

KANTON GRAUBÜNDEN

GEMEINDE TINIZONG-RONA



ÜBERARBEITUNG ORTSPLANUNG 2004

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Allgemeines
- 2 Grundlagen
- 3 Raumplanerisches Leitbild
- 4 Richtplan
- 5 Nutzungsplanung
- 6 Genereller Gestaltungsplan
- 7 Genereller Erschliessungsplan
- 8 Baugesetz
- 9 Umwelt
- 10 Digitalisierung
- 11 Planungsprotokoll
- 12 Beschluss der Gemeindeversammlung
- 13 Schlussbemerkung

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@spin.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Organisation des Planungsträgers	1
1.3	Ziele	3
2	Grundlagen	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Siedlung	4
2.3	Landschaft	4
2.4	Landwirtschaft	4
2.5	Wald	5
2.6	Gefahrenzonen	5
2.7	UEB 1993	5
2.8	Lärm	5
3	Raumplanerisches Leitbild	6
3.1	Allgemeines	6
3.2	Leitbildinhalt	6
4	Richtplan	7
4.1	Kantonaler Richtplan	7
4.2	Kommunaler Richtplan	7
5	Nutzungsplanung	7
5.1	Allgemeines	7
5.2	Überbauungs- und Erschliessungsstand	7
5.3	Nutzungsreserven	10
5.4	Zonenpläne	11
5.5	Materialverarbeitungsstandort Livizung	14
5.6	Campingzone Rona	20
5.7	Erhaltungszonen	21
6	Genereller Gestaltungsplan	21
7	Genereller Erschliessungsplan	22
7.1	Allgemeines	22
7.2	GEP 1:2'000 (Siedlungsgebiet)	22
7.3	GEP 1:10'000 (Gemeindegebiet)	23
8	Baugesetz	23
8.1	Allgemeines	23
8.2	Baugesetzrevision	23
9	Umwelt	26
9.1	Allgemeines	26
10	Digitalisierung	28
11	Planungsprotokoll	29
12	Beschluss der Gemeindeversammlung	30
13	Schlussbemerkung	31

1. ALLGEMEINES

1.1 Ausgangslage

Die Grundordnung der Gemeinde Rona ist seit 1978 gültig. Die Stimmbürger haben an der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 1977 ein Baugesetz, einen Zonen- und Gestaltungsplan 1:1'000 / 1:10'000, einen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 / 1:10'000, einen Nutzungsrichtplan 1:1'000 / 1:10'000 sowie einen Erschliessungsplan 1:1'000 / 1:10'000 verabschiedet. Von der Regierung wurden die Unterlagen am 13. November 1978 mit RB Nr. 2644 genehmigt.

Eine Totalrevision der Ortsplanung wurde bis 1993 nicht vorgenommen. In erster Linie beabsichtigte die Gemeinde 1994 eine Teilrevision der Gewerbezone mit Kiesabbau- resp. Kiesaufbereitungszone, und erst in zweiter Linie die gesamte Ortsplanungsrevision voranzutreiben.

An der Gemeindeversammlung vom 1. April 1995 haben die Stimmbürger sich für die Durchführung der Ortsplanungsrevision entschieden und den entsprechenden Kredit gesprochen. Der Gemeindevorstand beauftragte mit Schreiben vom 3. April 1995 die STW AG für Raumplanung mit der Planbearbeitung. Die Revision der Ortsplanung wurde bis zur Vorprüfung erarbeitet.

Am Donnerstag 4. Dezember 1997, haben die Stimmbürger von Tinizong und Rona den Zusammenschluss der beiden Gemeinden mit jeweils klarem Mehr gutgeheissen (44:0 Stimmen in Tinizong und 18:8 Stimmen in Rona). Damit ging am 1. Juli 1998 die Geschichte der bislang eigenständigen Gemeinde Tinizong und Rona zu Ende.

Die Grundordnung der Gemeinde Tinizong ist seit 1983 gültig. Seit der Totalrevision des Baugesetzes vom 2. Mai 1983 (RB Nr. 1131) sind einige Teilrevisionen des Baugesetzes, der Generellen Erschliessungspläne und der Zonenpläne durchgeführt worden. Eine Totalrevision der Ortsplanung wurde bis 1995 nicht vorgenommen.

Nach der Fusion wurde der Gemeinde Tinizong-Rona, vom Amt für Raumplanung empfohlen ein raumplanerisches Leitbild zu erstellen und, die Nutzungspläne sowie das Baugesetz zu überprüfen und aufeinander abzustimmen.

1.2 Organisation des Planungsträgers

Am 12. Januar 2000 reichte die Gemeinde Tinizong-Rona dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft das Beitragsgesuch für die Raumplanungsarbeiten ein. Mit Datum vom 13. März 2000 erhielt die Gemeinde die Beitragszusicherung für die Totalrevision sowie für die raumplanerische Untersuchung, unter Vorbehalt von Bedingungen. Die Beitragszusicherung vom 23. Mai 1985 der ehemaligen Gemeinde Rona wurde mit dieser Beitragszusicherung abgeschrieben.

Als Mitglieder der Planungskommission sind:

- | | |
|-----------------|---|
| - Mario Jegher | Gemeindepräsident |
| - Mario Dosch | Gemeindeschreiber |
| - Pauli Dosch | Mitglied Gemeindevorstand (bis Nov. 2000) |
| - Othmar Spinaz | Mitglied Gemeindevorstand (ab Jan. 2001) |

Der Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber sowie der Baufachchef bilden den Planungsausschuss. Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 5. Oktober 2000 im neuen Gemeindehaus in Tinizong statt. Seither haben über 38 Sitzungen stattgefunden. In Zusammenhang mit der Revision zum Zonenplan wurden allein 25 Sitzungen diesem Thema gewidmet. Das Baugesetz wurde mit dem Planungsausschuss ausgearbeitet.

Der Planungsablauf richtete sich im wesentlichen nach dem Arbeits- und Zeitprogramm gemäss Beilage zum Subventionsgesuch. Für die Beurteilung von Baugesuchen zuhanden der Baukommission wurde der Planer, soweit notwendig, miteinbezogen. Gestützt auf das genehmigte Arbeitsprogramm waren fünf Phasen vorgesehen :

Phase 1 :	Inventarisierung
Phase 2 :	Leitbild
Phase 3 :	Baugesetz
Phase 4 :	Nutzungspläne Siedlung
Phase 5 :	Nutzungspläne Landschaft

Die Gemeinde Tinizong-Rona lancierte gleichzeitig mit der Ortsplanung die Projektbearbeitung der Strassenkorrektur Innerorts. Eine Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, dem Ortsplaner und dem Tiefbauamt verfassten ein Arbeitspapier, welches die Bedürfnisse und Anregungen beinhaltet, die sowohl die Gemeinde als auch die Kantonsstrasse betreffen. Die erste Sitzung zum Thema Ortsdurchfahrt fand am 1. Dezember 1999 statt. In 20 Sitzungen konnten die Arbeiten bis zur Auflage der «Strassenkorrektur Tinizong innerorts, km 40.00-41.31» (vgl. Auflageprojekt) abgeschlossen werden. Die Nutzungsplanung im Bereich der Kantonsstrasse und das aufgelegene Strassenprojekt sind aufeinander abgestimmt.

