

**Kanton Graubünden**

**Gemeinde Casti - Wergenstein**

**Teilrevision Ortsplanung**

**Planungs- und Mitwirkungsbericht**

August 2005

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                   |          |
|----------|---------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines</b>                                | <b>3</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                                      | 3        |
| 1.2      | Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung       | 3        |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Planungsmittel</b>               | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Kommunale Planungsmittel</b>                   | <b>4</b> |
| 3.1      | Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000  | 4        |
| 3.2      | Genereller Erschliessungsplan                     | 5        |
| 3.3      | NIS-Berechnung                                    | 5        |
| 3.4      | Regelung Verfügbarkeit                            | 5        |
| <b>4</b> | <b>Verfahren</b>                                  | <b>6</b> |
| 4.1      | Organisation und Aufgabenteilung                  | 6        |
| 4.2      | Vorprüfung                                        | 6        |
| 4.3      | Mitwirkung der Bevölkerung und der Interessierten | 6        |
| 4.4      | Gemeindeversammlung                               | 6        |
|          | <b>Anhang</b>                                     | <b>7</b> |

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Ausgangslage**

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im Jahre 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und im Jahre 1993 von der Regierung genehmigt. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 / 1:2000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 / 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan 1: 10'000

## **1.2 Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung**

- Im Dorf Casti ist die bauliche Entwicklung stark eingeschränkt. Zur Zeit steht ein einziger Bauplatz zur Verfügung. Um die bauliche Weiterentwicklung des Dorfes zu ermöglichen, soll ein zusätzlicher Bauplatz eingezont werden.  
Einige Stallbauten werden nicht mehr landwirtschaftlich benutzt. Damit die Ställe umgenutzt werden können, sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.
- Im Gebiet Gliers Sura (westlich von Wergenstein) wurde die Erschliessung und Parzellierung zwischenzeitlich geregelt. Die Nutzungsplanung ist anzupassen.

## 2 Übergeordnete Planungsmittel

- Gemäss kantonalen Richtplan (RIP 2000) handelt es sich bei Casti um einen schützenswerten Ort. Speziell vermerkt ist die Nordansicht des Dorfes.  
Gemäss ISOS (Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) wird Casti eine lokale Bedeutung beigemessen.

## 3 Kommunale Planungsmittel

### 3.1 Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 1000

- *Ausschnitt Casti: Westlich und östlich des Dorfes Casti werden insgesamt 0.19 ha der Dorfzone zugewiesen (davon 0.13 ha bebaut, 0.06 ha unbebautes Bauland).*  
Für die Fraktion Casti wird westlich des Dorfeinganges auf Parzelle Nr. 104.2 ein neuer Bauplatz zugewiesen. Die Erweiterung des Dorfes erfolgt an dieser Lage, damit die wertvolle Nordansicht des Dorfes zusammen mit der reizvollen Kapelle freigehalten werden kann.  
Die drei bezeichneten Ställe werden landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Sie sind bezüglich Stellung und Volumen bedeutend für das Ortsbild. Um den Zerfall zu verhindern, sollen die Ställe umgenutzt werden können.
- *Ausschnitt Casti: Westlich der Kirche wird die Waldfläche neu der Landwirtschaftszone überlagert mit „zu erhaltende Feldgehölze“ ausgeschieden.*  
Gemäss Begehung der Regionalforstingenieurin Frau Cristina Fisler handelt es sich bei der entsprechenden Fläche nicht um Wald. Die Birkenbestockung sei jedoch aus landschaftlicher Sicht wertvoll. Deshalb wird die Fläche als „zu erhaltende Feldgehölze“ bezeichnet.
- *Ausschnitt Wergenstein: Im Gebiet Gliers Sura wird die Quartierplanpflicht aufgehoben. Die Dorferweiterungszone wird der geplanten Erschliessungsstrasse angepasst. 170 m<sup>2</sup> werden neu von der Dorferweiterungszone dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, folglich ausgezont. 52 m<sup>2</sup> werden neu der Dorferweiterungszone zugewiesen.*  
Im Rahmen der Gesamtmelioration wurde das Gebiet neu parzelliert und die Erschliessung geregelt. Die Quartierplanpflicht kann somit aufgehoben werden.
- *Ausschnitt Casti und Wergenstein: Innerhalb des Landwirtschaftsgebietes wurden die Land- und Forstwirtschaftswege vom übrigen Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen.*  
Es handelt sich um eine formelle Änderung. In der Bauzone ist es sinnvoll, die Strassen als übriges Gemeindegebiet auszuscheiden, da sonst die Strassenfläche zur Ausnützung zählt. Ausserhalb der Bauzone müssen Strassen nicht speziell ausgeschieden werden.

