



Gemeinde Cazis

**Revision Ortsplanung
Planungs- und Mitwirkungsbericht**



Esther Casanova **Raumplanung**

Cazis, Domat/Ems und Chur, 13. Dezember 2012

Dipl. Kulturing. ETH SIA
Raumplanerin ETH NDS FSU

Telefon 081 353 72 62
Fax 081 252 72 67

Jochstrasse 27
7000 Chur

esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Cazis

Tel.

Fax

Gemeindepräsident

E-Mail

Gemeindekanzlei
Oberdorf 35
Postfach 86
7408 Cazis

081 650 04 80

081 650 04 89

Mario Kollegger

heim-st.martin@bluewin.ch

Projektbearbeitung

Projektleitung und GIS

Grünenfelder und Partner
Denter Tumas 6
7013 Domat/Ems
081 650 30 50

Hans Andrea Veraguth
Hans-Andrea.Veraguth@gruenenfelder.ch
www.gruenenfelder.ch

Raumplanung

Esther Casanova **Raumplanung**
Jochstrasse 27
7000 Chur
081 353 72 62

Esther Casanova
esther.casanova@casanova-plan.ch
www.casanova-plan.ch

Zeitraum der Planung

November 2010 bis Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	V
1 Anlass	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Revisionsziele	1
2 Allgemeines	1
2.1 Organisation des Planungsträgers	1
2.2 Ablauf der Planung	2
2.3 Vorprüfung	3
2.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	3
2.5 Gemeindeversammlung	3
2.6 Unterlagen	3
3 Grundlagen	4
3.1 Kantonale Richtplanung	4
3.2 Regionale Richtplanung	7
3.3 Leitbild	10
4 Baugesetz	11
4.1 Allgemein	11
4.2 Art. 37 Anzeigepflicht Art. 38 Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren Art. 39 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens	11
4.3 Ausnützungsziffer	11
5 Zonenpläne	12
5.1 Allgemein	12
5.2 Stand der Überbauung	12
5.3 Bedarfsabschätzung	13
5.4 Wohnbauzonen	16
5.5 Zone Gianal	18
5.6 Zone für touristische Einrichtungen	19
5.7 Erweiterung Justizvollzugsanstalt, Realta	19
5.8 Grundwasser- und Quellschutzzonen	21

5.9	Schlackendeponie	21
5.10	Waldfeststellungen	21
5.11	Wintersportzone	22
5.12	Nichtionisierende Strahlung	23
5.13	Wald	23
5.14	Naturschutz, Trockenstandorte	23
5.15	Wald- und Wildschonzone	24
6	Gestaltung	24
7	Erschliessung	24
7.1	Allgemein	24
7.2	Verkehr	24
7.3	Ver- und Entsorgung	24
8	Überarbeitung nach der Vorprüfung	25
9	Änderungen nach der öffentlichen Auflage	25
10	Schluss	26

Anhang

1. NIS Standortdatenblatt Kraftwerke Zervreila AG
150 kV Freileitung Safien – Rothenbrunnen
2. Fotodokumentation
3. Neubau JVA Realta, Cazis, Testplanung Nuovo, Situationsplan M 1:1000,
24.08.2011
4. Ausschnitt Zonenplan Luvreu: bestehende und neue Nutzungen
5. Neubau JVA Cazis, Gewässer Binnenkanal, Vorstudie, Situation 1:1000, Juli 2011
6. Übersicht über den Stand der Überbauung Neue Planung, Tabellen (Ende 2012)
7. Stellungnahme ALG vom 30. August 2011
8. Regionaler Richtplan regioViamala, Auswertung
9. Publikation öffentliche Auflage 12. Oktober bis 12. November 2012
10. Vorschläge und Einwendungen;
Ergebnis der öffentlichen Auflage 12. Oktober bis 12. November 2012
11. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2012
12. Publikation der Beschwerdeauflage 18. Januar bis 18. Februar 2013

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organisation des Planungsträgers.....	2
Abbildung 2: Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden.....	5
Abbildung 3: Konzeptkarte RegioViamala.....	9
Abbildung 4: Signalisation Daliner Tobel	10
Abbildung 5: Ablauf Baubewilligungsverfahren.....	11
Abbildung 6: Überbauungsstand per Ende 2010, alte Planung (vor der Revision).....	12
Abbildung 7: Überbauungsstand Ende 2012 (neue Planung).....	13
Abbildung 8: Ständige Wohnbevölkerung seit 1980 (Darstellung nicht linear)	14
Abbildung 9: Anzahl Wohngebäude in der Gemeinde Cazis	14
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes	15
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung, Prognose 2030	15
Abbildung 12: Summaprada, Sorts	16
Abbildung 13: gute Besonnung, Aussicht gegen Osten und Süden	17
Abbildung 14: Erweiterungsgebiet Cavendel	17
Abbildung 15: bestehende und geplante Nutzungen, Lescha und Gianal	18
Abbildung 16: geplanter Standort der neuen JVA.....	19
Abbildung 17: Regierungsmitteilung vom 31. Januar 2013.....	20
Abbildung 18: Unterrealta, Betriebe AVM und Beton und Kies AG.....	21
Abbildung 19: Skigebiete am Heinzenberg	22

Abkürzungsverzeichnis

µT	Mikrotesla; magnetische Flussdichte (bzw. magnetische Induktion)
ALG	Amt für Landwirtschaft und Geoinformation Graubünden
ANU	Amt für Natur und Umwelt
ARE	Amt für Raumentwicklung Graubünden
AV	Amtliche Vermessung
AVM	Abfallbewirtschaftungsverband Mittelbünden Cazis
AZ	Ausnützungsziffer
BAB-Verfahren	Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
BauG	Baugesetz
BVR	Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
DVS	Departement für Volkswirtschaft und Soziales

EGS	Einfache Gesellschaft Schlackendeponie
etc.	et cetera
IHVB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KRG	Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004
KRVO	Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 24. Mai 2005
kV	Kilovolt
LWN	Landwirtschaftliche Nutzflächen
MbauG	Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden; Bündner Vereinigung für Raumplanung (BVR); Stand Januar 2012
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung des Bundes über nichtionisierende Strahlung, NIS-Verordnung
RhB	Rhätische Bahn
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Stand 1. November 2012)
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SEK	regionales Siedlungskonzept
Übersicht UEB	Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife
VP	Vorprüfung
z.B.	zum Beispiel
ZöA	Zone für öffentliche Anlagen
ZöB	Zone für öffentliche Bauten
ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die Gemeindefusion per 1. Januar 2010 von Cazis, Tartar, Portein, Sarn und Präz zur neuen Gemeinde Cazis brachte die Notwendigkeit einer Ortsplanungsrevision nach sich. Die neue Planung löst die Vorgängerplanungen ab. Diese haben unterschiedliche Stände:

Präz	Gemeindebeschluss vom 12. November 2009	RB Nr. 775	vom 24. August 2010
Cazis	Gemeindebeschluss vom 15. Dezember 2009	RB Nr. 772	vom 24. August 2010
Sarn	Gemeindebeschluss vom 3. Mai 2000	RB Nr. 575	vom 10. April 2001
Portein	Gemeindebeschluss vom 12. April 2000	RB Nr. 159	vom 6. Februar 2001
Tartar	Gemeindebeschluss vom 20. Juni 1986	RB Nr. 115	vom 19. Januar 1987

Am 29. September 2009 hat die Regierung die Botschaft zum Zusammenschluss zur neuen Gemeinde Cazis verabschiedet. Die Bündner Regierung hat die Vereinbarung der Gemeinden Cazis, Portein, Präz, Sarn und Tartar zum Zusammenschluss zur Gemeinde Cazis genehmigt. Sie hat die entsprechende Botschaft verabschiedet und dem Grossen Rat beantragt, den Zusammenschluss auf den 1. Januar 2010 in Kraft zu setzen. Der Grosse Rat hat das Geschäft in der Dezembersession 2009 beraten und beschlossen.

1.2 Revisionsziele

Ziel der Revision ist es, ein modernes Planungsinstrumentarium zu erarbeiten, das die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren prägt. Die strategische Schwerpunktsetzung der räumlichen Entwicklung steht dabei im Vordergrund. Die Stärken der Tal- und Bergdörfer gilt es zu fördern. Mit der Planung soll ein gemeinsamer Nenner geschaffen werden.

Die Arbeit der Baukommission und der Baubehörde wird durch die aktuell geltenden fünf Baugesetze erschwert. Die Vereinfachung ist ein grosses Anliegen der Entscheidungsträger. Dabei konnten Erfahrungen mit dem neuen, bereits IVHB-konformen Baugesetz von alt-Cazis gesammelt werden und in die Revisionsarbeiten einfließen.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Planungsarbeiten wurden durch den Gemeindepräsidenten Mario Kollegger geleitet. Die Ortsplanungskommission hat die Beratungen laufend geführt und setzte sich aus Vertretern der verschiedenen Dörfer (ausser Portein) zusammen. An den Sitzungen nahm ausserdem Markus Hunger als Gemeindesekretär und Leiter des Bauamts

teil. Die Planungsarbeiten wurden durch das Büro Grünenfelder in Domat/Ems zusammen mit Esther Casanova Raumplanung, Chur, durchgeführt. Der Gemeindevorstand wurde über wichtige Entscheide und Meilensteine laufend ins Bild gesetzt.



Abbildung 1: Organisation des Planungsträgers

2.2 Ablauf der Planung

Die Planungsarbeiten wurden im November 2010 aufgenommen und mit regelmässigen Sitzungen mit der Ortsplanungskommission durchgeführt. Ziel ist ein zügiges Vo-

rankommen, damit die Arbeit mit fünf verschiedenen Baugesetzen und Planungen möglichst bald ein Ende hat.

2.3 Vorprüfung

Die Vorlage wurde Anfang September 2011 dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Der Bericht wurde der Gemeinde mit Datum vom 30. Dezember 2012 zugestellt. Am 8. Februar 2012 wurde mit dem ARE eine Besprechung durchgeführt und die Ziele für die Überarbeitung der Planung nach der Vorprüfung festgelegt.

Die Überarbeitung nach der Vorprüfung wird in den Kapiteln laufend aktualisiert und ergänzend im Kap. 8 (Überarbeitung nach der Vorprüfung) behandelt.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 12. Oktober bis zum 12. November 2012 statt. Während der öffentlichen Auflage konnte jedermann dem Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einreichen. Die Anliegen wurden behandelt und durch den Gemeindevorstand schriftlich beantwortet.