Die Inventarisierung zur Ortsplanung (Phase 1), wurde im Winter 2000 in Angriff genommen. Die Phasen 2, 4 und 5 wurden in den Frühlingsmonaten intensiv behandelt. Im Sommer 2001 erfolgte die Detailarbeit (Phase 4 und 5) sowohl im engeren Siedlungsgebiet von Tinizong als auch in den Maiensässen und im restlichen Gemeindegebiet. Das Baugesetz wurde ebenfalls im Sommer 2001 ausgearbeitet.

Der Gemeindevorstand, der geschlossen als Planungskommission amtierte, hat die Bevölkerung anlässlich von Gemeindeversammlungen laufend über den Stand der Arbeiten unterrichtet und informiert. Im Sommer 2001 konnte die Planungskommission die Bevölkerung mit dem «Raumplanerischen Leitbild» bedienen.

Wünsche und Anträge der Bevölkerung zur Ortsplanungsrevision (Phasen 2 und 4), wurden in den anschliessenden Arbeiten einbezogen. Im August 2001 konnten sämtliche Unterlagen zur Ortsplanungsrevision dem Gemeindevorstand übergeben werden. Die Pläne wie auch das Baugesetz wurden vom Gemeindevorstand mit wenigen Änderungen genehmigt und zur rechtsunverbindlichen Auflage empfohlen.

Während der Auflagezeit vom Januar 2002 konnte die Bevölkerung die Arbeiten einsehen. In der Zeit der rechtsunverbindlichen Informationsauf-
lage wurde unter anderem auch eine Sprechstunde für Interessierte durchgeführt. Die gestellten Wünsche und Anträge der Bevölkerung zur Informationsauf-
lage wurden von der Planungskommission behandelt.

1.3 Ziele

Die primäre Zielsetzung der Totalrevision ist eine Vorlage, welche sowohl den übergeordneten Gesetzesgrundlagen entspricht, als auch von den Stimmbürgern akzeptiert werden kann. Daneben dürfen die Ziele der künftigen Siedlungsentwicklung, wie sie im Leitbild beschrieben sind, nicht fehlen. Das Leitbild geht vom Gesamtbild der Gemeinde Tinizong-Rona als eigenständige Wohn- und Arbeitsgemeinde mit Dienstleistungsaufgaben entlang einer Passstrasse aus, das aber in seinem Erscheinungsbild im Dorfkern aufrechtzuerhalten ist.

Ein Ziel ist die Sicherung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben und das erweitern bestehender Gewerbebetriebe (Holzverarbeitung, Kiesaufbereitung) sowie die Erhaltung der Schutzgebiete (Landschaft / Natur).

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und die Erhaltung der Baugruppen im Siedlungsgebiet sowie zwei Standort für ergänzendes Kleingewerbe (Arbeitsplätze) im Bereich der Einmündung des Livizung in die Julia und des Gebietes «Gravas».

2 GRUNDLAGEN

2.1 Allgemeines

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Revision stellen - in Ergänzung zum RPG und KRG - verschiedene raumrelevante Bestimmungen der Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons, wie die Bereiche Natur- und Heimatschutz, Gewässer- und Umweltschutz und das neue Waldgesetz des Bundes und des Kantons dar.

Die planerischen Grundlagen (Siedlungsgebiet) basieren auf den Daten der Grundbuchpläne (AV 93). Sie entsprechen dem aktuellsten Stand. Sie wurden vom nachführenden Geometer übernommen. Die Grundlagen werden für die Genehmigung vom nachführenden Geometer aktualisiert und durch den Planer übernommen.

Für die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone wurden die Angaben durch das Meliorations- und Vermessungsamt Graubünden (GIS-Zentrale), und den Regionalforstingenieur der Region 4 (Herr E. Taverna), geliefert.

Die statistischen Daten über Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren sowie die Angaben über die Wohnbevölkerung (Altersstruktur/Pendler) wurden vom statistischen Amt und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Das Amt für Wald Mittelbünden/Moesano hat den Gefahrenzonenplan mit der Gefahrenzonenkommission II überarbeitet und eine Änderung im Gebiet des Livizung vorgenommen. Die Gemeinde besitzt für die Ausscheidung der Hochwasser und Rufen am Ausgang des Val Livizung ein Auffangbecken sowie eine dazugehörige rechtsgültige Gefahrenzone.

Mit den speziellen Kenntnissen der Planungskommission, konnten sämtliche Fuss- und Wanderwege sowie Wirtschaftswege für den Generellen Erschliessungsplan erarbeitet werden.

2.2 Siedlung

Besonderes Gewicht in der Gemeinde Tinizong-Rona kommt der Überprüfung und Anpassung der Zonenarten und -grösse, der Gliederung und den Zonenabgrenzungen (Strukturierung) zu. Die Grundlagen sollen parzellscharf sein (Nachvollziehbarkeit). Die Gemeinde sieht heute im weitgehend überbauten Gebiet die Dorfzone (D), Wohnzone (W), Gewerbezone (G) sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) vor.

Aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten Jahre liegt der Bedarf für die nächste Planungsphase (10-15 Jahre) in der Fraktion Tinizong eher bei der Wohnzone und in der Fraktion Rona in der Dorferweiterungszone sowie der Gewerbezone.

Für die Beurteilung des Siedlungsgebietes diente das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Bei der Einstufung und Übersicht der Ortsbilder in der Region Mittellanden (V) wird die Fraktion Rona, im Bezirk Albula / Oberhalbstein, im Vergleichsraster, als Dorf von lokaler Bedeutung eingestuft. Die Fraktion Tinizong hingegen wird als Dorf von regionaler Bedeutung eingeordnet. Die Inventarisierung der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten im Siedlungsgebiet stützen sich auf die ISOS-Unterlagen von 1985 und 1990 ab.

Rona war seit 1851 eine selbständige politische Gemeinde. Das Dorf bestand aus zwei getrennten Siedlungskomplexen: «Rieven» an der Kantonsstrasse und dem eigentlichen «Roffna» (Rona, heute «Ruegna») auf der Terrasse, über die der alte römische Weg führte.

Der Kirchweiler «Ruegna» («Roffna» oder Oberrona) mit der Kirche auf der Anhöhe sowie die Bauten der ehemaligen Mühle weisen die wertvollsten geschichtlichen Bauten auf.

Die Bauaufnahme und Bauuntersuchung der Häuser entlang der Ortsdurchfahrt von Tinizong ergaben, dass die Wohnbauten zwischen dem 13. und dem 18. Jahrhundert entstanden sind. Der älteste Haustyp, das 1-Raum-Haus (Turmhaus) konnte auf Parz. Nr. 106 (Haus Nr. 135) nachgewiesen werden.

2.3 Landschaft

Als Grundlage für den Sachbereich Landschaft der Nutzungspläne diente der vom Amt für Natur und Landschaft Graubünden zusammengestellte Übersichtskarte 1:10'000 (als Datenfile erhalten), welcher neben Auen, Mager- und Trockenstandorte auch Naturschutzgebiete enthält.

2.4 Landwirtschaft

Die grösseren, hauptberuflichen Landwirtschaftsbetriebe (≥ 10 ha) können ohne Zweifel langfristig erhalten werden. Der Anteil der Kleinbetriebe ist verhältnismässig klein, was darauf schliessen lässt, dass der Schrumpfungsprozess weitgehend abgeschlossen ist.

Eine eigentliche landwirtschaftliche Betriebsanalyse ist im Rahmen der Zonenplanrevision nicht durchgeführt worden. Die Betriebsstrukturen konnten innerhalb der Planungskommission mit dem beteiligten Vertreter aus der Landwirtschaft behandelt werden. Insbesondere in den Zonenplänen, bei der Ausscheidung der Grundnutzungen sowie in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 / 10'000 sind die für die landwirtschaftliche

Nutzung bestehenden und zu sichernden Wirtschaftswege und -flächen speziell beurteilt und, soweit erforderlich, in den Plänen aufgeführt worden.

