

Auswertung Vorprüfungsbericht Gesamtrevision Tschierschen-Praden

Vorprüfungsbericht vom 06. Oktober 2023

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
Kantonaler Richtplan & PMB				
1	3	PMB	Es gibt einige wichtige Massnahmen und Entscheide, welche im PMB nicht erläutert werden oder zu allgemein formuliert sind. Beispielsweise wird weder der Bedarf nach einer neuen Gewerbezone ausgewiesen noch werden Neueinzonungen von neuen Bauzonen ausreichend begründet. Auch fehlen Erläuterungen zu den Baugesetzesartikel (siehe nachfolgende Erläuterungen/Hinweise). Im Hinblick auf die Genehmigung ist der PMB zwingend zu ergänzen.	Der PMB wurde geprüft und entsprechend ergänzt.
2	4.1.1	KRL	Die Gemeinde Tschierschen-Praden hat ein KRL erarbeitet, welches als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung dient. Das Leitbild vom 24. August 2022 hat grundsätzlich sinnvoll Eingang in die vorliegende Planung gefunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	4.1.2	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung	Im Grundsatz vermag die vorliegende Ortsplanungsrevision die Qualitätsanforderungen des KRIP zu erfüllen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	4.1.3	Richtplanpflicht	Das Siedlungsgebiet wird um eine Fläche von 1.1 ha erweitert/verlagert. Eine Abstimmung mit dem regionalen Richtplan ist vorliegend nicht erfolgt. Falls in der Genehmigungsvorlage immer noch Siedlungserweiterungen von über 1 ha vorgesehen sind, ist vor dem Genehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem regionalen Richtplan zwingend erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	4.1.5	RRIP Übereinstimmung	Die relevanten Neueinzonungen wie z.B. im Gebiet Fraumatta oder die neue Gewerbezone in Tschierschen sind im Richtplanentwurf nicht enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Koordination mit der Region betreffend die Richtplaninhalte sichergestellt werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen				
6	6.1.3/ 6.1.3.1	Prüfung einer angemessenen WMZ-Grösse	<p>Die WMZ reduziert sich um 2.9 ha, die Bauzonengrösse um 1.5 ha. Die Einwohnerreserven reduzieren sich von 110 auf 70.</p> <p>Das BZK weist neu einen Einwohnerüberschuss von 28 EW aus. Allerdings basiert die Berechnung auf eigenen Annahmen der Gemeinde. Statt des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs geht die Gemeinde von einem künftigen Wachstum von ca. 1 % aus. Gemäss PMB wird dies u.a. mit dem Wachstum im Bündner Rheintal, der Nähe zu Chur, Home-Office Möglichkeiten und gut ausgebauter Internetverbindung sowie dem geplanten Anschluss an das Skigebiet Arosa-Lenzerheide. Die Bevölkerungsszenarien, welche im Auftrag des ARE vom Büro Wüest & Partner im Jahr 2022 erstellt wurden, prognostizieren hingegen weiterhin einen Bevölkerungsrückgang. Eine Nachberechnung mit diesen Werten ergibt einen Kapazitätsüberhang von 162 EW.</p> <p>Neben den Auszonungen ist vorgesehen, neue WMZ-Flächen im Umfang von 3577 m2 einzuzonen. Der PMB macht hierzu keine weiteren Angaben.</p>	<p>Die zum Stand der Vorprüfung vorgesehenen 3'577 m² Neueinzonungen werden im PMB bereits genannt. Es handelt sich bei diesen um die Neueinzonung im Gebiet Frauamatta. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um technische Bereinigungen und meist um Kleinflächen. Dies wurde im PMB nochmals konkretisiert und geben wie in Punkt 8 seitens des Kantons ausgeführt, keinen Anlass zur Bemerkung, da diese zu keinen neuen Überbaumungsmöglichkeiten führen.</p>
7	6.1.3.2	Beurteilung der WMZ - Bevölkerungsprognose	<p>Die im PMB genannten Begründungen für die Annahme eines Bevölkerungswachstums von 1% reichen nicht aus, da diese nicht weiter belegt sind. Weitere Grundlagen für den angenommenen Wert von 1% Wachstum sind dem PMB ebenfalls nicht zu entnehmen. Diese Angaben reichen nicht, um eine fundierte und nachvollziehbare Prognose zu erstellen. Die Bevölkerungsprognose ist unabhängig vom angestrebten Bevölkerungswachstum. Solange nicht eine fundierte, nach den gängigen Methoden erstellte Bevölkerungsprognose der Gemeinde vorliegt, ist in der Übersicht UEB weiterhin die Bevölkerungsprognose des Kantons zu berücksichtigen.</p>	<p>Die BZK wurde mit der aktuellen Bevölkerungsprognose angepasst. Dabei wurde weiterhin von einer reduzierten Mobilisierbarkeit der überbauten Flächen ausgegangen (siehe PMB). Der verbleibende Kapazitätsüberhang ergibt sich aus der Lage der übrigen unüberbauten WMZ-Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes.</p>
8	6.1.3.2	Beurteilung der WMZ - Einzonungen	<p>Die Neueinzonungen Frauenmatta (Pz. Nr. 2155, 2156, 2302, Praden) und Umzonung Hotelzone zu Dorfzone (Pz. 140) führen zu zusätzlichen Überbaumungsmöglichkeiten. (Erläuterungen zum Gebiet Frauenmatta siehe nachfolgender Punkt).</p> <p>Insgesamt kann der Argumentation, dass innerhalb des Siedlungsgebietes eine Auszonung in eine Landwirtschaftszone nicht sinnvoll sei, zwar gefolgt werden. Allerdings gibt es noch randliche Reserven, welche durchaus in eine LW ausgezont werden könnten.</p> <p>Neben den genannten neuen WMZ-Flächen, welche zu zusätzlichen Überbaumungsmöglichkeiten führen, gibt es im Zusammenhang mit der Anpassung der Bauzone an Parzellengrenzen oder an die überbaute Fläche verschiedene weitere kleinere und grössere Einzonungen. Diese führen nicht zu zusätzlichen WMZ-Reserven und geben zu keinen Bemerkungen Anlass.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die Auszonungen auf den Parzellen Nr. 221 und 219 sowie im Gebiet Böbmes Punktbauzonen entstehen.</p>	<p>Die WMZ-Flächen wurden hinsichtlich randlicher Reserven nochmals geprüft und lediglich kleinere Korrekturen vorgenommen, wo möglich. Grössere Flächen könnten nur im Gebiet Rözaboard ausgezont werden. Diese Flächen liegen jedoch ebenfalls innerhalb des Siedlungskörpers. Zudem läuft bereits eine erste Planungsphase für eine Überbaumung der Flächen. Um die Erschliessung im Gebiet sicherzustellen wurde dieses mit einer Quartierplanpflicht belegt. Die Gemeinde hat damit die nötigen planerischen Voraussetzungen getroffen, so dass das Gebiet bestmöglich ausgenutzt werden kann.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
