

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kopie

G E M E I N D E

C A S T I - W E R G E N S T E I N

O R T S P L A N U N G S R E V I S I O N

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

Inhaltsverzeichnis

- 1 ALLGEMEINES
 - 1.1 Gründe für die Ortsplanungsrevision
 - 1.2 Rechtskräftige Planungsmittel
 - 1.3 Planungskommission, Fachberater
 - 1.4 Ablauf der Planungsarbeiten
 - 1.4.1 Subventionsgesuch
 - 1.4.2 Vorarbeiten
 - 1.4.3 Oeffentliche Orientierung
- 2 PLANUNG
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung
 - 2.1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand
 - 2.1.3 Planhinweise
 - 2.1.4 Richtplanung
 - 2.2 Zonenplan und Generelle Gestaltungspläne 1:1000/1:2000 und 1:10000.
 - 2.2.1 Ausschnitt Wergenstein 1:1000
 - 2.2.2 Ausschnitt Casti 1:1000
 - 2.2.3 Ausschnitt Dumagns/Tgavugl
 - 2.2.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10000 (gesamtes Gemeindegebiet)
 - 2.3 Generelle Erschliessungspläne 1:1000/1 2000 und 1:10000
- 3 Baugesetz
- 4 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand
- 5 BEILAGEN
 - Tabelle: Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1974 und Entwurf Zonenplan 1990 (Wergenstein und Casti)
 - Pläne zum jeweiligem Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die zu revidierenden rechtskräftigen Zonenpläne der Gemeinde Casti-Wergenstein erfüllen die Forderungen und Auflagen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht vollständig. Insbesondere ist die Grösse der Bauzonen auf das gesetzlich vorgeschriebene Mass anzupassen und die Ausscheidung der Landwirtschaftszone auch ausserhalb der grösseren und zusammenhängenden intensiv bewirtschafteter Landwirtschaftsgebiete vorzunehmen. Für die Maiensässgebiete ist im Rahmen des übergeordneten Rechtes die Frage der Bildung von Erhaltungsszonen zu prüfen.

Gegenstand der Revision sind ferner einzelne Anpassungen und Ergänzungen der bestehenden Schutzzonen sowie die Festlegung besonderer Schutzmassnahmen im Interesse der Erhaltung einzelner Bauten sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Das kant. Raumplanungsgesetz verlangt in Art. 18 die Erstellung eines Generellen Erschliessungsplanes. In diesem Plan ist insbesondere die Erschliessung der Bauzone bezüglich Wasser, Abwasser und Strassen zu ordnen. Dabei werden die bereits teilweise bestehenden Erschliessungs- und Strassenpläne der Gemeinde unter Anpassung an die neu festgelegten Nutzungen und den in der Zwischenzeit erstellten Anlagen zusammengefasst.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch das bestehende Baugesetz zu revidieren. Dieses ist vorallem an die neuen einschlägigen kantonrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Im revidierten Baugesetz sind ausserdem Vorschriften für die neu geschaffenen Zonen oder Schutzmassnahmen festzulegen.

Ein wesentlicher Grund für die Ortsplanungsrevision bildete die beschlossene Güterzusammenlegung Schamserberg. Gemäss Meliorationsgesetz erfordert die Neuzuteilung eine vorgängige Ueberprüfung der Ortsplanung. Die Ueberprüfung hat u.a. dem Zweck zu dienen, die bestehenden Planungsmittel dem übergeordneten Planungsrecht anzupassen. Sie haben den darin geforderten Ansprüchen zu genügen.

1.2 Rechtskräftige Planungsmittel

In der Gemeinde Casti-Wergenstein bestehen folgende rechtskräftige Planungsmittel aus dem Jahre 1974:

- Baugesetz
- Teilzonenplan Wergenstein 1:2000
- Teilzonenplan Casti 1:2000
- Gesamtzonenplan 1:10000
- Strassenplan 1:2000
- Strassenplan 1:10000

Baugesetz sowie alle aufgeführten Pläne wurden am 11. 4. 1974 von der Gemeindeversammlung gutgeheissen und am 18. 9. 1974 von der Regierung genehmigt.

1.3 Planungskommission, Fachberater

Die Mitglieder des Gemeindevorstandes bilden die Planungskommission. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Chr. Dolf, Gemeindepräsident Landwirt
- D. Dolf, Gemeinderat Landwirt
- G. Dolf Gemeinderat, Landwirt

Im Juli 1987 beauftragte die Gemeinde Casti-Wergenstein durch Vertrag das Planungsbüro Stauffer Studach AG mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Pla-

nungsleiter wurde H. Stauffer gewählt.

1.4 Ablauf der Planungsarbeiten

1.4.1 Subventionsgesuch

Am 20. Juli 1987 reichte die Gemeinde dem Amt für Raumplanung ein Subventionsgesuch mit Arbeitsprogramm und Kostenschätzung ein. Die Beitragszusicherung von 30% erfolgte am 11. August 1987.

1.4.2 Vorarbeiten

Noch im gleichen Jahr (1987) nahm die Planungskommission ihre Arbeit auf. Die entsprechenden Vorarbeiten betrafen u.a. die Untersuchung des Erschliessungs- und Ueberbauungsstandes, die Ueberprüfung der zu diesem Zeitpunkt geltenden Gefahrenzonen und das Waldareal.

1.4.3 Oeffentliche Orientierung

Am 29. März 1990 fand eine öffentliche Orientierung im Rahmen einer eigens dafür einberufenen Gemeindeversammlung statt. Orientiert wurde einerseits über die bis anhin erarbeiteten Pläne, den ihnen zugrunde liegenden Zielen und den darin vorgesehenen Lösungen. An dieser Versammlung machte nebst dem verantwortlichen Planer auch ein Vertreter des kant. Mel.- und Vermessungsamtes (H.P. Rüedi) auf die zu beachtenden Zusammenhänge zwischen der Melioration und der Ortsplanung aufmerksam. Im Vordergrund standen dabei insbesondere die Fragen der Grösse der Bauzonen, die Möglichkeiten der Zuordnung von bestehenden oder zukünftigen Bauzonenflächen in die Zone übriges Gemeindegebiet, der Einbezug dieser Flächen in das Neuzuteilungsverfahren und die Möglichkeiten der Be-

teilung der Gemeinde am zukünftigen Bauland.

Vor dieser Versammlung fand bereits eine Gemeindeversammlung statt. Diese beschloss entgegen den bisherigen Arbeiten und dem Ergebnis einer Koordinationsbesprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und Amtsstellen sowie Beauftragten der Güterzusammenlegung vom 29. Juni 1988 überraschenderweise auf die vom übergeordneten Recht angezeigte Verkleinerung der Bauzonen vollständig zu verzichten. Die seitens der beteiligten Amtsstellen erfolgte weitere Aufklärung über mögliche Folgen dieses Beschlusses erlaubte trotzdem eine angemessene Fortsetzung der Revisionsarbeiten.

Eine weitere Orientierungsversammlung wurde am 12. Juni 1990 durchgeführt. Schwerpunkt bildete die Frage der Maiensässgebiete, bzw. die Schaffung von Erhaltungszonen. Infolge dieser Versammlung führte der Gemeindevorstand eine Umfrage über allfällige Nutzungswünsche (Landwirtschaft/Wohnen, bzw. Benutzung der Bauten zu Ferienzwecken) unter den allfällig betroffenen Eigentümern durch. Die Resultate der beiden Orientierungsversammlungen sowie die Umfragergebnisse über die Erhaltungszone sind weitgehend in den vorliegenden Plänen berücksichtigt worden.

