Landschaften erhalten und weiterentwickeln**

Erhalt und qualitätsvolle Erneuerung der historischen Substanz und Struktur der Siedlungen. Schaffen der Voraussetzungen für die Umnutzung von ortsbildprägenden historischen Ökonomiebauten zu (verfügbaren) Zweitwohnungen.

#### **Tourismus- und Beherbergungsinfrastruktur halten und weiterentwickeln**

Sicherung des Weiterbestandes sowie Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur. Förderung der klassischen Hotellerie nach Möglichkeit. Nutzung der Möglichkeiten der Zweitwohnungsgesetzgebung zur Querfinanzierung nach Bedarf.

#### **Grundversorgung und öffentlicher Verkehr halten**

Erhalten und stärken der Zentrumsfunktion mit Grundversorgung der Fraktion Cresta. Sicherstellung der nachfragegerechten, guten Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr zwischen den einzelnen Fraktionen sowie als Schulbus.

### **3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Avers stammt im Wesentlichen aus den Jahren 2003 bzw. 2013 (neues Baugesetz). In der Folge wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen, welche, soweit notwendig, in die vorliegende Gesamtrevision integriert werden.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden sämtliche rechtskräftigen Planungsmittel der Grundordnung abgelöst.

### **3.7 Zweitwohnungsgesetz**

Die Gemeinde Avers weist einen Zweitwohnungsanteil von 69.8% auf. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) ist in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% anwendbar. Nach Art. 7 ZWG dürfen neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Zur Umsetzung vgl. Kap. 6.

### **3.8 Weitere relevante Grundlagen**

#### **3.8.1 Gefahrenzonen**

Die letzte Festlegung der Gefahrenzonen erfolgte im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von 1990. Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von 2004 wurde die Festlegung der Gefahrenzonen von 1990 übernommen, dabei erfolgten Anpassungen gemäss den Richtlinien vom 6. Mai 1997 (Beurteilung Gefahrensituation nur innerhalb der verbindlich festzulegenden Erfassungsbereiche).

Derzeit findet die Überarbeitung der Gefahrenzonenplanung durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) statt. Bezüglich des Prozesses Lawinen und Sturz liegt mit Protokoll Nr. 2\_2022\_12\_P ein revidierter Plan der Gefahrenkommission vor, welcher grundsätzlich in der Revision der Nutzungsplanung übernommen wurde (bezüglich Abweichung in Cresta vgl. Kap. 7.3).

#### **3.8.2 Wald**

Für die vorliegende Revision wurden die aktuellen Datensätze zum Wald des AWN verwendet. Bestehende statische Waldgrenzen wurden aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen.

#### **3.8.3 Gewässerraum**

2021 nahm die Gemeinde Avers im Rahmen einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung die Ausscheidung der Gewässerräume gemäss der revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung vor. Die Teilrevision Gewässerraum wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 854 am 8. November 2022 genehmigt.

Die in der Teilrevision Gewässerraum festgelegten Gewässerraumzonen nach Art. 37a KRG werden in die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen. In Pürd erfolgt eine Anpassung am Gewässerraum, vgl. Kap. 12.7.

#### **3.8.4 Grundwasser- und Quellschutzzonen**

Die detaillierte Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen, welche für die Trinkwasserversorgung relevant sind, wurden am 11. April 2023 genehmigt. Vorliegend werden die Abgrenzungen der neu erfassten Schutzzonen übernommen.

### **3.8.5 ISOS**

Die Gemeinde Avers ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Im kantonalen Richtplan sind die Siedlungen Campsut und Cresta als ISOS-Objekte von regionaler Bedeutung bezeichnet. Die historischen Hofweiler Pürd, Am Bach, Juppa und Podestatenhaus werden im kantonalen Richtplan noch mit nationaler Bedeutung bezeichnet, diese Einstufung ist jedoch nicht mehr aktuell, da diese ISOS-Objekte im Rahmen der Überarbeitung des Bundesinventars (in Kraft seit 1. Mai 2021) abgestuft bzw. aufgelöst wurden.

### **3.8.6 Biotopinventar**

Auf Gemeindegebiet von Avers kommen diverse Biotop-Typen vor, die im kantonalen Biotopinventar erfasst sind (Hochmoore, Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete, Geotope, Naturobjekte, Trockenwiesen und -weiden). Darunter befinden sich zahlreiche Objekte von nationaler Bedeutung. Zur Umsetzung vgl. Kap. 12.

### **3.8.7 Inventarliste der Denkmalpflege**

Für die Gemeinde Avers wurde noch keine Inventarliste der schützenswerten Einzelbauten, Gebäudegruppen und Ortsbilder durch die Denkmalpflege erstellt. Für einzelne Gebäude liegen Gebäudeinventare vor. In der vorliegenden Gesamtrevision wurde die Schutzliste der national und kantonal geschützten Bauten vom 17. Februar 2022 berücksichtigt und orientierend dargestellt.

### **3.8.8 Archäologie**

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

### **3.8.9 Melioration**

Im Jahr 2008 wurde eine Gesamtmelioration beschlossen. Die Parzellierung gemäss der Melioration wird in den Planungsmitteln als «Neuer Bestand Parzellen» hinweisend dargestellt.

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

### 4.1 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen. Die Gemeinde Avers ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone (C-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsprognose 2016. Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsprognose vor. Gemäss kantonaler Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung grundsätzlich die jeweils aktuelle Bevölkerungsprognose beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Prognose in der vorliegenden Revision zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

### 4.2 Beurteilung und Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Mit rund 170 Einwohnern zählt die Gemeinde Avers zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden im Kanton. Die kantonale Bevölkerungsperspektive geht von einer gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik) aus und verteilt diese auf die einzelnen Gemeinden. Die kürzlich publizierte Prognose 2025 erwartet einen leichten Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Avers. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum um ca. 0.7%. Ziel der Gemeinde ist ein moderates Wachstum der Einwohnerzahl.

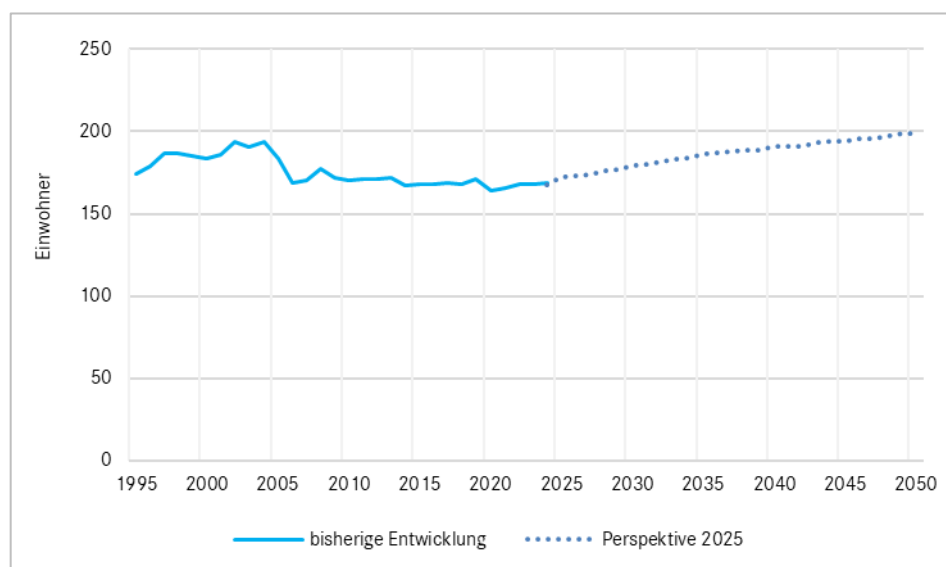


Abbildung 2: Kantonale Bevölkerungsperspektiven 2025 für die Gemeinde Avers (Szenario hoch) und effektive Entwicklung von 1995 bis 2025.

### 4.3 Bauzonenkapazität (BZK) gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Gemäss kantonalem Richtplan besteht der Grossteil der Bauzonenfläche aus den sogenannten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Diese sind somit für die Steuerung der Siedlungsentwicklung zentral und gelten daher für die Bemessung der Bauzonen grösser als «kapazitätsrelevant». In der Gemeinde Avers entspricht die WMZ der «Dorfkernzone», der «Dorfzone» sowie der «Dorfzone Vorderbergalga».

Die Gemeinde hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommen (vgl. Beilage B). Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 2.2 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 76%.

Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2025 - 2055 des Kantons, nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Avers bis 2040 (Planungshorizont von 15 Jahren) um 22 Einwohner zu. Dieser Bevölkerungsprognose steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 54 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber.

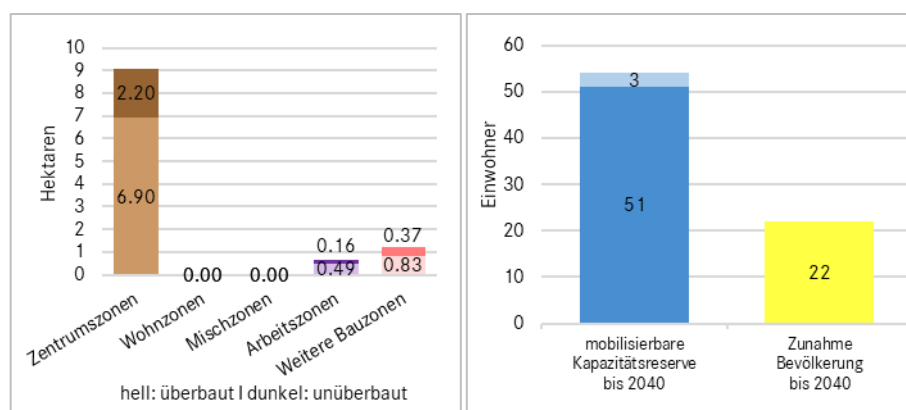


Abbildung 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität (Annahme Mobilisierbarkeit in nicht überbauter WMZ 50%, dunkelblau; in überbauter WMZ mit Ausbaugrad <50% eine solche von 2%, hellblau) im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose 2025 (rechts).

### 4.4 Kapazität > Bedarf = Rückzonungsbedarf

Wie die Analyse der rechtskräftigen Nutzungsplanung zeigt (vgl. Kap. 4.3), liegt die Bauzonenkapazität in der Gemeinde Avers über dem Bedarf gemäss Bevölkerungsprognose 2025. 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. 4.4.1) ab, andererseits sind qualitative Argumente in die Bedarfsüberlegungen einzubeziehen.