9	6.1.3.2	Beurteilung der WMZ - Einzonungen Frauenmatta, Praden	<p>Im Gebiet Fraumatta steht die Einzonung in Verbindung mit dem dort bestehenden Landwirtschaftsbetrieb.</p> <p>Aufgrund der Vorgeschichte kann der Bedarf für diese Einzonung grundsätzlich anerkannt werden. Indessen fehlt die Abstimmung mit dem reg. Richtplan. Die für die Einzonung notwendige ÖV-Güteklasse E liegt ebenfalls nicht vor. Die diesbezüglich Begründung für die Abweichung von den Mindestanforderung öV-Erschliessung sind im PMB aufzuzeigen. Zudem fehlen in den Unterlagen Aussagen zur Einhaltung des Mindestabstandes nach FAT/476. Es ist aufzuzeigen, dass der erforderliche Mindestabstand bezüglich des Stalls auf der Parzelle Nr. 2303 eingehalten werden kann.</p>	<p>Der Landwirt ist zwischenzeitlich Eigentümer des Grundstücks Nr. 2156. Die Einzonungen im Gebiet Frauamatta konnten entsprechend reduziert werden. Für die verbleibenden Flächen wurden Erläuterungen hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan ergänzt.</p> <p>Der regionale Richtplan Plessur befindet sich derzeit im Vorprüfungsverfahren. Eine Abstimmung mit dem RRIP betreffend des Siedlungsgebiets wird im weiteren Verfahren erfolgen.</p>
10	6.1.4	Prüfung betr. Mehrwertabgabe (MWA) und Baulandmobilisierung (BLM)	<p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor wie die in der Tabelle Mehrwertabgabe eingesetzten Landpreise erhoben wurden. Im Hinblick auf die Genehmigung sind zwingend die Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung beizulegen. Auch wird bei diversen Grundstücken davon ausgegangen, dass keine Mehrwertabgabe zu errichten sein wird, ohne dass dazu weitere Angaben gemacht werden. Dies betrifft soweit ersichtlich sämtliche Neueinzonungen in eine ZöBA oder in eine Zone für Grünflächen. Ohne den Nachweis eines öffentlich-rechtlichen Interesses ist eine Einzonung stets mehrwertabgabepflichtig.</p>	<p>Bei den Landwerten handelt es sich um Angaben des Amtes für Immobilienbewertung. Dies wurde im PMB ergänzt.</p> <p>Für die Neueinzonungen der ZöBA wird keine Mehrwertabgabe erhoben, da hier nur Gebäude und Anlagen im öffentlichen Interesse erstellt werden dürfen. Die Zone für Grünflächen ist hingegen in der Tabelle zur Mehrwertabgabe aufgeführt und die Erhebung einer Mehrwertabgabe, sofern der Mehrwert die Freigrenze überschreitet, vorgesehen.</p>
11	6.1.4	Prüfung betr. Mehrwertabgabe (MWA) und Baulandmobilisierung (BLM)	<p>Die Pläne «Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung 1:2000 Praden und Tschierschen» sind gemäss der Vollzugshilfe PMB2 anzupassen und sämtliche Neueinzonungen sind darzustellen (auch bezüglich der Abgabepflicht):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei den Baulandmobilisierungen wurden die Bauverpflichtungen abgebildet. Nach PMB2 ist aber die Verfügbarkeit der Einzonungsflächen darzustellen. Falls ein Plan für die Bauverpflichtungen zwecks Übersicht erstellt werden soll, ist dieser separat zu erstellen, da er analog dem Plan «Ein-, Aus- Umzonungen» grundsätzlich nicht eingereicht werden muss. – Sämtliche Neueinzonungen in die ZöBA's sind in den Plänen Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierungen nicht abgebildet. – Es fehlt die Darstellung der entsprechenden Sicherstellung der Verfügbarkeit. – Bei der Parzelle Nr. 2474 ist eine Teilfläche als «Nicht abgabepflichtig (technische Bereinigung)» gekennzeichnet. In der Parzellenliste ist diese Fläche dann aber richtigerweise als abgabepflichtig enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auch technische Bereinigungen in einem Umfang, in dem sie zu Mehrwert führen, abgabepflichtig sind. 	<p>Die Anhangspläne betreffend Mehrwertabgabe und Verfügbarkeit wurden entsprechend der Vorgaben angepasst.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
12	6.2	Quartierplanung	<p>Gemäss PMB sollen diese Quartierpläne zur Ortsplanung aufgehoben werden, was begrüsst wird. Inwiefern Bestandteile der Quartierpläne Eingang in die Ortsplanung finden, ist unklar. So sind z.B. im Quartierplan Talblick, Tobelmatta und Ob der Hecke Gestaltungsvorschriften enthalten (z.B. zur Dachgestaltung, Fenster und Türen). Eine Aufhebung des Quartierplans ohne Sicherung der spezifischen Vorschriften in der Nutzungsplanung würde die angestrebte Einheitlichkeit der Quartiere hinfällig machen. Im Zonenplan Tschierschen fehlt zudem die Darstellung der rechtskräftigen Quartierpläne. So besteht z.B. im Gebiet Oberer Runcs ein rechtskräftiger Quartierplan. Die vorgesehene Planung widerspricht dem Quartierplan, weshalb dieser zuerst aufzuheben ist bevor allenfalls eine Umzonung vorgenommen werden kann.</p>	<p>Es wurde eine allgemeine Bestimmung ins BauG aufgenommen, in der festgelegt wird, dass sich hinsichtlich der Gestaltung an der Dorfzone orientiert werden muss.</p>
Weitere Zonenplaninhalte				
13	6.3.1	Neueinzonungen von Nicht-WMZ Flächen	<p>Es wurden Neueinzonungen von Nicht-WMZ im Umfang von 7616 qm vorgenommen (Bereinigungen Bauzonengrenze sowie echte Neueinzonungen). Relevante Einzonungen betreffen insbesondere folgende Parzellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Parzelle Nr. 28 in Tschierschen: Übriges Gemeindegebiet (üG) in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA; 124 m²) – Parzellen Nrn. 33 und 34 in Tschierschen: Landwirtschaftszone (LW) in Gewerbezone (G) (2346 m²) – Parzelle Nr. 33 in Tschierschen: üG in ZöBA (136 m²) – Parzelle Nr. 34 in Tschierschen: üG in Resortzone (404 m²) – Parzelle Nr. 306 in Tschierschen, üG zu ZöBA (219 m²) – Parzelle Nrn. 392, 393 und 52 in Tschierschen: LW zu ZöBA (1744 m²) – Parzellen Nrn. 220, 316, 320 und 319 in Tschierschen: üG zu Resortzone (430 m²) <p>Anpassungen der Bauzonengrenze an die Parzellengrenze sind auf weiteren Parzellen zu prüfen. So z.B. auch auf den Parzellen Nrn. 2484, 2029 oder 2443. Dort scheinen schon verschiedene Eingriffe in der LW erfolgt zu sein zu sein. Zu prüfen ist auch die Zuweisung der bestehenden Gartenanlagen z.B. auf den Parzellen Nrn. 2086, 2084, 2058 oder 2076 zu einer Zone für Grünflächen. Bei Siedlungserweiterungen von über 1 ha ist eine Abstimmung auf Stufe Richtplanung zwingend. Zusammen mit der vorgesehenen WMZ-Einzonungen im Umfang von 3577 m² erfolgt eine Siedlungserweiterung resp. Verlagerung von über 1 ha. Damit wird eine vorgängige Abstimmung auf Stufe Richtplan nötig.</p>	<p>Anhand der genannten Beispiele wurde das Gemeindegebiet auf weitere nötige Anpassungen der Bauzonengrenze geprüft. Die Gemeinde hat sich für die Zuweisung der bestehenden Gartenanlagen zu einer neuen Gartenzone entschieden. Die Siedlungsfläche ist mit der laufenden Erarbeitung des RRIP Plessur abgestimmt.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