Vorgesehen ist die Durchführung der Vorprüfung durch die kant. Amtsstellen (Beginn ca. Ende Oktober 1990) mit gleichzeitiger öffentlicher Orientierungsauflage (ca. Mitte Nov. bis Mitte Dez. 1990). Während der Orientierungsauflage wird eine weitere öffentliche Versammlung durchgeführt, an der insbesondere das revidierte Baugesetz vorgestellt wird. Das zeitliche Zusammenlegen der beiden Verfahren (Vorprüfung und Orientierungsauflage) kann dazu führen, dass anschliessend je nach Ausgang der Vorprüfung eine zusätzliche Auflage erforderlich wird.

2 PLANUNG

2.1 Allgemeines

2.1.1 Massstab der Pläne und Planeinteilung

Die geltenden Zonenpläne 1:2000 (Ausschnitte Wergenstein und Casti) genügen hinsichtlich einer parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzone nur beschränkt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pläne bestanden übrigens auch keine genaueren Plangrundlagen. Als neue Plangrundlage wurden Verkleinerungen der Grundbuchpläne 1:500 (Siedlungsbereich und Umgebung) verwendet. Die entsprechenden Ausschnitte von Wergenstein und Casti im Mst. 1:1000 sowie der Maiensässe im Mst. 1:2000 sind in einem Plan zusammengefasst. Vervollständigt wird dieser Plan durch den Plan im Mst. 1:10000 (kant. Uebersichtsplan), der das gesamte Gemeindegebiet beinhaltet. In ihm sind die Ausschnitte mit dem grösseren Mst. (1:1000/1:2000) festgehalten.

Die Planausschnitte im Mst. 1:1000 sind bezüglich der Bauten nachgeführt (Stand Sept. 1990).

2.1.2 Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

Zu Beginn der Revisionsarbeiten wurden gestützt auf die kant. Weisungen und Richtlinien der Ueberbauungs- und Erschliessungsstand der rechtskräftigen Bauzonen (Siehe Ziffer 5 und Beilagen) ermittelt. Dasselbe wurde auch für die vorliegenden Zonenplanentwürfe 1990 durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen und Zahlen, die Vergleiche zwischen den Zonenplänen 1974 und dem Planentwurf 1990 sind ebenfalls in der Beilage enthalten.

2.1.3 Planhinweise

In allen Plänen sind verschiedene Aussagen festgehalten, die nicht Gegenstand der gemeindlichen Abstimmung und damit auch des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens sind. Sie bezwecken ausschliesslich die Information der Behörden und Interessierten. Dazu gehören u.a. Verweise auf Grundlagen wie Gewässer, Standorte von Quellen und besondere Nutzungen (Weidebetrieb im Waldareal) sowie die archäologischen Schutzbereiche in Wergenstein (unterhalb der Kirche) und in Casti (Kichhügel).

2.1.4 Richtplanung

Auf die Erstellung eines Richtplanes wurde verzichtet. Die neu erstellten Pläne enthalten bereits einzelne Angaben mit Richtplancharakter (z.B. Zone übriges Gemeindegebiet in Wergenstein (Gebiet "Faros") und zwei kleinere Flächen in Casti, die als mögliche zukünftige Bauzonenerweiterungen vorgesehen sind. Ergänzende Hinweise über mögliche zukünftige Massnahmen enthält der vorliegende Erläuterungsbericht.

2.2 Zonen- und Generelle Gestaltungspläne 1:1000/1:2000 und 1:10000

Die Ueberprüfung der geltenden Zonenpläne führte zu den nachfolgenden Aenderungen (Siehe Ziff. 2.1.1 - 2.1.4):

2.2.1 Ausschnitt Wergenstein 1:1000

In Wergenstein stand bei der Revision vorallem die Ueberprüfung der Bauzonengrösse im Vordergrund. Miteinbezogen wurden die Detailabgrenzungen derjenigen Bauzonen, die nicht grundsätzlich zu verkleinern waren. Ausserdem wurde der Zonenplan mit den Schutzmassnahmen des Orts- und Landschaftsbildes ergänzt. Diese sind Gegenstand des Generellen Gestaltungsplanes, der vorliegend in den Zonenplan integriert werden konnte.

Die Dorfzone wurde in Berücksichtigung der Parzellen und der bestehenden Nutzungsverhältnisse neu abgegrenzt. Dies führte zu geringen Korrekturen in den Randgebieten und zur Auszonung des Landwirtschaftsbetriebes auf der Parz. Nr. 88 (neu Landwirtschaftszone).

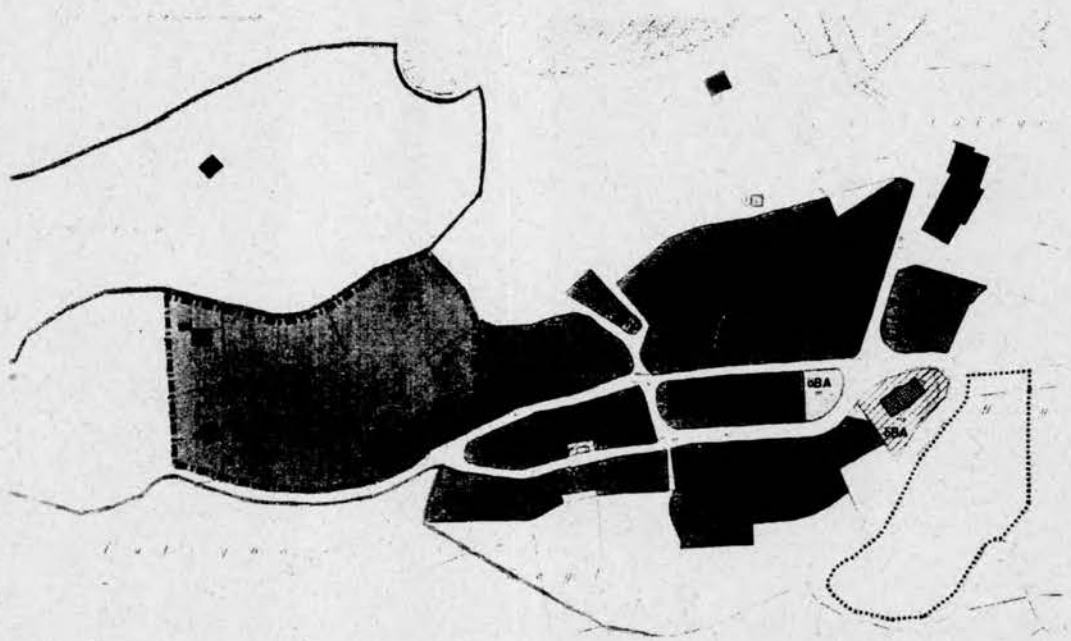
Die Wohnzone W2 (Gebiet "Gliers-Sura") wurde unter gleichzeitiger Verkleinerung in die Dorferweiterungszone überführt und mit einer Quartierplanpflicht belegt. Zum zwingenden Bestandteil des Quartierplanes gehört u.a auch die Erstellung eines Gestaltungsplanes (Art. 53).