**Welche Flächen rückgezont werden sollen**, hängt von qualitativen Kriterien ab. Für eine Rückzonung kommen unbebaute Flächen in Frage, 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 Rückzonung im Sinne der Strategie des KRL ist.

#### **4.4.1 Vorgehen gemäss Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»**

Die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» (vgl. Kap. 4.1) sieht für C-Gemeinden (Gemeinden mit überdimensionierter Bauzone) – zu denen Avers gehört – je nach prognostizierter Bevölkerungsentwicklung verschiedene Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonen- bzw. Rückzonungsbedarfs vor. Aufgrund der kürzlich publizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung 2025-2055 wird ein moderates Bevölkerungswachstum prognostiziert, woraus sich folgendes Vorgehen zur Ermittlung des Bauzonen- bzw. Rückzonungsbedarfs ergibt:

##### ***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.»*

Für die Gemeinde Avers bedeutet das, die Bauzonenkapazitäten soweit zu reduzieren, dass der Bedarf für zusätzliche 22 Einwohner gedeckt werden kann. Als Richtwert für die Einwohnerdichte gilt gemäss kantonaler Wegleitung 30 Einwohner/ha, was als angemessene Dichte für ländlichen Raum betrachtet wird.

#### **4.4.2 Qualitative Argumente für den Bedarfsnachweis**

Folgende Argumente begründen, in Ergänzung zur Bevölkerungsperspektive, den Bedarf an WMZ-Fläche in der Gemeinde:

1. Die Fraktionierung im Avers ist historisch gewachsen. Die Identifikation der Einwohner mit ihrer jeweiligen Fraktion ist sehr ausgeprägt, es handelt sich mithin um eigene Ortschaften. Die Gemeinde beabsichtigt längerfristig eine kritische Grösse der Einwohnerzahl über das gesamte Gemeindegebiet zu halten wie auch die Funktionsfähigkeit der einzelnen Ortschaften aufrecht zu erhalten. Daher wird jeder Fraktion (Campsut, Hohenhaus, Cröt, Cresta, Pürd, Am Bach, Juppa, Loretzhaus, Podestatenhaus, Juf) eine angemessene Anzahl Bauplätze und damit eine Entwicklungsperspektive zugestanden.

2. Die Bevölkerungszahl bewegt sich auf einem stabilen, leicht steigenden Niveau – zur Ermöglichung eines moderaten Wachstums sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten sind genügend Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Wie vorstehend erwähnt, sollen in jeder Fraktion Bauplätze vorhanden sein.
3. In den letzten Jahren fand eine kontinuierliche (Bau)-tätigkeit statt. So wurde 2023 in Pürd ein neues Einfamilienhaus realisiert, 2022 erfolgte ein Neubau eines Wohnhauses samt Gewerbeteil in Loretzhaus, 2021 wurde in Juf ein neuer Grossviehstall errichtet (Familie die Wohnsitz in Juf hat). Abgesehen davon wurden diverse Umbauvorhaben realisiert.
4. Die Gemeinde Avers verfügt über einen hohen Zweitwohnungsanteil von annähernd 70 Prozent. Aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung können auf unbebauten Grundstücken keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden. Der Druck zur Umnutzung bestehender, altrechtlicher Liegenschaften zu Zweitwohnungen nimmt in der Folge entsprechend zu, was zu steigenden Immobilienpreisen führt und das Angebot für bezahlbaren Erstwohnraum vermindert. Zudem handelt es sich bei vielen altrechtlichen Liegenschaften um Häuser und Wohnungen, die den heutigen Bedürfnissen an ein zeitgemässes Wohnen nicht mehr entsprechen; jedoch aufgrund des Gebäudeschutzes nicht für Ersatzneubauten in Frage kommen – bei diesen Liegenschaften ist, auch im Sinne des Erhalts der historischen Bausubstanz und des Ortsbilds, längerfristig häufig eine Nutzung als Ferienwohnungen zielführend. Selbiges gilt für nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke dienende Ökonomiebauten. Somit sind ausserhalb des Baubestands Bauplätze in allen Fraktionen zu sichern.
5. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde Avers zu grossen Teilen weitgehend erschlossen und überbaut ist. Die Auszonung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers ist nicht zielführend. Die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehenen Bauplätze führen in der Beurteilung der Gemeinde zudem zu keiner Zersiedlung, die kompakten Siedlungsstrukturen werden mit den getroffenen Massnahmen gewahrt respektive gestärkt.

#### **4.5 Reduktion der WMZ**

Die Gemeinde hat in Anlehnung an die Strategien des KRL und in Anwendung verschiedener Kriterien (vgl. Kap. 4.4) konsequent Reduktionen der WMZ-Flächen durch Rück- oder Umzonungen vorgenommen.

Die Rückzonungen umfassten Randlagen sowie nicht oder nur teilweise erschlossene oder wenig geeignete Gebiete aus Gründen der Topografie, Erschliessung, Ortsbildschutz, Naturgefahren, exponierter Lage etc. Eine grössere Reduktion der WMZ-Reserve erfolgte in der Fraktion Cresta unterhalb des Schulhauses aufgrund

der topografischen Voraussetzungen, ungeeigneter Erschliessung sowie zwecks Freihaltung des für das Ortsbild markanten Freiraums.

Die unbebaute WMZ-Fläche wird um über die Hälfte reduziert (von 2.2 ha auf noch 0.86 ha), vgl. dazu Abb. 3 und 4 resp. Beilage B–D. Diese Reduktionen sind grossräumig und weitgehend. Der Überbauungsgrad liegt damit bei 87%.

#### 4.6 Bauzonenkapazität (BZK) nach Gesamtrevision

Die mobilisierbare Kapazitätsreserve in den unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) beläuft sich nach der Revision auf 20 Einwohner, jene in den überbauten WMZ auf 2 Einwohner. In der Summe ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 22 Einwohnern bis 2040 – unter Annahme einer Mobilisierbarkeit von 50% in der nicht überbauten und 2% in der überbauten WMZ. Damit entspricht der Bedarf der erwarteten Bevölkerungsentwicklung.

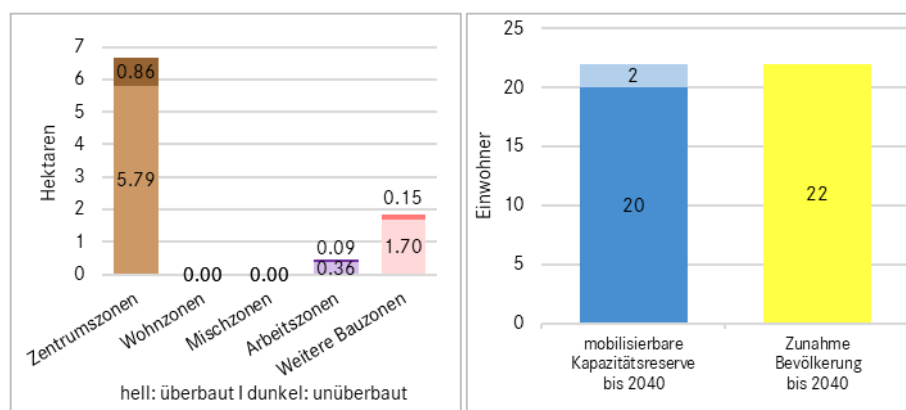


Abbildung 4: Überbauungsstand gemäss künftiger Nutzungsplanung (links) und mobilisierbare Kapazitätsreserve unter Annahme einer Mobilisierbarkeit von 50% in der nicht überbauten WMZ und 2% in der überbauten WMZ mit Ausbaugrad < 50% (rechts).

##### 4.6.1 Betrachtung nach Bauplätzen

In der vorliegenden Revision verbleiben in der Gemeinde Avers nach erheblichen Rückzonen noch insgesamt rund 15 Bauplätze. Diese verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Fraktionen:

Fraktion	Bauplätze	Fraktion	Bauplätze
Campsut	0	Cröt	2
Hohenhaus	0	Cresta	3
Pürd	2	Am Bach	1
Loretzhaus	3	Podestatenhaus	0
Juf	4	Juppa	0

Tabelle 1: Bauplätze pro Fraktion

Die Anzahl Bauplätze entspricht nicht 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.

Gemäss der Statistik der Haushalte beläuft sich die durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt in Avers auf 2.3 Personen (Jahr 2024). Ausgehend von der Annahme, dass Neubauten von 2.3 Personen pro Haushalt bewohnt werden, besteht bei den verbleibenden Bauplätzen ein theoretisches Einwohnerpotenzial von 35 Personen. Bei einer effektiven Mobilisierbarkeit der Bauplätze von 50% ergibt dies eine mobilisierbare Reserve von 18 Personen.

Dies korrespondiert von der Grössenordnung her mit der vorgängigen Betrachtung der mobilisierbaren Kapazitätsreserve in der unbebauten Bauzone von 20 Einwohner.

#### **4.6.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten**

Gemäss dem revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 0.86 ha (vgl. Abb. 4 links). 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 WMZ-Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von 26 Einwohnern. Unter Annahme einer effektiven Mobilisierung von 50% entspricht dies 13 Personen. Dies korrespondiert von der Grössenordnung mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze bzw. der Bauzonenkapazität unter der Berücksichtigung der eher klein dimensionierten Bauplätze.

#### **4.6.3 Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve**

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

##### **Entwicklungsgebiete / Bauplatz-Strategie gemäss KRL**

Das KRL bezeichnet in der Siedlungsentwicklungsstrategie je Fraktion Entwicklungsgebiete bzw. Bauplätze. Diese umfassen überwiegend bestehende Bauzone (u.a. Baulücken) und in einzelnen Fraktionen auch neue Bauzone. Die Umsetzung dieser Strategie erfolgt aufgrund der notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für jede einzelne Fraktion (vgl. dazu auch Kap. 7), was eine besondere Gegebenheit im Avers darstellt sowie auch die Umsetzung des Ziels umfasst, die Bevölkerungszahl über das gesamte Gemeindegebiet langfristig stabil zu halten bzw. moderat zu erhöhen.

##### **Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets**

Innerhalb der einzelnen Fraktionen bestehen Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauzonenreserve zu werten sind und daher mit einer Baulandmobilisierung belegt werden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei diesen Flächen 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 und die ortstypische, kompakte Siedlungsstruktur der einzelnen Fraktionen.