2.5 Wald

Bei der Beurteilung von Waldareal haben sich in den vergangenen Jahren zwischen der rechtsgültig ausgeschiedenen Landwirtschaftszone und dem Waldareal immer wieder Konflikte ergeben. Aus diesem Grund wurde bereits am Anfang der OP-Revision der zuständige Regionalforstingenieur (E. Taverna) des Amtes für Wald Mittelbünden/Moesano in Savognin mit der Waldausscheidung beauftragt. Eine detaillierte Waldausscheidung wurde im Ausschnitt (1:2'000) des Zonenplanes vorgenommen. Für das restliche Gemeindegebiet wurde die Waldausscheidung aufgrund von Luftaufnahmen und Fotoplänen vorgenommen. Diverse Korrekturen und Ergänzungen wurden im Gebiet «Gravas» sowie im Alpgebiet vorgenommen. Dort wurden auch beweidete Flächen dem Wald (Weidwald) zugewiesen.

2.6 Gefahrenzonen

In den Zonenplänen von Tinizong und Rona wurden die speziellen Gefahrengebiete (Lawinenzüge, Rufen, Steinschlag etc.) nicht als einzelne Gefahrenzonen ausgeschieden. Die Gefahrenzonenkommission hat den Gefahrenzonenplan den neuen Verhältnissen angepasst.

2.7 UEB 1993

Die Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) vom 2. Oktober 1989 verlangt in Art. 21 von den Gemeinden die Erstellung einer Übersicht über den Stand der Erschliessung, die Beobachtung der baulichen Entwicklung sowie die Feststellung der Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten.

Die Übersicht UEB der Fraktion Rona wurde im Jahre 1993 durch das Amt für Raumplanung erstellt und der Gemeinde zugestellt. Im Rahmen der notwendigen Ortsplanungsrevision ist die Übersicht UEB durch die Gemeinde Tinizong-Rona neu zu erstellen.

Am 12. Januar 2000 reichte der Gemeindevorstand Tinizong-Rona dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) ein Beitragsgesuch für die Ausarbeitung des UEB und weiterer raumplanerischer Untersuchungen ein. Mit Datum vom 13. März 2000 erhielt die Gemeinde die Beitragszusicherung für die Raumplanerische Untersuchung, unter Vorbehalt von Bedingungen. Die Beitragszusicherung vom 23. Mai 1995 der ehemaligen Gemeinde Rona wurde mit dieser Beitragszusicherung abgeschrieben.

2.8 Lärm

Die heutige Lärmbelastung von Tinizong-Rona wird im Lärmbelastungskataster Nr. 3a.3211.2 vom April 2001 dargestellt. Aus dem Lärmsanierungsprogramm Nr. 3a.3211.1 vom April 2001 werden die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen in Tinizong-Rona beschrieben. Die Wohnzonen 2 und 3 sowie lärmempfindliche Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse, wurden von der Empfindlichkeitsstufe II in die Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.

Das Lärmsanierungsprogramm lag gleichzeitig mit dem Strassenprojekt öffentlich auf. Die im Bereich des Strassenprojektes werden die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen im Zuge der Bauarbeiten der Strasse realisiert.

3 RAUMPLANERISCHES LEITBILD

3.1 Allgemeines

Das raumplanerische Leitbild wurde an drei Sitzungen erarbeitet. In der Planungskommission wurde intensiv über die künftigen Tendenzen und Vorstellungen diskutiert. Da der Gemeindevorstand in der Planungskommission integriert war, sind auch die politischen Aspekte im raumplanerischen Leitbild enthalten (Bodenpolitik). Im Sinne einer breiten Abstützung und gleichzeitigen Information der Bevölkerung, wurde das Leitbild den Interessierten zur Verfügung gestellt. Das Leitbild ist bewusst als Leitbild-Katalog gestaltet und formuliert worden.

3.2 Leitbildinhalt

Das Leitbild beschreibt die Sachbereiche Siedlung, Wohnen, Gewerbe / Land- und Alpwirtschaft / Landschaft, Landschafts- und Naturschutz / Fremdenverkehr / Erschliessung, Verkehr (Ver- und Entsorgung) / Bodenpolitik der Gemeinde sowie das Baugesetz. Inhaltlich gelten folgende Schwerpunkte:

1) Siedlung, Wohnen Gewerbe

Die Gemeinde soll das spezifische Gepräge mit seiner unterschiedlichen Siedlungsform als Wohn- und Arbeitsgemeinde entlang einer Passstrasse beibehalten. Anpassen der Wohnbautätigkeit an die heutigen Gegebenheiten. Die Ansiedlung von Kleingewerbe soll gefördert werden. Die bestehende Bausubstanz soll erhalten bleiben, wobei Zweckänderungen möglich sein müssen. Ausscheiden einer grösseren Gewerbezone sowie Materialaufbereitungszone im Gebiet Livizung.

2) Land- und Alpwirtschaft

Kleinbauern- und Landwirtschaftsbetriebe sollen in jedem Fall an ihrem Standort erhalten bleiben.

3) Landschaft, Landschafts- und Naturschutz

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete, die im regionalen Richtplan aufgenommen worden sind, sollen beibehalten werden.

4) Fremdenverkehr

Das Wanderwegnetz in der Gemeinde ist weiter auszubauen. Erwünscht ist eine Intensivierung des Sommertourismus (Regionalpark Mittelbünden).

5) Erschliessung Verkehr (Ver- und Entsorgung)

Die Erschliessung des Baugebietes ist weitgehend abgeschlossen. Entlang der Hauptverkehrsachse ist für den schwachen Verkehrsteilnehmer mehr Sicherheit zu bieten. Diverse Wanderwegverbindungen sollen im Generellen Erschliessungsplan aufgenommen werden. Die Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (Postauto) sollen und müssen erweitert werden.

6) Bodenpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde soll sich aktiv an der Bodenpolitik beteiligen. Die Gemeinde soll nur verfügbares Land der Bauzone zuordnen.

7) Baugesetz

Es ist ein zeitgerechtes und umfassendes Baugesetz zu erarbeiten, das beiden Fraktionen Rechnung trägt.

4 RICHTPLAN

4.1 Kantonaler Richtplan

Die Zielsetzungen des kantonalen Richtplanes werden dahingehend erfüllt, dass das kulturelle Erbe erhalten und geschützt wird. Archäologische und historische Stätten, Natur- und Kulturobjekte sowie das Ortsbild werden als Zeugen der Geschichte für die Nachwelt erhalten, angepasst und erneuert.

4.2 Kommunaler Richtplan

Es zeigt sich, dass die Differenzen zwischen Zonenplan und Richtplan im Siedlungs- und Gemeindegebiet zuwenig sichtbar wären und die Veränderungen einzelner Ideen nicht in einem Plan allein festgehalten werden könnte. Die Gemeinde erarbeitete deshalb keinen Richtplan, erfüllt aber ihre Aufgaben weitgehend im raumplanerischen Leitbild sowie im Zonen- und Generellen Erschliessungsplan.

5 NUTZUNGSPLANUNG

5.1 Allgemeines

Im Rahmen der zu revidierenden Grundordnung werden folgende rechtsverbindliche Bestandteile erlassen: Baugesetz, Zonenplan 2'000 (Siedlungsgebiet); Zonenplan 1:10'000 (Gemeindegebiet); Generelle Erschliessungspläne und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Siedlungsgebiet und Erhaltungszonen) sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 (Gemeindegebiet).