Die Einfamilienhauszone (Gebiet "Faros") musste angesichts der bestehenden Bauzonengrösse und der zu erwartenden geringen Baulandbedürfnisse aufgrund der vergangenen Bautätigkeit aus der Bauzone entlassen werden. Die entsprechende Fläche wird vorläufig der Zone übriges Gemeindegebiet zugeteilt. Das entsprechende Gebiet nimmt damit an der Güterzusammenlegung teil. Es besteht die Absicht, dass die Gemeinde mittels Erwerb und ev. Abgabe

von eigenem Land an anderer Stelle, die der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesene Fläche in ihren Besitz überführen kann. Entsprechende Verhandlungen sind bereits angelaufen. Bei Bedarf besteht alsdann die Möglichkeit, gemeindeeigenes Land wieder der Bauzone zuzuteilen und dieses dem Wohnungsbau für Einheimische anzubieten.

Die Freihaltezone im Gebiet "Faros" gemäss Zonenplan 1974 konnte aufgehoben werden. Der wichtige und flächenmässig grösste Teil dieser Zone wird neu mit einem Hochbauverbot belegt.

Die Kirche und die Kirchenparzelle wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Auch hier sorgt das in den Zonenplan aufgenommene Hochbauverbot für die im Interesse des Baues und des Ortsbildes notwendige Freihaltung der Umgebung.



Die Freihaltung des Geländerückens von "Faros" erreicht der revidierte Zonenplan wie erwähnt mit dem Hochbauverbot. Zusätzlich wird die geländemässige Fortsetzung, nämlich der Hügelbereich des "Bot Radund" der Landschaftsschutzzone zugeordnet.

Die bereits im Zonenplan 1974 enthaltene Landwirtschaftszone konnte übernommen werden. Gleichzeitig erfuhr diese Zone eine erhebliche Ausdehnung, in dem auch die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt wurden. Eine Ausnahme davon bildet einzig das Gebiet "Faros", das wegen der eventuell zukünftig vorzunehmenden Bauzonenerweiterung der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen wurde.

Die neue Wintersportzone umfasst in den Grundzügen dieselben Flächen die bereits im Zonenplan 1974 der Skiabfahrtszone angehören.

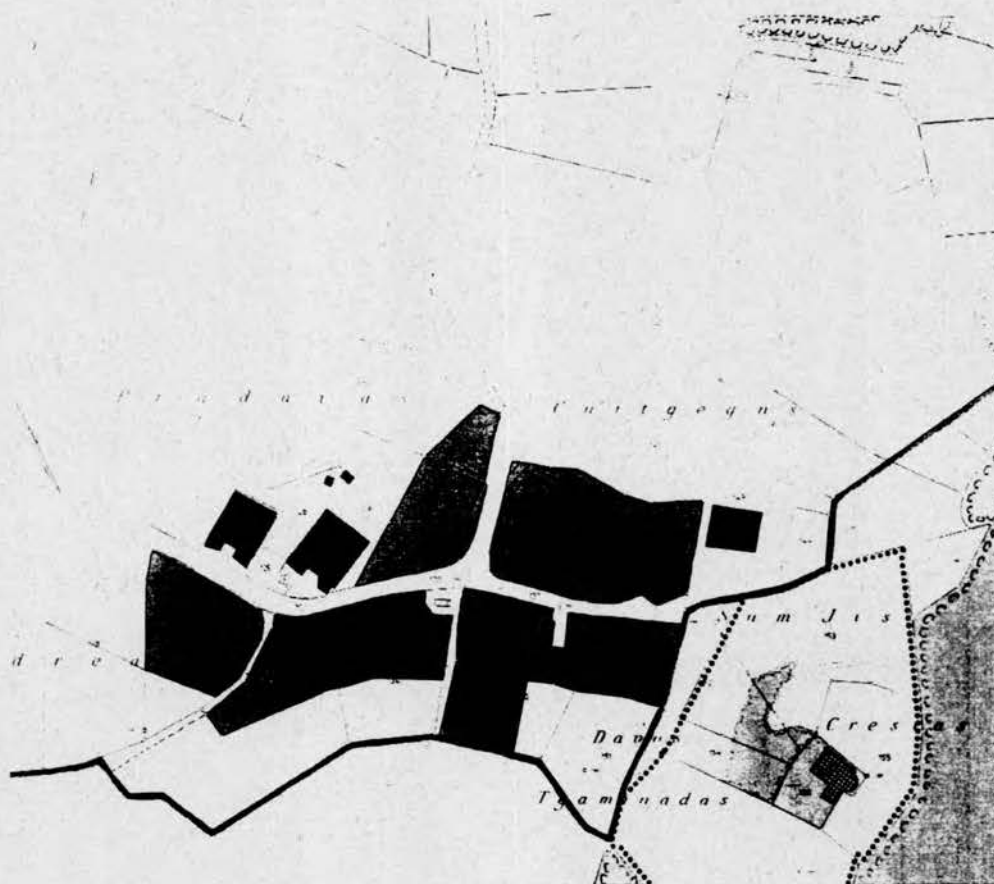
Der revidierte Zonenplan wird ergänzt durch verschiedene planerische Massnahmen im Interesse der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese bilden Gegenstand des in den Zonenplan integrierten Generellen Gestaltungsplanes. Dazu gehören die bereits beschriebenen verschiedenen Hochbauverbotsflächen. Ausserdem werden mit diesem neuen Plan und den entsprechenden neuen baugesetzlichen Bestimmungen einzelne Bauten geschützt oder der Kategorie "erhaltenswerte Bauten" zugeordnet (Siehe Art. 9 Entwurf Baugesetz).

2.2.2 Ausschnitt Casti 1:1000

Der Zonenplan Casti aus dem Jahre 1974 weist eine Dorfzone auf, die alle Bauten erfasst und sich noch entlang der kantonalen Verbindungsstrasse oberhalb des Siedlungsgebietes ausdehnt. Mit dem revidierten Zonenplan wird die Dorfzone viel enger abgegrenzt. Dabei werden wie bereits in Wergenstein einzelne Landwirtschaftsbauten, die weiterhin diesem Zweck dienen werden, aus der Dorfzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugeführt. Die Bauzonfläche ist somit verkleinert worden.

Ersetzt wird das zurückgezonte Bauland durch zwei Flä-

chen, die der Zone übriges Gemeindegebiet angehören. Diese beiden Gebiete sollen für eine nach Abschluss der Güterzusammenlegung durchzuführende Bauzonenerweiterung zur Verfügung stehen. Sie betreffen kein im Rahmen der Zusammenlegung hoch bonitiertes Land. Dies gilt insbesondere für die der Siedlung talseits vorgelagerte Fläche. Diese liegt mit einigem Abstand (ca. 60 - 120 m) etwas unterhalb der Siedlung, unmittelbar an die kantonale Verbindungsstrasse nach Donath angrenzend. Mit der im Gelände gut erkennbaren Höhendifferenz zwischen der Siedlung Casti und dieser Zone sowie dem erwähnten Abstand sollte der bestehende Siedlungsrand nicht beeinträchtigt werden. Diese Fläche soll gemäss den bisherigen Verhandlungen mit der bevorstehenden Güterzusammenlegung der Gemeinde zugeteilt und später als Dorferweiterungszone eingezont und dem Wohnungsbau für einheimische Familien zur



Verfügung gestellt werden. Gerade wegen der günstigen geografischen Lage dürfte das damit erreichbare Angebot der Gemeinde Anklang finden und der Gemeinde zum erwünschten Zuzug von Familien mit Wohnsitz in der Gemeinde verhelfen.