#### **4.7 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf**

Unter Berücksichtigung der Argumente in den voranstehenden Kapiteln erachtet die Gemeinde die vorgenommenen Bauzonenreduktionen als umfassend (über die Hälfte der unbebauten Reserve, vgl. Beilage D) und weitgehend. Die verbleibende Reserve entspricht dem erforderlichen Bedarf an Bauzone für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten rund 15 Jahren. Bauzonen an Randlagen wurden weitgehend rückgezont. Aufgrund der sehr vielen Fraktionen und Ortsteile, welche oft eine sehr kleingliedrige Struktur aufweisen, wurden einzelne Bauplätze beibehalten und zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen mit der Baulandmobilisierung belegt. Dies aufgrund der gegebenen Struktur der Orte sowie der fehlenden oder ungenügenden Bauzonenreserven innerhalb des Siedlungskerns.

## 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 Avers bestehen Nutzungsreserven in Form von unbebauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen nicht genutzt werden oder nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision 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 sowohl für neu eingezonte Parzellen oder Parzellenteile als auch für bestehende Bauzonenflächen beträgt drei 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 mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet.

#### 5.1.1 Mobilisierung nach Fraktionen und Weiler

Aufgrund der starken Identifikation der Bevölkerung mit den einzelnen Ortsteilen, der Verteilung über das Tal wie auch den wenigen Bauplätzen pro Ortsteile, wird die Baulandmobilisierung auf die einzelnen Fraktionen und Weiler einzeln bezogen angewendet. Dies bedeutet beispielsweise, dass, bei gegebenen Voraussetzungen, eine Baulandparzelle in Cresta mobilisiert werden kann, auch wenn in Juf Bauland zur Verfügung steht.

Die einzelnen Weiler und Fraktionen im Sinne des Gesetzes umfassen die in Kap. 4.6.1 in Tabelle 1 aufgeführten Ortsteile. Die Gemeinde kann zudem bei Bedarf entsprechende Ausführungsbestimmungen in einem Reglement erlassen, die u.A. auch die Übernahme der jeweiligen Grundstücke regeln.

### 5.2 Sicherstellen von Mindestdichten

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

Das Baugesetz der Gemeinde Avers sieht keine Ausnützungsziffer vor. Im Baugesetz wird eine neue Regelung aufgenommen, wonach Neubauten sowie wesentliche

Änderungen von bestehenden Bauten das festgelegte Mindestmass der Nutzung entsprechend dem durch die Gebäudeabmessungen theoretisch definierten Volumen zu mindestens 80% auszuschöpfen haben. Damit wird die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan erfüllt, dies insbesondere aufgrund der eher kleinen Parzellen.

Ausnahmen sind bei ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte möglich. In diesem Fall muss aufgezeigt werden, wie und wo das gesamte restliche Nutzungsmass nachträglich baulich und funktional realisiert werden kann. Zudem kann die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zur Einforderung der Mindestausnutzung verfügen.

### **5.3 Anpassung der Massvorschriften**

#### **5.3.1 Grenzabstände**

Das Baugesetz Avers definiert einen kleinen als auch einen grossen Grenzabstand. Die Grenzabstände werden künftig im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen reduziert:

- Kleiner Grenzabstand beträgt neu 2.5 m (kantonales Minimum, bisher weitgehend 4.0 m);
- grosser Grenzabstand beträgt neu 5.0 m (bisher weitgehend 6.0 m).

Weiter wird im Baugesetz neu geregelt, dass die minimalen Grenzabstände nicht nur gegenüber Grundstücksgrenzen, sondern auch gegenüber der Landwirtschaftszone (Zonengrenze) einzuhalten sind. Diese Regelung umfasst jene Situationen, in welchen ein Grundstück verschiedenen Zonen (Bauzone und Nicht-Bauzone) zugewiesen ist. Damit wird bezweckt, dass bei Bauten unmittelbare Nutzungen des Ausserraums nicht zonenwidrig in der Landwirtschaftszone realisiert werden.

## 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. Avers hat aktuell gemäss Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) einen Zweitwohnungsanteil von rund 70% (Stand März 2025). Damit liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Avers deutlich über der Limite von 20%, 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 64 bis 79% auch sehr hoch sind, dürfte in Zukunft auch im Avers der Umnutzungsdruck hoch bleiben. 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, um bei Bedarf 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;
- Zweitwohnungen zur Querfinanzierung von Beherbergungsbetrieben nach Art. 8 Abs. 1 bis 3 ZWG können von sichernden Auflagen im Baubewilligungsverfahren abhängig gemacht werden oder es bedarf einer projektbezogenen Nutzungsplanung auf Stufe Grundordnung;
- Neue Zweitwohnungen in geschützten Bauten sind innerhalb der Bauzone unzulässig, ausgenommen davon sind ortsbildprägende Bauten (vgl. Kap. 8.1.4).

## 7 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

### 7.1 Fraktion Campsut

Auf die in der Bauplatz Strategie gemäss KRL vorgesehene Einzonung von zwei bis drei Bauplätzen in Campsut in der zweiten Bautiefe wird gegenwärtig verzichtet. Zudem werden peripher gelegene Teilflächen aus der Bauzone entlassen. Weiter wird der Bereich mit Steinplattendachpflicht auf die gesamte Bauzone ausgeweitet.

### 7.2 Fraktion Cröt

Die Bauzone in Randlage im Gebiet «Uf dr Balma» wird unter Berücksichtigung eines Bauplatzes rückgezont. Der bestehende Freiraum wird somit zu einem Ensemble geschlossen. Im Zonenplan wird der Freiraum mittels einer Freihaltezone nutzungsplanerischer gesichert. Gegenüber der KRL-Strategie wird die Anzahl Bauplätze reduziert, dies in Folge der Naturgefahrensituation. Es erfolgen keine Einzonungen.

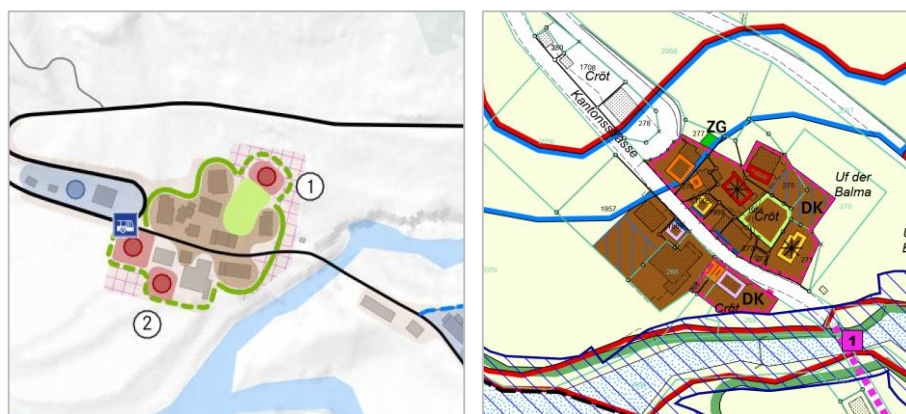


Abbildung 5: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Cröt.

#### 7.2.1 Weitere Festlegungen

Aufgrund des revidierten Plans der Gefahrenkommission liegt ein Teil des Betriebsareals des Steinverarbeitungsbetriebs Luzi künftig in der Gefahrenzone 1. Praxisgemäss wird diese Fläche der nicht-Bauzone zugewiesen. Abklärungen des Betreibers mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) haben ergeben, dass eine Zwischenlagerung von Schlackenmaterial aus dem Betriebsprozess auf dieser Fläche auch künftig aus Sicht Naturgefahren möglich ist. Zur raumplanerischen Sicherung wird im Generellen Gestaltungsplan ein entsprechender Bereich festgelegt.

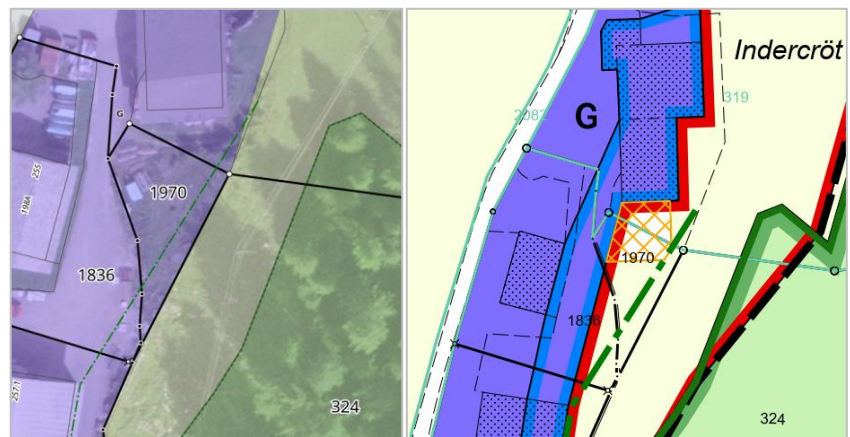


Abbildung 6: Auszug Zonenplan rechtskräftig (links) und Umsetzung Bereich Schlackendeponie (rechts).

### 7.3 Fraktion Cresta

Das Gebiet unterhalb des Schulhauses in der Fraktion Cresta wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des KRL als für eine Überbauung wenig geeignetes Gebiet erkannt (Steilheit, Erschliessung). Mit Ausnahme der Parz. Nr. 717 werden die unbebauten Bauzonenflächen sowie eine Ökonomiebaute und die alte Postauto-Garage aus der Bauzone entlassen. Die Parz. Nr. 717 bietet zwei Bauplätze und wird mit einer Baulandmobilisierung belegt. Des Weiteren wird für das Gebiet eine Freihaltezone festgelegt, um den markanten Freiraum unterhalb des Schulhauses freizuhalten. Der im KRL angedachte Bauplatz oberhalb der Strasse fällt aufgrund der neuen Gefahrenzonenausscheidung dahin. Es erfolgen keine Einzonungen.

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren wird die blaue Gefahrenzone im Bereich der Parzelle Nr. 784 geringfügig reduziert.



Abbildung 7: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Cresta.

### 7.4 Fraktion Pürd

In Pürd stehen künftig zwei Bauplätze zur Verfügung. Dies ergibt sich aus der notwendigen Festlegung des Gewässerraumes, welcher nun in Ergänzung zur Gewässerraumausscheidung 2021 auch noch im Bereich der Bauzone südlich der

Kantonsstrasse festgelegt wird (vgl. Kap. 12.7). Die Parzelle Nr. 1009 ist in der Zwischenzeit überbaut. Es erfolgen keine Einzonungen.

