

Kanton Graubünden

Gemeinde Castiel

Revision der Ortsplanung der Gemeinde Castiel Erläuterungsbericht

Chur, September 1995
135/De-mu
erg. März 1996

DESAX + PARTNER AG
Beratende Ingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

I. Einleitung

1. Notwendigkeit und Beschluss der Gemeinde
2. Organisation der Planung
 - 2.1 Planungskommission und Planer
 - 2.2 Planungszone (Bausperre)
 - 2.3 Planunterlagen
3. Vorgehen bei der Planung

II. Bestandesaufnahme

1. Allgemeines
 - 1.1 Geographische Lage der Grenzen
 - 1.2 Arealstatistik
2. Natürliche Gegebenheiten
 - 2.1 Boden und Vegetation
 - 2.2 Gewässer, Quellen und Grundwasser
 - 2.2.1 Gewässer
 - 2.2.2 Quellen / Reservoir
 - 2.2.3 Grundwasser
 - 2.3 Klima
 - 2.4 Gefahren
3. Bevölkerung
 - 3.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 3.2 Altersstruktur der Bevölkerung
 - 3.2.1 Altersstruktur 1990
 - 3.3 Schülerzahlen
 - 3.4 Berufsstruktur der Bevölkerung

4. Landwirtschaft

5. Gewerbe

6. Handel, Verkehr, Gastgewerbe

7. Siedlung

7.1 Siedlungsform und Wohnverhältnisse

7.2 Öffentliche Bauten und Anlagen

8. Verkehr

8.1 Öffentlicher Verkehr

8.2 Privater Verkehr

9. Versorgung

9.1 Wasserversorgung

9.2 Abwasserbeseitigung

9.3 Kehrrichtbeseitigung

9.4 Lebensmittelversorgung

III. Zielvorstellungen und Massnahmen

1. Allgemeines

2. Ziel-Massnahmenkatalog

IV. Planung

1. Umsetzen der Massnahmen in der Planung

1.1 Planungsgrundlagen

1.2 Gesetzliche eidgen. und kantonale Bestimmungen, Weisungen des
Amtes für Raumplanung Graubünden

2. Resultate

2.1 Richtplan

2.1.1 Siedlung

2.2 Siedlung, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

2.21 Baugebiet

2.22 Öffentliche Bauten und Anlagen

2.23 Gestaltung

2.3 Genereller Erschliessungsplan

2.31 Verkehr

2.32 Wasserversorgung

2.33 Abwasseranlagen

2.34 Stromversorgung

3. Landschaft

3.1 Landwirtschaft

3.2 Forstwirtschaft

3.3 Gefahrenzonen

3.4 Landschaftsschutz

3.5 Quellwasserschutzzone

3.6 Naturschutzzone

3.7 Archäologiezone

3.8 Erschliessung und Versorgung

3.81 Verkehr

3.82 Wasserversorgung

3.83 Kanalisation

3.84 Dorfstrasse

4. Baugesetz

5. Genehmigungsverfahren

5.1 Vorprüfungsverfahren

5.2 Öffentliche Auflage

5.3 Gemeindeversammlung

5.4 Genehmigung durch die Regierung

5.41 Genehmigungsunterlagen

5.42 Zur Orientierung

I. Einleitung

1. Notwendigkeit und Beschluss der Gemeinde

Die erste Ortsplanung der Gemeinde Castiel ist von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 1977 erlassen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 8. Mai 1978 genehmigt worden. Im Jahre 1980 beschloss die Gemeinde die Änderungen des Zonenplanes 1:2'000.

Ausschlaggebend für die Revision der Ortsplanung war in erster Linie das geplante Gemeindezentrum in Castiel. In der Folge beschloss die Gemeindeversammlung die Totalrevision der Ortsplanung mit der Anpassung an die neuen, örtlichen Gegebenheiten und den gesetzlichen Bestimmungen.

Das Beitragsgesuch für die Raumplanungsarbeiten reichte die Gemeinde Castiel mit Datum vom 21. Dezember 1992 an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Graubünden ein. Am 23. Februar 1993 verfügte dieses Departement eine Beitragszusicherung von 30 %, höchstens jedoch Fr. 18'000.-- an die beitragsberechtigten Kosten zu leisten.

2. Organisation der Planung

2.1 Planungskommission und Planer

Zur Erarbeitung der Planung wurde eine Planungskommission bestellt, bestehend aus dem Gemeindevorstand Castiel:

Herrn Martin Hemmi	Gemeindepräsident und Vorsitzender
Herrn Othmar Bürgi	Gemeinderat und Protokollführer
Frau Anna Erni	Gemeindekassierin
Herrn Sebastian Patt	Gemeinderat
Herrn Konrad Sprecher	Gemeinderat

Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 übertrug der Gemeindevorstand die Revision der Ortsplanung dem Ingenieurbüro J. Desax, dipl. Bauing. SIA und Planer in Chur. Grundlage für diesen Auftrag bildete die eingereichte Offerte sowie das Leistungsverzeichnis, Planungsablauf, Bestandteile und Raumplanungs-Kosten vom November 1992.

2.2 Planungszone (Bausperre)

Während den Revisionsarbeiten wurde keine Bausperre erlassen.