Die Landwirtschaftszone im revidierten Zonenplan wird gegenüber dem Zonenplan 1974 auf alle Flächen ausgedehnt, die landwirtschaftlich genutzt werden. Dieser Zone gehören deshalb auch die drei Stallbauten am Siedlungsrand an, die im Plan 1974 der Dorfzone anagehören. Ausgeklammert werden von dieser Zone einzig die beiden bereits erwähnten Gebiete der Zone übriges Gemeindegebiet, die als zukünftige Bauzonenerweiterungen vorgesehen sind.

Die im Zonenplan 1974 enthaltene Landschaftsschutzzone im Bereich des Kirchhügels wird übernommen und in die zusammenhängende Landschaftsschutzzone des Fundogbach-Tobels integriert.

Inhaltlicher Hauptteil des in den neuen Zonenplan aufgenommenen Generellen Gestaltungsplanes bilden die als geschützt geltende Kirche und die als erhaltenswert ausgeschiedenen vier Wohnbauten. Zugleich enthält der Generelle Gestaltungsplan noch ein Hochbauverbot zum Schutze der Hausansicht für eines der vier erhaltenswerten Gebäude. Die für die beiden Gebäudekategorien geltenden Bestimmungen sind im revidierten Baugesetz enthalten (Art. 9).

2.2.3 Ausschnitt Dumagns/Tgavugl 1:2000

Der Zonenplanausschnitt der Maiensässgebiete von Dumagns und von Tgavugl ist vollständig neu. Die Notwendigkeit dieses Planes ist auf die von der Gemeindebehörde und den befragten Grundeigentümern gewünschte Ausscheidung einer Erhaltungszone zurückzuführen. Dieser Sonderzone (Zweck-

änderungsmöglichkeit im Rahmen des bestehenden Gebäudevo-
 lumens nicht mehr benutzter Stallbauten) gehören jene
 Gebäudegruppen an, die die Voraussetzungen gemäss kanto-
 nalem Recht erfüllen, ohne dass eine Bewertung jeder ein-
 zeln Baute erforderlich ist. Mit einem Zweckänderungs-
 verbot belegt werden gleichzeitig jene Stallbauten in der
 Erhaltungszone, die weiterhin als solche genutzt werden.



Die nicht der Erhaltungszone angehörenden Flächen sind ausschliesslich der Landwirtschaftszone zugewiesen, soweit es sich nicht um Waldareal handelt. Ueberlagert sind die Zonen der Grundnutzung ausserhalb der Erhaltungszone (Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszone) mit verschiedenen Zonen der überlagerten Nutzung. Diese beinhalten fast ausschliesslich Randgebiete der entsprechenden Zonen des Zonenplanes 1:10000 (Siehe Ziff. 2.4).

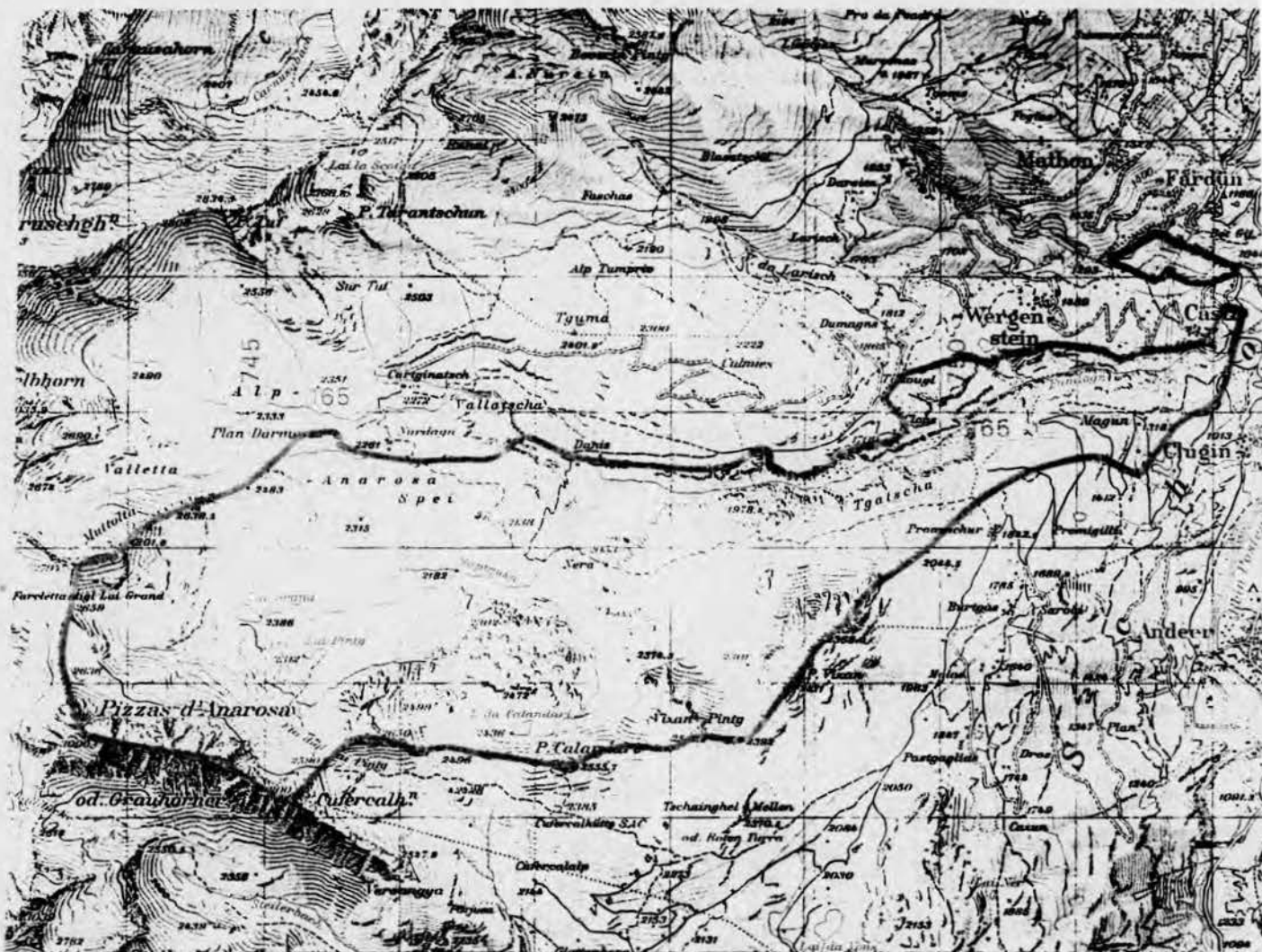
2.2.4 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 (gesamtes Gemeindegebiet)

Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:10000 sind die massgebenden Planausschnitte 1/1000/1:2000 eingetragen. Die verbleibenden Flächen sind drei Zonen der Grundnutzung zugeordnet, nämlich der Land- und Forstwirtschaftszone sowie der Zone übriges Gemeindegebiet. Die Zone übriges Gemeindegebiet umfasst in diesem Plan ausschliesslich Flächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden können (Fels- und Schuttpartien, usw).