2.5 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung fand am 13. Dezember 2012 statt. Die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Planung einstimmig beschlossen. Von der Beschlussfassung ausgenommen ist die Erweiterung der Schlackendeponie Unterrealta und die Erweiterung der Industriezone Unterrealta.

2.6 Unterlagen

Die Revision umfasst die folgenden Unterlagen:

Baugesetz mit Beilage

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Cazis / Summaprada / Schauenberg

Luvreu / Ratitsch

Ober Realta / Unter Realta

Sarn / Tartar / Valleina / Portein / Dultschegnas

Präz / Dalin / Raschlinas

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000

Cazis / Summaprada / Schauenberg

Luvreu / Ratitsch
Ober Realta / Unter Realta
Sarn / Tartar / Valleina / Portein / Dultschegnas
Präz / Dalin / Raschlinas

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000

Cazis / Summaprada / Schauenberg
Luvreu / Ratitsch
Ober Realta / Unter Realta
Sarn / Tartar / Valleina / Portein / Dultschegnas
Präz / Dalin / Raschlinas

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:10'000

Pläne Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) 1:2'000

Cazis / Summaprada / Schauenberg
Luvreu / Ratitsch
Ober Realta / Unter Realta
Sarn / Tartar / Valleina / Portein / Dultschegnas
Präz / Dalin / Raschlinas

Planungs- und Mitwirkungsbericht mit Anhang

3 Grundlagen

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss Kantonalem Richtplan erstreckt sich das Gemeindegebiet von Cazis vorwiegend im städtischen Raum / Agglomeration sowie im ländlichen Raum. Im Talboden spielt sich die wirtschaftliche und landwirtschaftliche Aktivität der Gemeinde Cazis hauptsächlich in gut erschlossenen, fruchtbaren und topografisch günstigen Lagen ab. Die Dörfer am Hang sind vor allem durch Berglandwirtschaft geprägt, aber auch als Wohn- und Feriengebiete attraktiv.

Touristische Aktivitäten spielen sich vor allem in Sarn und Präz ab. Das Skigebiet von Sarn besteht aus zwei Liftanlagen und ist vor allem bei Familien beliebt. Auch der Schlittelweg und der Winterwanderweg sind sehr attraktiv.

Zusammengefasst liegen die Entwicklungsschwerpunkte von Cazis in den Bereichen Industrie, Abfallbewirtschaftung und weitere flächenintensive Nutzungen im öffentli-

chen, gesamtkantonalen Interesse (Justizvollzugsanstalt). Dies spiegelt sich auch in den entsprechenden Richtplaneinträgen wieder.

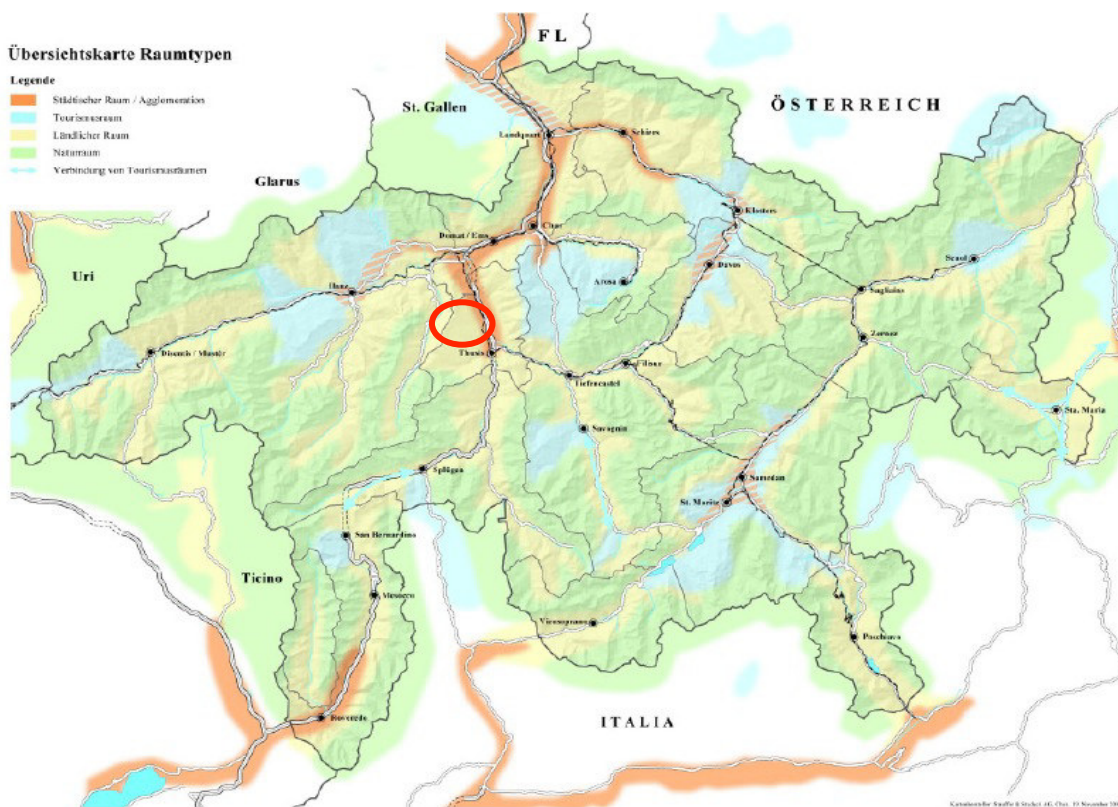


Abbildung 2: Übersichtskarte Raumtypen; Quelle: kantonaler Richtplan Graubünden

Im Kantonalen Richtplan sind die folgenden Objekte verzeichnet, welche - wo angezeigt - angemessen in die Ortsplanung von Cazis übernommen wurden:

<i>Nummer</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Stand der Koordination</i>	<i>Bemerkung</i>
Landschaftsschutz			
03.LS.06R	Pascumnersee/Bischolasee	Festsetzung	Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone
03.LS.11R	Hügelzug Cresta Lunga – Tagstein	Festsetzung	Landschaftsschutzzone
03.LS.12R	Siedlungstrenngürtel Thusis – Cazis	Festsetzung	Bauzonengrenze unverändert

Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung

03.LK.07R	Prau dal'Alp, Präz/Sarn	Festsetzung	Ist inzwischen auf die Melioration abgestimmt
	Badugns – Salignas, Sarn/Flerden	Festsetzung	Neuzuteilung abgeschlossen

Hochmoore

HM-478	Pascuminer See/Bischolasee	Festsetzung, regional	Enthält teilweise FM-2040. Erholungsnutzung sowie Viehtränke entflechten Naturschutzzone
--------	----------------------------	--------------------------	---

Flachmoore

alle Flachmoore aus NLI übernommen und der Naturschutzzone zugewiesen

FM-2042	Salignas/Combras, Heinzenberg	Festsetzung, national	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverho- lungsgebiet sowie geplante Erweiterung Skigebiet (03.FS.20) im Rahmen OP
FM-2043	Zarnos	Festsetzung, regional	
FM-2044	Baria Sura	Festsetzung, regional	
FM-13019	Rüs	Festsetzung, regional	Entflechtung Flachmoor und bestehendes Intensiverho- lungsgebiet 03.FS.20 im Rahmen OP Sarn erfolgt; in OP Präz ausstehend

Amphibienlaichgebiete

AM-569	Lag Miert	Festsetzung, national	Landschaftsschutzzone (See liegt auf Gebiet der Gemeinde Rhäzüns)
--------	-----------	--------------------------	---

Weitere Naturschutzflächen:

unverändert Naturschutzzone

W-207	Sagenlöser	Ausgangslage, regional	Schilfried mit Quelltufffluren, Bächen, Tümpeln und Bruchwald; Amphibienle- bensraum
W-214	Munté (Enthält Flachmoor FM-2038)	Ausgangslage, regional	Wichtiger Lebensraum für Wild, Vögel, Reptilien und Amphibien Wald- und Wildschonzone

Tourismus in den ländlichen Räumen

03.FS.20	Sarn Erweiterung in Richtung Tguma	Ausgangslage Vororientierung	120 ha erschlossen 180 ha
03.FS.30	Tschappina Erweiterung im Gebiet Lüschalp	Ausgangslage Festsetzung	280 ha erschlossen 20 ha; einzige Erweite- rungsmöglichkeit des Inten- siverholungsgebietes

Schützenswerte Ortsbilder und Objekte

Objektschutz im GGP

03.SO.09	Portein, historischer Ortskern	regional	bei konkreten Vorhaben prüfen
03.SO.10	Präz, Dalin	regional	bei konkreten Vorhaben prüfen
03.SO.11	Präz, historischer Ortskern	national	bei konkreten Vorhaben prüfen
03.SO.12	Sarn, historischer Ortskern	national	bei konkreten Vorhaben prüfen
03.SO.17	Tartar, historischer Ortskern	lokal	bei konkreten Vorhaben prüfen

Ausstattung

03.SA.02	Cazis (Kongress- u. Tagungseinrichtung)	Festsetzung	Bündner Arena
----------	---	-------------	---------------

Wichtige Gebiete für Wirtschaft und überörtliche Versorgung

03.SW.02	Cazis (Anschluss Rothenbrunnen)	Festsetzung	
----------	---------------------------------	-------------	--

Abfallbewirtschaftung

03.VD.02	Cazis, Unter Realta (Inertstoffdeponie)	Ausgangslage	auch Materialablagerung
03.VD.03	Cazis, Unter Realta, Reaktor	Ausgangslage	Reaktordeponie
03.AA.01	Cazis, Unter Realta, Umlad	Ausgangslage	Umladestation RhB