2.3 Planunterlagen

Übersichtsplan	1:5'000 mit Höhenkurven Aequidistanz 10 m über das ganze Gemeindegebiet
Situationsplan	1:1'000, mit Grenzverhältnissen

3. Vorgehen bei der Planung

Die Planungsarbeiten wurden nach Eingang der Subventionszusicherung in Angriff genommen. Dem Kreisforstamt Plessur wurde anlässlich der Kommissionssitzung vom 9. März 1993 die Ausscheidung der forstwirtschaftlichen Zonen, ohne Kostenfolge für die Gemeinde, übertragen. Die Ausscheidung der Gefahrenzonen wurden in Zusammenarbeit mit dem Kreisförster Herrn Jürg Brunold durch ein forstwirtschaftliches Ingenieurbüro ausgeführt. Mit Schreiben vom 01. Dezember 1993 beauftragte die Gemeinde das Büro Büchi & Müller AG, Beratende Geologen SIA/ASIC in Chur mit der Ausscheidung der summarischen Quellschutzzonen der Gemeinde Castiel. Auf Grund einer groben Bestandesaufnahme wurde die Zielsetzung der Revision besprochen. Trotz der Dringlichkeit einer Behandlung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für das geplante Gemeindezentrum, wurde der Gesamtrevision der Ortsplanung den Vorrang gegeben. Das Baugesetz wird neu erarbeitet, wobei die Bestimmungen des Musterbaugesetzes den örtlichen Verhältnissen und Gegebenheiten angepasst werden.

II. Bestandesaufnahme

1. Allgemeines

1.1 Geographische Lage der Grenzen

Die Gemeinde Castiel liegt im unteren Teil des Schanfiggs zwischen den Gemeinden Lünen und Calfreisen. Das Territorium erstreckt sich von der Plessur (730 m.ü.M.) bis zur Wasserscheide des Hochwang und des Fulberges auf 2'429 m.ü.M. Das Gemeindegebiet bildet einen schmalen Geländestreifen mit grossen Höhendifferenzen. Es lässt sich in 2 verschiedene Nutzungszonen einteilen, nämlich die Heimgüter und Maiensässe, die zwischen 1'000 und 1'400 m.ü.M. liegen und die Heuberge, die im obersten Teil 2'300 m.ü.M. erreichen. Die Schlucht gegen die Plessur ist bewaldet, ebenso die Südflanke des zwischen dem Dorf und den Berggütern gelegenen Bergrücken des Arsass. Ferner trennt je ein Streifen Wald die Gemeinde von den Nachbargemeinden Lünen und Calfreisen. Das Dorf Castiel liegt an der Strasse von Chur nach Arosa auf 1'200 m.ü.M. die Gemeinde hatte 1992 119 Einwohner. Bevölkerungsmässig ist Castiel somit eine kleine Gemeinde. Das gesamte Gemeindeareal misst 539 ha.

1.2 Arealstatistik

Kulturland i.e.S., Alp- und Waldwiesen	361 ha
Wald	134 ha

Prod. Land total	495 ha
Unprod. Land total	44 ha

Gemeindegebiet	539 ha
	=====

2. Natürliche Gegebenheiten

2.1 Boden und Vegetation

Das Hochwanggebirge besteht aus Bündnerschiefer, dessen Verwitterung

mehr oder weniger fortgeschritten ist. Im unteren Teil der Gemeinde wird der Untergrund durch kiesige Gletschermoränen abgelöst, die aus der Eiszeit stammen. Im Mittelpunkt der Gemeinde liegt der runde Hügel Arsass, während das Gelände westlich gegen das Castieler Tobel und östlich gegen das Stellitobel abfällt. Das Gelände ist mehrheitlich steil, vor allem unterhalb der Landstrasse und an der Westflanke des Castieler Tobels. Die schönsten Lagen befinden sich bei "Herten Wissen" und bei Lafet. Die Humusschicht besteht dort und insbesondere beim Dorf aus rötlichem sandigem Lehm. Sie ist sehr tiefgründig und auch kalkhaltig. In den Berggütern und auf den kiesigen Moränenrippen im untersten Teil des Kulturlandes wirkt sich die starke Durchlässigkeit bei trockenem Wetter schlimm aus. Die Bergmäder sind zu früheren Zeiten noch mit Wasser aus den Bächen bewässert worden.

2.2. Gewässer, Quellen und Grundwasser

2.2.1 Gewässer

Grösstes Gewässer ist die Plessur, die unten in der Talsohle ca. 1 km lang die Grenze gegen die Gemeinde Praden bildet. Weitere Gewässer sind der Bach im Schelmentobel, der teilweise die Grenze gegen Lünen bildet, und der Bach des Castieler Tobels als Grenze zu Calfreisen. Beide münden in der Talsohle in die Plessur und haben vor allem im Castieler Tobel tiefe Kerben ins Land gefressen.

2.2.2 Quellen / Reservoir

Die gefassten Quellen oberhalb des Dorfes liefern ca. 290 l/min. Das bestehende Wasser-Reservoir liegt auf einer Höhe von ca. 1'290 m.ü.M.

2.2.3 Grundwasser

Grundwasser wurden im Rahmen der Bestandesaufnahme nicht erhoben.