Nördlich der Kantonsstrasse wird eine Parkierungszone festgelegt, welche von der Freihaltezone überlagert ist. In diesem Bereich ist eine unterirdische Parkierung vorgesehen.



Abbildung 8: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Pürd.

### 7.5 Fraktion Am Bach

Künftig steht in Am Bach noch ein Bauplatz zur Verfügung. Es erfolgen keine Einzonungen.

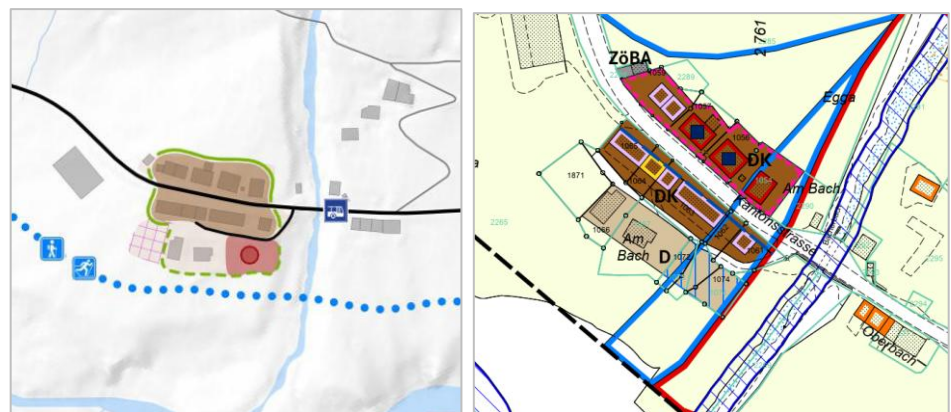


Abbildung 9: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Am Bach.

## 7.6 Fraktion Juppa

In Juppa werden diverse Randflächen ausgezont, demgegenüber wird eine bestehende Wohnbaute am Siedlungsrand in Underjuppa der Bauzone zugewiesen.

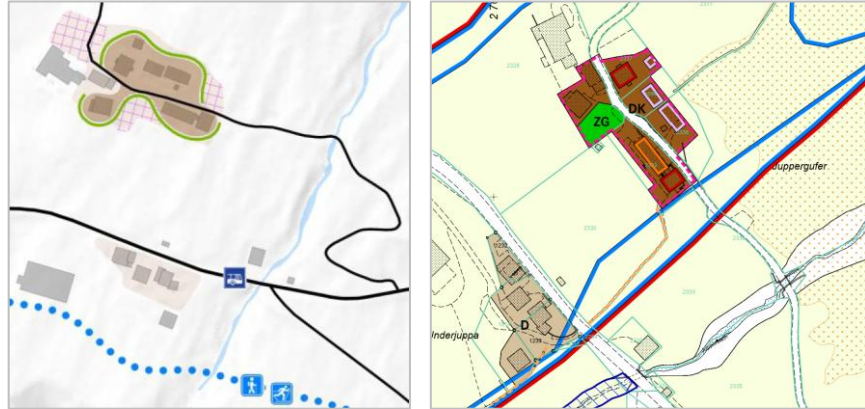


Abbildung 10: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Juppa.

## 7.7 Fraktion Lorezhaus

### 7.7.1 Baustandort Lorezhaus

Im Sinne der übergeordneten Bauplatz-Strategie wird Land im Umfang von drei Bauplätzen in die Dorfzone eingezont. Die dazu vorgesehene Parzelle Nr. 2354 steht im Eigentum der Gemeinde. Damit lassen sich an gut geeigneter Lage drei Bauplätze für einheimische Familien schaffen, welche umgehend für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Parzelle Nr. 2471 ist in der Zwischenzeit überbaut.

Die Einzonungskriterien gemäss KRIP-S Kap. 5.2., welche auch bei Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Grundsatz anzuwenden sind, werden (gekürzt) wie folgt berücksichtigt:

- *Festlegung regionaler Richtplan*: nicht notwendig.
- *Bedarfsnachweis / Mobilisierungsmassnahmen*: Lorezhaus verfügt gegenwärtig über zwei unbebaute Flächen (Parzelle Nr. 1816 und 1294), welche teilweise für eine Bebauung geeignet sind, jedoch in Konflikt zum historischen Siedlungsteil stehen (vgl. Kap. 8). Beim geplanten Standort handelt es sich um einen raumplanerisch sinnvoll gelegenen Standort, der entwickelt werden soll (etapierete Bebauung entlang der Strasse, abgesetzt vom historischen Kern). Mobilisierungsmassnahmen erfüllt.
- *Mindestanforderungen öv-Erschliessung*: Erfüllt
- *Die Mehrwertabschöpfung und die Verfügbarkeit sind gesichert*: Erfüllt
- *Die Einzonung wird direkt kompensiert*: Erfüllt über die Verlagerung
- *Ein Erschliessungs- und Baukonzept liegt vor*: vgl. Abb. 11 und Anhang 2
- *Fruchtfolgefleichen*: Nicht betroffen

Im Bereich der Einzonung verläuft die Freileitung der KHR. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Freileitung in diesem Abschnitt in den Boden zu verlegen. Damit wird die Bebaubarkeit der Grundstücke im Sinne von Abb. 11 ermöglicht.



Abbildung 11: Überbauungsskizze Bauplätze Loretzhaus (Situation, Schnitt; nicht massstäblich)

### 7.7.2 Parkierung Loretzhaus

Der historische Siedlungsteil verfügt gegenwärtig über keine Parkierungsmöglichkeiten. In der Zwischenzeit entwickelte sich eine offene Parkierung entlang der Dorfstrasse, welche z.T. innerhalb der Bauzone und z.T. ausserhalb der Bauzone liegt. Es kam der Wunsch auf, Garagenbauten entlang der Strasse zu realisieren.

Zur Erhaltung des historischen Siedlungsteils soll von einer Parkierung bei den einzelnen Häusern abgesehen werden. Dafür wird angestrebt, entlang der Strasse eine einheitliche Parkierungsanlage zu ermöglichen. Zur Umsetzung des Gestaltungskonzepts für die Garagenbauten (vgl. Abb. 12 und Anhang 3) wird eine Parkierungszone vorgesehen, welche von einem Gestaltungsbereich überlagert wird (definierte Grösse und Gestaltung der Garagen, Bauberatungspflicht).



Abbildung 12: Überbauungsskizze Parkierung Loretzhaus (Situation, nicht massstäblich)

### 7.7.3 Zone für touristische Einrichtungen

Die Wintersportzone wird auf die tatsächliche Nutzung angepasst. Des Weiteren erfolgt die Zuweisung der Pistenfahrzeug-Einstellhalle sowie des Kinderspielplatzes zur Zone für touristische Einrichtungen. Dabei handelt es sich bereits um weitgehend für touristische Zwecke genutzte Areale.

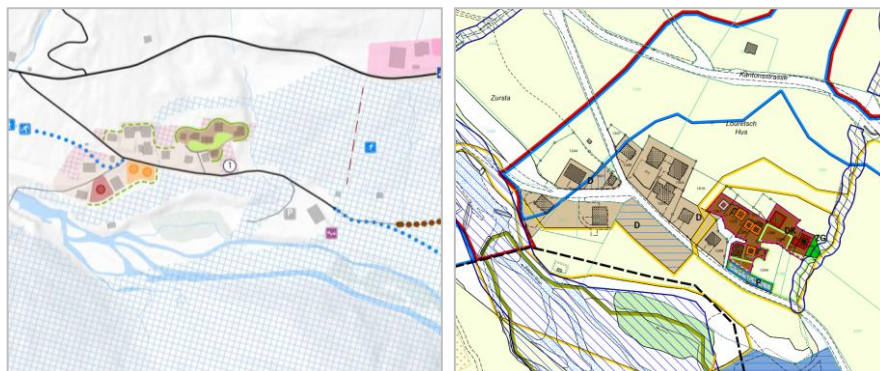


Abbildung 13: Auszug KRL-Strategie (links), Umsetzung in der Grundordnung (rechts) Loretzhaus.

### 7.8 Fraktion Podestatenhaus

Gestützt auf das KRL wird ein Bauplatz taleinwärts aufgehoben. Auf den ursprünglich geplanten Bauplatz talauswärts wird verzichtet. Es erfolgen keine Einzonungen.



Abbildung 14: Auszug KRL-Strategie (links), Umsetzung in der Grundordnung (rechts) Podestatenhaus.

### 7.9 Fraktion Juf

In Juf stehen künftig vier Bauplätze zur Verfügung, es erfolgen keine Einzonungen.

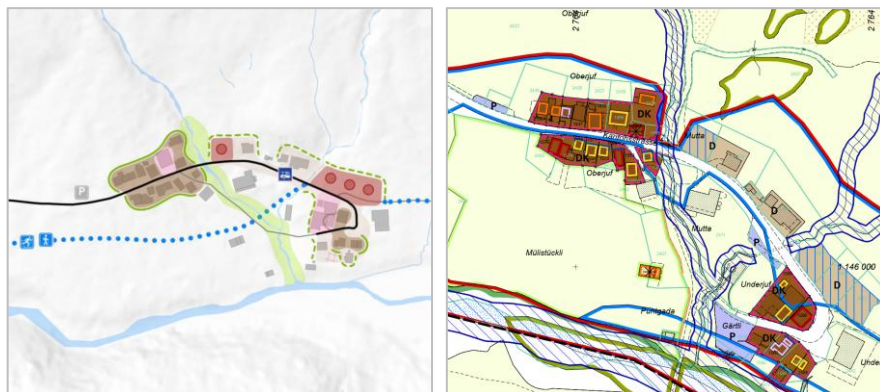


Abbildung 15: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Juf.

### 7.10 Fraktion Hohenhaus und weitere Siedlungsteile

In Hohenhaus werden zwei Randflächen ausgezont und zwischen den Gebäuden Nr. 170 und Nr. 171 ein Grünraum gesichert und entsprechend in die Zone für Grünflächen umgezont.



Abbildung 16: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Hohenhaus.

In Vorder Bergalga wird eine Teilfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen und zur Wahrung des aktuellen Landschaftsbildes mit der Freihaltezone überlagert.