5.2 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Dem am 12. Januar 2000 eingereichte Beitragsgesuch für die Ausarbeitung des UEB, wurde mit Verfügung vom 13. März 2000 durch das DIV, ein Beitrag von 40% zugesichert. Gemäss Ziff. 6 der Bedingungen und Auflagen zur Beitragszusicherung vom 23. Mai wurde die Gemeinde angewiesen, die Darstellung des UEB gemäss Punkt 3, Seite 3 der Wegleitung UEB (Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife) des Amtes für Raumplanung vom März 1991 anzufertigen.

Erschliessungsstand

Der Erschliessungsstand der ausgeschiedenen Bauzonen wurde bezüglich folgender Anlagen erhoben :

- Strassen
- Wasser
- Kanalisation
- Meteorwasser

Baureife

Die Baureife ist für alle noch nicht überbauten - in der Bauzone gelegenen - Grundstücke bestimmt worden. Es sind dies die Kategorien :

- baureif
- in fünf Jahren baureif
- restliches Gebiet

Überbauungsstand

Die Ermittlung des Überbauungsstandes der Erschliessung und der Baureife ergab für die Gemeinde Tinizong-Rona ein recht einheitliches Ergebnis. Die erhobenen Flächen sind nachfolgenden zusammengestellt worden.

ÜBERSICHT ÜBERBAUUNGSSTAND 2004						
Zone	Bauzone		überbaut		nicht überbaut	
	in m2	%	in m2	%	in m2	%
Dorfzone	102'691	100	85'611	83	17'080	17
Dorferweiterungszone	15'292	100	12'046	79	3'246	21
Wohnzone 2	9'055	100	6'386	71	2'669	29
Wohnzone 3	39'229	100	23'469	60	15'760	40
Subtotal	166'267	100	127'512	77	38'755	23
Gewerbezone	44'456	100	22'343	50	22'113	50
Subtotal	210'723	100	149'855	71	60'868	29
Zone für öff. Bauten und Anlagen	6'103	100	0	0	0	0
Zone für öff. Anlagen	13'210	100	13'210	100	0	0
Campingzone	35'701	100	0	0	35'701	100
Materialablagerungs- und Aufbereitungszone	15'569	100	15'569	100	0	0
TOTAL	281'306	100	178'634	65	96'569	35

Die Aufnahmen des Überbauungs- und Erschliessungsgrades erfolgten erstmals entsprechend den oberwähnten Phasen im Zeitraum vor der Informationsauflage vom Januar 2002. Von der totalen Bauzonenfläche von neu ca. 21.1 ha (ohne Verkehrsflächen und Spezialzonen) sind gesamthaft 15.0 ha (71 %) überbaut oder genutzt und lediglich knapp 6.1 ha (29 %) nicht überbaut. Das Verhältnis der überbauten zu den nicht überbauten Bauzonen (inkl. Spezialzonen) beträgt 17.8 ha (65 %) zu 9.6 ha (35 %).

Die wichtigsten Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen :

- Die in der Gemeinde Tinizong-Rona vorhandenen Baulandreserven umfassen gesamthaft noch ca. 6.1 ha (ohne Spezialzonen) oder ca. 29 % der ausgeschiedenen Bauzone. Die Spezialzonen sind bis an die Campingzone überbaut oder genutzt.
- Hinsichtlich der Zonenart befinden sich die grössten absoluten Baulandreserven mit ca. 1.7 ha in der Dorfzone und 1.6 ha in der Wohnzone 3.
- Eine besondere Stellung nimmt die ehemalige Gewerbezone (G) im Gebiet Julia/Livizung ein. Diese wurde im Norden leicht reduziert und dafür in westlicher Richtung erweitert. Die neue Fläche ist zur Erstellung von Kleingewerbe in der Gemeinde vorgesehen. Die Eigentümerin (politische Gemeinde) kann so mit Vorteil eine aktive und vermittelnde Boden- und Baulandpolitik im Bereich Kleingewerbe mit Wohnung (Bedarf für das ortsansässige Gewerbe) betreiben.
- In der Fraktion Rona wurden grössere zusammenhängende unüberbaute Gebiete der ehemaligen Dorfzone B, der heutigen Dorferweiterungszone, von der 2. Etappe der Landwirtschaftszone unterstellt.
- Weitere grössere zusammenhängende unüberbaute Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Gewerbezone im Gebiet «Plang Gicrs» (ca. 0.5 ha), wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die weitgehend unüberbauten Parzellen im Gebiet «Valira» sich dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden. Die Fläche welche in der Gefahrenzone 1 liegt wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Grosse Teile der Dorfzone B, zwischen der Kantonstrasse sowie den Gebieten «Rang digl Plaz» und «Rieven», wurden der Landwirtschaftszone respektive dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Aufgrund des Erschliessungsstandes und der Parzellierung wurde die Baureife beurteilt. Die Ermittlung ergab hier ein einheitliches Ergebnisse. Sowohl die Wohnbauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone 2 und Wohnzone 3) sind zu 100 % als auch die Gewerbezone ist zu 100 % als «baureif» im Sinne von Kapitel 4.4 der Wegleitung Nr. 3 des Amtes für Raumplanung zu betrachten. In der Zonen für öffentliche Anlagen kann für die Zukunft kein Baureifes Land ausgewiesen werden. Die Campingzone (CA) ist zu 100 % als «in 5 Jahren als baureif» zu betrachten.

ÜBERSICHT BAUREIFE 2004							
Zone		baureif		in 5 Jahren baureif		restliches Gebiet	
		in m2	%	in m2	%	in m2	%
Dorfzone	D	17'080	100		0		0
Dorferweiterungszone	DE	3'246	100		0		0
Wohnzone 2	W2	2'669	100		0		0
Wohnzone 3	W3	15'760	100		0		0
Subtotal		38'755	100	0	0	0	0
Gewerbezone	G	22'113	100		0		0
Subtotal		60'868	100	0	0	0	0
Zone für öff. Bauten und Anlagen	ZöBA	0	0		0		0
Zone für öff. Anlagen	ZöA	0	0		0		0
Campingzone	CA	0	0	30'042	84	5'659	16
Materialablagerungs- und Aufbereitungszone	MA	0	0		0		0
TOTAL		60'868	63	30'042	31	5'659	6

Es konnten im ganzen Siedlungsgebiet lediglich eine kleine Flächen der Kolonne «restliches Gebiet» zugeordnet werden (Campingzone 2. Etappe), da der Erschliessungsstand in der Gemeinde hoch ist, und die Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre bereits mit den baureifen Gebieten erschöpft ist.

5.3 Nutzungsreserven

Gemäss Raumplanungsverordnung des Bundes vom 2. 10. 1989 sind die Nutzungsreserven in den weitgehend überbauten Gebieten festzustellen. Es wurde eine detaillierte Übersicht erarbeitet. Die Ermittlung der Nutzungsreserven ist nach den aktuellen Daten der amtlichen Schätzung gebäudebezogen erarbeitet worden.

Zur Ermittlung der Nutzungsreserven wurden folgende drei Kategorien von Bauten ermittelt :

- leerstehende, ungenutzte Bauten,
- Ökonomiegebäude, die zu auslaufenden Betrieben gehören und innerhalb der nächsten 5-10 Jahren frei werden,
- Bauten, die längerfristig einer neuen, zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden können.