2.3 Klima

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge ist mit 105 cm sehr gering, zumal auch eine starke Sonnenbestrahlung hinzukommt. Der Schnee rutscht an den meist steilen Flanken rasch ab und auch der Föhn trägt viel zu frühzeitiger Apermung bei. Das ganze Gebiet unterhalb Arsass ist gut geschützt. Bei Lafet wirkt sich indessen der Westwind kräftig aus.

2.4 Gefahren

Eine ziemlich geringe Rutschgefahr besteht entlang der Hauptstrasse. Sie kann jedoch nicht mit derjenigen in der Nachbargemeinde Calfreisen verglichen werden. Grösser ist schon die Lawinengefahr im Castieler- und im Stelltobel, während sie am Arsass durch eine Verbauung und Aufforstung im Jahre 1904 gebannt werden konnte. Weder das Dorf noch andere Wohn- und Wirtschaftsgebiete werden heute durch Lawinen ernsthaft gefährdet. Betroffen wird durch die genannten Lawinen vorallem der Wald.

3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

	Einwohner	Zu- oder Abnahme in %
1950	92	
1960	82	- 10.9 %
1970	94	+ 14.6 %
1980	83	- 11.7 %
1990	109	+ 31.3 %

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahrzehnten ziemlich konstant geblieben.

3.2 Altersstruktur der Bevölkerung

	1950	1960	1970	1980	1990
0 - 19 Jahre	21	20	37	24	27
20 - 64 Jahre	55	43	47	46	67
65 Jahre und älter	21	25	20	13	15

3.2.1 Altersstruktur 1990

	männlich	weiblich	total
0 - 19	16	11	27
20 - 29	10	8	18
30 - 39	12	10	22
40 - 49	5	1	6
50 - 59	6	6	12
60 - 69	4	9	13
70 - 79	5	4	9
80 -	--	2	2
Total	58	51	109

3.3 Schülerzahlen

	1970	1980	1990
Anzahl Schüler	31	13	11

3.4 Berufsstruktur der Bevölkerung

	1970		1980		1990	
	tot.	%	tot.	%	tot.	%
Beschäftigte	44	100.0	43	100.0	51	100.0
<u>Davon:</u>						
<u>1. Sektor</u> (Land- u. Fortsw.)	29	65.9	20	46.5	14	27.5
<u>2. Sektor</u> (Industrie, Handwerk, Bauwirtsch.)	3	6.8	8	18.6	17	33.3
<u>3. Sektor</u> (Handel, Verkehr, Gastgew. u. übrige)	12	27.3	15	34.9	20	39.2
<u>In der Gemeinde Berufstätige</u>	42	95.5	27			
<u>Pendler</u>						
Tagespendler	3		17		27	
Zupendler	1		1		0	
<u>Haushaltungen</u>	25		28		47	
<u>Bewohnte Gebäude</u>			48		55	

Bemerkung: Von den 51 Beschäftigten 1990 sind 24 in der Gemeinde selber berufstätig.

Die Gemeinde Castiel ist mit ihren ca. 27.5 % Beschäftigten im 1. Sektor gegenüber der Schweiz mit nur 4.1 % sehr stark landwirtschaftlich geprägt.

Im 2. Sektor beträgt das schweiz. Mittel 30.7 %, im 3. Sektor 61.6 %. Im Kanton Graubünden sind die Zahlen folgende:

1. Sektor	6.0 %
2. Sektor	26.3 %
3. Sektor	64.5 %
Unbek. Sektor	3.2 %

4. Landwirtschaft (1. Sektor)

Die Landwirtschaft bildet immer noch die wirtschaftliche Hauptsäule für die Gemeinde Castiel.

5. Gewerbe (2. Sektor)

Castiel besitzt 1 Spengler/Dachdeckerbetrieb mit 2-3 Arbeitern sowie 2 Schreinereien im Nebengewerbe.

6. Handel, Verkehr, Gastgewerbe (3. Sektor)

Der Fremdenverkehr spielt in Castiel keine grosse Rolle. Eine kleine Anzahl Ferienhäuschen stehen im Gebiet Ros.

7. Siedlung

7.1 Siedlungsform und Wohnverhältnisse

Castiel ist in zwei Dorfteile aufgeteilt, nämlich in Oberdorf und Unterdorf, wobei die Durchgangsstrasse direkt nur das Unterdorf berührt, wo auch die Abzweigung nach Lünen liegt.

Das Oberdorf ist das eigentliche Zentrum der Landwirtschaft, mit seinen typischen Walserhäusern, die ausser dem Fundament und dem Küchenteil in Holz erbaut wurden. Die Ställe sind meist ganz aus Holz. Dieser Dorfteil, die einzelnen Häuser sowie das ganze Dorfbild sollte möglichst so erhalten bleiben, was nicht heisst, dass die Häuser nicht nach den heutigen Ansprüchen umgebaut und eingerichtet werden können. Im Unterdorf und entlang der Strasse findet man einige Steinhäuser.

Besonders zu erwähnen ist das "Tobelhus", eines der ältesten Castielerhäuser, ganz aus Stein (Patrizierhaus).