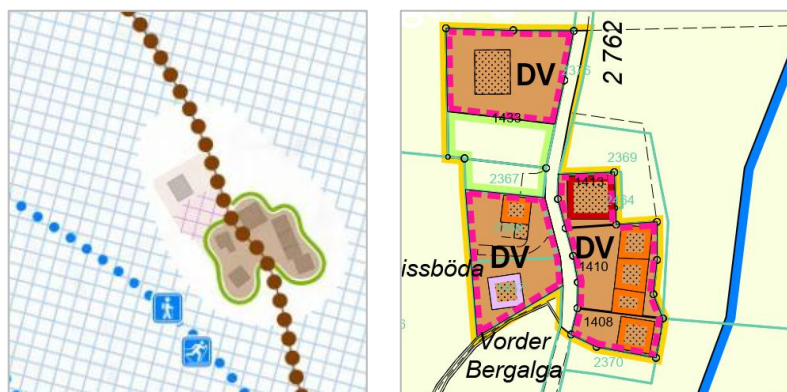


Abbildung 17: Auszug KRL-Strategie (links) sowie Umsetzung in der Grundordnung (rechts) in Vorder Bergalga.

In Stettli und Ramsa sind wie bis anhin keine Bauzonen vorhanden.

## 8 Konzept Gestaltung

### 8.1 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Avers hat sich bereits im Rahmen von früheren Revision der Nutzungsplanung sowie bei der Erarbeitung des Siedlungsinventars im Jahr 1983 (Ergänzung 1999) intensiv mit dem Thema Ortsbildschutz auseinandergesetzt. In der Folge bestehen in der rechtskräftigen Nutzungsplanung verschiedene Festlegungen, welche die Grundlage für die Überprüfung und Weiterentwicklung des Ortsbildschutzes darstellen. Im Weiteren wurden folgende Grundlagen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Schutzliste der national und kantonale geschützten Bauten vom 17. Februar 2022 der kantonalen Denkmalpflege.
- Einzelne Gebäudeinventare der kantonalen Denkmalpflege.

#### 8.1.1 Umgang mit bestehenden Festlegungen

Die rechtskräftigen Festlegungen bezüglich Objektschutz (schützenswerte, erhaltenswerte, ortsbaulich bedeutende Bauten) wurden grundsätzlich (abgesehen von den Änderungen in ortsbildprägende Bauten) in die neue Planung überführt. Die Bezeichnung «ortsbaulich bedeutende Bauten» wurde in «bemerkenswerte Bauten» geändert. Folgende Anpassungen werden zudem vorgenommen:

- Keine Schutzfestlegung für das Gebäude Nr. 101A (Ersatzneubau)
- Keine Schutzfestlegung für das Gebäude Nr. 65 (stark umgebautes Gebäude)

Die Bereiche mit Steinplattendachpflicht wurden je Fraktion einzeln überprüft und im Sinne einer Gesamtkonzeption gebietsweise festgelegt. Für die Weiler Ramsa und Stettli im Val Madris wurden neue Perimeter mit Steinplattendachpflicht festgelegt. Die in der rechtskräftigen Nutzungsplanung festgelegten Freihaltezonen wurden ausnahmslos übernommen und fallweise im Zusammenhang mit anderen raumplanerischen Massnahmen ergänzt (z.B. Freihaltezone unterhalb Schulhaus Cresta, Freihaltezone Campsut).

### 8.1.2 Ortsbildprägende Bauten

Das Avers weist innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzone eine Vielzahl von charakteristischen und für das Tal typischen Stallbauten auf. Ausserhalb der Bauzone werden diese Ställe mit dem Projekt der Stiftung Avers Ställe erhalten und als Zeitzeugen der Kulturlandschaft saniert.

Innerhalb der Bauzone sieht die Gemeinde vor, die ortstypischen und prägenden Ställe als «ortsbildprägende Bauten» unter Schutz zu stellen. Solche Bauten können gestützt auf Art. 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen (Zweitwohnungen) umgenutzt werden, wenn

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

Für die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten wurde eine Bestandesaufnahme als Gesamtschau der in Frage kommenden Objekte erstellt (vgl. Beilage E). Die Aufnahme hat ergeben, dass bei einzelnen Objekten der bestehende Schutzstatus geändert oder entfernt werden soll. Gründe dafür sind insbesondere sichtbare Eingriffe an den Objekten, welche den Schutzstatus störend beeinflusst haben, weshalb die Kriterien einer entsprechenden Kategorie nicht mehr erfüllt werden können. Umgekehrt wurden jedoch auch einzelne Objekte neu in das Inventar aufgenommen.

## 9 Konzept Arbeitsgebiete

Auf dem Gemeindegebiet von Avers bestehen in der Fraktion Cröt Gewerbezone für den lokalen Bedarf. Diese werden von ansässigen Unternehmen genutzt. Der Umfang der Gewerbezone bleibt unverändert resp. wird aufgrund der Gefahrenzonenfestlegung reduziert, Reserveflächen dienen der Weiterentwicklung von ansässigen Unternehmen oder der Ansiedlung neuer Betriebe (ein möglicher Standort in Cröt).

## 10 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Gemäss Kapitel 5.2.6 des kantonalen Richtplans ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Die ZöBA ist im Avers über die verschiedenen Fraktionen verteilt und ist weitgehend überbaut. Der Umfang der ZöBA wird beibehalten, die Reserveflächen werden als angemessen beurteilt.

## 11 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

Nach dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen.

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde Avers im Jahr 2013 ein komplett neues Baugesetz erlassen. Im rechtskräftigen Baugesetz sind bereits Bestimmungen betreffend die Mehrwertabgabe enthalten. Diese umfassen eine Mehrwertabschöpfung bei erheblichen Vor- und Nachteilen von Planungen auf vertraglicher Basis zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern. Die Abgabehöhe beläuft sich auf 20% des entstandenen Bruttomehrwerts. Des Weiteren werden erhebliche Vor- und Nachteile von Folgeplanungen im Rahmen der Folgeplanung ausgeglichen.

In der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt eine Anpassung und Aktualisierung der kommunalen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe an das zwischenzeitlich geänderte übergeordnete Recht.

### 11.1 Festlegung Abgabesatz bei Einzonungen nach Art. 19I KRG

Das kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) sieht gemäss Art. 19I Abs. 1 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 Abgabebetstände vorsehen (Art. 19I Abs. 2 und 4 KRG). Die Gemeinde Avers hat die Höhe der Abgabe wie folgt festgelegt:

- Bei Einzonungen: 30% des Mehrwerts;
- Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht (gemäss Art. 19I Abs. 3 KRG): 20% des Mehrwerts.

### 11.2 Zusätzliche Abgabebetstände nach Art. 19j KRG

Die Gemeinde Avers will nicht nur bei Einzonungen, wie von der übergeordneten Gesetzgebung gefordert, sondern auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Diese wird fällig, sofern die Um- oder Aufzonung dazu führt, dass sich das Nutzungsmass auf einem Grundstück für das Wohnen oder Arbeiten um mehr als 30% erhöht. Die Höhe der Abgabe beträgt 20% des Mehrwerts. Mehrwerte von weniger als CHF 5000.- sind von der Abgabepflicht befreit (Freigrenze).

### 11.3 Verwendungszweck des kommunalen Fonds nach Art. 19r KRG

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen im Sinne von Art. 19r KRG ein. Die Verwendung der Mittel im kommunalen Fonds richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.

### 11.4 Mehrwerte im Rahmen der vorliegenden Revision

Im Rahmen der vorliegenden Revision erfolgen diverse Einzonungen und Umzonungen. Die entsprechenden Ermittlungen des Mehrwerts werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung nach der kantonalen Vorprüfung erstellt. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt.

Betroffen von einer Mehrwertabgabe sind die folgenden Grundstücke und Grundstücksteile, wobei die Voraussetzungen im Einzelfall noch zu prüfen sind (die Parzellen-Nummern beziehen sich auf die laufende Melioration und sind im Zonenplan als «neuer Bestand» ersichtlich):

- Einzonung Parz. Nr. 1814 zur Dorfzone (Underjuppa)
- Einzonung Parz. Nr. 2354 zur Dorfzone (Loretzhaus)
- Einzonung Parz. Nrn. 26, 2358, 2359, 2362, 2377 zur Zone für touristische Einrichtungen (Loretzhaus), reduzierter Satz von 20%.
- Einzonung Parz. Nr. 2429 zur Dorfzone (Juf)
- Einzonung Parz. Nr. 2248 zur Parkplatzzone (Pürd)

### 11.5 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Entschädigung von Planungsnachteilen ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Planungsnachteile werden vom Kanton entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen (Art. 19s KRG). Über Entschädigungsforderungen entscheidet die zuständige Enteignungskommission. 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. Der Kanton verfügt seit 2018 über aktualisierte Grundlagen im Bereich Biotopschutz. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt die Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für Objekte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Die Flächen wurden als Naturschutz- und Trockenstandortzonen umgesetzt.

### Trockenstandortzonen

Das Biotopinventar-Objekt Nr. TWW-18327 (Trockenwiese und -weide, «Vorder Bergalga») von regionaler Bedeutung erstreckt sich über mehrere Gebiete, namentlich das Gebiet «Grow Gufer» beim Skilift «Tscheischa» sowie das Gebiet «Uf da Büela» / «Schnitta» beim Skilift «Cavetta». Die einzelnen Objektflächen liegen grösstenteils innerhalb der rechtskräftigen Wintersportzone und werden von den bestehenden Skiliften durchquert. In der Folge ergeben sich Nutzungs- und Interessenkonflikte.

Gemäss kantonalen Richtplan (KRIP) können bestehende Bauten und Anlagen in Naturschutzgebieten, dies umfasst auch Trockenwiesen und -weiden, unterhalten und schutzzielkonform erneuert werden. Andere neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unzulässig. In Ausnahmefällen können solche bewilligt oder bestehende ergänzt werden, wenn sie dem Schutzziel dienen oder im Fall einer Beeinträchtigung standortgebunden sind und gleichzeitig einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen. Das Skigebiet liegt zudem innerhalb des Intensiverholungsgebiets (Koordinationsstand Ausgangslage) gemäss kantonalem Richtplan.