14	6.3.2	Resortzonen Halda und Oberer Runcs	<p>Ein konkreter Bedarfsnachweis für die Resortzonen Halda und Oberer Runcs liegt nicht vor. Die vorgesehene Resortzone Halda liegt gemäss ISOS in einem Bereich, der als Freifläche zu erhalten ist. Aus Sicht des Ortsbildschutzes wäre hier eine Auszonung in diesem Bereich vorzusehen. Eine allfällige Überbauung ist an strenge gestalterische Kriterien zu knüpfen.</p> <p>Die Resortzone Runcs liegt gem. ISOS in den Umgebungsrichtungen III und VI, letztere mit Erhaltungsziel a. Aufgrund der Einsichtigkeit sollten zumindest im obersten Bereich sowie an der westlichen Böschung keine Bauten entstehen. Die Bauzonengrenzen sollten in diesem Zusammenhang überdenkt und angepasst werden.</p>	<p>Nach erneuter Prüfung der Resortzonen hat sich die Gemeinde gegen die Resortzone Oberer Runcs und dafür für die Festlegung einer Resortzone im Gebiet Panezlis entschieden (siehe PMB).</p> <p>Betreffend Bedarfsnachweis hat sie Gemeinde seitens der Hanser Consulting AG eine entsprechende Bedarfsanalyse erarbeiten lassen (Anhang zum PMB).</p>
15		Vorprojekt Oberer Runcs	<p>Das beiliegende Vorprojekt zur Resortzone Oberer Runcs zeigt mit einer Anhäufung von exakt gleichen Bautypen und separaten Zufahrten eine für Tschierschen untypische Bauweise. Der südliche Ortsteil ist durch die lockere Anordnung von Einzelbauten und Gärten sowie deren untergeordneten Erschliessungen charakterisiert. Dies sollte so auch in der Resortzone umgesetzt werden. Die im Vorprojekt dargestellten Erschliessungen verursachen massive Eingriffe im Orts- und Landschaftsbild. Auf die Autozufahrten zu den Häusern ist zu verzichten und nur eine Erschliessung durch Gassen für den Langsamverkehr vorzusehen. Die Gestaltung der Bauten, der Umgebung sowie der Erschliessung in der Resortzone muss auf die bestehenden Siedlungsstrukturen Bezug nehmen. Das vorliegende Vorprojekt muss sowohl städtebaulich als auch architektonisch angepasst werden, damit eine gute Gesamtwirkung nach Art. 73 KRG entstehen kann.</p>	<p>Beim eingereichten Vorprojekt handelt es sich lediglich um eine Ideenskizze, um erste Bedarfsabklärungen vornehmen zu können. Da sich die Gemeinde für einen Verzicht auf die Resortzone Oberer Runcs entschieden hat, ist der Hinweis hinfällig.</p>
16		Folgeplanung Resortzonen	<p>Sofern an den Resortzonen festgehalten wird, ist statt einer Quartierplanpflicht eine Arealplanpflicht vorzusehen. Damit können die notwendigen gestalterischen Qualitäten sichergestellt werden. Dort wird auch über die Erschliessung Auskunft zu geben sein. So wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Parkieranlagen mit mehr als 150 Parkfeldern einer Zustimmung der Fachstelle (ANU) bedürfen.</p>	<p>Für die Resortzonen Halda und Panezlis wird eine Arealplanpflicht vorgesehen.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
17	6.3.3	Gewerbezone	<p>Der Bedarf für die vorgesehene Einzonung der Gewerbezone im Gebiet Halda wird nicht aufgezeigt. Für die bestehende Gewerbezone gab es bisher keinen Bedarf, weshalb sie konsequenterweise ausgezont wurde.</p> <p>Neben dem fehlenden Bedarfsnachweis werden auch die weiteren, oben in Kapitel 6.1.1 und 6.1.2 genannten Vorgaben nicht erfüllt (u.a. Vorliegen eines Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes, Abstimmung mit dem RRIP). Zudem widerspricht die Ausscheidung der Gewerbezone den Vorgaben des KRIP-S, Kap. 5.2.3. Gemäss ISOS ist der Bereich zudem Freifläche zu erhalten (Umgebungsrichtung VI) und auf eine weitere Bebauung ist zu verzichten. Zudem ist es fraglich, ob die Topografie für gewerbliche Nutzungen geeignet wäre.</p> <p>Die geplante Einzonung wird von einer 60-kV-Hochspannungsfreileitung überspannt. Auch wenn diese allenfalls einmal versetzt wird, wären die Anforderungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) zu berücksichtigen. In der Nutzungsplanung wäre aufzuzeigen, in welchen Bereichen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zulässig sind. Zudem müsste vor Erteilung einer Baubewilligung im Nahbereich bestehender Hochspannungsleitungen der Leitungsinhaber angehört werden. Insgesamt kann für die vorgesehene Einzonung einer Gewerbezone keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Nach erneuter Prüfung verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung einer Gewerbezone im Gebiet Halda.</p>
18	6.3.4	Zone für Kleinbauten und Anbauten	<p>Mit den vorgesehenen zulässigen Klein- und Anbauten (40qm, 5m Höhe) würden die intakten «ländlichen» Zwischenbereiche, welche Tschierschen gute räumliche Qualitäten verleihen und sowie Gärten, welche für die Wirkung von historischen Bauten entscheidend sind, massiv beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Gemeinde wird nahegelegt, die wertvollen Gärten und Freiräume im Siedlungsgebiet zu eruieren und mittels einer geeigneten Festlegung von einer Überbauung zu sichern. Ist kein Bedarf für Kleinbauten und Anbauten vorhanden, ist die Fläche einer anderen geeigneten Zone zuzuweisen (z.B. Zone für Grünflächen).</p>	<p>Die Gemeinde hat neu die Gartenzone in die Nutzungsplanung aufgenommen. Die in der Vorprüfungsvorlage der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesenen Flächen wurden hinsichtlich ihrer Lage und Nutzung nochmals neu beurteilt und teilweise der Gartenzone zugewiesen.</p>
19	6.3.5	Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) - Panezlis	<p>Im Gebiet Panezlis wird neu eine grossflächige ZöBA ausgeschieden. Gemäss PMB erfolgt die Ausscheidung aufgrund einer geplanten öffentlichen Transportanlage (inkl. der dafür notwendigen weiteren Infrastrukturen) vom Parkplatz am Ortseingang ins Gebiet Panezlis. Dabei ist noch offen, wie die Transportanlage aussehen soll. Selbst mit der Transportanlage lässt sich der Bedarf nach einer ZöBA in diesem Umfang nicht nachweisen. Die Abbildung der geplanten Verbindungsbahn im PMB weist darauf hin, dass allenfalls auf den Parzellen Nrn. 52 oder 46 mit einem Gebäude (Bergstation) zu rechnen ist. Die vorgesehene ZöBA ist nicht bedarfsgerecht dimensioniert und deshalb nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich dazu entschieden im Gebiet Panezlis eine Resortzone festzulegen (statt Oberer Runchs).</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
20	6.3.5	Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) - weitere	<p>In der vorliegenden Planung wurden weitere ZöBA's ausgeschieden, wo noch keine Bauten vorhanden sind und wo auch keine vorgesehen oder realisierbar sind. Für diese Bereiche ist eine Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) vorzusehen. In diesem Sinne sind sämtliche ZöBA-Flächen zu überprüfen und der Bedarf für die ZöBA klar aufzuzeigen. Dies gilt insbesondere für folgende Parzellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Parzelle Nr. 2053 in Praden – Parzellen Nr. 2060 in Praden (Fussballplatz) – Parzelle Nr. 2066 in Praden (Parkplatz) – Parzellen Nrn. 3, 31, 32, 33, 7, 28, 29, 30 in Tschierschen (Parkplätze) – Parzelle Nr. 660 in Tschierschen (Wendeplatz) – Parzelle Nrn. 306, 307 und 308 in Tschierschen <p>Wo keine Bauten vorgesehen oder ortsbaulich sinnvoll sind, ist bei einer öffentlichen Nutzung (z.B. Parkplatz) eine Zuweisung zu einer ZöA zu prüfen. Sofern keine öffentliche Nutzung vorhanden ist und kein Bedarf aufgezeigt werden kann, ist die Fläche auszuzonen.</p>	<p>Bei der Unterscheidung zwischen ZöBA und ZöA handelt es sich um eine Kann-Formulierung gemäss KRG. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf für eine Unterscheidung und verzichtet daher auf die Zuweisung einzelner Flächen zu einer ZöA.</p>