Der Gesamtplan enthält die verschiedenen Zonen der überlagerten Nutzung, wie Gefahren- und Quellschutzzone, Natur- und Landschaftsschutzzone, sowie Ruhe- und Wintersportzone. Diese sind teilweise in Anlehnung an die bereits bestehenden Pläne und die Unterlagen des Kantons in den Plan aufgenommen worden (z.B. Gewässerschutzkarte).

Die Naturschutzzone beinhaltet hauptsächlich Nassbiotope. Die damit belegten berücksichtigen weitgehend die Erhebungen des Kantons. Der Landschaftsschutzzone gehört die gesamte Schlucht des Fundognbaches und dessen geografisch rechts gelegene Einzugsgebiete ("Alp Anaraosa", "Spunda Beala", "Fops", "Plan da Crestas" und "Plan da Beglia"). Ebenfalls dieser Zone zugewiesen sind der Geländerücken "Niesura" oberhalb von Wergenstein sowie das Tobel "Val-

tschiel" inklusive dem Landwirtschaftsgebiet "Tgans" (Magerwiesen/Trockenstandorte) in Berücksichtigung des Zonenplanes der Gemeinde Donath.



Die Ruhezone gemäss Zonenplan 1974 wurde übernommen. Sie wurde auf die Gebiete "Sut Pendlas", "Tarpinus" und "Bot Ner" ausgedehnt. Ausgeklammert wurde hingegen der Alpweg zur Alp "Curtginatsch" bis ins Gebiet "Caschliun".

Der Generelle Gestaltungsplan in den vom Plan 1:10000 erfassten Gebieten beinhaltet einzig die zu erhaltenden Feldgehölze (insbesondere Eschengruppen und -streifen) und die drei Findlinge zwischen Casti und Wergenstein.

2.3 Generelle Erschliessungspläne 1:1000/1:2000 und 1:10000

Die Generellen Erschliessungspläne der Ausschnitte Wergenstein und Casti im Mst. 1:1000 sowie der Planausschnitt der Maiensässe im Mst. 1:2000 enthalten die öffentlichen Erschliessungsanlagen, wie Wasser- und Abwasserleitungen sowie die bestehenden und zukünftigen Strassen und Wege. Die Erschliessungsstrassen sind entsprechend ihrer Funktion und Nutzung klassiert. In den Plänen ist ebenfalls der öffentliche Parkplatz von Wergenstein und der dortige grössere Privatparkplatz festgehalten.

Die Erhaltungszonen sind von Landwirtschaftswegen erschlossen. Die Parkierungsflächen befinden sich ausschliesslich auf Privatboden der jeweiligen Gebäudeeigentümer. Die Versorgung mit fliessendem Wasser erfolgt durch die bestehenden Brunnen. Eine Löschwasserversorgung und Kanalisation besteht nicht.

Die Versorgung mit Lösch- und Brauchwasser ist hingegen für die Bauzonen der beiden Siedlungen Wergenstein und Casti ausreichend vorhanden. Das Reservoir von Wergenstein befindet sich auf einer Höhe von 1560 m.ü.M. und hat einen Inhalt von 100 m³. Dasjenige von Casti liegt auf einer Meereshöhe von 1190 m und weist einen Inhalt von 80 m³ auf.

Eine Kleinabwasserreinigungsanlage für Wergenstein besteht. Eine entsprechende Anlage für Casti fehlt dagegen. Vorgesehen ist der Anschluss dieser beiden Siedlungsgebiete an die das regionale Netz (Verbandsleitungen) und an die neu zu erstellende Abwasserreinigungsanlage "Val Schons" in Zillis. Der Anschluss erfolgt voraussichtlich im Jahre 1992.

Das bestehende Baugesetz vom 19. 8. 1974 wurde überarbeitet und teilweise neu geordnet. Manche Artikel oder Absätze des alten Baugesetzes wurden im neuen Baugesetz übernommen. Auf die entsprechenden Artikelnummern des Baugesetzes 1974 weist jeweils die in Klammer gesetzte Ziffer hin.

Vollständig neu sind naturgemäss die Zweckbestimmungen der neu eingeführten Nutzungszonen, wie z.B. die Dorferweiterungs- und Naturschutzzone. Neu sind ebenfalls die Bestimmungen über die Landwirtschaftszone und die Zone übriges Gemeindegebiet. Sie mussten an das in der Zwischenzeit geänderte übergeordnete Recht angepasst werden. Dies gilt auch für eine Reihe weiterer Bestimmungen in einzelnen(en) Artikeln, wie z.B. Ausnahmeregelung, Strafmass (Höhe der Geldbusse),

Der Inhalt des neu geschaffenen Generellen Gestaltungsplanes und der Plan selbst verlangte nach entsprechenden Ergänzungen im neuen Baugesetz.

Eine wesentliche Ueberarbeitung und Anpassung an die neuen Bauzonen erfuhr das Zonenschema. Zu diesen Aenderungen gehören die Aufhebung der Ausnützungszifferbeschränkung in der Dorfzone, die Verkleinerung der Grenzabstände, die Einführung der max. Firsthöhe und die Aufhebung der Beschränkungen Dach- und Untergeschossausbaues in zahlenmässiger Form.

Weitere Aenderungen erfolgten bei den Definitionen und Regelungen betreffend die Ausnützungsziffer, Gebäudelänge, des Näher- und Grenzbaurechtes und im Kapitel über die Quartierplanung.

Ueberbauungs- und Erschliessungsstand

In den Beilagen sind der Erschliessungs- und Ueberbauungsstand des Zonenplanes 1974 (Stand Juni 1988) im Vergleich zum revidierten Zonenplan 1990 (Stand Sept. 1990) in Form von Plänen und Tabellen dargestellt.

Die Erhebung der nicht überbauten Flächen und des Ueberbauungsgrades auf der Basis des Zonenplanes 1974 zeigt deutlich die übermässige Grösse dieser Bauzonen. Hinzu kommt dass gerade auch jene Bauzonen die nur einen geringen Ueberbauungsgrad (ca. 7 - 15 %) aufweisen auch mehrheitlich nicht voll erschlossen sind.

Gemäss diesen Unterlagen muss auf Grund der bisherigen äusserst geringen Bautätigkeit in der Gemeinde (in Casti 0 Bauten, in Wergenstein 1 Baute in den letzten 10 Jahren) die Bauzone erheblich reduziert werden. Der revidierte Zonenplan 1990 weist denn auch vergleichbare Bauzonenflächen, die gegenüber dem Zonenplan 1974 um rund 1.8 ha oder 45 % kleiner sind!