7.2 Öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Kirche mit Friedhof
- 1 Schulhaus, Zentralschulhaus für die Gemeinden Castiel, Calfreisen und Lünen
- 1 altes Schulhaus mit 1 Klassenzimmer, meistens für Sitzungen, Versammlungen und als Feuerwehrlokal genutzt.
- 1 Schiessanlage
- 1 Reservoir mit 120 m³ Inhalt, Kote 1'289 m.ü.M.
- 2 Trafo-Stationen
- 1 Säge (nicht mehr in Betrieb)

8. Verkehr

8.1 Öffentlicher Verkehr

Von Chur nach St. Peter verkehrt täglich fünfmal ein Postautokurs. Die Verkehrslage ist somit nicht ungünstig. Die nächstgelegene Bahnstation der Chur-Arosabahn liegt in der Talsohle bei Lünen und ist zu Fuss in ca. ½ Std. zu erreichen.

8.2 Privater Verkehr

Castiel liegt an der Kantonsstrasse Chur-Arosa und in Castiel-Unterdorf zweigt die Verbindung nach Lünen ab.

Die Strasse ist für den relativ grossen Verkehr den sie aufzunehmen hat stellenweise schlecht und zu eng, vor allem unterhalb von Castiel. Das erschwert im Winter die Zufahrt zu den Gemeinden. Im Castieler Tobel ist die Strasse stark steinschlaggefährdet.

Bei Castiel selbst verläuft sie beinahe eben und ist demnach gut zu befahren. Sie stellt jedoch eine grosse Gefahr für Fussgänger dar.

Als Forstweg wurde der Weg nach Lafet aus- oder umgebaut, so dass jetzt bis auf eine Höhe von ca. 1'750 m.ü.M. eine gut befahrbare Strasse besteht. Vom Gebiet Ros zweigt die in den letzten Jahren neu gebaute Waldstrasse Hinterwald ab. Ebenso wurden in den letzten Jahren die Waldwege Oberwald, Arsass und 1994 Chatenwald erbaut.

Im Dorf selbst und zum Kulturland unterhalb des Unterdorfes sind die Zufahrten steil und grösstenteils schlecht, so dass sie auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen kaum befahren werden können.

9. Versorgung

9.1 Wasserversorgung

Gemäss den Plänen des Ingenieurbüro Sonderegger, St. Gallen, vom April 1914 liegt die Wasserspiegelhöhe des Reservoirs auf 1'289 m.ü.M. und wird von 5 Quellen gespeist. Das Reservoir weist einen Inhalt von 120 m³ auf. Vorläufig genügt das Wasser zur Versorgung der Siedlung. Sollten jedoch grössere Bauvorhaben geplant werden, müsste auch die Wasserversorgung neu gelöst werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Das bestehende Kanalisationsnetz im Dorfgebiet, das teilweise aus privaten Leitungen besteht, genügt grösstenteils den heutigen Anforderungen hinsichtlich Dimension und baulichem Zustand nicht mehr. Anfangs der 80er Jahre ist eine neue Kanalisationsleitung Richtung Lünen gebaut worden. Diese mündet westlich von Lünen in den Schelmenbach. Die Gemeinden Castiel und Lünen werden die Abwasserreinigung gemeinsam lösen.

9.3 Kehrichtbeseitigung

Die Gemeinde Castiel ist Mitglied des Kehrichtverbandes Trimmis.

9.4 Lebensmittelversorgung

In Castiel existiert kein Lebensmittelladen mehr. Die Bevölkerung deckt sich in Chur und in den Nachbargemeinden mit Lebensmitteln ein,

teilweise wird auch vom Hauslieferdienst gebrauch gemacht. Zweimal wöchentlich kommt der Beck aus Langwies ins Dorf. Dieser bringt neben Brot auch die wichtigsten Grundnahrungsmittel.

III. Zielvorstellungen und Massnahmen

1. Allgemeines

Es sind zwei Gruppen von Zielvorstellungen und Massnahmen zu unterscheiden:

- a) Überregionale Zielvorstellungen und Massnahmen, die auf kantonaler und nationaler Ebene getroffen werden.
- b) Regionale und kommunale Zielvorstellungen und Massnahmen, die in der Region und in den Gemeinden getroffen werden, um die Entwicklung zu steuern und Zustände zu verändern.

Die Arbeiten im Rahmen der Ortsplanung beschränken sich gezwungenermassen auf kommunale Ziele und Massnahmen, doch sind für diese Wirksamkeit die regionalen und überregionalen Ziele und Massnahmen von grösster Bedeutung.

Die regionalen Ziele und Massnahmen sind im Entwicklungskonzept Schaffig formuliert. Die kommunalen Ziele und Massnahmen müssen sich im Rahmen der regionalen bewegen, sie dürfen ihnen nicht widersprechen, sondern sie sollen sie ergänzen, konkretisieren und auf die Verhältnisse der Gemeinde abstimmen.

2. Ziel-Massnahmenkatalog

Welche konkreten Ziele und Massnahmen auf Gemeindeebene können der Abwanderung entgegenwirken, bzw. die Gemeinde als Arbeits-, Wohn- und Ferienort attraktiver machen?