- *Baugesetz: Das Baugesetz der Gemeinde Casti-Wergenstein wird durch den Artikel 5a Bauberatung ergänzt.*

Die beiden Fraktionen Casti und Wergenstein verfügen über eine wertvolle, gut erhaltene historische Bausubstanz. Den Fraktionen wird eine hohe siedlungsgestalterische Qualität zugesprochen. Bauvorhaben sind mit grosser Sorgfalt zu planen und auszuführen. Um diesen Anspruch gerecht zu werden, wird für die Dorfzone die Bauberatung als obligatorisch erklärt.

## **3.2 Genereller Erschliessungsplan**

- Ausschnitt Wergenstein: Die neu geplante Erschliessungsstrasse im Gebiet Gliers Sura wird in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

## **3.3 NIS-Berechnung**

Nördlich des Dorfes Casti verlaufen zwei Hochspannungsleitungen mit 220 kV resp. 380 kV. Gemäss Berechnung der Elektrizitäts-Gesellschaft Laufenburg AG vom 30. März 2004 beträgt der massgebende Abstand (1  $\mu$ T –Linie) 80.3 m von der östlichen Leitungsachse (siehe Anhang). Die eingezonte Fläche auf Parzellen Nr. 104.2 liegt im Abstand von ca. 100 m zur entsprechenden Leitungsachse.

## **3.4 Regelung Verfügbarkeit**

Die Verfügbarkeit der neu eingezonten, freien Baulandparzelle wird mit dem betroffenen Eigentümer durch einen Vertrag geregelt. Der Kaufrechtsvertrag beinhaltet voraussichtlich die Verpflichtung, dass die Parzelle innert fünf Jahren überbaut sein soll. Wird diese Forderung nicht erfüllt, kann die Gemeinde Casti-Wergenstein das Grundstück zu einem festgelegten Preis erwerben und innert 5 Jahren an allfällige Interessenten weitergeben. Kann die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so fällt die Parzelle entschädigungslos in die ursprüngliche Zone zurück.

## 4 Verfahren

### 4.1 Organisation und Aufgabenteilung

Die Bearbeitung der Planungsmittel erfolgt durch die Stauffer & Studach, Raumentwicklung, Chur. Verantwortlicher Planungsleiter ist Herr Silvio Sauter, Bauing. HTL und Umwelting. NDS.

### 4.2 Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde am 25. März 2004 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Brief vom 27. August 2004 nahm das Amt für Raumplanung Stellung zur Teilrevision. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag ist der Entscheid der Gemeinde aufgelistet.

| <b>Antrag des Kantons</b>                                                | <b>Entscheid der Gemeinde</b>                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Alternative Standorte zur Einzonung Curtgegens suchen</i>             | Neu wird eine Bauparzelle westlich des Dorfes ausgeschieden.                                                                        |
| <i>Bauberatung für neu eingezonte Ställe als obligatorisch erklären.</i> | Die Bauberatung wird für die Dorfzone als obligatorisch erklärt.                                                                    |
| <i>Natur- und Landschaftsschutzobjekte in Ortsplanung aufnehmen</i>      | Die diversen Objekte werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen resp. überprüft. |

### 4.3 Mitwirkung der Bevölkerung und der Interessierten

Die geänderten Planungsmittel lagen vom 9. Juli bis 8. August 2005 öffentlich auf. Diese öffentliche Auflage diente zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

### 4.4 Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten genehmigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 24. August 2005 die geänderten Planungsmittel.

Chur, August 2005, Stauffer & Studach Raumentwicklung, S. Sauter, M. Starkermann