Neben der Landwirtschaft bildet der Tourismus das wirtschaftliche Rückgrat im Avers. Das seit Jahrzehnten bestehende Skigebiet trägt zur touristischen Attraktivität des Avers bei und ist auch für die einheimische Bevölkerung eine bedeutende Freizeit-Infrastruktur. Somit kann den Skiliften bzw. dem Wintersportgebiet ein grosses öffentliches Interesse beigemessen werden.

In der Folge wird das TWW-Objekt «Vorder Bergalga» wie folgt in der Nutzungsplanung umgesetzt:

- Skilift Tscheischa: Im Bereich der Skiliftanlage wird innerhalb eines Korridors auf die Festlegung einer Trockenstandortzone verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde ist es notwendig, die Möglichkeit für eine allfällige künftige Erneuerung der Skiliftanlagen sicherzustellen. Diese Voraussetzungen würde mit der Festlegung einer Trockenstandortzone, welche die Liftanlage einschliesst, unter Umständen eingeschränkt. Zudem wird im Bereich der Skipisten-Traversen eine Pistenfahrzeugspur aus der Trockenstandortzone ausgespart. Für die übrigen Flächen des Inventar-Objekts wird eine Trockenstandortzone zugewiesen.
- Skilift Cavetta: Auf die Festlegung einer Trockenstandortzone an diesem Standort wird vollumfänglich verzichtet. Für diese Objekt-Fläche bestehen Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge mit den Landwirten. Die Auflagen der Bewirtschaftungsverträge sichern längerfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung, wodurch ihr Schutz gewährleistet ist. Das Avers verfügt zudem über verhältnismässig sehr grosse Flächen an Trockenwiesen und -weiden, welche im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision mit einer Trockenstandortzone geschützt werden. Das Gebiet beim Skilift Cavetta soll zudem weiterhin für Tourismus- und Freizeitprojekte zur Verfügung stehen, um den sanften Tourismus zu erhalten sowie weitere Freizeitangebote sowie eine allfällige Beschneidung realisieren zu können. Diese Absicht entspricht den formulierten Zielen zur räumlichen Entwicklung des Avers im regionalen Raumkonzept Viamala.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses erachtet die Gemeinde die angepasste Umsetzung der Trockenwiesen- und -weiden im Zusammenhang mit den bestehenden Skiliftanlagen als verhältnismässig und vertretbar.

## 12.2 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

Bei der Chalberhütte wird ein geringer Bereich der Aue (A-1417) aufgrund der effektiven Situation vor Ort nicht der Naturschutzzone zugewiesen. Damit bleibt der Zugang zur Hütte ausserhalb der Naturschutzzone gewährleistet (links im Bild).



Abbildung 18: Situation Chalberhütte

Bei der Aue Bergalga (A-1342) wurde die Perimeterabgrenzung praxisgemäss den realen Verhältnissen vor Ort angepasst (Topographie, Auenfläche).

## 12.3 Landschaftsschutzzone

Die Abgrenzungen der rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen wurden unverändert beibehalten.

## 12.4 Ruhezone

Die rechtskräftige Ruhezone umfasst Gebiete (Campsut – Cröt – Hohenhaus, Val Madris), die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen umfassen. Infolge anderer Schutzfestlegungen wie Naturschutz- oder Wildruhezonen sowie anderer Schutzinstrumente wird diese Zone ersatzlos aufgehoben. Die zugehörige Bestimmung im Baugesetz wird ebenfalls aufgehoben.

### 12.5 Wildruhezone

Die bestehenden Wald- und Wildruhezonen werden in Rücksprache mit dem Amt für Jagd und Fischerei angepasst und neu als Wildruhezonen festgelegt:

- Schiahorn: Erweiterung ab «in der Schluocht» nach Norden entlang der Strasse ins Valle di Lei.
- Mazzaspitz-Foppasitz: Erweiterung bis zum Jupperhorn und südseitig im Gebiet Pfrunt und Foppabärg bis auf 2200 Meter über Meer.
- Capetta: Reduktion im Gebiet Pürder Wold; Erweiterung im Gebiet Capettaalpa entlang des Cherlibach, zum Punkt 2638 (unterhalb Grosshorn) und dem Hougrätli entlang.
- Ober-Bärg: Reduktion ab dem Averser Rhein zum Gebiet Gruoba sowie im Bereich Unterem Fat.

### 12.6 Pflanzenschutzzone

Die rechtskräftige Pflanzenschutz bezeichnet Gebiete mit seltener Flora. Da der Schutz seltener Flora zwischenzeitlich über andere Instrumente erfolgt, werden sämtliche festgelegten Pflanzenschutz zonen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ersatzlos aufgehoben. Damit einher geht auch die Aufhebung der zugehörigen Bestimmung im Baugesetz.

### 12.7 Gewässerraum

Die Gewässerraum zonen gemäss Art. 37a KRG wurden im Rahmen einer separaten Teilrevision festgelegt. Die Teilrevision wurde am 9. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Regierungsbeschluss Nr. 854 am 8. November 2022 durch die Regierung genehmigt.

In dieser separaten Teilrevision wurde bei den Parz. Nrn. 1004 und 1009 in der Fraktion Pürd im Bereich der Bauzone ein «vorläufiger Verzicht» festgelegt. Nun erfolgt die ergänzende Festlegung des betreffenden Bachabschnitts mit einer Gewässerraumzone mit einer Breite von 11 m. Die Gewässerraumzone wird auf die orografisch rechte Seite geringfügig lateral verschoben (vgl. Abb. 19). Damit werden die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Überbauung der Bauplätze geschaffen.

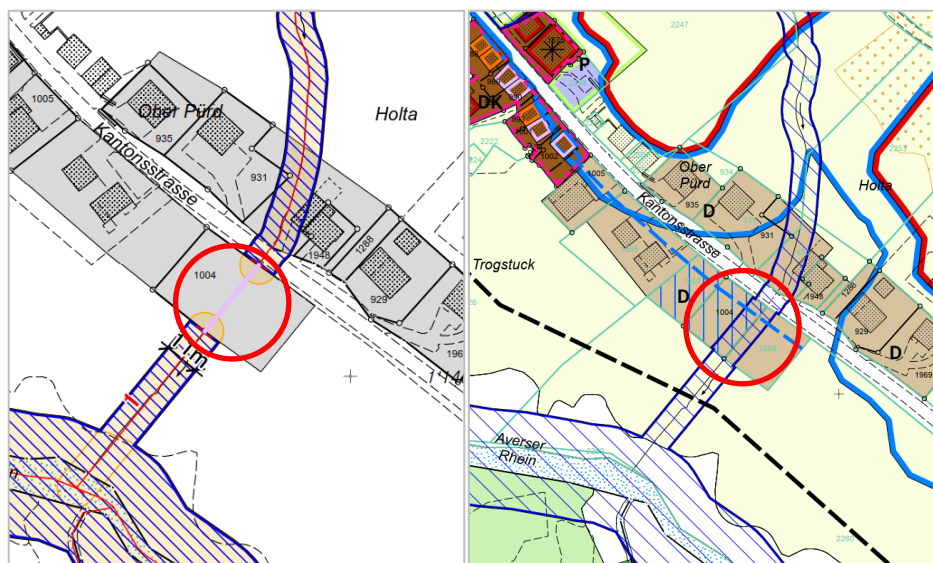


Abbildung 19: Rechtskräftiger «vorläufiger Verzicht» (links) sowie Gewässerraumzone mit lateraler Verschiebung (rechts), Parz. Nrn. 1004 und 1009 in der Fraktion Pürd.

## 13 Erschliessung

### 13.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan (GEP)

Derzeit erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet die Überarbeitung des Leitungskatasters. Aufgrund dessen erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision lediglich die Überprüfung und Anpassung des Generellen Erschliessungsplans Teil Verkehr. Die Überprüfung und Anpassung des Teils Ver- und Entsorgung erfolgt, sobald das überarbeitete Leitungskataster vorliegt.

In Abstimmung auf das laufende BAB-Verfahren «Bachübergänge Vorderbergalga» werden diverse Bachübergänge für die Pistenmaschine bzw. die Skipiste im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

## 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. Entsprechend sind im kommunalen Baugesetz keine Regelungen notwendig.

## **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 Avers berücksichtigt die Vorgaben der IVHB weitgehend.

## **14.3 Abstimmung Musterbaugesetz**

Bereits das im Jahr 2013 erlassene Baugesetz baute auf der Systematik gemäss Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden auf. Das Musterbaugesetz wurde infolge der Anpassungen des übergeordneten Rechts überarbeitet, die überarbeitete Fassung liegt seit 2020 vor. Das Baugesetz Avers berücksichtigt die Vorgaben des Musterbaugesetzes weitgehend. Die bewährten Regelungen des bisherigen Baugesetzes Avers wurden übernommen.

## **15 Schlussfolgerungen**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Avers eine aktuelle und den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen und weitergeführt bzw. an die neuen Vorgaben adaptiert. Die Bauzonengrösse ist auf den Bedarf abgestimmt und aufgrund der Gegebenheiten angemessen.