- Ziel 1: Sicherung und Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten
in der Land- und Forstwirtschaft, im Gewerbe und in den Dienstleistungen
- Erhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche

- Produktionsorientierte Landwirtschaft unter Berücksichtigung ihrer demographischen Verpflichtungen
- Arrondierung der stark parzellierten landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Bau von Gürtlerwegen zur Erschliessung der ungenügend erschlossenen Landwirtschaftsgebiete.
- Verbesserung der Dorfstruktur hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (Betriebssanierungen, Stallneubauten, teilweise bereits erfolgt)
- Verbesserung und Pflege der Weiden (Düngung) Wald/Weide-Ausscheidung in Arbeit
- Förderung gewerblicher Betriebe, die im Zusammenhang mit der Landwirtschaft stehen
- Verbesserung und Ausbau der Dienstleistungen für die Bevölkerung von Castiel, Lünen und Calfreisen.

Ziel 2: Verbesserung der Wohnqualität und -attraktivität

- Bauliche Gestaltung
- Sanierung der Wohnbauten
- Bau und Verbesserung der Infrastruktur
 - . Ausbau eines Gemeindezentrums in Kombination mit der Post.
 - . Förderung des kulturellen Lebens sowie Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsanlagen
 - . Sicherung der Lebensmittelversorgungen, eventuell mit Gemeindezentrum

Ziel 3: Förderung der Ferieneignung

- Bescheidene Vergrößerung des Bettenangebotes durch den Ausbau ungenutzter oder schlechtgenutzter Gebäulichkeiten, Wohnungen oder Zimmer
- Andere Massnahmen zur Förderung eines ruhigen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Erholungstourismus

Ziel 4: Erhaltung und Pflege der geschlossenen Dorfsiedlung und der landschaftlichen Schönheiten

- Erlass von Gestaltungsvorschriften
- Ausscheiden von Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen

IV Planung

1. Umsetzen der Massnahmen in der Planung

1.1 Planungsgrundlagen

Die neuen Planungsmassnahmen sind im Bereich der Bauzonen auf neuen Planungsunterlagen darzustellen. Hierfür sind die Grundbuchpläne 1:500 auf den Massstab 1:1'000 reduziert und zusammengesetzt worden. Soweit notwendig, ist der neue Situationsplan 1:1'000 ergänzt worden. Die Zonengrenzen sind den bestehenden Grenzverhältnissen anzupassen.

Im Übersichtsplan 1:5'000 über das ganze Gemeindegebiet sind die inzwischen neu erstellen Strassen ergänzt worden.

1.2 Gesetzliche eidgen. und kantonale Bestimmungen, Weisungen des Amtes für Raumplanung Graubünden

Diese sind bei der Planung berücksichtigt worden, im speziellen Art. 15 des eidgen. Raumplanungsgesetzes. Der verbleibende Planungsspielraum der Gemeinde ist überprüft und soweit möglich genutzt worden.

2. Resultate

Die Hauptziele der Planungsrevision sind im Kapitel III dieses Berichtes aufgeführt. Diese sind während der Planungsphase überprüft und den örtlichen Gegebenheiten angepasst worden. Die Mittel der Planungsrevision zur Durchführung der Massnahmen sind die Pläne und das neue Baugesetz.

2.1 Richtplan

Die Zielsetzungen und deren Massnahme der Planung sind auf die nächsten 15 Jahre ausgerichtet, ca. bis ins Jahr 2010. Auf weitergehende Zielsetzungen wurde, nicht zuletzt unter Berücksichtigung der heutigen allg. Wirtschafts- und Finanzlage, verzichtet. Auf einen Richtplan mit längerfristigen Entwicklungen der Gemeinde verzichtete die Planungskommission.

2.1.1 Siedlung

Der Zonenplan aus dem Jahre 1977 wurde auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der Zielsetzungen überprüft und gestrafft. Zudem standen Fragen über den Bau, Wartung und Unterhalt der Infrastruktur und deren finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde im Vordergrund.

2.2 Siedlung, Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan

2.21 Baugebiet

Die Ausscheidung der Bauzonen erfolgte im Sinne der Zielvorstellungen. Die bestehenden Dorfteilbereiche sind in die Dorfzone eingewiesen worden. Im Fasso ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf beiden Seiten durch Dorfzonen eingerahmt worden. Damit soll erreicht werden, dass dieses Teilgebiet eine Einheit bildet. Die bestehenden Gebäude und Gebäudegruppen um den Kirchenhügel "Carschling" sind ebenfalls der Dorfzone zugewiesen, mit der Nutzung und Gestaltung dieser Zonen. Die relativ strengen Vorschriften in der Dorfzone sollen dafür sorgen, dass die Bauten sich an die überlieferte Bauweise anpassen und dadurch die eigenwillige Dorfstruktur nicht beeinträchtigen. Das Dorf Castiel ist von regionaler Bedeutung.

Seit der letzten Planung aus dem Jahre 1980 sind erfreulicherweise einige Neubauten erstellt worden. Diese bescheidene Bautätigkeit entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde über die Erhaltung und Förderung der Bevölkerungsstruktur. Diese neuen Wohnhäuser wurden errichtet speziell im Büel, nördlich des Unterdorfes, im Grossacher, südlich des Unterdorfes an der Verbindungsstrasse nach Lünen und nördlich des Oberdorfes nach Puttels.