Für die Gemeinde Tinizong-Rona ergibt sich innerhalb der Bauzone folgendes Bild:

Anzahl Gebäude	Nutzung	mögliche BGF	Bemerkungen
4	leerstehende, ungenutzte Bauten	1020 m ²	Von den leerstehenden und ungenutzten Bauten sind alle Gebäude Stallbauten. Als leerstehende Wohnbauten konnten zwei Gebäude aufgenommen werden.
1	Ökonomiegebäude die zu auslaufenden Betrieben gehören (in 1-5 Jahren frei).	160 m ²	Keine weitere auslaufende Betriebe in absehbarer Zeit.
5	Bauten die längerfristig einer Zweckänderung zugeführt werden könnten	1700 m ²	Alle Bauten, die langfristig einer zonenkonformen Zweckänderung zugeführt werden können, sind in privatem Besitz.
10	Total	2880 m²	

Die Übersicht zeigt, dass von den 629 Gebäuden (Stand 2003) auf dem Gemeindegebiet bis an wenige, alle versichert sind. Nicht versichert sind oft Gebäude, welche mehr als 100 m vom letzten versicherten Gebäude entfernt sind. Von den 629 Gebäuden werden 243 landwirtschaftlich genutzt.

Von den versicherten Gebäude sind 155 der Klasse 1 (feste Bauart, >2/3 Massiv), 66 der Klasse 2 (gemischte Bauart) und 408 der Klasse 3 (Holzbauweise, > 1/3 Holz) zuzuweisen.

In der Gemeinde Tinizong-Rona sind 278 Gebäude als Wohnbauten auszumachen. Langfristig können zehn Gebäude mit einer geschätzten Bruttogeschossfläche von gesamthaft ca. 2880 m² möglicherweise für eine Zweckänderung zur Verfügung stehen. Innerhalb der Bauzone sind zwei Wohnbauten als leerstehend und eine Baute zu einem auslaufenden Betrieb auszumachen.

Da die Gebäude in privatem Besitz sind, hat die Behörde keinen Einfluss auf den eventuellen Zeitpunkt und die Nutzungsänderung.

5.4 Zonenpläne

Die revidierten Zonenpläne Tinizong und Rona beinhalten gegenüber den rechtsgültigen Plänen verschiedene wesentliche Änderungen innerhalb der Grundnutzung. In der Beurteilung der Differenzen zwischen den Zonenplänen 1978/1983 und den aktuell revidierten Zonenplänen fällt vor allem auf, dass das Baugebiet im Siedlungsgebiet in seiner äusseren Abgrenzung wesentlich reduziert wurde.

Da eine Steuerung durch Wachstum (Neubauten) in der Fraktion Rona nur bedingt möglich ist, müssen sich die künftigen Massnahmen auf neue Lösungen in den bestehenden Strukturen konzentrieren. Um diese Bedürfnisse zu befriedigen, sollen bestehende Bauten vermehrt durch Umbauten und Anpassungen dem Dorfcharakter angegliedert werden.

Die Erschliessungsetappierung wurde nicht beibehalten. Durch den hohen Erschliessungsstand in der Gemeinde, wurden Parzellen und Parzellenteile welche zum weitgehend überbauten Gebiet gehören, der ersten Nutzungsetappe zugewiesen. Die restlichen Flächen (nicht erschlossen) wurden dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Wesentliche Bestandteile der Revisionsarbeiten waren, neben der Zonenabgrenzung, die folgenden vier Bereiche :

- Überprüfen und anpassen der rechtsgültigen Zonenpläne, die den Zielen und Grundsätzen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), insbesondere den Vorschriften über die zulässige Bauzonengrösse (Art. 15 lit. b RPG), widersprechen.
- Überarbeiten der Dorf-, Gewerbe- und Wohnzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Schaffung einer Materialaufbereitungszone, im Gebiet der bestehenden Anlagen am Ausgang des Val Livizung.
- Die Überprüfung der heute gültigen Landschaftsschutzzonen. Die Ausarbeitung und Festsetzung der Schutzzonen wurden, gestützt auf den Auszug aus dem Natur- und Landschaftsschutzinventar des Kantons Graubünden, vorgenommen und in die Zonenpläne übertragen.
- Die Waldausscheidung im Bereich des Siedlungsgebietes (1:2'000) ist unter Anleitung des Amtes für Wald Mittelbünden/Moesano neu beurteilt und durchgeführt worden. Für das restliche Gemeindegebiet (1:10'000) wurde die Abgrenzungen durch den Regionalforstingenieur (Waldbewirtschaftung) aktualisiert und zur Verfügung gestellt. Die Forstwirtschaftszone sowie die Erfassungsbereiche wurden mehrmals angepasst.

Es musste in einigen Gebieten Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 des Bundesgesetz über den Wald durchgeführt werden. Für das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 13 des kantonalen Waldgesetz (KWaG), ist ein eigenständiges Planauflageverfahren, im Rahmen der rechtsverbindlichen Auflage zur Ortsplanung, durchgeführt worden.

a) Grundnutzung

In der Beurteilung der Differenzen zwischen den rechtsgültigen Zonenplänen und den aktuellen revidierten Zonenplänen fällt vor allem auf, dass keine Erschliessungsetappierung mehr vorgesehen ist. Daneben wird noch konsequenter auf die bestehende Siedlungsstruktur geachtet. Die Zonengrenzen wurden wo sinnvoll auf die Parzellengrenzen gelegt, um ein möglichst klare, rechtsverbindlich nachvollziehbare Bauzone zu erhalten. Bei sehr grossen Parzellen (nur wo notwendig) wurde eine Parzellenteilung durch eine Verlängerung einer Parzellengrenze oder durch die Verbindung von Grenzpunkten als Hilfsmittel beigezogen. Im weiteren wurden zudem neue Zonen geschaffen.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan von Rona sind :

- Die eng überbauten Gebiete mit älteren Gebäudestrukturen und kleinen Grundstückflächen sind mit kleinen Änderungen weiterhin der Dorfzone zugewiesen worden. Die Dorfzone besitzt keine Ausnützungsziffer und kleinere Grenzabstände als die Dorferweiterungszone.
- Im Gebiet «Planets» nördlich des Livizungs, wurde der östliche Teil des Gebietes neu einer Gewerbezone (Eigentümer politische Gemeinde) zugewiesen.
- Für die bereits bestehende Materialentnahmestelle im oberen Teil des Livizung wird neu keine Abbauzone ausgeschieden. Die ebenfalls bestehende Materialaufbereitungsanlage, welche auch Material aus dem Crap Ses Tunnel und Bruchstücke aus Steinbrüchen aufbereitet, wird einer Materialaufbereitungszone zugewiesen.
- Im Gebiet «Rieven» sind drei grössere unüberbaute zusammenhängende Gebiete der Landwirtschaftszone respektive dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden.
- Eine ebenfalls grössere, zum Teil überbaute zusammenhängende Fläche am «Ragn digl Plaz», ist in der zwischenzeit mit Wald bestockt und teilt das Gebiet entzwei. Die beiden restlichen Flächen werden nicht mehr eingezont.
- Die 2. Erschliessungsetappe, in der Dorfzone B mit Quartierplanpflicht (2. Bautiefe der Kantonsstrasse), wird aus Gründen der Erschliessung und des Lärmes nicht berücksichtigt.
- Beim Schulhaus, auf der bergseite der Kantonsstrasse, sind mehrere Parzellen aus Gründen der Überkapazität (RPG Art. 15) dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden.
- Die Teilrevisionen aus den Jahre 1980 (RB 259), 1985 (RB 553) und 1993 (RB 2760), welcher vor allem das Gebiet «Rieven» betreffen, sind im neuen Zonenplan 1:2'000 einbezogen worden.
- Im Gebiet «Palecs» wird eine Campingzone mit 100-180 Parzellen ausgeschieden, welche über die Kantonsstrasse erschlossen wird.
- Es wurde versucht, die Landwirtschaftszone konsequent an die Bauzone zu legen. Die wenigen Ausnahme sind:
 - im Gebiet «Tgav» (altes Rutsch- und Abbaugbiet);