# Anhang 1: Auswertung Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung Avers

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung gemäss Bericht vom 24 März 2025

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		
2.1.3 Siedlungsgebiet	Siedlungsgebiet wird insgesamt verkleinert, jedoch überschreiten die Verlagerungen die Grenze von 1 ha. Diese sei regional abzustimmen.	Siedlungsgebiet in RRIP festlegen. Die Fläche der Pistenfahrzeug-Einstellhalle wird zudem in RRIP aufgenommen.
3 Baugesetz		
3.2 Anmerkungen zu einzelnen Bestimmungen		
Art. 3 Boden- und Baulandpolitik	Es wird empfohlen, Art. 3 an die Bestimmung des MBauG anzupassen und auf den zweiten Satz zu verzichten (da sehr ähnlich mit Art. 9 Abs. 2 BauG).	i.O., Streichung zweiter Satz «Die Gemeinde schafft mit gezielten Massnahmen die nötigen Rahmenbedingungen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.
Art. 6 Fach- und Bauberatung	Es wird empfohlen, Art. 6 zu überprüfen und bezüglich der Bauberatung und der Kostentragung zu ergänzen.	i.O., Art. 6 Abs. 3 BauG ergänzen.
Art. 7 Grundlagen	Es wird empfohlen, das Siedlungsinventar als Grundlage für künftige Gestaltungsvorschriften und als Projektierungshilfe zu erwähnen.	Wird nicht berücksichtigt. Das Siedlungsinventar ist eine Grundlage wie andere auch, welche – soweit zweckmässig – auch bei der Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen werden kann.
Art. 8 Bestandteile und Zuständigkeit	Es wird empfohlen, Art. 8 Abs. 1 BauG zu streichen, da in Art. 22 Abs. 2 KRG geregelt.	i.O., Art. 8 Abs. 1 streichen.
Art. 15 Zonenschema	Im PMB sei darzulegen, dass die Mindestdichte nach kantonalem Richtplan auch ohne Ausnützungsziffer erreicht werden könne.	i.O., in PMB ergänzen.
Art. 21 Dorfkernzone	Es wird empfohlen, eine generelle, kommunale Bauberatungspflicht vorzusehen.	Der Artikel wird ergänzt, wobei bei wesentlichen Bauvorhaben die Bauberatung beizuziehen ist.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 21 Dorfkernzone	Es wird empfohlen, Absatz 5 zu ergänzen bzw. zu konkretisieren; Bei wesentlichen Veränderungen von Strassenzügen, Plätzen und Hofräumen sei im Rahmen der Folgeplanung die Denkmalpflege beizuziehen.	Wird nicht berücksichtigt, die kommunale Bauberatung ist beizuziehen (vgl. vorstehend).
Art. 33 Wertvolle Bauten und Anlagen	Es wird empfohlen, die Formulierung von Absatz 2 mit Verweis auf Art. 34 BauG anzupassen.	i.O., Verweis ergänzen.
Art. 33 Wertvolle Bauten und Anlagen	Es wird empfohlen, Absatz 3 bezüglich Erhalt der äusseren Erscheinung und des Charakters zu ergänzen.	i.O., Wortfolge ergänzen.
Art. 33 Wertvolle Bauten und Anlagen	Es wird empfohlen, in Absatz 6 den Bezug der Denkmalpflege bei schützenswerten und ortsbildprägenden Bauten zu ergänzen.	Wird nicht berücksichtigt, der Bezug der Denkmalpflege ist bereits möglich.
Art. 34 Ortsbildprägende Bauten	Das jeweilige Inventar in Artikel 34 Abs. 1 sei präzise zu nennen (kantonales Inventar).	i.O., «kantonaies Bauinventar» verwenden.
Art. 34 Ortsbildprägende Bauten	Es wird empfohlen, auf «Ausnahme» bei Erstwohnnutzung zu verzichten und den letzten Satz zu streichen, da nicht notwendig.	Wird nicht berücksichtigt, da die Aufweichung des ZWG zeigt, dass eine spätere Umnutzung zu Zweitwohnungs Zwecken sehr wohl möglich sein könnte; Ausnahme bei Erstwohnungen im Rahmen von Art. 34 Abs. 1 BauG (ohne Verweis auf Art. 9 Abs. 1 ZWG) beibehalten.
Art. 36 Erhaltenswerte Mauern	Es wird empfohlen, Absatz 1 mit Verweis auf eine traditionelle Bauweise bei Instandhaltung zu ergänzen.	i.O., Wortfolge ergänzen.
Art. 48 Baubewilligungspflicht	Absatz 2 über die schriftliche Anzeige von Umnutzung von bisher zu Erstwohnungs Zwecken genutzten altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungs Zwecken sei zu streichen.	Die Formulierung anpassen: «schriftlich der Baubehörde <del>anzuzeigen</del> mitzuteilen.»
Art. 48 Baubewilligungspflicht	Es wird empfohlen, Absatz 3 mit Absatz 6 bezüglich der Verfahren (Anzeigespflicht, ordentliches oder vereinfachtes Verfahren) abzustimmen.	i.O., Absatz 3 streichen.
Art. 53 Neue Zweitwohnungen in geschützten Bauten	Es sei nicht verständlich, weshalb in ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen möglich sein sollen, in geschützten jedoch nicht.	Die Gemeinde möchte eine Zweitwohnnutzung nur in Ställen ermöglichen, die nicht für eine dauernde Wohnnutzung geeignet scheinen. Zudem soll dies über eine Gesamtschau festgelegt werden und nicht Einzelfallweise (z.B. durch eine Unterschutzstellung durch die Denkmalpflege), daher ergibt diese Regelung Sinn.
Art. 54 Neue Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten	Es wird empfohlen, die Definition der ortsbildprägenden Bauten ausschliesslich in Art. 33 Abs. 2 BauG aufzuführen.	i.O., Abs. 2 in Art. 54 streichen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
Art. 57 Architektur	Es wird empfohlen, die Materialisierung zu erwähnen.	i.O. Wort ergänzen.
Art. 65 Mobilfunkanlagen	Art. 65 Abs. 2 lit. D) BauG bezüglich objektivem Bedarfsnachweis streichen.	i.O., lit. D) streichen.
Art. 67 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	Es wird empfohlen, Art. 107 Abs. 5 MBauG zu ergänzen.	i.O., Ergänzung vornehmen: «Bei der Anlage von Abstellplätzen ist auf Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze oder Mauern und Einfriedungen Rücksicht zu nehmen.»
Strassenbaupolizei, div. Artikel (13/14/19/37/38/61/63)	Es wird empfohlen, die entsprechenden Ergänzungen mit Verweis auf das Strassengesetz des Kantons Graubünden vorzunehmen.	Wird nicht berücksichtigt, da das kantonale Recht, sofern anwendbar, vorbehalten bleibt – Auflistung sämtlicher Artikel wäre nicht zweckmässig.
4 Zonenpläne		
4.1 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)		
4.1.3 Prüfung der WMZ-Dimensionierung (Bestand)	Trotz erheblichen Rückzonungsbemühungen verbleiben noch zu viele WMZ-Reserven. Es sei zu prüfen, ob Gartenflächen als Freiräume gesichert werden sollen und unüberbaute Parzellen an Randlage ausgezonnt werden können.	Die Flächen wurden erneut überprüft, der Bedarf entspricht der Bevölkerungsperspektive 2025.
4.1.3 Prüfung der WMZ-Dimensionierung (Erweiterung)	Auf WMZ-Einzonungen sei mangels Bedarf zu verzichten.	Die Flächen wurden erneut überprüft, der Bedarf entspricht der Bevölkerungsperspektive 2025.
4.1.3 Prüfung der WMZ-Dimensionierung (Fazit)	Sämtliche Bauzonenreserven an Randlagen seien im PMB zu begründen.	Die Flächen wurden erneut überprüft, der Bedarf entspricht der Bevölkerungsperspektive 2025.
4.1.5 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung	Sofern an Einzonungen festgehalten wird, seien Mehrwertabgaben vorzusehen.	i.O., Mehrwertabgaben vorsehen, sofern Einzonungen stattfinden.
4.2 Zone für touristische Einrichtungen	Der PMB sei hinsichtlich einer Interessenabwägung zu Händen der Genehmigung zu ergänzen.	i.O., PMB zu Händen Genehmigung ergänzen.
4.3 Parkplatzzone	Es wird empfohlen, die Festlegung der Parkierungszone inkl. Entsprechender Baugesetzbestimmung im weiteren Planungsverlauf mit der Denkmalpflege abzusprechen.	Wird nicht berücksichtigt, da der Einbezug der Denkmalpflege nicht notwendig ist. Die Gemeinde bespricht Vorhaben mit Grundeigentümer.
4.4 Lärmschutz		
4.4.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen	Es wird empfohlen, die Parzelle Nr. 1898 einer ES III zuzuweisen.	i.O., Anpassung vornehmen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
4.4.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen	Der Hotelzone ohne Barbetrieb sei die ES II zuzuweisen, ansonsten sei ES III zuzuweisen.	i.O., keine Anpassung vornehmen.
Schutzonen		
4.5 Allgemeines	Es wird empfohlen, Gebäude mit 2 m Puffer und Strassen ab 3 m Breite aus der Schutzfestlegung der Naturschutz- bzw. Trockenstandortzonen zu entfernen.	i.O., Anpassungen vornehmen.
4.5 Allgemeines	Für das Genehmigungsverfahren seien beim ANU die aktuellen Biotopeumrisse zu erfragen.	Wird nicht berücksichtigt, da diese Flächen nach der Mitwirkungsaufgabe nicht mehr geändert werden.
4.6 Naturschutzzone		
4.6.1 Flachmoore	Auf die Naturschutzzone für das Flachmoor «Nüwa Stoffel» (FM-2 134) von regionaler Bedeutung dürfe nicht verzichtet werden. Entweder sei der Viehbetrieb ausserhalb des Flachmoors zu führen oder es seien Erntemassnahmen zu leisten.	i.O., die Naturschutzzone wird belassen.
4.6.1 Flachmoore	Der Verzicht auf die Naturschutzzone für das Flachmoor «Alpagada» (FM-13537) von lokaler Bedeutung sei zu begründen.	i.O., die Naturschutzzone wird belassen.
4.6.2 Auen	Die Aue «Bargalga» (A-1342) von nationaler Bedeutung weiche in der Detailabgrenzung teils stark von den Bundesinventarabgrenzungen ab. Diese Abweichungen seien im PMB zu erläutern.	Perimeter wurde erneut überprüft und geringfügig angepasst. Die Festlegung erfolgt auch die realen Gegebenheiten vor Ort (Auenflächen, Topographie etc.)
4.7 Trockenstandortzone	Das Landschaftsschutzgebiet Gualdo, Objekt 04.L.S.11 sei mittels einer LSZ zu sichern.	i.O., das Landschaftsschutzgebiet wird ergänzt.
4.8 Trockenstandortzone	Die TWW «Vorder Bergalga» (TWW-18327) von regionaler Bedeutung sei als Trockenstandortzone festzulegen (beim Skiifft Tscheischa). Bauliche Massnahmen seien im Rahmen von Art. 28 Abs. 3 BauG bzw. Art. 14 Abs. 6 NHV möglich.	Wird nicht berücksichtigt, da nach Art. 28 Abs. 3 BauG bzw. Art. 14 Abs. 6 NHV ein «überwiegendes (öffentliches) Interesse» nachzuweisen ist. Dies ist bei einem Skiifft zwar zweifelsfrei gegeben – die Planung wird aber u.U. erschwert. Aufgrund des höher zu gewichtenden Interesses des Skigebiets wird auf das TWW verzichtet.
4.8 Trockenstandortzone	Die TWW «Vorder Bergalga» (TWW-18327) von regionaler Bedeutung sei als Trockenstandortzone festzulegen (beim Skiifft Cavetta), da ein entgegengesetztes Interesse von regionaler Bedeutung fehle.	Wird nicht berücksichtigt, da der Skibetrieb ein Interesse von regionaler Bedeutung darstellt. Aufgrund des höher zu gewichtenden Interesses des Skigebiets wird auf das TWW verzichtet.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
4.9 Freihaltezone	Für die Ebene nordwestlich in Campsut sei eine Freihaltezone zu prüfen.	i.O., Freihaltezone ergänzen.
4.12 Naturfahren / Gefahrenzonen	Die Gefahrenzone 2 in Cresta Parzelle Nr. 784 sei Gemäss Plan der Gefahrenkommission ohne Anpassungen in die Nutzungsplanung zu übernehmen.	i.O., Übernahme der Gefahrenzone gemäss Plan Gefahrenkommission.
4.13 Wald / Waldfesthaltung	Der Waldumriss würde nicht überall mit dem aktuellen, dynamischen Waldrand übereinstimmen. Für die Genehmigungsvorlage sei der aktuelle Wald-Layer des AWN zu verwenden.	i.O., aktuelle Daten von AWN verwenden.
5 Generelle Gestaltungspläne		
5.1 Grundlagen und Vorbemerkungen	Es wird empfohlen, die Aufnahme weiterer Teilstrecken gemäss Inventar historischer Verkehrswege oder historische Wegverbindungen gemäss KRL als wertvolle Kulturobjekte zu prüfen (analog alte Avnerstrasse).	Wird nicht berücksichtigt, da bereits umfassend geprüft.
5.2 Bereich mit Steinplattendachpflicht	Es wird empfohlen, die Steinplattendachpflicht für weitere Bereiche in Cröt, Cresta und Am Bach (v.a. bei ortsbildprägenden Bauten) zu prüfen.	i.O., Bereich in Cröt erweitern.
5.3 Bereich Schlackendeponie	Aufgrund des Verweises auf Bauzone sowie der Lage in der Gefahrenzone 1 solle auf den Bereich Schlackendeponie verzichtet werden.	Wird nicht berücksichtigt, das Zwischenlager ist für den Steinbearbeitungsbetrieb notwendig.
5.4 Wertvolle Bauten und Anlagen	Eine aktuelle Analyse des Bestandes der Bauten sei notwendig, um v.a. die Änderungen nachvollziehen können.	Die Schutzfestlegung für Nr. 101A Under Pürt streichen. Restliche Schutzfestlegungen werden übernommen aus den bestehenden Festlegungen und, soweit notwendig, im PMB begründet.
5.5 Ortsbildprägende Bauten	Die Bestandesaufnahme sei um nicht-Stallbauten zu ergänzen – namentlich kleine Ökonomiebauten und Wohnbauten.	Wird nicht berücksichtigt, da bereits sämtliche in Frage kommenden Bauten geprüft wurden. Die Bestandesaufnahme entspricht einer Gesamt-schau und ergänzt die bisherigen Schutzfestlegungen.
5.5 Ortsbildprägende Bauten	Zur Bezeichnung der ortsbildprägenden Bauten sei eine «gesamtheitliche Grundlage» beizubringen.	Die gesamtheitliche Grundlage liegt bereits vor mit der Bestandesaufnahme.
5.6 Geschützte Bauten Bund / Kanton	Die kommunale Schutzkategorie dürfe nicht die Schutzziele gemäss Schutzverfügung unterlaufen. Bei den folgenden Bauten sei deshalb die Schutzkategorie auf «schützenswerte Baute» anzupassen:	Wird nicht berücksichtigt, da der Schutz von Bauten auf Stufe Bund / Kanton unabhängig vom kommunalen Schutz gelte und die entsprechenden Regelungen in der Verfügung dennoch gelten.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 201, altes Schulhaus in Cröt (bemerkenswerte Baute)</li> <li>- Nr. 217, Wohnhaus in Campsut (erhaltenswerte Baute)</li> <li>- Nr. 185, Wohnhaus in Ramsa (erhaltenswerte Baute)</li> <li>- Nr. 5 und 5A, Stallscheune in Juf (zu erhaltende Baute)</li> </ul>	
5.7 Bau- resp. Baugestaltungslinien	Es wird empfohlen, die Notwendigkeit weiterer Baugestaltungslinien entlang der Kantonsstrasse zu prüfen.	i.O., weitere Linien ergänzen (Baulinien).
5.8 Fledermausquartiere	Es wird empfohlen, die Bezeichnung des Fledermausquartiers in der Letziwaldbrücke im Generellen Gestaltungsplan zu prüfen.	i.O., Hinweis im GGP aufnehmen.
6 Generelle Erschliessungspläne		
6.1 Verkehr		
6.1.1 Langsamverkehrswege	<p>Abweichungen vom Inventar des Kantons seien zu bereinigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Winterwanderweg Pürt-Juf</li> <li>- Bergwanderweg Campsut bei der Parzelle Nr. 2031</li> <li>- Bergwanderweg In der Schluocht, Udermacsur, Obermacsur</li> </ul>	Anpassen des Bergwanderwegs Campsut gemäss BAB. Anpassen Bergwanderwege In der Schluocht, Udermacsur, Obermacsur gemäss Landeskarte.
6.1.2 Parkplätze	Parkierungsflächen in der Gefahrenzone 1 seien nur zulässig, sofern die Gefahr mit betrieblichen oder organisatorischen Massnahmen minimiert werden könne.	Das Sicherheitsdispositiv ist in Erarbeitung für die Parkplätze in Juf und Loretzhaus, die restlichen Parkplätze werden nicht festgelegt.
7 Folgeverfahren		
7.1 Anschlüsse an Kantonsstrasse	Neue Anschlüsse an die Kantonsstrasse bedürfen einer Zusatzbewilligung des Tiefbauamts.	i.O., für allfällig neue Anschlüsse Zusatzbewilligung einholen.
7.1 Publikation Biotope im Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanung	In der Publikation der Mitwirkungsaufgabe sei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass mit der Mitwirkungsaufgabe der OP-Gesamtrevision nach Art. 13 RPV gleichzeitig auch die Anhörung zur genauen Abgrenzung der auf Gemeindegebiet inventarisierten Biotope von nationaler Bedeutung erfolge.	i.O., Publikationstext ergänzen.
7.3 Nichtionisierende Strahlung	Im Genehmigungsverfahren sei das Standortdatenblatt für die Hochspannungsleitung für die im Bereich der neuen Zone für touristische Einrichtungen verlaufende Hochspannungsleitung einzureichen. In den	i.O., Perimeter in Planungsmitteln hinweisend ergänzen. Die Gemeinde beabsichtigt die Freileitung im Bereich Loretzhaus in ein bestehendes Rohr in der Erde zu verlegen.