Die in der Gemeinde Castiel vorhandenen Arbeitsplätze beanspruchen wenig Bruttogeschossfläche, weil ein Grossteil davon Arbeitsplätze in der Landwirtschaft sind.

Im Gebiet Ros sind in den letzten Jahren die bestehenden Bauten renoviert und ausgebaut worden. Ein Weiterausbau dieses Gebietes mit neuer Bauten liegt nicht im Interesse der Gemeinde. Die bestehenden Bauten sollen im Rahmen der Gesetzesbestimmungen erhalten werden. Zudem ist die Erschliessung und Versorgung (vorallem im Winter) dieses Gebietes erschwert. Die bestehenden Bauten fügen sich noch gut in das Land-

schaftsbild ein. Neue Bauten würden dieses stören. Aus diesen Überlegungen wurde das Gebiet Ros nicht eingezont.

2.22 Öffentliche Bauten und Anlagen

Das Hauptanliegen der Gemeinde Castiel ist die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums. Dieses Zentrum soll zusammen mit den Anliegen der Postverwaltung realisiert werden. Die Standortfrage dafür hat der Gemeindevorstand eingehend geprüft und findet den vorgeschlagenen Standort in Fasso als den bestgeeigneten. In diesem Zusammenhang soll auch die Aufgabe für die Erstellung von öffentlichen Schutzräumen geprüft werden. Wünschenswert wäre zudem die Einrichtung und der Betrieb eines kleinen Dorfladens.

Die Dorfkirche mit Friedhofanlage und das Zentralschulhaus mit Turnhalle für die Gemeinden Castiel, Lüren und Calfreisen, sind auch als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Der bestehende Zubringerweg ist ungenügend. Eine neue Zufahrtstrasse müsste von den beteiligten Gemeinden finanziert werden. Aus dieser Überlegung hat die Kommission diese Zone in die zweite Erschliessungsetappe eingeteilt.

Der Bedarf eines Spiel- und Sportplatzes kann innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus gelöst werden.

Das alte Schulhaus an der Kantonsstrasse dient weiterhin für Sitzungen, Versammlungen und kleinere Anlässe sowie als Feuerwehrlokal. Eine Sanierung und Nutzungszuweisung drängt sich auf.

Im geschlossenen, engen Siedlungsbereich der beiden Dorfzonen ist das Abstellen der Fahrzeuge schwierig. Die Schaffung von Parkplätzen in der Nähe der Dorfzonen ist dringend notwendig. Zu diesem Zweck sind die Parkplatzzonen geschaffen worden. Da der dafür notwendige Raum äusserst knapp ist, soll die Nutzung durch Hochbauten möglich sein, d.h. es soll vom unteren wie vom oberen Strassenteil geparkt werden.

In der Gemeinde Castiel besteht auch der Bedarf, Materialien, Maschinen usw. kurzfristig zu deponieren oder abzustellen. Zu diesem Zweck ist ein Lagerplatz im übrigen Gemeindegebiet geschaffen worden. Dieser Lagerplatz darf nur mit Bewilligung der Baubehörde genutzt werden.

2.2.3 Gestaltung

Die Kommission hat Wert auf die räumliche Gestaltung der Bauzonengebiete gelegt. Im Vordergrund stand die Trennung der beiden Dorfteile. Mit der Ausscheidung von Landwirtschaftszonen und Freihaltezonen, wurde dieses Ziel erreicht. Auch innerhalb und am Rande der Nutzungszonen ist eine räumliche Trennung der Nutzungen angestrebt. Mit diesen Massnahmen soll auch das Dorf- und Landschaftsbild erhalten und gefördert werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Erhaltung des Dorf- und Landschaftsbildes Beachtung geschenkt worden. Im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan sind die schützens- und erhaltenswerten Bauten sowie der Erhaltungsbereich ausgeschieden worden.

In den vergangenen Jahren sind aus zwingenden Gründen neue Stallbauten erstellt worden, die heute das Landschaftsbild prägen. Diese neuen Ställe haben die Nähe der Dorfsiedlungen und eine gute Erschliessung gesucht und gefunden. Auf die Ausscheidung von Standorten für neue Stallbauten verzichtet die Kommission. Diese sollen von Fall zu Fall festgelegt werden.

Die zu erhaltenden Feldgehölze sind ein wesentlicher Bestandteil der Landschaftsgestaltung. Sie sollen gepflegt werden und erhalten bleiben.

2.3 Genereller Erschliessungsplan

2.31 Verkehr

Wünschenswert wäre eine Umfahrung der kantonalen Strasse Chur-Arosa. Da diese zur Zeit nicht aktuell ist, wurde die Umfahrung auch nicht in den Plan eingetragen. Eine Verbesserung der engen Kurve bei der westlichen Dorfeinfahrt mit Posthaltestelle und Einfahrt in die Lüenerstrasse, wird von der Gemeinde angestrebt. Teilweise ist eine Verbesserung der Strassen innerhalb des Dorfes notwendig, allerdings nur soweit, dass die bauliche Struktur des Dorfes nicht beeinträchtigt wird.

Im Zonengebiet sind 3 Kategorien der Dorfstrasse zu unterscheiden:

- Dorfstrassen, die künftig mit einem Deckbelag ausgerüstet werden.
- Steile Dorfstrassen, für die ein Deckbelag ungeeignet ist.
- Neue Erschliessungsstrassen gem. Generellem Erschliessungsplan.