3.2 Regionale Richtplanung¹

Der kantonale Richtplan 2000 beauftragt die Regionen mit der Erarbeitung eines regionalen Siedlungskonzepts für Agglomerationsräume und für Tourismusräume. Ziel des regionalen Siedlungskonzepts ist die Abstimmung der weiteren Siedlungsentwicklung auf überkommunaler Ebene nach Teilräumen. Das regionale Siedlungskonzept beinhaltet Themenbereiche, welche auf die spezifischen Probleme der verschiedenen Teilräume zugeschnitten sind. In der Regel geht es um die funktionale Aufgabenteilung zwischen der Zentrumsgemeinde und den umliegenden Gemeinden im Bereich öffentlicher Infrastrukturen, um die Weiterentwicklung der Bauzonen nach Nutzungsart an attraktiven und geeigneten Standorten (Siedlungsverdichtung oder Neueinzonungen), um die überörtliche Abstimmung der Verkehrserschliessung und Versorgung sowie um die Sicherstellung der Grundversorgung in peripheren Gebieten. In Tourismusräumen kommen Vorstellungen für die Destinationsentwicklung (Ziele, Strategien, Positionierung) und zur Entwicklung der Beherbergung, insbesondere Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung, hinzu. Der kantonale Richtplan „Erst-, Zweitwohnungen und touristische Beherbergungen“ hat für diesen Bereich klare Vorgaben geschaffen. Die Regionen müssten ihre Richtpläne bis 2011 erarbeiten. Teilbereiche wie Arbeitsstandorte und Konzept Resorts sind im aktualisierten und ergänzten Richt-

¹ Abschnitt (kursiv) teilweise entnommen aus dem Regionalen Richtplan, Siedlungsentwicklungskonzept, mit Angabe der Seite, Sept. 2012 [Autor: Joseph Sauter, Regionalplaner, Chur]

plan 2009 bereits behandelt. Der vorliegende Richtplanteil befasst sich mit den Zielen, Strategien und Grundsätzen für die Siedlungsentwicklung (insbesondere im Zusammenhang mit Vergrößerungen von Bauzonen) in den Teilräumen der regioViamala. Gestützt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplanes werden folgende Schwerpunkte behandelt:

- Die Siedlungsstruktur nach Funktionen in Teilräumen mit Aufgaben und Potenzialen*
- Die Siedlungsgebiete mit bisherigem Baulandverbrauch, Reserven und künftigen Bedarf; Entwicklungsschwerpunkte*
- Die Beschränkungen der Siedlungsgebiete aufgrund von natürlichen Grenzen, weiteren Nutzungsansprüchen und Schutzbedürfnissen*
- Die Lenkungsmaßnahmen für eine nachhaltige touristische Weiterentwicklung und Förderung des Erstwohnungsbaus in den touristischen Zentren. Regelungen zu den Zweitwohnungen werden zurückgestellt bis Klarheit über die Anwendung der vom Volk angenommenen Zweitwohnungsinitiative besteht.*

Siedlungsstruktur nach Teilräumen (Funktionen, Aufgaben, Potenziale) (S. 4)

In Abhängigkeit von der Topografie, der geographischen Lage, der funktionalen Aufgaben und der Verkehrslage kann die regioViamala in 6 Teilräume gegliedert werden. Die Gemeinde Cazis gehört dem Teilraum Heinzenberg an.

Dem Heinzenberg gehört das Regionalzentrum Thusis und seine Umgebung an (Gemeinden Cazis [inkl. Sarn, Tartar, Präz und Portein, welche zum ländlichen Raum Heinzenberg gehören], Masein sowie Sils i.D. in der Talachse und mit den ländlich strukturierten Berggemeinden Flerden, Tschappina und Urmein. In diesem Teilraum befindet sich das ländlich orientierte Tourismusgebiet Tschappina - Sarn.

Das Raumkonzept regioViamala definiert das Gebiet zwischen Thusis und Rothenbrunnen als Siedlungsachse. Die Siedlungen in den Talachsen des Domleschgs und Heinzenbergs sind stark auf die Agglomeration Chur ausgerichtet und bilden die attraktiven Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung. Auch Cazis liegt in dieser Siedlungsachse (Summaprada, Cazis, Luvreu, Ratitsch, Ober- und Unterrealta).

Der Regionale Richtplan, Konzept Siedlungsentwicklung, liegt aktuell im Entwurf vom September 2012 vor. Das Konzept wurde zeitlich leicht später erarbeitet, als die Gemeinde Cazis die Ortsplanungsrevision durchführte. Die Abstimmung mit dem Konzept wurde nun aber soweit dies möglich ist mit dem Stand öffentliche Auflage September 2012 vorgenommen. Dazu besteht ein separates Dokument im Anhang. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zielsetzung des Konzepts Siedlungsentwicklung mit der vorliegenden Ortsplanung sehr gut übereinstimmt: Die Talfraktion Cazis wird gezielt gestärkt mit hochwertigem, sofort verfügbarem Bauland, wogegen in den ländlichen Fraktionen nur zurückhaltend Einzonungen vorgenommen werden. Auch bezüglich Stärkung des Tourismus im ländlichen Raum stimmen die Ziele aus dem Richtplan sehr gut mit der Umsetzung in der Nutzungsplanung überein. Bei der Erweiterung der Industriezone wird auf die später erfolgende Planung verwiesen.

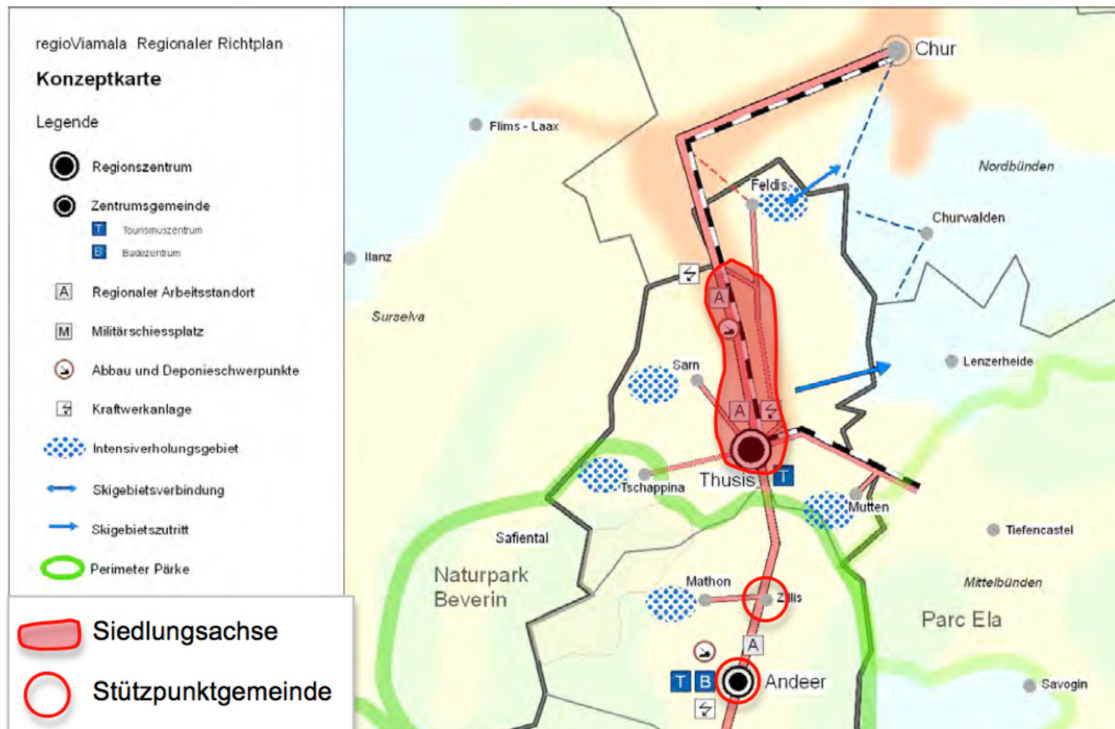


Abbildung 3: Konzeptkarte RegioViamala

Die einzelnen Planungsschritte des Siedlungsentwicklungskonzepts sahen wie folgt aus:

Juni 2011	Bereinigung Entwurf und Vernehmlassung/Vorprüfung beim ARE
Mai 2012	Vorprüfungsbericht ARE
Sommer 2012	Auswertung Vorprüfung, Überarbeitung Vorlage
11.10.-12.11. 2012	Öffentliche Auflage
Winter 2013	Auswertung Einwände öffentliche Auflage
Frühling 2013	Botschaft und Beschluss Delegiertenversammlung und Genehmigung

3.3 Leitbild

Die Ortsplanungskommission hat sich intensiv mit dem Thema Leitbild auseinandergesetzt. Aus diesem Prozess entstand der folgende Leitzielkatalog mit den Kernsätzen:

C A Z I S

Couragiert – Attraktiv – Zielgerichtet – Innovativ – Sportlich

- Wohnnutzung am Berg ist zu fördern, primär in den Hauptsiedlungen Präz, Tartar, Sarn und Portein
- Die übrigen Siedlungen sind zu stärken und massvoll zu erweitern (innere Erneuerung)
- In Sorts ist ein Einfamilienhausquartier mit eher gehobenem Ausbaustandard und grosszügigen Parzellengrössen anzustreben
- Die Sanierung leerstehender Häuser soll gefördert werden
- Dem Horten von bereits eingezontem Bauland ist entgegen zu wirken. Für Neueinzonungen ist die Verfügbarkeit nachzuweisen sowie eine Mehrwertabschöpfung zu bezahlen
- Die vergünstigte Abgabe von Bauland an Familien ist zu prüfen
- Bis zum Jahr 2020 3'000 Einwohner
- Die Industriefläche im Tal ist zu erweitern
- Die Zone „Bündner Arena“ ist für eine offene Nutzung anzupassen
- Die Landwirtschaft ist mittelfristig aus den Dörfern in die Landwirtschaftszone zu verlagern. Die bestehenden Einzelhöfe sind in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten
- Maiensässgebäude sollen nach Möglichkeit ausgebaut werden können, verfallene Gebäude sollen abgebrochen werden
- Der öffentliche Verkehr ist auf die Bedürfnisse zu optimieren (Schulkinder, Einwohner, Wandern, Wintersport „Verbindung Skilifte“).
- Die Schule am Berg ist nach Möglichkeit zu erhalten. Mittagstisch, Tagesstruktur usw. sind zu prüfen
- Ein Standort für eine Dreifachturnhalle ist zu realisieren
- Winter- und Sommertourismus ist zu fördern (Wintersport, Wanderwege, Restaurants, warme Betten)
- Signalisation Fraktionen & Tourismus vereinheitlichen. Z. B. Daliner Tobel

Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung hat sich die Ortsplanungskommission an diesen Leitzätzen orientiert.



Abbildung 4: Signalisation Daliner Tobel

4 Baugesetz

4.1 Allgemein

Die vormaligen fünf Baugesetze, welche seit der Fusion gleichwertig ihre territoriale Gültigkeit hatten, werden durch das neu erarbeitete Baugesetz ersetzt.