21	6.4	Deponiezone Typ A	<p>Die Deponie «Steinschluocht» wurde mit Regierungsbeschluss (Protokoll Nr. 3463 vom 23. Dezember 1991) genehmigt. Für ein Strassenbauprojekt (Auflageprojekt Nr. 720.03.2483 vom Oktober 1997, Regierungsbeschluss, Protokoll Nr. 1410 vom Juli 1998) wurde die Deponie «Steinschluocht» vom Tiefbauamt Graubünden übernommen. Die Deponie wurde über die Fertigstellung des besagten Strassenabschnittes hinaus mit entsprechender Betriebsbewilligung des ANU weiterbetrieben. So wurde Material von anderen kantonalen Strassenbaustellen deponiert, wie auch für andere Baustellen Material von dieser Deponie verwendet wurde. Das Tiefbauamt Graubünden benötigt die Deponiezone noch als Zwischendeponie für die Strassenkorrektur Sagatobel (Ausführung voraussichtlich 2023 bis 2025). Anschliessend wird die Deponie rekultiviert, der eingedolte Bach wieder freigelegt und das Areal der Gemeinde übergeben. Dies entspricht auch der Regionalen Richtplanung, welche vorsieht die Deponie «Steinschluocht» abzuschliessen. Nun ist anscheinend vorgesehen, die bestehende Deponie «Steinschluocht» weiter zu betreiben. Dies entspricht nicht der Richtplanung. Zudem würden für einen Weiterbetrieb der Deponie «Steinschluocht» Aufwendungen von Seiten der Gemeinde für den Betrieb der Deponie notwendig (z.B. Eingangskontrollen oder Maschinen für den Einbau des Materials). Der Bach müsste durch die Gemeinde ausgedolt werden. Der Deponiestandort ist im Sinne der Richtplanung abzuschliessen und die Deponiezone aufzuheben resp. es ist auf eine Ausscheidung der Deponiezone zu verzichten.</p>	<p>Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung einer Deponiezone für die Deponie "Steinschluocht". Die Gemeinde wird die Thematik jedoch weiterverfolgen. Neue Ablagerungsmöglichkeiten sollen zunächst auf regionaler Ebene abgeklärt werden.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
22	6.5	Materialabbauzone	<p>Im Zonenplan ist im Gebiet Bödem eine Materialabbauzone ausgeschieden. Der Bedarf für diese Materialabbauzone wird im PMB nicht erläutert. Momentan kann kein Material abgebaut werden, da die entsprechenden Bewilligungen dazu fehlen.</p> <p>Es ist deshalb zu prüfen, ob die Materialabbauzone (2 765 429 / 1 186 825) tatsächlich weiterhin benötigt wird. Falls kein Bedarf vorhanden ist, ist die Materialabbauzone aufzuheben.</p> <p>Sollte der Materialabbau in der vorgesehenen Abbauzone wieder aufgenommen werden, ist ein BAB-Verfahren durchzuführen und in diesem Zusammenhang auch eine entsprechende Bewilligung für den Materialabbau einzuholen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem ANU für die Ausstellung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung das Gesuch für die Gewinnung von Kies, Sand und anderem Material (F-410-02) mit den darin geforderten Unterlagen zur Prüfung einzureichen.</p>	<p>Die Materialabbauzone im Gebiet Bödem soll für den Kiesabbau auch künftig zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat dazu bereits ein entsprechendes BAB-Gesuch eingereicht (siehe PMB).</p>
23	6.6	Übriges Gemeindegebiet	<p>Es ist unklar, weshalb die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 526 und 566 einer Landwirtschaftszone zugewiesen wurde und die restliche Fläche auf der Parzelle Nr. 526 dem übrigen Gemeindegebiet. Die Zonenzuweisung ist zu überprüfen.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine fehlerhafte Festlegung. Die Flächen werden gemäss rechtskräftiger Planung wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.</p>
24	6.7	Zone Waldfriedhof	<p>Die Zone Waldfriedhof kann ohne eine waldrechtliche Regelung (im Sinne einer nachteiligen Nutzung) nicht genehmigt werden. Liegt eine solche vor, ist die Zone des Waldriedhofs dahingehend anzupassen, als dass sie nicht innerhalb des Gewässerraums liegen darf (siehe Kapitel 3.7.4).</p>	<p>Die Gemeinde hat ein Nutzungskonzept für den Waldfriedhof erarbeitet, welches dem AWN bereits vorliegt und abgestimmt ist (siehe Anhang PMB).</p>
Natur- und Landschaft				
25	6.8	Naturschutzzonen / Trockenstandortzonen	<p>Es weisen gemäss den dem Kanton vorliegenden Kartierungs- und Vertragsdaten aus der landwirtschaftlichen Nutzfläche mehr Flächen Biotopqualität auf. In diesem Sinne ist im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren zu prüfen, für welche Flächen mit Biotopqualität eine öffentlich-rechtliche Schutzfestlegung angezeigt wäre. Die zuständige Fachstelle (ANU) steht der Gemeinde dabei unterstützend zur Verfügung.</p>	<p>Es ist nicht gängig zusätzlich zu den Biotopflächen des kantonalen Inventars, Biotope gemäss Bewirtschaftungsverträgen als Schutzzone auszuscheiden. Die Objekte müssten hinsichtlich ihrer Bedeutung und der genauen Abgrenzung erneut beurteilt werden. Zudem können jederzeit neue Flächen hinzukommen oder wegfallen. Bei den Verträgen handelt es sich um privatrechtliche Regelungen. Die Überführung dieser in eine öffentliche-rechtliche Regelung könnte die Bereitschaft der Landwirte zum Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen senken. NHG-Biotope sind durch die Bewirtschaftungsverträge sowie die Bestimmungen des NHG ausreichend geschützt.</p> <p>Die Gemeinde hält daran fest, neben den Biotopen gemäss kantonalem Biotopinventar keine zusätzlichen Schutzzonen auszuscheiden.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
26	6.9	Landschaftsschutzzone	Im Dreieck Parpaner Schwarzhorn – Malakoff – Alpstein deckt die vorgeschlagene Landschaftsschutzzone die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan nicht ab. Die Landschaftsschutzzone ist nach den Vorgaben des Inventars, zumindest aber nach den Vorgaben des KRIP zu ergänzen.	Bei der in der Nutzungsplanung nicht in eine Landschaftsschutzzone überführten Fläche handelt es sich um die Teilfläche "Farurtal". Diese ist lediglich als Zwischenstand im KRIP aufgeführt. Zudem besteht für die Fläche ein Moratorium von 15 Jahren, welches Ende 2026 ausläuft. Die Gemeinde erachtet daher eine Umsetzung in der Nutzungsplanung nicht als sinnvoll.