Grundsätzlich gilt für alle Strassen im Baugebiet, dass bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Infrastruktur koordiniert werden müssen. Diese Massnahmen stehen somit in engem Zusammenhang mit den generellen Projekten der Teilinfrastruktur und dem Finanzierungs- und Etappenplan.

2.32 Wasserversorgung

Die fünf gefassten Quellen Gumpen, Boden, Pensa I, Pensa II und Oberdorf liegen alle in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet. Bei den bestehenden Fassungen besteht die Möglichkeit, dass Verunreinigungen ins Trinkwasser gelangen. Die Wasserversorgung wurde im Jahr 1914 gebaut. Die Anlage ist länger als 80 Jahre in Betrieb und bedarf somit einer Erneuerung.

Die Gesamtschüttung der Quellen kann auf knapp 100 l/min. sinken. Dies kann zu kurzfristigen Engpässen bei der Wasserversorgung führen.

Das bestehende Wasserreservoir liegt auf einer Kote von ca. 1'290 m.ü.M. Das Reservoir weist einen Nutzinhalt von 120 m³ auf, wovon 20 m³ Brauchreserven sind. 100 m³ stehen für die Löschbereitschaft zur Verfügung.

Für den Ausbau der Wasserversorgung ist die Erstellung eines generellen Wasserversorgungsprojekts zu empfehlen. Das generelle Wasserversorgungsprojekt basiert auf einer sorgfältigen Bestandesaufnahme. Überprüfung der Quellen und Quellenzuleitungen, Reservoirgrösse und Standort, Druckverhältnisse des Verteilnetzes mit event. Ringleitungen und Hydrantenstandorten. Das generelle Projekt muss zudem mit den Kant. Ämtern abgesprochen werden, damit die technischen Voraussetzungen auch für einen etappenweisen Ausbau und der Beitragszusicherung gewährleistet ist.

2.33 Abwasseranlagen

Im Dorfbereich genügen die bestehenden Kanalisationen zum Teil den heutigen Anforderungen nicht mehr. In den 80-er Jahren sind neue Kanalisationsleitungen und die Sammelleitung zum geplanten Standort der ARA erstellt worden. Die Gemeinden Castiel und Lünen planen den Bau- und Betrieb einer gemeinsamen Abwasserreinigungsanlage in Lünen. Das Bauprojekt dieser ARA liegt vor und wurde vom Kant. Amt für Umweltschutz Graubünden genehmigt.

Im Interesse des Bau und Betriebes der künftigen ARA, ist ein Trennsystem anzustreben. Diese Zielsetzung ist zu überprüfen. Ein zuverlässiger Inventarplan der bestehenden Anlagen fehlt. Der generelle Entwässerungsplan ist wie beim Wasserversorgungsprojekt in Zusammenhang mit den anderen Infrastrukturaufgaben auszuarbeiten.

2.34 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Castiel gesichert.

3. Landschaft Zonenplan 1:1'000 und Zonenplan 1:5'000

3.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftszone umfasst das landwirtschaftlich genutzte Land, ohne Bewertung der Nutzung.

Im Bergebiet Laft sind von den vorhandenen Gebäuden 12 Gebäude zu Wohnzwecken ausgebaut. 4 Gebäude dienen noch ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ausscheidung einer Erhaltungszone für dieses Gebiet ist aus rechtlichen und oekologischen Überlegungen nicht zweckmässig.

3.2 Forstwirtschaft

Die Forstwirtschaftszonen wurden anhand von Flugaufnahmen übertragen und vom Kreisforstamt 3 Plessur überprüft. Im Bereich der Bauzonen ist ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt worden.

Die im Zonenplan ausgeschiedenen "zu erhaltenden Feldgehölze" sind nicht der forstwirtschaftlichen Gesetzgebung unterstellt.

3.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen sind von der Gefahrenkommission 1 überprüft und genehmigt worden. Die Gefahrenzonen sind unverändert in die Zonenpläne übernommen worden.

3.4 Landschaftsschutz

Im Gebiet "Arsass" wurde eine grössere zusammenhängende Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Die Schutzzone südlich von Castiel, das Landwirtschaftsgebiet und Waldpartien umfasst, dient auch als Umgebungsschutz der Kirche und des Hügels "Carschling". Dieser Schutz ist zudem mit einer Freihaltezone, unmittelbar beim Hügel, ergänzt worden.

Die nicht mehr genutzte Kiesgrube im Lerchenwald ist mit einer ZöBA belegt worden. Die Grube soll in diesem Zusammenhang wieder hergestellt werden.

3.5 Naturschutzzone

Im Gebiet Ober Palens, nördlich der Kantonsstrasse Chur - Arosa, wird eine Naturschutzzone ausgeschieden. Es handelt sich um ein bemerkenswertes Quellried mit kleinflächigem Wechsel zwischen kalkreichen Quellfluren, Kopfbinsennried und wechsellrockenen Magerwiesenfragmenten auf einer Fläche von etwa 0.5 ha.