In Anlehnung an das Musterbaugesetz 2012 und unter Berücksichtigung der IVHB wurde das neue Baugesetz erarbeitet und durchberaten. Der Ortsplanungskommission war es ein Anliegen, wo immer möglich eine Vereinfachung herbeizuführen und gleichzeitig die Erfahrungen der Baukommission einfließen zu lassen.

4.2 Art. 37 Anzeigepflicht

Art. 38 Entscheid über Baubewilligungspflicht und Verfahren

Art. 39 Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

Für den Ablauf des Baubewilligungsverfahrens wird auf das von der BVR vorgeschlagene Vorgehen gesetzt. Dies hat den grossen Vorteil, dass die Gemeinde entscheidet, welches Verfahren gewählt wird. Gleichzeitig kann die Gemeinde die Übersicht über laufende Bauvorhaben wahren.

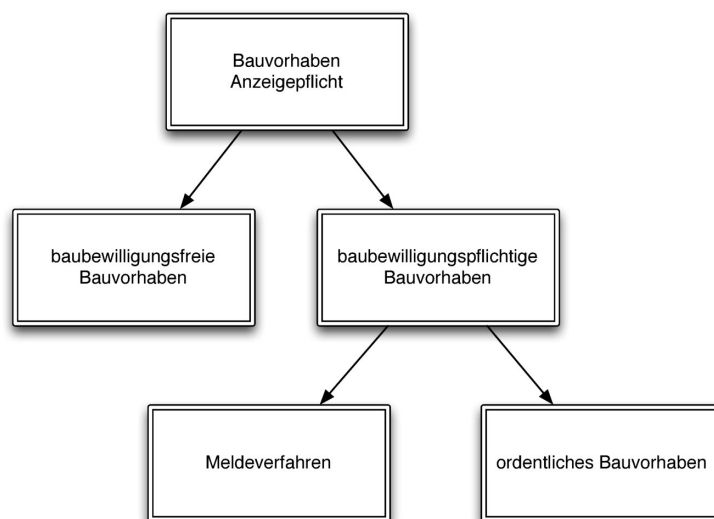


Abbildung 5: Ablauf Baubewilligungsverfahren

4.3 Ausnützungsziffer

Die Kommission hat sich dafür entschieden, bei der bewährten Ausnützungsziffer zu bleiben und keinen Wechsel zur Geschossflächenziffer vorzunehmen. Für die Definition der Ausnützungsziffer ist der neue Art. 37a KRVO massgebend. Somit erübrigt sich eine kommunale Regelung dazu.

5 Zonenpläne

5.1 Allgemein

Die Zonenpläne wurden einer Gesamtrevision unterzogen und über das gesamte Gemeindegebiet digital erfasst, wo dies noch nicht der Fall war.

Grundsätzlich wird die Zonengrenze immer auf die Parzellengrenze gelegt und die Zone entsprechend der aktuellen Nutzung gewählt, wo diese weiterhin angezeigt ist und eine Umzonung die räumliche Struktur der Dörfer prägt. Wo aktuell eine Landumlegung am Laufen ist (z.B. Portein) wird bereits die neue Parzellierung zu Grunde gelegt.

5.2 Stand der Überbauung

Der Stand der Überbauung (UEB) wurde basierend auf die Situation vor der Ortsplanungsrevision erfasst und tabellarisch ausgewertet. Per Ende 2010 verfügte die Gemeinde Cazis demnach über 98.12ha Bauzonenflächen, wovon 49.58 ha den Wohnbauzonen zugewiesen werden können. Davon waren 42.38 ha oder 85% bebaut und 7.21 ha oder 15% nicht bebaut.

Zone		Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Dorfkernzone 1 (DK1)		11150	7.38 ha	84%	1.44 ha	16%	8.82 ha
Dorfkernzone 2 (DK2)		11151	4.54 ha	78%	1.27 ha	22%	5.81 ha
Dorfzone		11160	4.05 ha	96%	0.15 ha	4%	4.20 ha
Dorferweiterungszone (Portein)		11210	0.00 ha	0%	0.06 ha	100%	0.06 ha
Dorferweiterungszone (Präz)		11220	1.81 ha	78%	0.50 ha	22%	2.31 ha
Wohnzone 1 (W1)		11310	15.43 ha	87%	2.29 ha	13%	17.72 ha
Wohnzone 2 (W2)		11320	9.17 ha	86%	1.50 ha	14%	10.67 ha
Wohnzonen total			42.38 ha	85%	7.21 ha	15%	49.58 ha
Wohnmischzone (WM)		11610	6.65 ha	81%	1.57 ha	19%	8.23 ha
Wohnmischzonen total			6.65 ha	81%	1.57 ha	19%	8.23 ha
Industriezone (I)		12250	7.54 ha	80%	1.92 ha	20%	9.46 ha
Zone für Energie-Verteilanlagen (E)		12290	4.53 ha	100%	0.00 ha	0%	4.53 ha
Gewerbe- und Industriezonen total			12.07 ha	86%	1.92 ha	14%	13.99 ha
Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA ES II)		13410	20.94 ha	97%	0.72 ha	3%	21.66 ha
Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA ES III)		13411	1.01 ha	100%	0.00 ha	0%	1.01 ha
Zone öffentliche Anlagen (ZöA)		13430	1.39 ha	100%	0.00 ha	0%	1.39 ha
Zone Bündner Arena (ZBA)		13490	2.24 ha	100%	0.00 ha	0%	2.24 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			25.58 ha	97%	0.72 ha	3%	26.30 ha
Zone für Grünflächen		13530	0.02 ha	100%	0.00 ha	0%	0.02 ha
01.06.2011			0.02 ha	100%	0.00 ha	0%	0.02 ha
			86.70 ha	88%	11.42 ha	12%	98.12 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung		49120	0.00 ha	0%	1.82 ha	100%	1.82 ha

Abbildung 6: Überbauungsstand per Ende 2010, alte Planung (vor der Revision)

Einzonungen werden vor allem bei den Zonentypen für Freizeit und Gastgewerbe vorgenommen. Neu wird eine Zone für touristische Einrichtungen im Bereich der Tal- und

Mittelstation ausgeschieden. Auch die neue Zone Gialal im Bereich der Talstation fällt in diesen Zonentyp.

Die Vergrößerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) erfolgt zweckgebunden für die Erweiterung der JVA.

Zone	Z-Code	bebaut	%	nicht bebaut	%	Gesamtfläche
Dorfzone 1 (D1)	11160	3.40 ha	80%	0.85 ha	20%	4.25 ha
Dorfzone 2 (D2)	11161	13.51 ha	88%	1.79 ha	12%	15.30 ha
Wohnzone 1 (W1)	11310	19.13 ha	80%	4.84 ha	20%	23.97 ha
Wohnzone 2 (W2)	11320	7.97 ha	75%	2.71 ha	25%	10.68 ha
Wohnzonen total		44.01 ha	81%	10.19 ha	19%	54.20 ha
Wohnmischzone (WM)	11610	7.14 ha	83%	1.51 ha	17%	8.65 ha
Wohnmischzonen total		7.14 ha	83%	1.51 ha	17%	8.65 ha
Industriezone (I)	12250	8.62 ha	89%	1.08 ha	11%	9.70 ha
Zone für Energie-Verteilanlagen (E)	12290	4.53 ha	100%	0.00 ha	0%	4.53 ha
Gewerbe- und Industriezonen total		13.15 ha	92%	1.08 ha	8%	14.22 ha
Zone für touristische Einrichtungen	13150	1.78 ha		1.34 ha		3.11 ha
Zone Gialal	13190	0.00 ha		1.53 ha		1.53 ha
Zonen für Freizeit und Gastgewerbe		1.78 ha		2.86 ha		4.64 ha
Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA ES II)	13410	22.52 ha	81%	5.44 ha	19%	27.95 ha
Zone öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA ES III)	13411	1.18 ha	100%	0.00 ha	0%	1.18 ha
Zone öffentliche Anlagen (ZöA)	13430	1.93 ha	100%	0.00 ha	0%	1.93 ha
Zone Bündner Arena (ZBA)	13490	2.24 ha	100%	0.00 ha	0%	2.24 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		27.86 ha	84%	5.44 ha	16%	33.30 ha
Zone für Kleinbauten und Anbauten (KBA)	13520	0.01 ha	100%	0.00 ha	0%	0.01 ha
Zone für Grünflächen (ZG)	13530	0.07 ha	100%	0.00 ha	0%	0.07 ha
Zone mit beschränkter baulicher Nutzung		0.08 ha	100%	0.00 ha	0%	0.08 ha
Total Bauzone		94.01 ha	82%	21.08 ha	18%	115.10 ha
Zone für künftige bauliche Nutzung	49120	0.00 ha	0%	10.02 ha	100%	10.02 ha

Abbildung 7: Überbauungsstand Ende 2012 (neue Planung)

Per Ende 2012 verfügte die Gemeinde Cazis gemessen an der neuen Planung über 115.10ha Bauzonenflächen, wovon 62.85 ha den Wohnbauzonen zugewiesen werden können. Davon waren 51.15 ha oder 82% bebaut und 11.70 ha oder 18% nicht bebaut.

5.3 Bedarfsabschätzung

Die Bevölkerung nahm von 1980 bis 2011 um 88 Personen zu (von 1946 auf 2034). Die Bevölkerungsentwicklung insbesondere in der Fraktion Cazis ist dabei grossen Schwankungen unterworfen, wogegen die Anteile der Bergfraktionen weitgehend stabil blieben. Die Schwankungen sind in der Datenerhebung begründet, weil die Bewohner der Klinik Beverin je nach Aufenthaltsdauer ebenfalls der dauernden Wohnbevölkerung zugerechnet wurden. Dies zeigt sich insbesondere in den grossen Sprüngen 1990/97 und 1999/2000. Seit der Jahrtausendwende und der Korrektur in der Datenerhebung verläuft die Bevölkerungsentwicklung ausgeglichener. So ist auch seit der Gemeindefusion per 1.1.2009 ein sanfter Anstieg der Wohnbevölkerung auszumachen.

Die Anzahl der Wohngebäude nahm von 1950 bis 2000 von 299 um 406 Gebäude auf 705 zu. Die Anzahl Wohnungen entwickelte sich im Zeitraum von 1990 bis 2011 von 877 auf 1205 (Zunahme 328 Wohnungen).