27	6.10.2	Gewässerraum - Wald/SöGe	Bei den Verzichten im Wald und Sömmerungsgebiet muss von einer Nicht-Vornahme gesprochen werden, da projektbezogen unter Umständen der Gewässerraum im SöGe oder im Wald trotzdem festgestellt werden muss. Es wird davon ausgegangen, dass vorliegend bei sämtlichen Gewässern im SöGe und im Wald eine Nichtvornahme vorliegt.	Dass es sich im Wald und Sömmerungsgebiet um eine Nichtvornahme handelt ist bereits im PMB erläutert.
28	6.10.2	Gewässerraum - Plessur	Für die Plessur wird die Gewässerraumausscheidung analog zum Vorgehen in Arosa vorgenommen. Im Hinblick auf eine einheitliche Gewässerraumausscheidung wird der Gewässerraum für die Plessur zudem für den Abschnitt im Grenzbereich der Gemeinden Tschierschen-Praden und Maladers ausgeschieden. Dieses Vorgehen wird begrüsst.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
29	6.10.4	Gewässerraum - sehr kleine Gewässer	Die Gemeinde verzichtet bei sehr kleinen Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraumes, wo unter anderem aufgrund der Bewirtschaftung von keinem Nutzungskonflikt auszugehen ist. Da es sich gemäss den Angaben im PMB zum Teil um kleine Gewässer, die keine Gewässersohle aufweisen und lediglich bei der Schneeschmelze oder bei Starkniederschlägen anschlagen, kann auf die Festlegung der Gewässerräume im Sinne einer Nicht-Vornahme verzichtet werden.	Der Hinweis auf eine Nichtvornahme betreffend sehr kleiner Gewässer ohne Gewässersohle wurde im PMB ergänzt.

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
30	6.10.4	Gewässerraum - Mühlbach	<p>Beim Mühlbach verzichtet die Gemeinde gemäss den Ausführungen im PMB auf die Festlegung des Gewässerraumes mit dem Argument, dass es sich um einen künstlich angelegten Entwässerungsgraben (Meteorwasserableitung) handelt, der aufgrund von Erosionsgefahren verbaut ist.</p> <p>Durch Nachforschungen des ANU konnte festgestellt werden, dass es sich beim Mühlbach um einen kleineren Bach handelt, der mutmasslich im Gebiet "Fups" entspringt. Der Bach ist unterhalb des Dorfes eingedolt und tritt wieder im Gebiete "Hanfland/Halsacher" an die Oberfläche.</p> <p>Unterhalb des Dorfes führt der Bach grössere Wassermengen. Einige Entwässerungen führen in den Mühlbach, deren Anteil an der Gesamtwassermenge ist jedoch nicht klar. Der Mühlbach verfügt über ein Bachbett, eine Bachsohle und eine Uferböschung, womit er der Legaldefinition von Art. 4 lit. a GSchG (oberirdisches Gewässer) entspricht. Der Bach ist zwar verbaut (Pflastersteine) und seit spätestens der 1980er Jahre zumindest im Gebiet «Hanfland/Halsacher» auch korrigiert, doch handelt es sich dabei nicht etwa um ein künstliches, technisches Gewässer (wie auch alte Fotos zeigen).</p> <p>Über die Jahre mag der Bach unterschiedlichen Zwecken gedient haben und korrigiert resp. verlegt worden sein, Tatsache ist jedoch, dass es sich beim Mühlbach um ein Fliessgewässer mit einem ökologischen Potential handelt und daher die Festlegung des Gewässerraumes zwingend ist. Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist für den Mühlbach ein Gewässerraum festzulegen.</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich beim Mühlbach um ein künstliches Gewässer. Aufgrund seines ökologischen Potentials und Nutzungskonflikten mit angrenzenden Flächen wird dennoch ein Gewässerraum ausgeschieden. Für den letzten Abschnitt zwischen dem Weg bei den Parzellen 417 und 419 bis zur Mündung in die Plessur wird derzeit kein Gewässerraum festgelegt. Dies aufgrund eines laufenden Projekts bei dem sich voraussichtlich auch die Gewässerachse verschieben wird. Der Gewässerraum ist in Abstimmung mit dem laufenden Projekt daher zu einem späteren Zeitpunkt auszuscheiden.</p>
31	6.10.4	Gewässerraum - Waldfriedhof	<p>Um zukünftigen Eingriffen und Verbauungen am Alpbach zum Schutze des Waldfriedhofes vorzubeugen (roter Gefahrenbereich, Hochwasserschutz als Funktion des Gewässerraumes), ist auf die Zone des Waldfriedhofes innerhalb des Gewässerraumes zu verzichten.</p>	<p>Die Waldfriedhofzone wurde auf die Grenze des dortigen Gewässerraums zurückgenommen.</p>
32	6.11.1	Grundwasser- und Quellschutzzonen	<p>Gemäss dem hydrogeologischen Bericht zur Schutzzonenausscheidung der Bonanomi AG vom 30. November 2020, hat der Gemeindevorstand am 3. Februar 2021 entschieden, die Quellen Siega, aufgrund der hohen Bachwassereinflusses, definitiv zu verwerfen. Daher wurden die in der kantonalen Gewässerschutzkarte dargestellten provisorischen Schutzzonen im Zonenplan nicht als Grundwasser- und Quellschutzzone übernommen. Dieses Vorgehen wird unterstützt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
33	6.11.1	Grundwasser- und Quellschutzzonen	<p>Im Gebiet «Zezna» bis «Siba Brünna» ist die Erstellung einer neuen Haupttrinkwasserleitung in Planung, wobei zwei gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte ungenutzte Quellen (Koordinaten ca. 2 763 525 / 1 185 855 und 2 763 527 / 1 185 857) neu gefasst werden. Im PMB wird nicht darauf eingegangen. Sollten die Quellen «Siba Brünna» für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt werden, sind für diese gestützt auf Art. 20 Abs. 1 GSchG detaillierte Schutzzonen auszuscheiden. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonen für die Quellen «Chalten Brünnen», «Stampf» und «Hübschen Löser» durch die Regierung und im Rahmen des Wasserversorgungsprojekts der Quellen «Siba Brünna» nicht auszuschliessen ist, dass sich noch Änderungen an den Geometrien der Schutzzonen ergeben.</p>	<p>Der Eintrag zur geplanten Leitung betreffend der Quelle "Siba Brünna" war fälschlicherweise im GEP abgebildet. Der Eintrag wurde entfernt. Im übrigen werden die Hinweise zu den weiteren Quellen zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzungen wurden nochmals mit dem aktuellsten Stand abgeglichen.</p>