- im Gebiet Richtung «Ruegna», wo sich zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Wald ein steiles teils felsiges Wiesbord durchzieht. Es handelt sich an diesem Standort um eine Fläche zwischen Bauzone und Forstwirtschaftszone, wo die landwirtschaftliche Nutzung heute schon eine sekundäre Bedeutung hat;
- im Gebiet oberhalb des Feuerwehrdepots, entlang der rechten Kantonsstrassenseite Richtung Ruegnas, wo sich die Möglichkeit bietet, künftig eine Bauzone auszuscheiden.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan in der Fraktion Tinizong sind :

- Die eng überbauten Gebiete mit älteren Gebäudestrukturen und kleinen Grundstückflächen sind mit kleinen Änderungen weiterhin der Dorfzone zugewiesen worden. Die Dorfzone besitzt keine Ausnützungsziffer und kleinere Grenzabstände.
- Die 2. Erschliessungsetappe der Dorfzone am östlichen bergseitigen Dorfrand, wird aus Gründen der Erschliessung und der Kapazität nicht berücksichtigt. Das Gebiet wird dem übrigen Gemeindegebiet sowie der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Im Gebiet «Cadras» ist eine seit längerem überbaute Parzelle am Dorfrand, in die Wohnzone 3 eingezont worden. Im selben Gebiet sind zwei Parzellen entlang der Kantonsstrasse von der Wohnzone neu der Dorfzone zugewiesen worden.
- Das bereits bestehende Areal des Kraftwerkes im unteren Teil des Dorfes wird neu in eine Gewerbezone eingezont. Die ebenfalls bestehende Verteilanlage zum Kraftwerkes, welche bis anhin im übrigen Gemeindegebiet zugewiesen war, ist ebenfalls der Gewerbezone zugeschlagen worden.
- Im Gebiet «Plaz la Rezgia» ist die bestehende Gewerbezone dem Wald angepasst worden.
- Es wurde versucht, die Landwirtschaftszone konsequent an die Bauzone zu legen. Die wenigen Ausnahme sind:
 - im Gebiet «Valira», wo sich zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Wald ein steiles teils felsiges Wiesbord durchzieht. Der östliche Teil liegt in der Gefahrenzone I. Es handelt sich an diesem Standort um eine Fläche zwischen Bauzone und Forstwirtschaftszone, auf der die landwirtschaftliche Nutzung nur eine sekundäre Bedeutung hat. Trotz allem wurde die Fläche zwischen der Forstwirtschaftszone und der Gefahrenzone der Landwirtschaftszone zugewiesen.
 - auf der Rückseite der Teilparzelle Nr. 87, welche entlang der Kantonsstrasse bereits überbaut und ausgenutzt ist.

Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Zonenplan 1:10'000 sind :

- Die augenfälligste Veränderung ist sicher die Ausscheidung der neuen Forstwirtschaftszone.
- Mehrere Gebiete, die land- und alpwirtschaftlich genutzt werden, sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden.
- Die Gebiete «Castelas», «Bartg», «Tgasot», «Demant», «Pensa», «Plaz Beischen», «Proschen», «Alp digl Plaz», «Alp Surnegn», und «Nascharegnas» sind in die Erhaltungszone aufgenommen worden.

b) Überlagerte Nutzung

Bei den überlagerten Zonen fallen gegenüber den rechtsgültigen Zonenplänen ebenfalls einige Änderungen auf. Generell ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen, auf die Angaben des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz stützen.

Die wesentlichsten Änderungen der überlagerten Zonen in der Fraktion Rona sind :

- Übernahme der vom Amt für Wald zur Verfügung gestellten Daten zu den Erfassungsbereichen und Gefahrenzonen.
- Die summarischen Quellschutzzonen in der Fraktion Rona wurden den hydrologischen Gutachten vom 10. Oktober 1995 / 25. März 2003 entnommen. Diejenige von Tinizong ist dem hydrologischen Gutachten vom Dezember 2001 entnommen worden.

Die wesentlichsten Änderungen der überlagerten Zonen in der Fraktion Tinizong sind :

- Übernahme der vom Amt für Wald zur Verfügung gestellten Daten zu den Erfassungsbereichen und Gefahrenzonen.
- Anpassung der Wintersportzone an die neuen Gegebenheiten.

Die wesentlichsten Änderungen der überlagerten Zonen gegenüber dem Zonenplan 1:10'000 sind :

- Die im rechtsgültigen Zonenplan ausgeschiedene Skisportzone im Gebiet «Tga» «Tgaclara» wurde nicht mehr aufgenommen.
- Das Feuchtgebiet «Palex» in der Ebene am rechten Juliaufer, wurde inklusive der angrenzenden Bestockung (Ufergehölz), einer Naturschutzzone zugeordnet. Für dieses Gebiet bestehen seit dem 1.1.1984 ein rechtsgültiger Vertrag zwischen der Stadt Zürich (Eigentümerin) und dem Bündner Naturschutzbund. Die ausgeschiedene Fläche misst ca. 17'000 m².

5.5 Materialverarbeitungsstandort Livizung

Eine der Hauptinitialzündungen zur seinerzeitigen Ortsplanung in der Fraktion Rona, war bestimmt das vorhandene Rufen- und Tunnelausbruchmaterial im Halte von rund 100'000 m³ im Gebiet «Livizung». Der Kanton drängte die Gemeinde das Problem zu lösen. Der Problemerkatalog des Amtes für Raumplanung beschreibt im Kapitel 4.1.1 Bauzonen «Problematisch ist die Ausscheidung einer speziellen Nutzungszone im Gebiet Livizung. Namentlich sind es die Gefahrensituation und der Landschaftsschutz, die die Ausscheidung einer Zone erschweren».

Unter dem Kapitel «4.1.5 Weitere Zonen», führt der Problemerkatalog die Ausscheidung von Kiesabbau-, Deponie- und Materialablagerungszonen auf die Voraussetzung der Willensäusserung, auf den sich in Arbeit befindenden regionalen Richtplan, voraus. Der Richtplan befasst sich mit Abklärungen des Bedarfs, alternativen Standortuntersuchungen, der Prüfung und Beurteilung der räumlichen Auswirkungen sowie dem Nachweis der Machbarkeit. Der Bedarf umfasst einen Richtplanhorizont von 15-25 Jahren. Der Kantonale Richtplan sieht in diesem Gebiet keine «Materialabbau» oder «Materialabbau und -verwertung» vor.

a) Regionale Richtplanung im Gebiet Livizung

Der Regionalverband Mittelbünden verabschiedete an der Delegiertenversammlung vom 28. April 1994 das Richtplanvorhaben Nr. 5.612 «Deponie und Materialablagerungen Albula und Sursés». Mit Schreiben vom 16. Mai 1994 unterbreitete der Regionalverband Mittelbünden unter anderem das Richtplanvorhaben der Regierung zur Genehmigung ein. Am 18. Januar 1995 wurden die noch offenen Punkte mit dem Regionalverband besprochen.