Wenn man die zwei Diagramme vergleicht, so bedeutet dies beispielsweise für das Jahr 2000, dass in der Gemeinde Cazis rund 1000 Wohnungen in 700 Wohngebäuden bestanden, was 1.4 Wohnungen pro Gebäude ergibt. Zehn Jahre früher, 1990, betrug dieses Verhältnis 1.5 Wohnungen pro Gebäude. Da diese Zahlenreihe nur für diese zwei Beispiele parallel besteht, lässt sich die Aussage leider nicht überprüfen, ob dieser Trend tatsächlich dahin geht, dass weniger Wohnungen pro Gebäude bestehen.

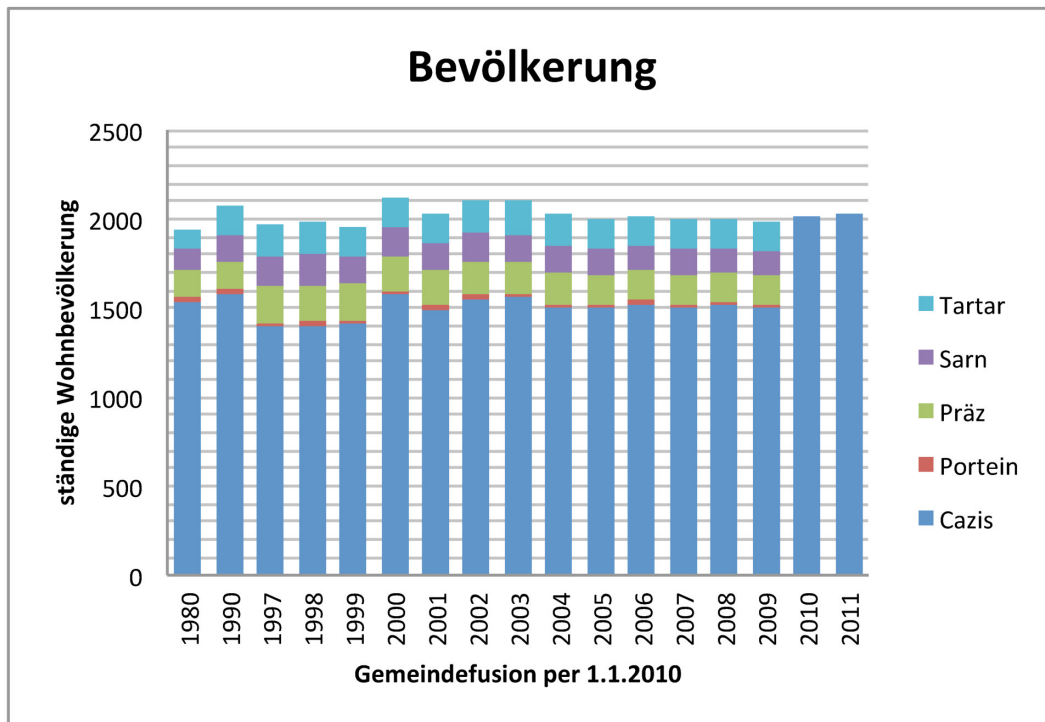


Abbildung 8: Ständige Wohnbevölkerung seit 1980 (Darstellung nicht linear)

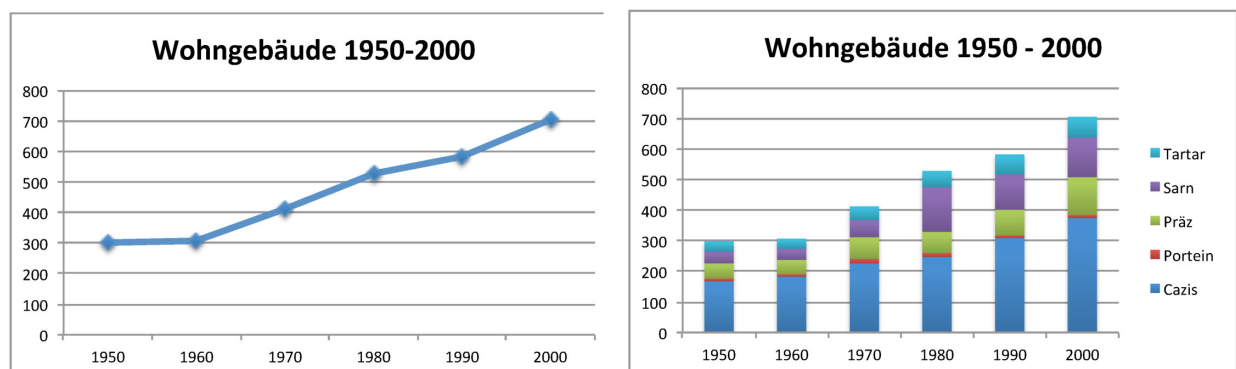


Abbildung 9: Anzahl Wohngebäude in der Gemeinde Cazis

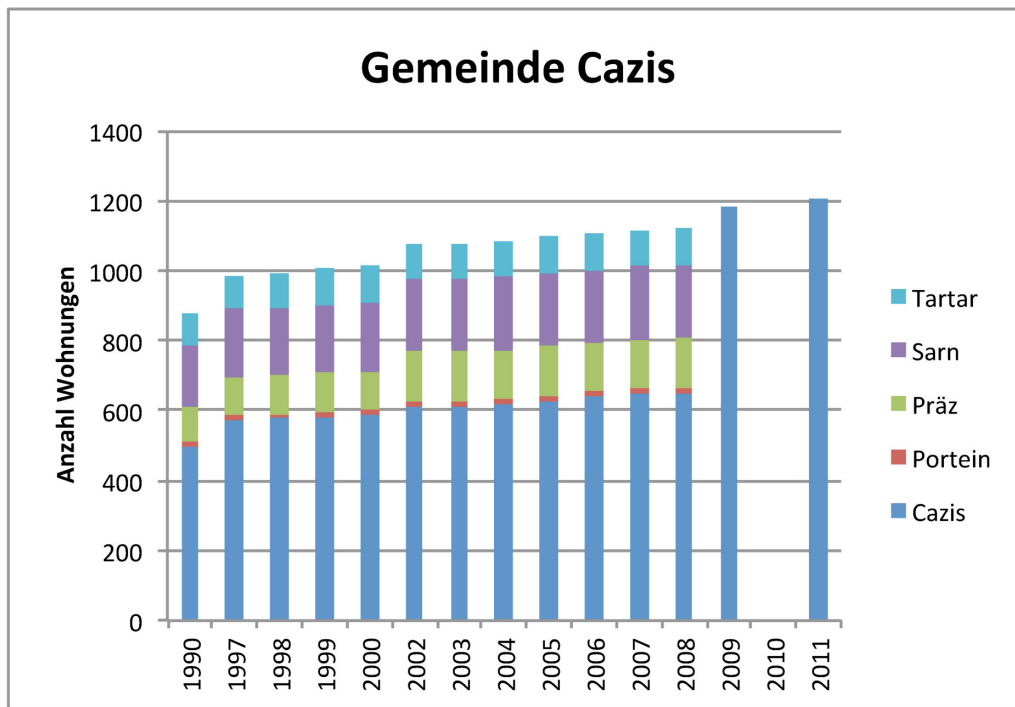


Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes

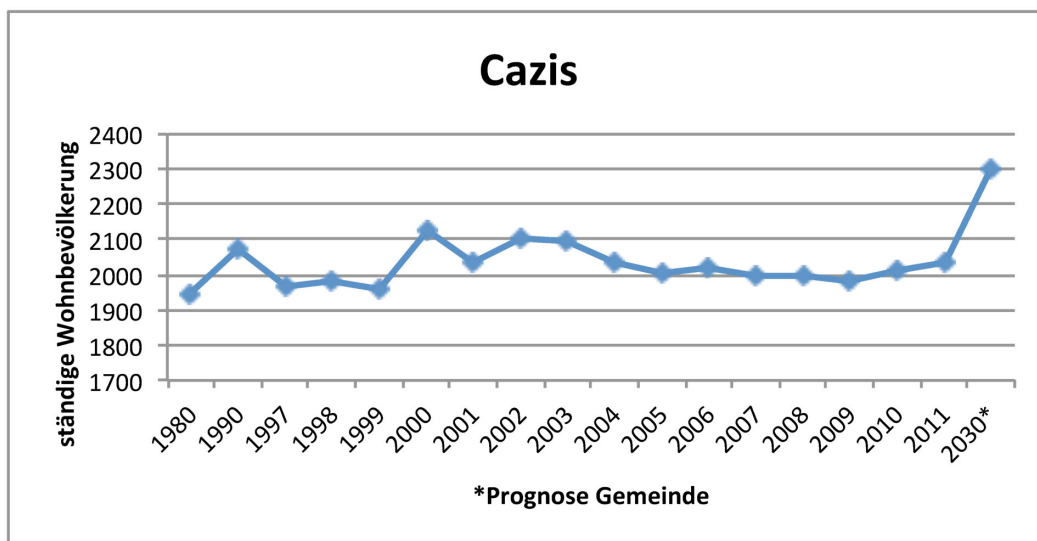


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung, Prognose 2030

Die Prognose des ARE mit den drei Szenarien (unteres, mittleres und oberes Szenario) zeigt, dass die tatsächliche Entwicklung in den Gemeinden weit über dem oberen Szenario liegt. Die Szenarien müssen somit revidiert werden. Die für die Gemeinde Cazis prognostizierte Bevölkerungsabnahme bis ins Jahr 2030 muss somit ebenfalls relativiert werden. Die Einschätzung der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung lehnt sich an den Trend aus dem Agglomerationsprogramm Chur, 2. Generation (Stand April 2012) ab.

Im Bündner Rheintal ist die Bevölkerung in den letzten Jahren um jährlich 0.7 % angestiegen. In Graubünden betrug das jährliche Wachstum weniger als 0.3 %, in der Schweiz hingegen um 1%. Für die Gemeinde Cazis wird mit einem jährlichen Zuwachs von 0.6% gerechnet, was bis ins Jahr 2030 einen Zuwachs um 246 Personen ergibt.

Zwischen 1990 und 2011 wurden 328 Wohnungen erstellt. Bei einem mittleren Baulandbedarf pro Wohnung von 600m^2 entspricht dies $196'800\text{m}^2$ oder 19.7 ha Bauzone in 21 Jahren. Auf 15 Jahre gerechnet, ergibt dies einen Baulandbedarf für Wohnbauzonen von 14.1 ha. Die ausgewiesenen Wohnbauzonenreserven von 11.7 ha liegen unter dem rechnerisch ausgewiesenen Bedarf. Eine Festlegung der Reserven unter dem nach Trendmethode ausgewiesenen Bedarf scheint aufgrund der wegfallenden Neubauten für Zweitwohnungen angezeigt. Der hohe Fraktionierungsgrad der Gemeinde (fünf Fraktionen, welche wiederum aus mehreren Dörfern bestehen) rechtfertigt andererseits ein gewisses Mass an Reserven.