34	6.11.2	Grundwasser- und Quellschutzzonen - Nutzungskonflikte	<p>Im unmittelbaren Einzugsgebiet der Quellen «Siba Brünna» verläuft die Mountainbikeroute sowie die Skiabfahrtsroute. Bei einer Ausscheidung der detaillierten Schutzzonen ist nicht auszuschliessen, dass diese eine künftige Zone S1 tangieren würden. Im Bereich der Quellen «Chalten Brünnen» tangiert die Wintersportzone die Zone S1.</p> <p>In der Zone S1 (Fassungsbereich Quelle), ist jede artfremde Nutzung ausgeschlossen. So sind in der Zone S1 sämtliche baulichen Eingriffe und andere Tätigkeiten, welche nicht der Trinkwasserversorgung dienen, unzulässig. Sämtliche bestehende Anlagen sowie Vorhaben müssen daher zwingend ausserhalb der Zone S1 liegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei bestehenden Anlagen sowie Nutzungen im Rahmen der detaillierten Schutzzonenausscheidung im dazugehörigen Schutzzonereglement zum Schutze der einzelnen Quellen bei Bedarf Massnahmen definiert werden. Entsprechend sind beispielsweise bestehende Strassen, Fuss- und Wanderwege, Mountainbikewege und Skipisten innerhalb der Zone S1 aufzuheben oder aus der Zone S1, wenn möglich auch ausserhalb der Zone S2, resp. unterhalb der Quelfassungen zu verlegen. Auch in der S2 gilt ein generelles Bauverbot.</p> <p>Im GEP werden verschiedene bestehende Wanderwege und Mountainbikewege sowie Land- und Forstwirtschaftswegenachgeführt. Gemäss Ausführungen oben ist eine Umnutzung, resp. Doppelnutzung eines bestehenden Weges (z.B. landwirtschaftlicher Weg zu Wanderweg und/oder Mountainbikeweg) innerhalb der Zone S2 somit denkbar, sofern dies ohne bauliche Eingriffe realisierbar ist. Die Erstellung eines neuen Wegabschnitts innerhalb der Zone S2, welcher mit einem baulichen Eingriff (Neubau Strasse, Fuss- und Wanderweg, Bikeweg) verbunden ist, ist gemäss Ausführungen oben innerhalb der Zone S2 hingegen nicht bewilligungsfähig.</p>	<p>Derzeit ist keine Nutzung der Quellen "Siba Brünna" vorgesehen (siehe vorheriger Punkt).</p> <p>Die Gemeinde hat die Grundwasser- und Quellschutzzonen nochmals gesamthaft auf Nutzungskonflikte überprüft. Die Wintersportzone, welche die Quelle Chalten Brünnen in Teilen überlagert, wird an dieser Stelle zurückgenommen/ausgespart.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
35	6.12	Schutzzone Auerhuhn	Es wird empfohlen, für die Gebiete, welche als Schutzzone Auerhuhn vorgesehen waren, mit dem Amt für Wald und Naturgefahren mögliche Festlegungen eines Sonderwaldreservates abzuklären. Sollte sich im Gebiet eine Störungsproblematik einstellen, kann die Gemeinde dies über eine Wildruhezone regeln.	Die Gemeinde hält an der Schutzzone Auerhuhn fest. Das Schutzziel soll mittels der Festlegung ersichtlich bleiben.
36	6.13	Gefahrenzonen	Die Gefahrenzonenpläne wurden korrekt in die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
37	6.14	Wintersportzone	Es wird davon ausgegangen, dass die Wintersportzonen nicht überarbeitet wurden. Sie sind zu überarbeiten und auf den Bedarf und die tatsächlich noch vorhandenen Winternutzungen (Pisten etc.) auszurichten. Auf dem Zonenplan 1:10 000 ist zudem nicht ersichtlich, wo sich die Wintersportzone befindet.	Im PMB wird bereits erläutert, dass die Wintersportzone in Abstimmung mit den aktualisierten Grundlagen bereinigt wurde. Im Zonenplan ist die Wintersportzone aufgrund eines technischen Fehlers nicht dargestellt worden. Dies wurde bereinigt.
38	6.15	Wald	Der Waldumriss sowie die statischen Waldgrenzen werden in den Plänen korrekt dargestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)				
39	6.16.1.1	Ausscheidung neuer Bauzonen	Die vorgesehenen Ein- und Umzonungen stellen lärmrechtlich kein Problem dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
40	6.16.1.2	Zuordnung Empfindlichkeitsstufen	In der Teilrevision Halda (Vorprüfung) sollte der Resortzone Halda noch die ES II zugeordnet werden. Gemäss Baugesetz (Zonenschema) sowie Zonenplan (Legende) der vorliegenden Unterlagen soll nun die ES III zugeordnet werden. Der Resortzone Oberer Runchs hingegen soll die ES II zugeordnet werden ES II wäre sachgerechter.	In der Resortzone Halda ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die ES III ist damit hinsichtlich der geplanten Nutzung passender und wird belassen.
41	6.16.1.2	Zuordnung Empfindlichkeitsstufen	Gemäss dem zur Vorprüfung vorgelegten Zonenplan (Legende) wurde den ZöBA in der Gemeinde Tschierschen-Praden undifferenziert die ES III zugeordnet. Bei folgenden ZöBAs erscheint aufgrund der effektiven Nutzung die Zuordnung der ES III im Sinne der vorstehenden Bemerkungen nicht sachgerecht: – Praden: Schulhaus, Parzelle Nr. 2061 – Praden: Kirche mit Friedhof, Parzellen Nr. 2062/2063 – Tschierschen: Schulhaus, Parzelle Nr. 24 – Tschierschen: Kirche, Parzellen Nr. 130/131 Die Zuordnung der ES ist bei den ZöBA's entsprechend zu überprüfen und sachgerecht anzupassen. Das gleiche gilt auch für ES bei der Resortzone Halda.	Für die genannten ZöBAs wurde neu die ES II festgelegt.