Planungsbüro Stauffer Studach, Chur
H. Stauffer

Mitte Okt. 1990

Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss Zonenplan 1974

Grundlagenplan Stand: Okt. 1990

	Total in ha	über- baut in ha	nicht überbaut in ha	Über- bauungs- grad in %
<u>Casti</u>				
Dorfzone	0.792	0.535	0.257	68
Dorfzone 2. Etappe	0.340	0.071	0.269	21
Total Casti	1.132	0.606	0.526	
<u>Wergenstein</u>				
Dorfzone	1.514	0.895	0.619	59
Wohnzone 2. Etappe	0.600	0.039	0.561	7
Einfamilienhauszone 2. Et.	0.851	0.127	0.724	15
Total	2.965	1.061	1.904	
Gesamttotal	4.097	1.667	2.430	

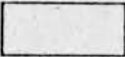
ZöBA (Wergenstein) 0.053

er- schlossen in ha	teilweise erschlossen in ha	nicht erschlossen in ha	Erschlies- sungsgrad in %
0.736	0.056	-	91
0.340	-	-	100
1.076	0.056	-	
1.185	0.329	-	78
0.055	0.199	0.346	9
0.126	0.518	0.207	15
1.366	1.046	0.553	
2.442	1.102	0.553	

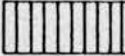
Gemeinde Casti-Wergenstein

Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss rechtsgültigem Zonenplan 1974

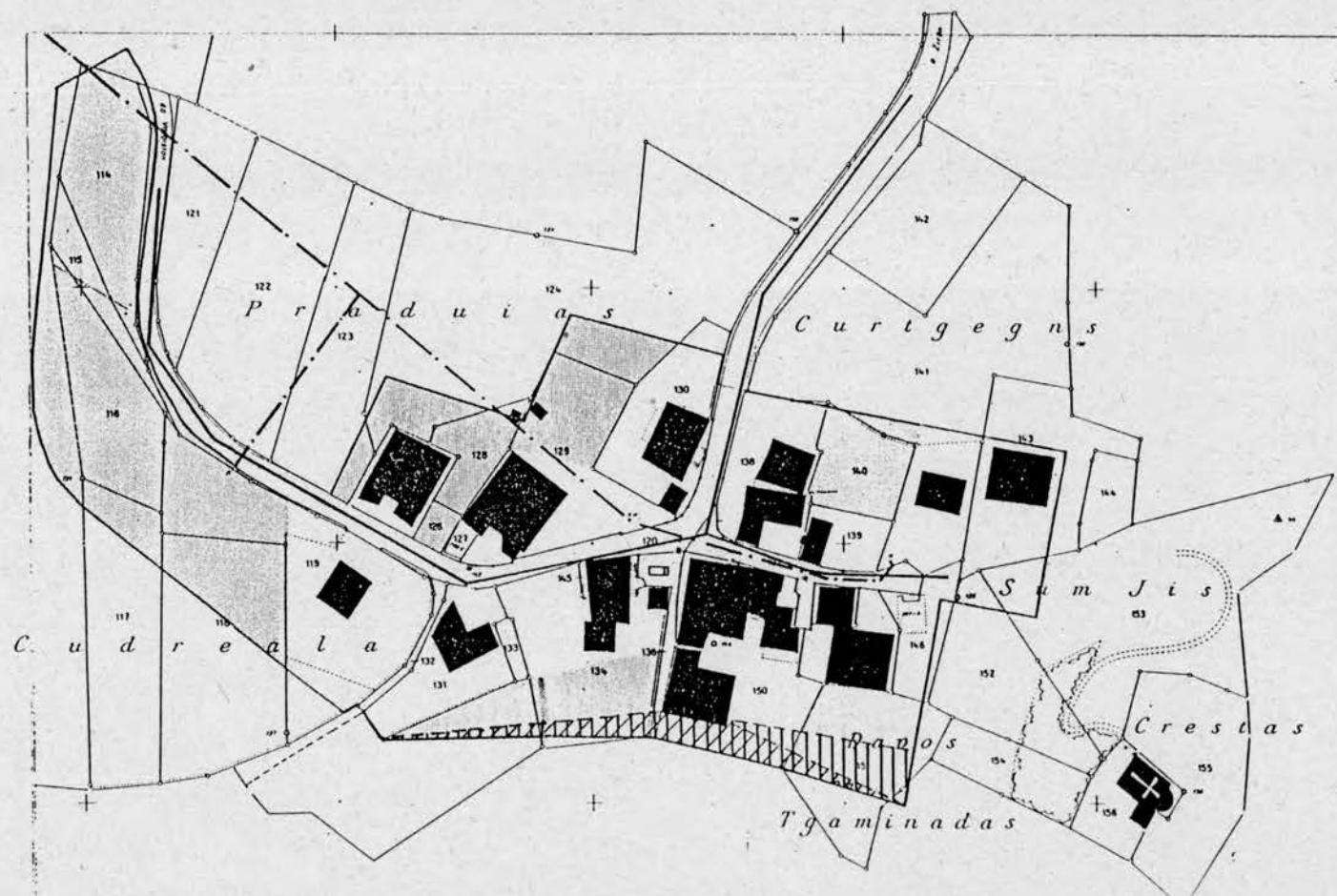
=====

-  überbaut
-  nicht überbaut

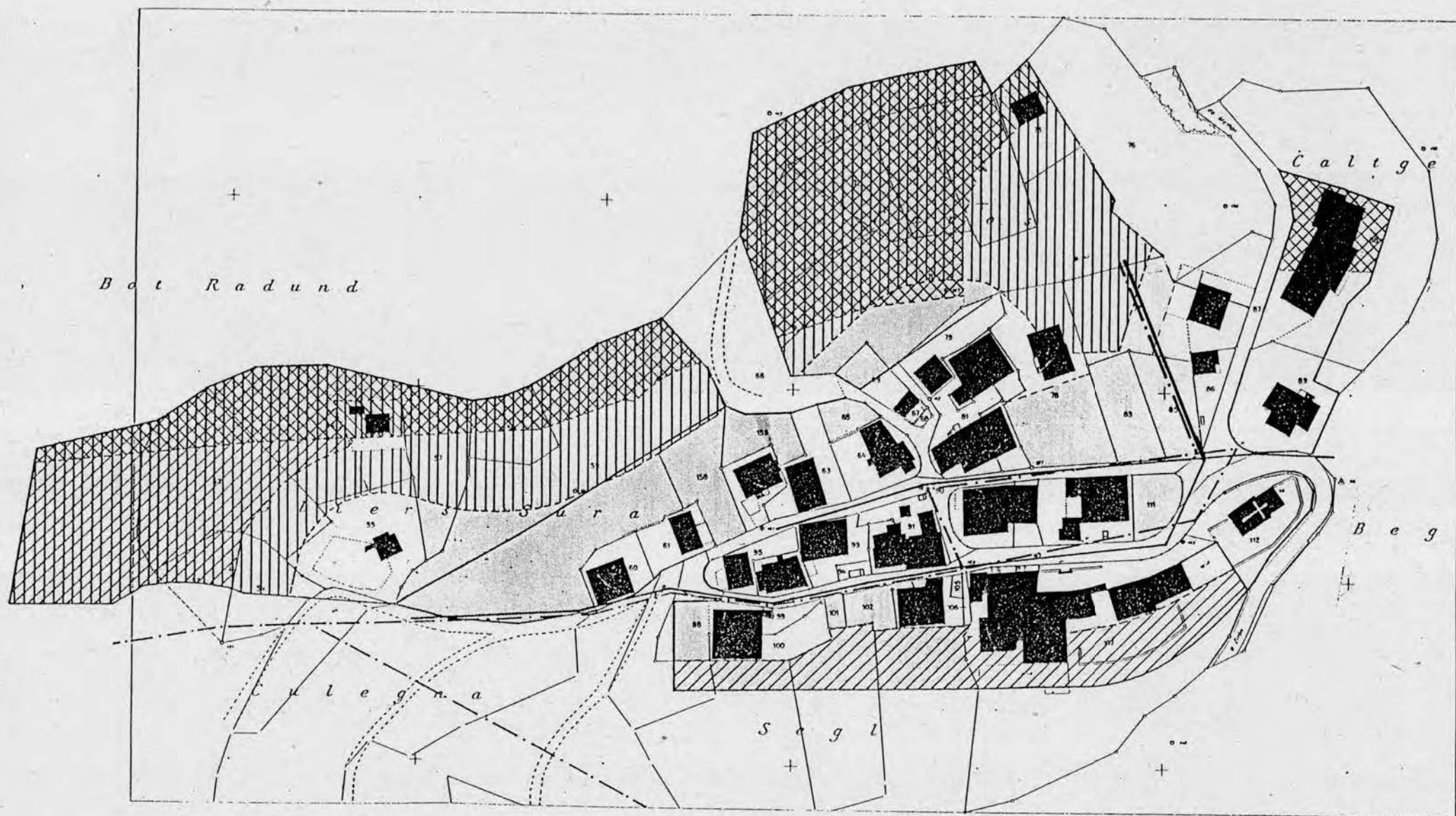
Nicht erschlossen:durch:

-  Strasse
-  Kanalisation
-  Wasser

Ausschnitt Casti



Ausschnitt Wergenstein



Ueberbauungs - und Erschliessungsstand gemäss Zonenplanrevision 1990

Grundlagenplan Stand: Okt. 1990

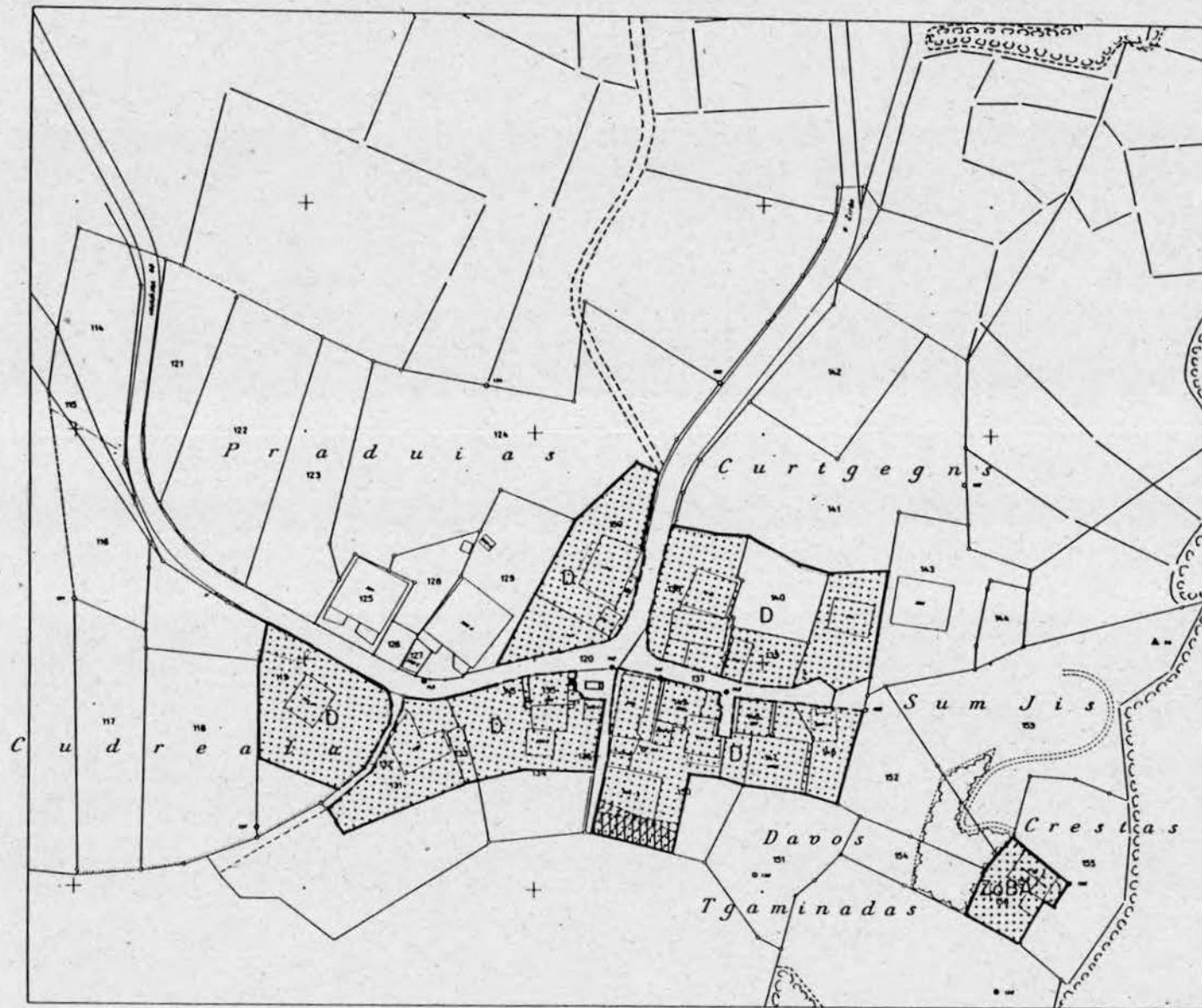
	Total in ha	Über- baut in ha	nicht überbaut in ha	Über- bauungs- stand in %
<u>Casti</u>				
Dorfzone	0.511	0.478	0.033	93
Total Casti	0.511	0.478	0.033	
<u>Wergenstein</u>				
Dorfzone	1.155	0.951	0.204	82
Dorferweiterungszone	0.586	0.116	0.470	20
Total Wergenstein	1.741	1.067	0.674	
Gesamttotal	2.252	1.545	0.707	

ZöBA (Wergenstein)	0.082
ZöBA (Casti)	0.028
Total ZöBA	0.110

er- schlossen in ha	teilweise erschlossen in ha	nicht erschlossen in ha	Erschlies- sungsgrad in %
0.498	0.013	—	97
0.498	0.013	—	
1.045	0.110	—	90
0.310	0.166	0.110	53
1.355	0.276	0.110	
1.853	0.289	0.110	

Okt. 1990

Ausschnitt Casti 1:1000



Legende

- Bauzonengrenze
- - - Zonengrenze
- D Dorfzone
- DE Dorferweiterungszone
- ZöBA Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