5.4 Wohnbauzonen

Die Bauzonen wurden weitgehend aus den bestehenden Planungen übernommen und punktuell ergänzt. Wenn möglich, wurden die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen gelegt, insbesondere in jenen Dörfern, wo Neuzuteilungen erfolgt sind.

Zusammenhängende Neueinzonungen erfolgten in den folgenden Gebieten:

- im Gebiet Sorts am Dorfrand von Summaprada (Teilparzellen 3216, 3217, 3221, 3233, 3234, 3235, 3236) befindet sich ein bestehender Siedlungsansatz. Das Gebiet ist mit der bestehenden Postautohaltestelle „Sorts“ mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Die Anbindung ans übergeordnete Verkehrsnetz ist sowohl Richtung Thusis wie auch Richtung Chur hervorragend. Die Siedlung liegt in Fussgängerdistanz zu Cazis (Schule).

Dank der erhöhten Lage über dem Talgrund ist das Gebiet gut besonnt, gleichzeitig aber windgeschützt und weist eine schöne Aussicht insbesondere in südlicher und östlicher Richtung auf.



Abbildung 12: Summaprada, Sorts



Abbildung 13: gute Besonnung, Aussicht gegen Osten und Süden

Die Einzonung entstammt dem dritten Kernsatz der Leitziele, welche die Ortsplanungskommission zu Beginn der Revisionsarbeiten gefasst hat: „Einfamilienhausquartier mit gehobenem Ausbaustandard“.

Das Gebiet vereint die Vorteile der Hanglage (Aussicht, Besonnung) mit denjenigen der Tallage (gute Erschliessung, gute Versorgung). Die Gemeinde erwartet deshalb eine grosse Nachfrage nach diesem Bauland.

- im Gebiet Cavendel nördlich der Klosterschule Cazis (Parzellen 97, 99 und 209 (Teilparzellen), 101, 312, 870 und 899). Die Erschliessung erfolgt über die Parzelle 97 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Der massgebende Gewässerabstand (Gewässerraum) vom Kettbach ist einzuhalten.

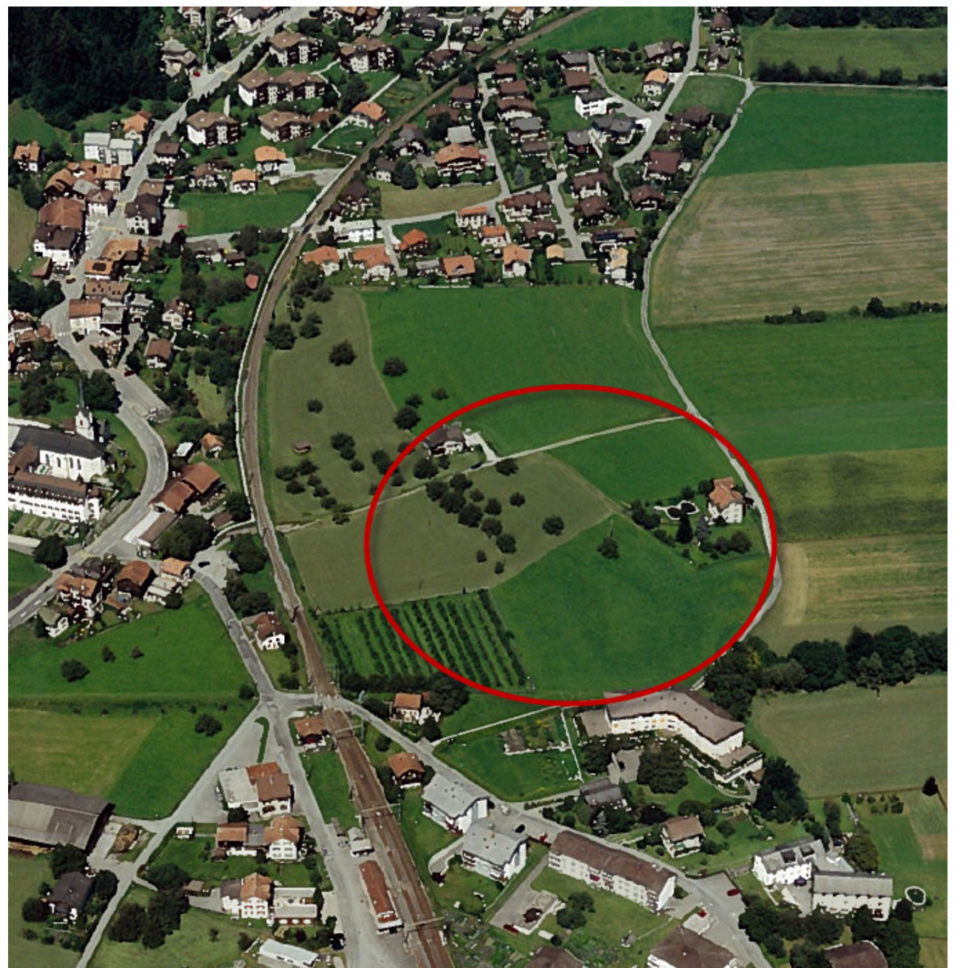


Abbildung 14: Erweiterungsgebiet Cavendel

Die Parzellen 101 und 312 sind bereits mit Wohnhäusern überbaut, liegen heute aber in der Landwirtschaftszone. Mit der Einzonung in die Wohnzone wird diese Nutzung zonenkonform. Mit der Einzonung im Gebiet Cavendel kann ein ähnlicher Quartiertyp wie weiter nördlich in Munté geschaffen werden. Wie der hohe Überbauungsgrad in Munté zeigt, ist diese Art Quartier sehr gefragt. Somit gelingt es der Gemeinde Cazis, nebst den Bauzonen an Hanglagen auch ein Angebot in der Talebene an zentraler, gut erschlossener Lage anzubieten, in nächster Nähe zum Bahnhof, zur Schule und weiteren öffentlichen Diensten.

5.5 Zone Gianal

In der Zone Gianal, welche sich direkt neben der Talstation an bestens erschlossener Lage in direkter Nachbarschaft zur Überbauung Lescha befindet, ist die Erstellung von Hotels und bewirtschafteten Zweitwohnungen zulässig. Es ist die Absicht der Gemeinde, auf diesem attraktiven Gelände eine wertschöpfungsintensive Nutzung zu ermöglichen.

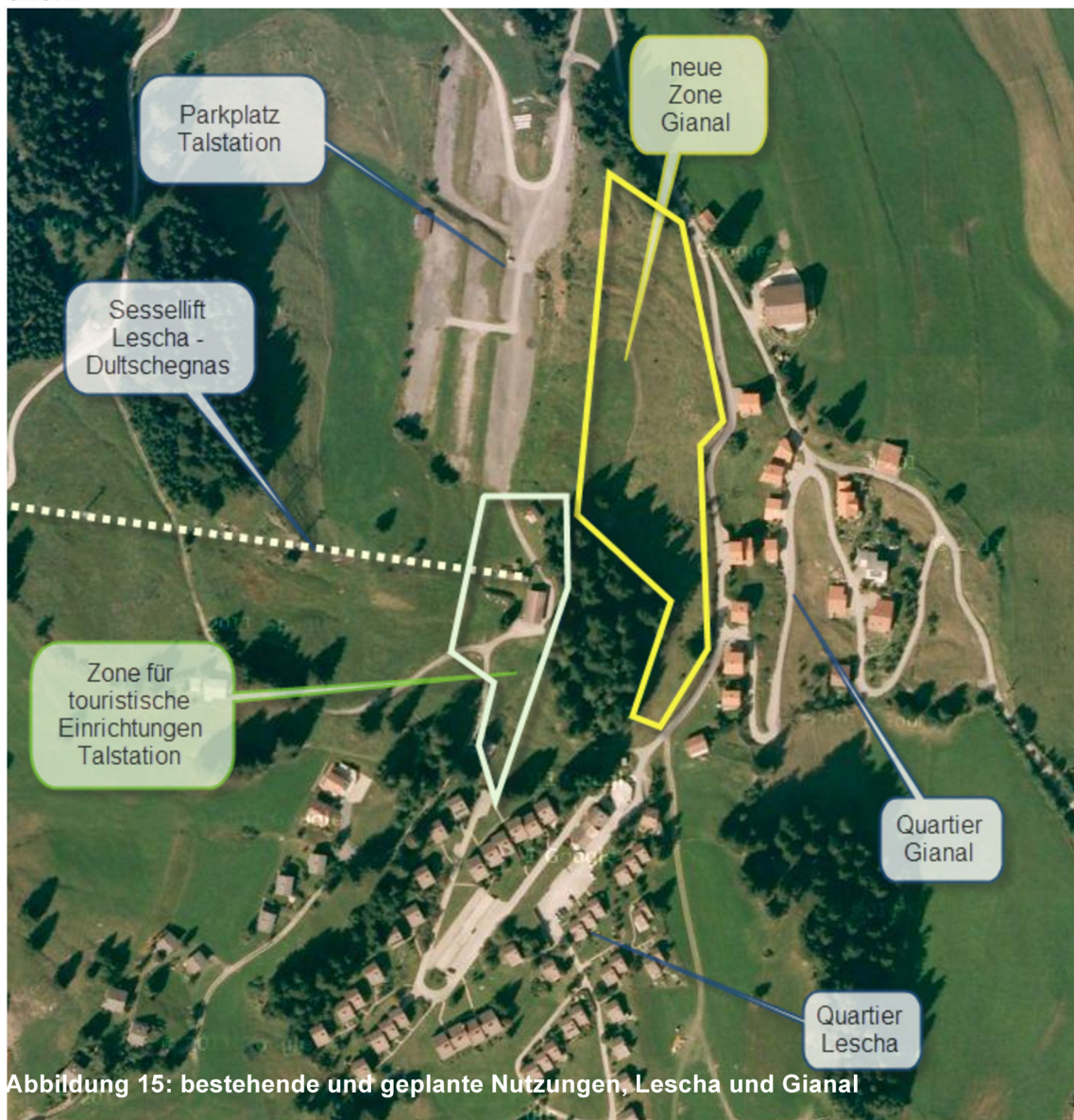


Abbildung 15: bestehende und geplante Nutzungen, Lescha und Gianal

5.6 Zone für touristische Einrichtungen

Eine Zone für touristische Einrichtungen wurde bei der Talstation in Lescha und bei der Mittelstation in Dultschegnas bezeichnet.