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
42	6.16.1.3	Neue ortsfeste Anlagen	<p>Für neue ortsfeste Anlagen gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV (Mehrverkehr). Aus den Unterlagen zur Revision Nutzungsplanung sind insbesondere folgende neuen, bisher noch nicht genehmigten, Anlagen ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Touristische Transportanlage von Parkplatz Ortseingang nach Panezlis: Eine Beurteilung bezüglich Art. 7 LSV kann zurzeit noch nicht erfolgen, da konkretere Angaben zur Art der Transportanlage noch fehlen. – Resorts Halda und Oberer Runcs: Bei den Resorts sind Parkieranlagen, Restaurants, allenfalls grössere Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie andere lärmemittierenden Anlagen zulässig. – Gewerbezone Halda: Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Dies kann zu störenden Lärmemissionen bezüglich Resort Halda führen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für die neuen ortsfesten Anlagen (z.B. Parkieranlagen, Gewerbebetriebe, HLK-Anlagen) spätestens im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens gestützt auf Art. 20 KUSG die Einhaltung der Anforderungen nach Art. 7 und allenfalls Art. 9 LSV zu prüfen hat. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
43	6.16.1.3	Neue ortsfeste Anlagen	<p>Pz. 11 Tschierschen wurde aufgrund bestehender gewerblicher Nutzung von der W2 in die Gewerbezone umgezont. Für die von Anlagen der Gewerbezone verursachten Lärmemissionen gelten somit die Anforderungen von Art. 7 LSV bezüglich der angrenzenden Wohnzone.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
44	6.16.1.3	Neue ortsfeste Anlagen	<p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welchem Zweck die Helikopterlandungen bei der Deponie unterhalb von Praden dienen und wie häufig diese stattfinden. Für das Genehmigungsverfahren ist im PMB zu erläutern, zu welchen Zwecken der Helikopterlandeplatz dient und wie häufig und an wie viel Tagen Anflüge jährlich stattfinden. Es ist vor Genehmigung der Ortsplanung sicherzustellen, dass die Anforderungen der Lärmschutzgesetzgebung erfüllt werden.</p>	Die Helikopterlandungen sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung, da für sie keine planerische Festlegung getroffen wurde.

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
Generelle Gestaltungspläne				
45	7.1	Grundlagen	Beim im Jahr 1999 erstellen Siedlungsinventar wurde nicht dargelegt, wie es in der Ortsplanungsrevision verwendet wurde.	Die Gemeinde hat sich gegen die Verwendung des Siedlungsinventars als Grundlage für die Ausweisung schützenswerter Gebäude aufgrund ihres Alters entschieden und die aktuellere Inventarliste von 2015 als Grundlage genutzt, in der Annahme, dass diese vollständig ist. In der Einleitung der Siedlungsanalyse heisst es, es handle sich um eine Momentaufnahme ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Zudem betrifft das Siedlungsinventar eher Gebäudegruppen und Gestaltungsaspekte. Derzeit erarbeitet die Gemeinde Tschierschen-Praden eine Arbeitshilfe betreffend Gestaltungsbeurteilung zu Händen der Baukommission. Wesentliche Inhalte betreffend gestalterischer Vorgaben aus dem Siedlungsinventar sind in diese eingeflossen.
46	7.2	Baulinien	Damit die räumlichen Qualitäten der Strassenräume weiterhin erhalten bleiben, sind im Bereich der Dorfbzonen entlang der Kantonsstrasse/kantonalen Verbindungsstrasse Baulinien für die bauliche Gestaltung zu prüfen. In diesem Sinne wird empfohlen, im Einverständnis mit dem Tiefbauamt allenfalls notwendige Baulinien festzulegen.	Die nahe an der Kantonsstrasse liegenden Gebäude stehen überwiegend unter Gebäudeschutz. Lediglich bei bemerkenswerten Gebäuden ist ein Abriss zulässig. Jedoch ist der Neubau in Lage und Volumen beizubehalten. Für alle übrigen Gebäude gilt das Hofstattrecht und erlaubt das Bauen mit der bisherigen Lage. Die Festlegung zusätzlicher Baulinien ist damit aus Sicht der Gemeinde hinfällig.
47	7.3	Hochbauverbot	Bei der Kirche Praden ist ein Hochbauverbot vorgesehen. Gemäss ISOS ist der gesamte Freiraum unterhalb der Kirche mit dem Erhaltungsziel a definiert. Das Hochbauverbot ist deshalb bis zur Waldgrenze auszuweiten.	Das Hochbauverbot wurde überwiegend bis zur Waldgrenze ausgedehnt.
48	7.4	Wertvolle Bauten und Anlagen	Die Gemeinde hat als Grundlage für die Ausscheidung der wertvollen Bauten die Inventarliste der Denkmalpflege verwendet. Darüber hinaus wurden weitere Bauten als wertvoll bezeichnet (z.B. das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 209). Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Bauten wertvoll sein sollten. Auch die Zuteilung der Bauten in die verschiedenen Schutzkategorien ist nicht überall nachvollziehbar. So werden z.B. das ehemalige Gasthaus Central (GVG Nr. 29) oder die Pension Erika als «bemerkenswerte Bauten» definiert, obwohl die Gebäude noch sehr gut erhalten sind und eine historische Bedeutung haben. Die Aufnahme und die Kategorisierung von wertvollen Bauten sind durch die Gemeinde nochmals zu überprüfen.	Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei den zusätzlich als "bemerkenswert" ausgewiesenen Gebäuden um Bauten, welche für das Ortsbild mit ihrer derzeitigen Qualität und Stellung wichtig sind. Mit der Ausweisung der Gebäude als "bemerkenswert" stellt die Gemeinde den Qualitätsanspruch bei einem allfälligen grösseren Umbau oder Abriss sicher. Für das ehemalige Gasthaus Central, liegt bereits eine Baubewilligung (Abriss und Neubau) vor. Die Pension Erika ist stark sanierungsbedürftig und teils einsturzgefährdet. Für beide Gebäude wird daher an der Festlegung "bemerkenswerte Baute" festgehalten.