Eine forstliche Bewirtschaftung und Pflege der Schutzzone ist erwünscht, insbesondere soll das Wachsen von Bäumen und Fichten in dieser Zone verhindert werden.

Die Naturschutzzone ist von regionaler Bedeutung.

Die Linde beim Friedhof und die Buche beim alten Schulhaus werden als geschützte Naturobjekte bezeichnet.

3.6 Quellwasserschutzzone

Die Gemeinde hat das Büro Büchi und Müller AG, Beratende Geologen SIA/ASIC, Chur mit der Ausscheidung der summarischen Quellschutzzonen beauftragt. Die im Bericht Nr. 2594 vom 06. Mai 1994 ausgeschiedenen Schutz zonen sind im Zonenplan unverändert übernommen worden.

3.7 Archäologiezone

An der Strasse nach Lünen wurde im Jahre 1960 mehrere Graben entdeckt und man vermutet, dass sich unterhalb des Dorfes weitere Graben befinden.

Im weiteren wurden in den Jahren 1975 - 1978 auf dem Hügel "Carschling" die Überreste einer spätrömisch-frühmittelalterlichen befestigten Siedlung (Castellum) ausgegraben. In der Hügelskuppe befinden sich weitere Funde.

3.8 Erschliessung und Versorgung

Die bestehenden Land- und Fortswirtschaftswege sind in die Pläne eingetragen.

An der stark benutzten Kantonsstrasse Chur-Arosa, mit im Mittel 2'000 Fahrzeugbewegungen pro Tag, drängt sich eine fussgängersichere Verbindung auf. Diese Problemstellung liegt in der Dorfstruktur mit den Teilgebieten Oberdorf und Unterdorf nördlich der Durchgangsstrasse und der bestehenden und geplanten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in die Generellen Erschliessungspläne übertragen worden. Im Generellen Erschliessungsplan, Teilgebiet Dorf, wird zwischen Grund-, Grob- und Feinerschliessung unterschieden. Die Feinerschliessung ist in Bezug auf den Bau- und Unterhalt der Anlage, Aufgabe der betroffenen Grundeigentümer.

4. Baugesetz

Auf der Grundlage des Musterbaugesetzes ist ein neues Baugesetz erarbeitet und an einigen Sitzungen den örtlichen Verhältnissen und den bisherigen Erfahrungen angepasst worden.

5. Genehmigungsverfahren

5.1 Vorprüfungsverfahren

Am 25. Oktober 1994 reichte die Gemeinde Castiel die Unterlagen der Ortsplanungsrevision an das Amt für Raumplanung ein, mit der Bitte um Vorprüfung. Der Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 1995 wurde in der Planungskommission eingehend beraten. Die Ergebnisse dieser Beratungen sind am 3. April 1995 mit Vertretern des Amtes für Raumplanung behandelt worden. Zudem sind am 26.04.1995 anlässlich eines Augenscheins in Castiel die erhaltens- und schützenswerten Bauten besprochen worden.

5.2 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Ortsplanung sind in der Zeit vom 23. September 1995 bis 22. Oktober 1995 im alten Schulhaus öffentlich aufgelegt worden. Am Mittwoch, den 4. Oktober 1995 und am Samstag, den 7. Oktober 1995 sind zudem der Gemeindevorstand und der Planer für ergänzende Erläuterungen der Planungsvorlage den Interessierten zur Verfügung gestanden.

Während der Auflagezeit sind schriftliche Wünsche und Anregungen zur Planungsvorlage eingereicht worden. Diese sind mit den Interessierten behandelt - und wo sie entsprochen werden konnten - in den Plangrundlagen und im Baugesetz berücksichtigt worden.

5.3 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 1995 wurden von den Versammlungsteilnehmern die Pläne und das Baugesetz der revidierten Planung beschlossen. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind im Beschlussprotokoll in der Beilage zu den Genehmigungsakten festgehalten worden.

Die Beschwerdemöglichkeit gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde gewährleistet. Die Planungsunterlagen lagen in der Zeit vom 16.02.1996 bis 07.03.1996 in der Gemeinde öffentlich auf. Eine Beschwerde betreffend Waldfestlegung ist bei der Regierung eingereicht worden.

5.4 Genehmigung durch die Regierung

Die formellen Verfahrensstufen bis zur Genehmigung durch die Regierung des Kantons Graubünden sind von der Gemeinde durchgeführt worden. Folgende Unterlagen der Totalrevision der Ortsplanung werden der Regierung unterbreitet.

5.41 Genehmigungsunterlagen

- Zonenplan und genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenplan 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:500
- Baugesetz

5.42 Zur Orientierung

- Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung 1:1'000
- Überbauungsstand 1:1'000
- Beurteilung der Baureife und Übersicht über die Baureife 1:1'000

Nach der Genehmigung durch die Regierung erfolgt die öffentliche Bekanntgabe des Genehmigungsbeschlusses der Regierung.

Nach Abschluss dieses Verfahrens ist die revidierte Ortsplanung rechtskräftig. Anschliessend wird die Subventionsabrechnung durchgeführt.

Castiel/Chur, März 1996

Der Planer:

Josef Desax
dipl. Bauing. SIA

Der Gemeindevorstand Castiel:

Martin Hemmi
Gemeindepräsident

Othmar Bürgi
Aktuar