Es ist vorgesehen, an diesen Orten touristische Bauten und Anlagen wie Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten oder Servicestationen zu erstellen. Möglicherweise wird im Bereich der Tal- oder Mittelstation Wohnraum für Betriebspersonal geschaffen.

5.7 Erweiterung Justizvollzugsanstalt, Realta

Das Amt für Justizvollzug hat im Januar 2011 den von Regierungsrätin Barbara Janom Steiner in Auftrag gegebenen Strategiebericht "Justizvollzug Graubünden – Sicherheit für Gesellschaft und Politik" dem Departement für Justiz, Sicherheit und Gesundheit abgeliefert.

Als optimale Bedarfsstrategie zeichnet sich eine Zentralisierung des gesamten Justizvollzugsbereichs an einem Standort in Realta ab. Der offene Vollzug in Realta soll beibehalten werden. Eine neue geschlossene Justizvollzugsanstalt (JVA) mit Plätzen für den Vollzug von Freiheitsstrafen, für eine geschlossenen Alters- und Pflegeabteilung, für eine Abteilung für therapeutische Massnahmen und für die Untersuchungshaft, insgesamt 150 Plätze, sollen gebaut werden. Insgesamt sind Synergien in beträchtlichem Umfang mit dem offenen Vollzug zu nutzen.

Als Ergebnis dieser aufgezeigten optimalen Bedarfsstrategie wurde das Hochbauamt Graubünden im Februar 2011 mit der Erstellung einer Testplanung für eine neue geschlossene Justizvollzugsanstalt in Realta beauftragt. Diese Testplanung wurde Ende 2011 abgeschlossen. Die Regierung entschied Ende Januar 2013, einen Wettbewerb auszuschreiben.



Abbildung 16: geplanter Standort der neuen JVA

Aus städtebaulichen, architektonischen und praktischen Überlegungen soll die neue Justizvollzugsanstalt entlang der Kantonsstrasse in der Verlängerung der heute bestehenden offenen Justizvollzugsanstalt Realta angesiedelt werden. Die bestehende

ZöBA wird entsprechend erweitert. Die Grösse der zusätzlichen ZöBA wird sehr stark von den notwendigen Sicherheitseinrichtungen bestimmt.

Die neue Anlage wird das Gelände der Gärtnerei beanspruchen. Die Gärtnerei wird teilweise umgesiedelt, teilweise innerhalb der geschlossenen JVA angeordnet. Neue Treibhäuser können in der bereits bestehenden Landwirtschaftszone 2 errichtet werden. Der Verkaufsladen erhält im Bereich des Metzgereiladens einen neuen Standort.

Regierungsmitteilung vom 31. Januar 2013

31.01.2013

In Realta soll eine neue geschlossene Justizvollzugsanstalt entstehen. Die Bündner Regierung hat gestützt auf einen Strategiebericht einen Neubauwettbewerb lanciert.

Planungswettbewerb für neue Justizvollzugsanstalt Realta in Auftrag gegeben

Die Regierung spricht sich für den Bau einer neuen geschlossenen Justizvollzugsanstalt mit 150 Insassenplätzen in Realta in der Gemeinde Cazis aus. Sie hat das kantonale Hochbauamt mit einem Planungswettbewerb für die neue Anstalt beauftragt. Über den Neubau wird der Grosse Rat voraussichtlich 2014 abschliessend entscheiden.

Ein von der Regierung zur Kenntnis genommener Strategiebericht zum Justizvollzug in Graubünden zeigt klar den überkantonalen Bedarf nach einer geschlossenen Justizvollzugsanstalt in dieser Grössenordnung. Dem Ostschweizerischen Strafvollzugskonkordat fehlen heute rund 140 Plätze im geschlossenen Justizvollzug. So haben die bevölkerungsreichsten Konkordatskantone Zürich und St. Gallen dem Kanton bereits unverbindliche Belegungszusagen im Umfang von rund 100 Plätzen für zehn Jahre ab Inbetriebnahme der geplanten Anstalt in Realta abgegeben. Auch der Bund begrüsst das Projekt. An den Kosten von rund 107 Millionen Franken würde sich der Bund mit rund 33 Millionen Franken beteiligen. Die Nettoinvestition des Kantons beläuft sich somit auf circa 74 Millionen Franken. Kostgelder für die Insassen der Ostschweizer Konkordatskantone würden den Betrieb finanzieren und auch die Refinanzierung der getätigten Bauinvestition ermöglichen. Ferner wird in Realta mit mindestens 80 neuen Arbeitsplätzen gerechnet. Aufgrund der Anbindung an die Psychiatrische Klinik Beverin sowie an die bereits bestehende offene Justizvollzugsanstalt Realta ist der Standort ausgesprochen vorteilhaft.

Dank des Neubaus in Cazis kann die bisher als geschlossene Einrichtung geführte Anstalt Sennhof in Chur aufgegeben werden. Die Anstalt weist heute diverse betriebliche Unzulänglichkeiten und Sicherheitsmängel auf, welche am bisherigen Standort auch mit grossem, finanziellem Aufwand nur unbefriedigend gelöst werden können. Zusätzliche Raumbedürfnisse können mangels weiterer Ausbaumöglichkeiten am jetzigen Standort nur in sehr geringer Masse mit Nutzungsüberlagerungen umgesetzt werden. Für die künftige Nutzung des Sennhofs hat die Regierung beim Hochbauamt eine Studie in Auftrag gegeben. Mit einem Ideen- und/oder Investorenwettbewerb sollen mögliche Alternativnutzungen, das wirtschaftliche Potenzial sowie die Realisierbarkeit aufgezeigt werden. Diese Planung erfolgt parallel zum Neubauwettbewerb, um in der Baubotschaft an den Grossen Rat eine klare Aussage hinsichtlich der weiteren Verwendung des Sennhofs machen zu können.

Abbildung 17: Regierungsmitteilung vom 31. Januar 2013

Die Beanspruchung der Fliessgewässer wurde in einer Studie durch das Büro Eichenberger Revital untersucht. Als optimale Lösung ergab sich dabei die Aufhebung des bestehenden Binnenkanals und eine Zusammenführung mit den Gewässern, die vom Hang kommen. Von Bedeutung ist die Schaffung von genügend grossen Feingeschiebesammlern. Das Einschwemmen von Feingeschiebe in den Kanal muss vermieden werden, weil sonst grosse Auflandungs- und in der Folge Überschwemmungsgefahr besteht. Das Grundkonzept konnte bereits mit dem ANU besprochen werden. (siehe Anhang).

Mit der Erweiterung der JVA wird Kulturland beansprucht. Der Anteil, welcher Frucht- und Grünfläche betrifft, misst 1.73 ha. Dies entspricht dem Anteil, welcher bis anhin der Landwirtschaftszone angehörte. Ausserdem werden für die Umzonung 4.25 ha von der LWZ 2 beansprucht. 4.09 ha gehören bereits der ZöBA an. Insgesamt misst die Fläche für die JVA 10.08 ha.

5.8 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen wurden je nach Gebiet durch das Büro Bau-geologie in Chur und die CSD in Thusis neu erhoben und sind in die Zonenpläne eingeflossen. Auch die entsprechenden Grundlagen, welche für die Anstalt Beverin sowie die Gemeinden Almens und Rothenbrunnen vorliegen, flossen in die Planung ein.

5.9 Schlackendeponie

Die Einfache Gesellschaft Schlackendeponie (EGS) prüft zur Zeit im Auftrag des Amts für Natur und Umwelt (ANU) die Erweiterung der Schlackendeponie Unterrealta. Die Gemeinde hat in der laufenden Revision noch keine planerischen Massnahmen im Hinblick auf die Umsetzung getroffen.



Abbildung 18: Unterrealta, Betriebe AVM und Beton und Kies AG

5.10 Waldfeststellungen

Im Kontaktbereich zwischen Bauzone und Wald wurden Waldfeststellungen durchgeführt, wo diese noch nicht vorlagen. Diese sind in den Plänen bezeichnet.

5.11 Wintersportzone

Das Skigebiet von Sarn erstreckt sich von der Talstation in Lescha auf 1300m ü. M. über die Mittelstation Dultschegnas auf 1700m ü. M. bis zur Bergstation auf der Sarnen Höhe auf 2000m ü. M. Auf der unteren Sektion befindet sich ein Zweiersessellift, auf der oberen Sektion ein Skilift. Ausserdem stehen ein Kinderskilift und ein Zaubertepich zur Verfügung. Von Dultschegnas bis Lescha wird ein Schlittelweg präpariert.