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
49	7.4	Wertvolle Bauten und Anlagen	<p>Es sind zusätzlich zu den bereits umgesetzten die folgenden kantonal geschützten Objekte als «geschützte Bauten» festzulegen: – Post- und Tourismusbüro GVG Nr. 17</p> <p>Eine gute Siedlungsqualität zeichnet sich u.a. auch durch ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum sowie Frei- und Grünräumen. Es wird deshalb empfohlen, nicht nur wichtige Bauten und Anlagen, sondern auch wichtige Freiräume über die Ortsplanung zu sichern.</p>	<p>Gemäss Rücksprache mit der Denkmalpflege werden kantonal geschützte Gebäude neu als hinweisend mit entsprechendem Verweis auf das Bestehen einer kantonalen Verfügung, in der Grundordnung abgebildet.</p> <p>Einzelne Flächen innerhalb des Dorfes wurden der Gartenzone zugewiesen.</p>
50	7.5	Naturobjekte	<p>Auf Gemeindegebiet von Tschierschen-Praden sind zwei Fledermausquartiere in Inner Praden bekannt. Fledermäuse sind national geschützt. Es ist untersagt, geschützte Tiere zu fangen zu töten oder auch ihre Nester, Gelege oder Quartiere zu zerstören. Unter Beizug der kantonalen Fledermausschutz-Bauftragten soll deshalb abgeklärt werden, bei welchen Quartieren eine Schutzlegung angezeigt wäre.</p>	<p>Auf Pz. 2091, Praden befindet sich ein Sommerquartier regionaler Bedeutung. Dieses wird als "erhaltenswertes Fledermausquartier" im Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Das Baugesetz wurde entsprechend ergänzt.</p>
Generelle Erschliessungspläne				
51	8.1	Skiabfahrtsrouten	<p>Die bisher rechtskräftigen Abfahrtsrouten werden neu als Skiabfahrtsrouten gemäss Art. 55 BauG im GEP festgelegt. Damit wären zugehörige Betriebseinrichtungen wie z.B. eine Beschneiungsanlage möglich. Dies widerspricht der Interessensabwägung, welche im Jahr 2012 im Zusammenhang mit der Skigebietsverbindung Arosa – Lenzerheide gemacht wurde. Dort wurde im Regierungsbeschluss vom 23. Mai 2012 explizit festgehalten, dass sich aus der Festlegung der Abfahrtsrouten keine Ansprüche auf bauliche oder betriebliche Massnahmen, wie Pistenpräparierungen oder Lawinensprengungen, abgeleitet werden dürfen.</p> <p>Die Skiabfahrtsrouten im Urdental sind in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Eine Festlegung dieser Abfahrtslinie als Skiabfahrtsroute von der Prader Alp nach Praden gemäss Art. 55 BauG mit den entsprechend möglichen Infrastrukturausbauten hätte eine schwerwiegende Beeinträchtigung dieser Wildlebensräume zur Folge.</p> <p>Auch die neue Skiabfahrtsroute Malakoff–Stelli durchquert ein regional wichtiges Winterkerneinstandsgebiete von Schneehuhn, Steinwild und Gämsen. Als besonders gravierend werden allfällige Lawinen-Sprengungen zum Sichern der Pisten sowie ein zusätzliches Nutzeraufkommen erachtet. Auch hier kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden für eine Skiabfahrtsroute gemäss Art. 55 BauG.</p> <p>Dem PMB kann nicht entnommen werden, zu welchem Zweck die Skiabfahrtsrouten ausgeschieden werden resp. welche Massnahmen geplant sind. Die Skiabfahrtsrouten sind zu überarbeiten und es ist ein zweckmässiger Baugesetzesartikel dazu auszuarbeiten.</p>	<p>Die Skiabfahrtsrouten im Urdental werden gemäss der rechtskräftigen Planung wieder als Abfahrtsroute festgelegt.</p>

	Kapitel Bericht	Thema	Beurteilung ARE GR (zusammengefasst)	Behandlung Gemeinde / Planer
52	8.2	Schneeschuhwanderweg	Im Gebiet Bleiswald/Ruchtobel ist ein neuer Schneeschuhwanderweg geplant. Auch hier fehlen entsprechende Informationen zum Vorhaben. Es ist aufzuzeigen, wie die Schneeschuhwanderer zu diesem Weg geführt werden und welche Massnahmen vorgesehen sind, um diesen Weg zu realisieren.	Der Schneeschuhwanderweg kann über bestehende und im GEP bereits bezeichnete Wanderwege erreicht werden. Für die Querung des Baches, welchen der Wanderweg kreuzt, ist die Erstellung einer Brücke notwendig. Eine Baubewilligung liegt bereits vor. Weitere bauliche Massnahmen sind nicht erforderlich.
53	8.2	Schlittelweg	Beim Schlittelweg Waldstafel – Tschierschen weicht die eingetragene Linienführung von der Linienführung des kantonalen Inventars im oberen Bereich ab. Die Linienführung ist anzupassen.	Die Linienführung wurde gemäss kantonalem Inventar angepasst.
54	8.3	Mountainbikerouten	Die Mountainbikeroute Nr. 634 gemäss kantonalem Inventar resp. gemäss Schweiz Mobil ist nicht korrekt in den Generellen Erschliessungsplan übernommen. Die Mountainbikeroute ist entsprechend zu ergänzen resp. anzupassen.	Das Teilstück der Mountainbikeroute wurde gemäss Schweiz Mobil und kantonalem Inventar ergänzt.
55	8.4	Wanderwege	Die Wanderwege sind mit dem kantonalen Inventar abgestimmt. Soweit feststellbar fehlt einzig der Wanderweg auf der Kantonsstrasse Inner Praden. Dieser ist noch in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.	Das Wanderwegstück wurde entsprechend dem kantonalen Inventar ergänzt.
56	8.6	Grünsammelplatz	In Praden wird ein Grüngutsammelplatz betrieben. Dieser soll nun im GEP festgelegt werden. Der bestehende Grüngutsammelplatz befindet sich innerhalb der Deponiezone. Gemäss Art. 42 BauG umfasst die Deponiezone Flächen, welche für den Betrieb einer Deponie Typ A bestimmt sind. Somit wäre der Betrieb eines Grüngutsammelplatzes nicht mehr zulässig. Auch ist eine Grüngutsammelstelle im Wald grundsätzlich verboten. Eine waldrechtliche Regelung liegt Stand heute nicht vor. Ohne eine Klärung der waldrechtlichen Fragen, kann die geplante Grüngutsammelstelle an diesem Standort nicht genehmigt werden.	Auf die Festlegung der Deponiezone wird verzichtet, sodass es zu keiner Überlagerung mehr kommt. Die Grüngutsammelstelle wird neu am Standort Maläris vorgesehen.
57	8.7	Abwasserleitungen	Die Mischabwasserleitung auf den Parzellen Nrn. 409 & 416 ist keine Erschliessungsleitung und funktionell ausser Betrieb. Sie ist zu löschen. Die Entlastungsleitung vom Regenbecken Tschierschen bis in den Mühlbach ist als Sammelkanal Schmutz-/Mischabwasser dargestellt. Das ist nicht korrekt. Die Leitung ist – so wie es in Praden gemacht wurde – als Entlastungsleitung zu attributieren. In der Legende ist der Begriff «Mischabwasser» anstelle von «Mischwasser» zu verwenden.	Die Mischwasserleitung wurde aus dem GEP gelöscht. Die Bezeichnung der Entlastungsleitung wurde entsprechend angepasst. Die Legende im GEP wurde bereinigt.