Mit Protokoll Nr. 2531 (RB) teilt die Regierung des Kantons Graubünden zum regionalen Richtplan Mittelbünden, Phase 2, Deponien und Materialablagerungen Albula und Sursés mit, dass die Festsetzung eines dauernden Materialverarbeitungsstandortes in Livizung nicht genehmigt wird. Der Regionalverband Mittelbünden sowie die Gemeinde haben gegen diesen Bescheid keine rechtlichen Schritte unternommen. Sie haben mit der Regierung das Gespräch gesucht und das weitere Vorgehen in der Ortsplanung am 29.1.1996 festgelegt.

b) Ortsplanung im Gebiet Livizung

Die Verarbeitung des vorhandenen Rufen- und Tunnelausbruchmaterials von rund 100'000 m³, ist mit einer Departementsverfügung für Bauten ausserhalb der Bauzone befristet bis 28. September 1995, mit der Auflage, dass kein zusätzliches Material zugeführt werden dürfe, zugestimmt worden. Beim vorhandenen Tunnelausbruchmaterial handelt es sich um hochwertiges Material.

Stand der Ortsplanung zum Zeitpunkt der Mitteilung der Regierung zum Regionalen Richtplanvorhaben (RB 2531) war, im Bereich der Siedlung in einer ersten Lesung, bereits abgeschlossen. Die Linienführung der projektierten Umfahrungsstrasse Rona wurde berücksichtigt. Auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der potentiellen Gefahren wurde Rücksicht genommen.

Die Planungskommission der Gemeinde Tinizong-Rona hat an die künftige Zone im Gebiet Livizung die folgenden Randbedingungen gestellt:

- Ortsplanerisch optimale langfristige Lösung für die Gemeinde unter Beachtung der Naturgewalten und -schönheiten;
- Sichern und schaffen von Arbeitsplätzen;
- Betrieblich strukturierte konzeptionelle Organisation unter Berücksichtigung einer weitsichtigen Geschäftspolitik als Voraussetzung;

Ortsplanung:

Die Gemeinde Tinizong-Rona sieht sich als Kleingemeinde wie die Grosszahl der bündnerischen Gemeinden mit der Daueraufgabe konfrontiert, der Abwanderung entgegenzuwirken. Der Auf- und Ausbau einer zweckmässigen Basisinfrastruktur ist Teil dieser Bestrebungen. Im Rahmen der Ortsplanung beabsichtigt die Gemeinde, die raumrelevanten Voraussetzungen für eine ausgewogene, im Gesamtinteresse stehende Entwicklung zu schaffen.

Neuansiedlungen von Unternehmungen, die Arbeit und Verdienst in die Gemeinde brächten, wären erwünscht. Die Realität zeigt allerdings, dass der Erfolg solcher Anstrengungen erdauert werden muss. Umso gerechtfertigter ist es, wenn die Gemeinde bestehendes Gewerbe erhalten und dieses als Ansatzpunkt für eine massvolle Siedlungs- und Gewerbeentwicklung nimmt.

Im Rahmen einer Gesamtabwägung aller Nutzungsinteressen soll sich die gewerbliche Nutzung in der Fraktion Tinizong auf das Gebiet «Gravas» verdichten. In der Fraktion Rona soll sich die gewerbliche Nutzung auf das Gebiet am linken Ufer des Livizung-Baches konzentrieren, in dem im unteren Teil eine Gewerbezone geschaffen wird. Im oberen Teil soll eine Materialaufbereitungszone ausgeschieden werden. Diese soll einerseits die rechtliche Grundlage für die heutige Nutzung schaffen, andererseits eine angemessene betriebliche Erweiterung ermöglichen.

Die Raumplanung hat Nutzungskonflikte durch Ausscheidung verschiedener Arten von Nutzungszonen zu vermeiden. Die im Gebiet Livizung entstehenden Grundnutzungen beruht auf einem politisch, planerisch und betrieblich ausgereiftem Konzept. Die Konflikte mit der projektierten Kantonsstrasse und der Gefahrenzone 1 sind weitgehend eliminiert worden.

Das bestehende Auengebiet von lokaler Bedeutung am rechten Livizungufer, wird durch die heutige wie auch die künftige Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Bestockung (Ufergehölz) entlang des linken Bachbettes des Livizung wurden durch den Förster beurteilt. Die beiden Feldgehölzgruppen, zwischen der Materialaufbereitungszone und der Gewerbezone, wurden der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Die zwischen den beiden Feldgehölzgruppen liegende Teilparzelle 2163, und die Parzellen 2164 und 2165, sind in die Landwirtschaftszone aufgenommen worden.

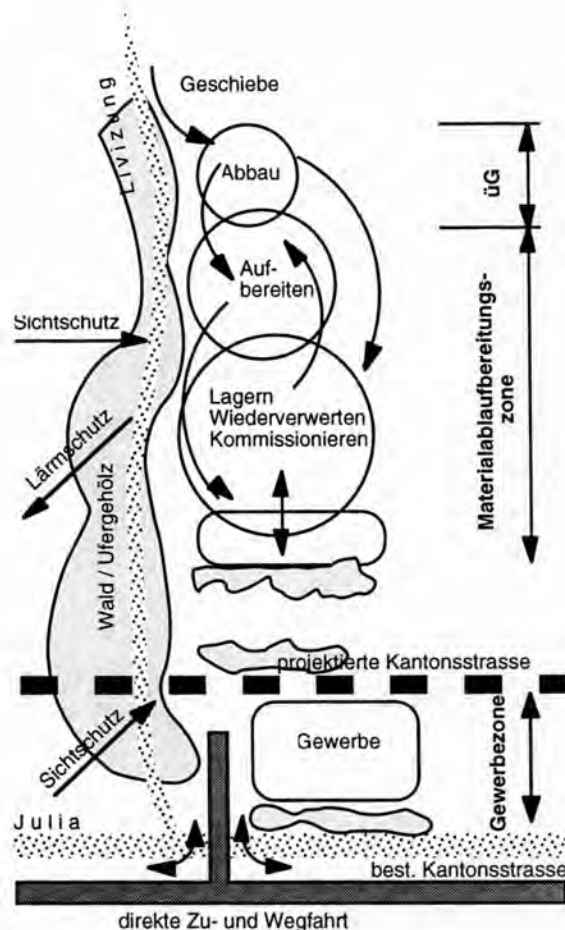
Durch das Ausscheiden einer konzentrierten Nutzung, in der geschlossenen Geländekammer entlang des linken Ufers des Livizung, werden Konflikte (Lärm, Staub, Erschütterungen, Verkehrssicherheit etc.) mit dem Siedlungsgebiet weitgehend vermieden. Die Emissionen für das Siedlungsgebiet können durch den direkten Zugang ab der Kantonsstrasse auf ein absolutes Minimum herabgesetzt werden.

Die heute beanspruchte Fläche wird gegenüber der künftigen Materialaufbereitungszone, für die Lagerung und Verarbeitung des Tunnelmaterials, lediglich im Norden um ca. 550 m² erweitert.