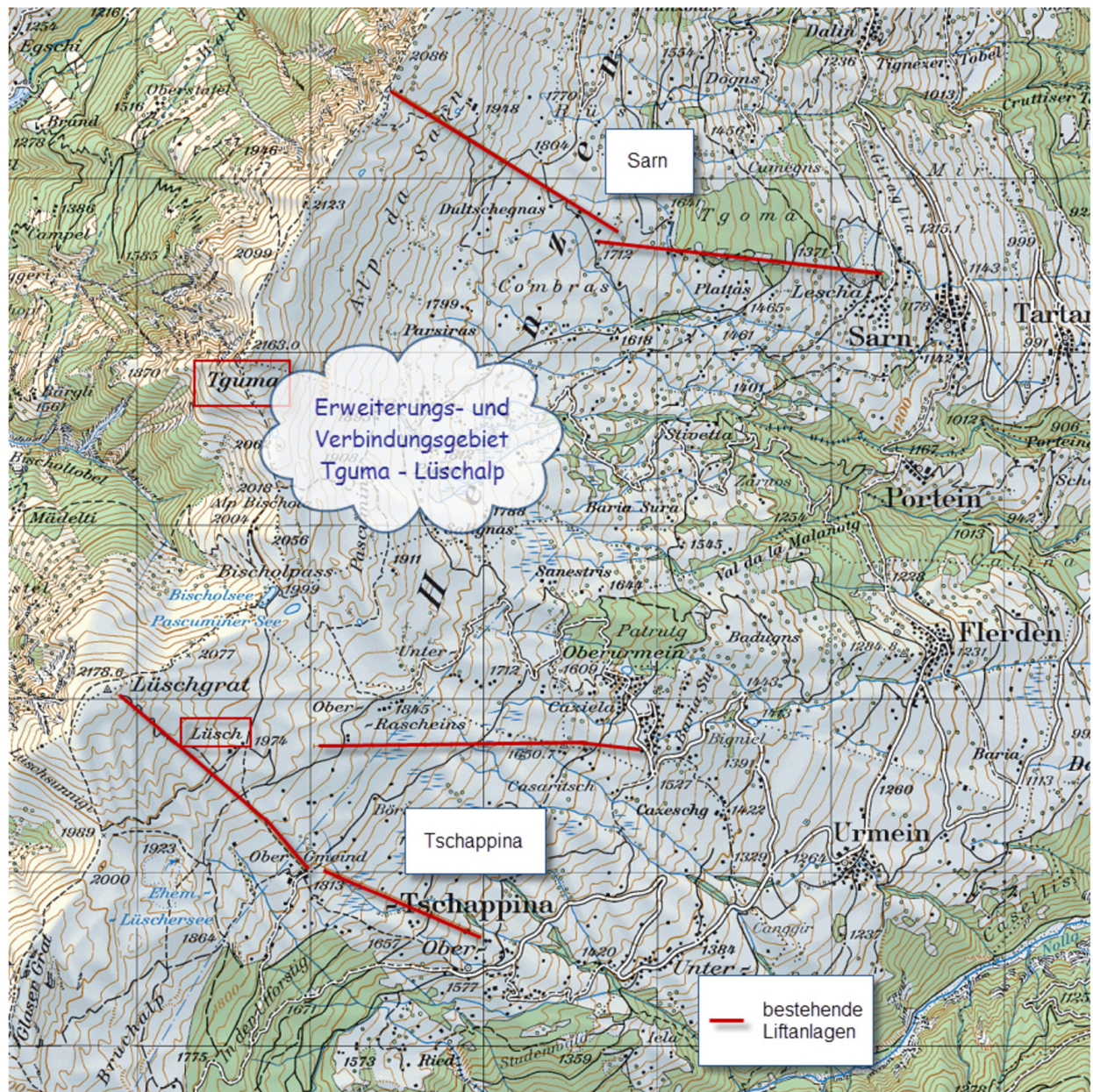


Abbildung 19: Skigebiete am Heinzenberg

Eine künstliche Beschneung der Talabfahrt und der Schlittelpiste wurde durch ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen abgewickelt. Die Gröszenrodnung einer künstlichen Beschneung beträgt etwa 1.5 bis 2 ha. Eine Aufnahme in die Nutzungsplanung ist deshalb nicht angezeigt.

Die Erweiterung des Skigebiets in Richtung Tguma ist im Richtplan mit dem Koordinationsstand Vororientierung enthalten. Sie umfasst gemäss den Angaben im Richtplan eine Fläche von 180 ha und betrifft nebst der Gemeinde Cazis auch die südliche Nachbargemeinde Flerden.

Damit eine Verbindung des Inneren mit dem Äusseren Heinzenberg („Skilifte Tschappina“ und „Sarn-Heinzenberg“) möglich ist, ist die Erstellung von zwei neuen Liftanlagen im Gebiet des Tguma und der Lüschalp nötig. Die Richtplaneintragung für die Erweiterung des Skigebiets Tschappina ist im Koordinationsstand Festsetzung vorhanden.

Die Gemeinde hat die Abklärung der grundsätzlichen umweltrechtlichen Machbarkeit in Auftrag gegeben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine konkrete Umsetzung dieses Vorhabens jedoch nicht durchführbar, weshalb vorerst auf weitere planerische Schritte verzichtet wird.

5.12 Nichtionisierende Strahlung

Wo die bestehende Hochspannungsleitung Bauzonen betrifft, wird eine entsprechende Nutzungsbeschränkung in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Es betrifft dies die 150 kV Freileitung Safien – Rothenbrunnen der Kraftwerke Zervreila AG.

Im Gebiet Lescha-Gianal beträgt der Abstand der neuen Bauzone zur Leitung im Minimum 46m. Der Anlagegrenzwert ist in einem Abstand von 29m eingehalten. Somit bestehen in Lescha keine NIS-Konflikte.

5.13 Wald

Der Wald wird im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan als Hinweis dargestellt. Bei Flächen, die aufgrund von zu geringer Fläche nicht als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung gelten, wird je nach Bedeutung ein Eintrag im Generellen Gestaltungsplan als geschütztes Naturobjekt vorgenommen. Dies betrifft insbesondere Flächen in der Ebene des Hinterrheins, die eine Windschutzfunktion und eine starke landschaftsgliedernde Funktion wahrnehmen. Der Beibehaltung dieser Bestockungen kommt eine grosse Bedeutung zu.

5.14 Naturschutz, Trockenstandorte

Das Vernetzungsprojekt Äusserer Heinzenberg wurde durch das Büro Trifolium aus Chur bearbeitet und im Jahr 2010 abgeschlossen.

Im Rahmen des Vernetzungsprojekts Äusserer Heinzenberg wurden Vegetationskartierungen vorgenommen. Diese flossen in Form von Naturschutzzonen oder Trockenstandortszonen in den Zonenplan ein, je nach dem, ob es sich um Flachmoore oder Trockenwiesen und –weiden handelt. In Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) wurden nur jene kartierten Flächen in den Zonenplan übernommen, die sich innerhalb einer inventarisierten Fläche (ANU-Inventar Natur und Landschaft) befinden (siehe Anhang).

5.15 Wald- und Wildschonzone

Im Gebiet Munté befindet sich ein wichtiger Lebensraum für Wild, Vögel, Reptilien und Amphibien. Dieser ist im Richtplan als Ausgangslage bezeichnet. Das Gebiet wird unverändert in der Wald- und Wildschonzone belassen.

Ausserdem werden die Gebiete Val da Malanotg/Porteinertobel und Tgoma Gronda überlagerte Wald- und Wildschonzone ausgedehnt. Die Wald- und Wildschonzone klammern allerdings die bestehenden Strassen aus. Auf diesen Korridore gelten die Einschränkungen nicht.

6 Gestaltung

Die in den Plänen bezeichneten Gestaltungselemente wie geschützte Kultur- oder Naturobjekte (Flächen oder Punkte) oder geschützte Einzelbauten wurden weitgehend aus den Vorgängerplanungen übernommen. Wo bekannt, wurden die Objekte im Plan beschriftet. Dies erlaubt, insbesondere bei den punktförmigen Objekten auch später eine Interpretation des Eintrags.

Auf die Festlegung weiterer Gestaltungsvorschriften wurde nach intensiven Diskussionen verzichtet. Die Sicherstellung der Qualität erlangt die Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

7 Erschliessung

7.1 Allgemein

Die Generellen Erschliessungspläne lagen bis anhin noch nicht digital vor. Im Zuge der Revisionsarbeiten wurden die Pläne digital in Übereinstimmung mit der Datendokumentation erarbeitet.

Inhaltlich wurde bei den Generellen Erschliessungsplänen schwer gewichtet der Bestand abgebildet. Netzrelevante Ergänzungen wurden keine vorgenommen.

7.2 Verkehr

Die Strassenpläne mussten aus verschiedenen Datenquellen erarbeitet werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Daten wurden aus dem Leitungskataster bereits digital bezogen, was die Pläne der Versorgung/Entsorgung betrifft.

Die bestehende Freileitung Präz – Raschlinas wird voraussichtlich 2012 verkabelt. Gleichzeitig werden in diesem Graben auch die Leitungen der Swisscom und die Wasserleitung verlegt.

Die Wasserversorgung Sarn – Tartar wurde durch das Büro Marugg und Bruni erneuert. Das Projekt konnte 2011 abgeschlossen werden.

8 Überarbeitung nach der Vorprüfung

Die Überarbeitung nach der Vorprüfung umfasste im wesentlichen die Konsolidierung der Entwürfe. Mit den Eigentümern der Parzellen, für welche für Neueinzonungen vorgesehen sind, wurden Mehrwertausgleichs- und Kaufrechtsverträge abgeschlossen. So ist sichergestellt, dass das neu eingezonte Bauland verfügbar ist. Die Mehrwertausgleiche liegen voll auf der Linie des neuen RPG, zu welchem am 3. März 2013 eine Volksabstimmung durchgeführt wird, weil das fakultative Referendum zustande gekommen ist.

Die weiteren Überarbeitungen sind direkt in den jeweiligen Kapiteln nachgeführt worden.

9 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage wurde die Planung punktuell angepasst. Es handelt sich um die folgenden Änderungen, welche in der Publikation der Beschwerdeaufgabe im Kantonsamtsblatt vom 17. Januar 2013 so aufgeführt sind:

Zonenplan Luvreu/Ratitsch 1:2'000:

Parzellen 422, 472: Streichung Festlegung Naturobjekt

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Sarn / Tartar / Valleina / Portein;

Zonenplan 1:2'000 Dultschegnas

Parzellen 7010, 7021: Zone für touristische Einrichtungen (statt Landwirtschaftszone)

Parzelle 7259: Landwirtschaftszone (statt Zone Gialal)

Parzelle 7310: Landwirtschaftszone (statt Zone für touristische Einrichtungen)

Parzelle 7508: Wohnzone W1 (statt Landwirtschaftszone)

Parzellen 7172, 7508, 8128: Anpassung überlagerte Wintersportzone

Tgoma Gronda, Val Malanotg/Porteinertobel: überlagerte Wald- und Wildschonzone

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas

Parzelle 7306: keine Festlegung Quartierstrasse

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas

Parzelle 7277: Verschiebung Regenwasser-Hauptleitung

10 Schluss

Der Gemeinde Cazis ist es gelungen, innerhalb kurzer Zeit aus den ursprünglich fünf Einzelplanungen ein neues Gesamtes zu erstellen. Für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde Cazis ist die neue Ortsplanung ein wichtiges strategisches Instrument. Mit einer zügigen Inkraftsetzung gelingt es, von den Vorteilen schnell profitieren zu können.

Chur, 13. Dezember 2012

Esther Casanova Raumplanung



Esther Casanova

Grünenfelder und Partner AG:



Hans Andrea Veraguth

Cazis, 10. Oktober 2012

Gemeinde Cazis:

Der Gemeindepräsident:

Mario Kollegger

Der Gemeindeschreiber:

Markus Hunger