Kapitel im VP-Bericht	Rückmeldung Kanton	Umgang Gemeinde
	Planungsmitteln seien alsdann allfällige Perimeter, in denen keine O-MEN zulässig seien, zu bezeichnen.	
8 Formelle Anliegen		
8.1 Plandarstellung und Formelles	Im Rahmen der Prüfung der Vorprüfungsvorlage seien diverse formelle Fehler resp. Unstimmigkeiten festgestellt worden. Diese seien zu beheben.	i.O., Überarbeitung vornehmen.

mz, kk, StSt, cSt, 29. September 2025

## Anhang 2 Überbauungsstudie Wohngebäude Loretzhaus



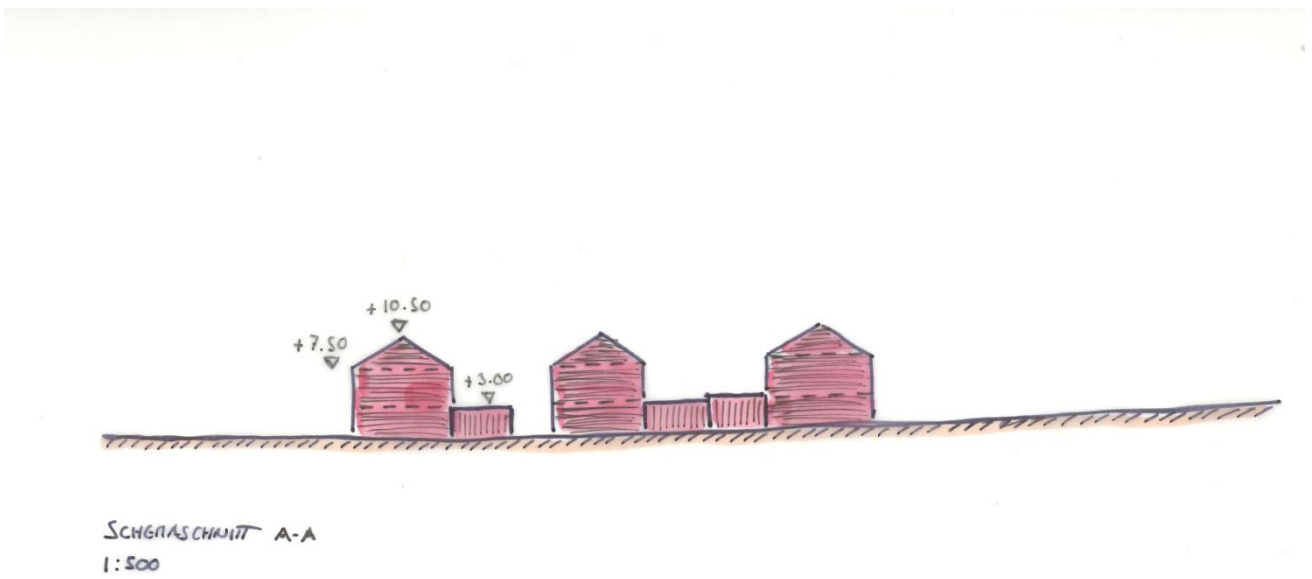
Überbauungsstudie Loretzhaus (rechtskräftiger Zonenplan)



Überbauungsstudie Loretzhaus (Luftbild)



Überbauungsstudie Loretzhaus (Amtliche Vermessung)



Überbauungsstudie Loretzhaus

# Anhang 3 Überbauungsstudie Parkierung Loretzhaus



Parkierung Loretzhaus (Amtliche Vermessung)



Parkierung Loretzhaus (Luftbild)



Parkierung Loretzhaus (Amtliche Vermessung)



Parkierung Loretzhaus (Visualisierung)