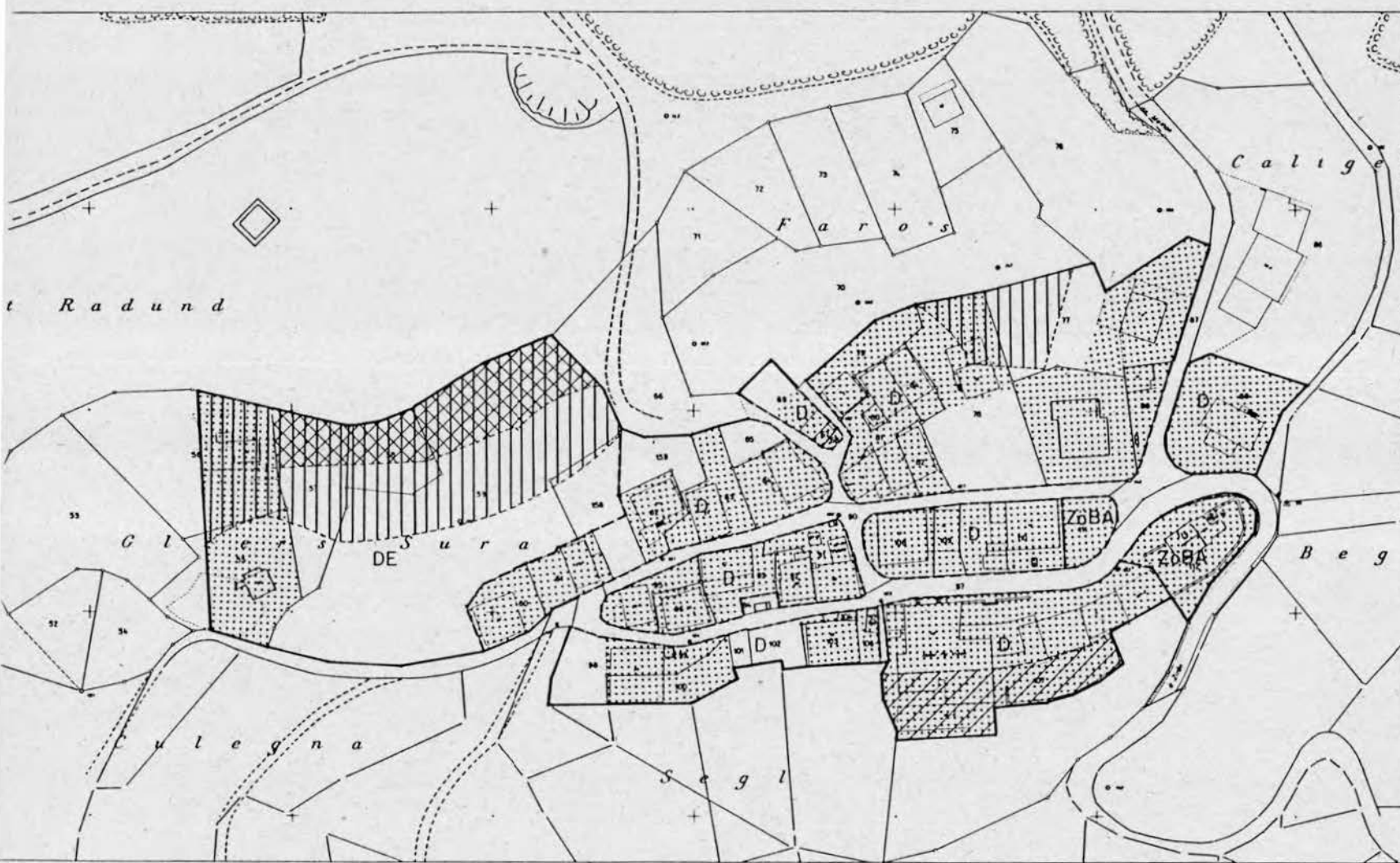
- überbaut
- nicht überbaut

Nicht erschlossen durch:

- Strasse
- Wasser
- Kanalisation

Stand der Bauten November 1990

Ausschnitt Wergenstein 1:1000



Legende

- Bauzonengrenze
- - - - - Zonengrenze
- D Dorfzone
- DE Dorferweiterungszone
- ZöBA Zone öffentlicher Bauten und Anlagen

- überbaut
- nicht überbaut

Nicht erschlossen durch:

- Strasse
- Wasser
- Kanalisation

Stand der Bauten November 1990

Gemeinde Casti-Wergenstein

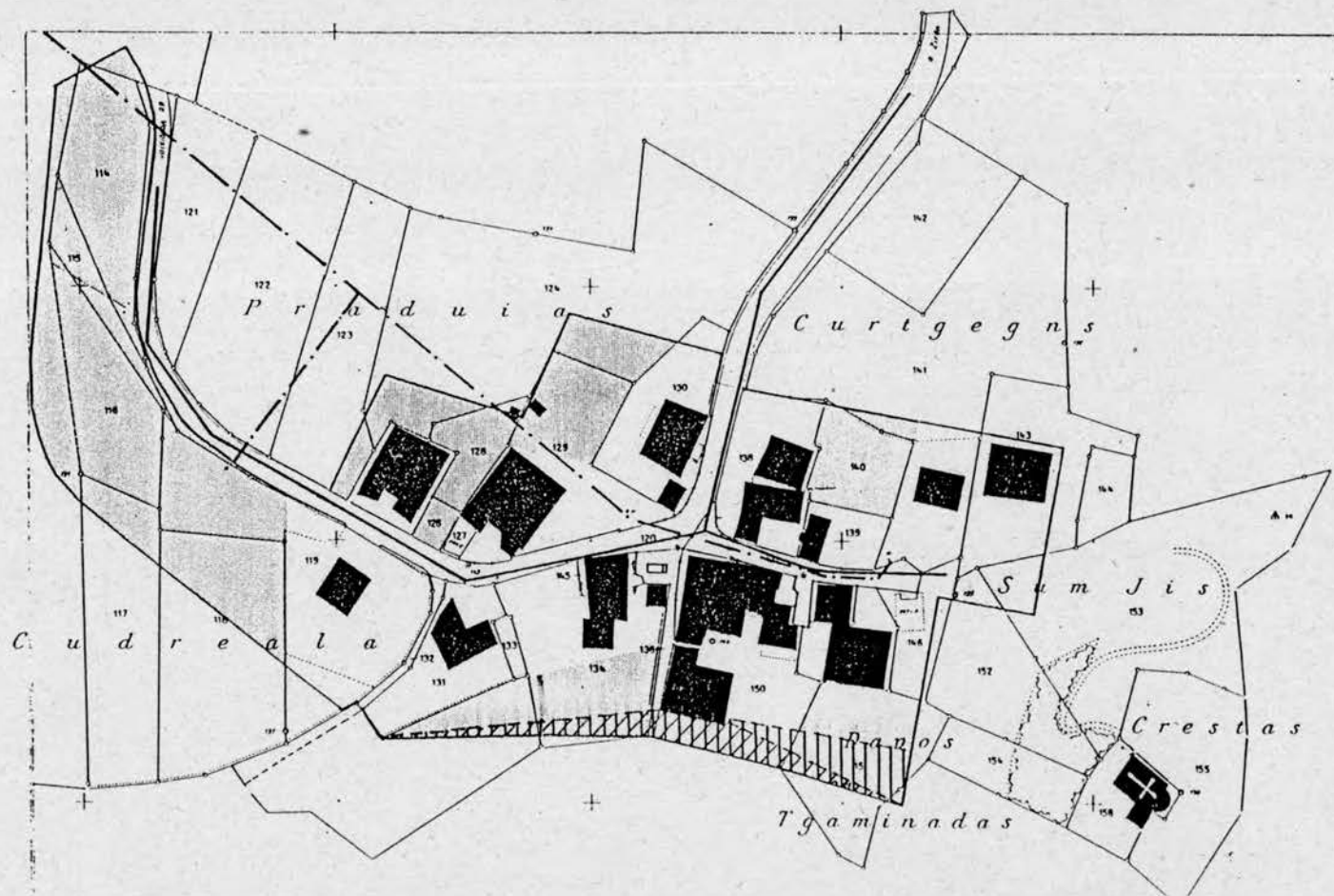
Ueberbauungs- und Erschliessungsstand gemäss rechtsgültigem Zonenplan

- überbaut
nicht überbaut

Nicht erschlossen:durch:

- Strasse
Kanalisation
Wasser

Ausschnitt Casti



Ausschnitt Wergenstein