Durch die Ausscheidung der Materialaufbereitungszone entlang des Livizung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, im selben Gebiet die heute rechtsgültige Gewerbezone in Riven (Sackstrasse am Ende des Siedlungsgebietes) auf die linken Flussseite der Julia, optimaler und auf eigenen Grund und Boden zu verlegen.

ist nicht mehr aktuell
→ nicht im Ritzau

Abbildung 1



Arbeitsplätze :

In der jetzigen gesamtwirtschaftlich schwierigen Zeit, in der sich selbst die kantonal ausgerichteten Betriebe durch innerbetriebliche Konzentrationen auf kleinere Zentren umstellen, erlangt ein Unternehmen das regionale und lokale Aufgaben erfüllt, zunehmend an Bedeutung. Der Unterhalt und Neubau der Verkehrswege im Kanton Graubünden, und im speziellen in der Region Mittelbünden, wird weiterhin ausgebaut und unterhalten werden müssen. Es macht Sinn, diese Arbeiten in der Region zu bewerkstelligen.

Mit der Sicherung des bestehenden Betriebes besitzt die Gemeinde die Möglichkeit, Arbeitsplätze sowie Einnahmen für die Gemeinde zu sichern.

Betrieb :

Die jährlich unterschiedliche Entnahme aus dem bereits erstellten Geschiebeauffangbecken (Auffangvolumen für ca. 15'000-20'000 m³) aus dem Livizung, wird sich nach Angaben der Gemeinde sicher über den Planungshorizont von 15 Jahren erstrecken. Das Amt für Fluss- und Wildbachverbauungen bestätigte diese Angaben am 31. Mai 1996. In durchschnittlichen Jahren beträgt das Ausmass der Entnahme aus dem Auffangbecken ca. 5'000 m³. Grossereignisse durch heftige Niederschläge mit viel Geschiebe können sich alle ca. 8-10 Jahre wiederholen (2001 10'000 m³ in einem Tag). Dabei kann das Auffangbecken durchaus gefüllt werden. Für diese flusspolizeiliche Materialentnahme von Geschiebe und Rüfen-

material aus dem oberen Bereich des Flussbettes, wird keine Abbauzone ausgeschieden. Der durchschnittliche jährliche Geschiebeanfall beträgt ca. 5'000 m³. In relativ trockenen Jahren mit wenig Niederschlägen, können lediglich ca. 2'000 - 3'000 m³ aus dem Auffangbecken entnommen werden.

Um eine sinnvolle Verwaltung des vorhandenen Tunnelmaterials aus Gründen des haushälterischen Umganges mit hochwertigem Material erreichen zu können, wird der bestehende Ausbruch aus dem Crap Ses Tunnel mit dem Material aus dem Livizungbach gemischt. Die Verwertung und Verwaltung des hochwertigen Tunnelmaterials wird sich dadurch zeitlich in die Länge ziehen. Es macht Sinn, gutes hochwertiges Material, nicht für zweitklassige Vorhaben zu verschwenden.

Der Gesamtausstoss der Unternehmung an Kiessand I und II beträgt ca. 25-30'000 m³ pro Jahr.

Vom jährlichen Gesamtausstoss fallen auf die Sparte Kiessand I (0-63 mm) ca. 10'000 m³, die heute zu 10% mit hochwertigem Material veredelt werden. Damit Kiessand 0/63 mm (frostsicher) veredelt werden kann, benötigt die Unternehmung ca. 1'000 m³ Tunnelausbruchmaterial. Die Beurteilung des Baugeologie+Geo-Bau-Labor Chur hält im Bericht 4054-1 fest «Die Untersuchte Probe vom 31.8.1995 erfüllt die an einen Kiessand I, 0/63 mm (frostsicher) gestellten Anforderungen im Sinne einer Folgekontrolle zur Eignungsprüfung. Die Kornabstufung ist in Ordnung, die Frostsicherheit ist gewährleistet. Gegenüber der Eignungsprüfung wurde dem Tunnelausbruch-Rohmaterial ca. 1/3 Bachgeschiebe (Livizung) beige-mischt.». Proben mit weniger als 15 % Tunnelmaterial haben bereits die Qualitätsanforderung für Koffer erfüllt. Heute wird, ohne wesentliche Qualitätsverminderung, lediglich noch ca. 10% Tunnelmaterial beige-mischt.

Pro Jahr werden durch das Unternehmen ca. 15-20'000 m³ Kiessand II (0-100 mm) aufbereitet. Damit die Normen (Kiessand für Fundations-schichten, Norm VSS/VS 670'120b) erfüllt werden können, mischt das Unternehmen ca. 10% des Tunnelmaterials bei. Demnach werden pro Jahr ca. 1'800-2'000 m³ des gelagerten Tunnelmaterials aufgewendet. Die Eignungsprüfung des Baugeologie+Geo-Bau-Labor Chur hält im Bericht 4054-2 fest «Die Qualitätsanforderungen an einen Kiessand II, 0/100 mm, frostsicher (Anteil <0.02 mm maximal 3.0 Masse-%) werden von der am 31.8.95 entnommenen Probe erfüllt.». Das kantonale Tiefbauamt, sowie das kantonale Meliorationsamt GR, fordern von einem Kiessand II, 0/100 mm, frostsicher die gleiche Frostsicherheit wie von einem Kiessand I, das heisst der Anteil <0.02 mm ist auf ein maximal 3.0 Masse-% begrenzt. Bei der Eignungsprüfung erübrigte sich der Tragfähigkeitsnachweis (CBR-Test), sowie besondere Untersuchungen der Feinanteile (Plastizitätseigen-schaften). Abgesehen vom Rohmaterial (reines Bachgeschiebe) entspricht die vorliegende Untersuchung der bestehenden Eignungsprüfung für ge-mischtes Rohmaterial (Livizung und Tunnelausbruch Crap Ses). Diese Prüfung enthielt nur ca. 10% Tunnelmaterial.

Der Abbau der 30'000 m³ wird demzufolge nicht so rasch abgebaut werden können wie das zu Beginn angenommen wurde. Um das hochwertige Material optimal ausnützen zu können, muss zusätzliches Material zugeführt werden können. Als wiederverwertbare Stoffe sollen Abbruchmaterial aus Steinbrüchen (z.Bsp. Marmorera), Altbeläge und Teile des Strassenkörpers (Koffer) sowie sauberes Aushubmaterial und Abbrüche aus den Siedlungs-gebieten zugeführt werden dürfen. Diese Materialien sind geeignet zum aufbereiten und beimischen. Zum Teil sind sie selbst hochwertiges Roh-material.

Konzept :

Für die flusspolizeiliche Materialentnahme von Geschiebe und Rufenmaterial aus dem Livizung, wird keine Abbauzone ausgeschieden.

Die bestehende Brech-, Aufbereitungs-, Wasch- und Sortieranlage unterhalb des Materialentnahmegebietes, soll einer Materialaufbereitungszone zugewiesen werden. In dieser Zone sind lediglich Bauten und Anlagen zugelassen, welche ausschliesslich der Aufbereitung und Veredelung des Materials dienen.

Das Lager des Tunnelausbruchmaterials, das eine Fläche von ca. 7'000 m² beansprucht, soll ebenfalls einer Materialaufbereitungszone zugewiesen werden, da mit einem langsamen Abbau des Materials gerechnet wird.

In der Materialaufbereitungszone sollen auch Wiederverwertbare Stoffe wie Altbeläge, Koffermaterial, Resten aus Steinbrüchen etc. gelagert und anschliessend verarbeitet werden können. Für besondere Stoffe können auch mobile Anlagen eingesetzt werden.

Für Garagen-, Werkstätte-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wird auf der Teilparzelle 2138 und auf den Parzellen 2139, 2140 und 2171 eine Gewerbezone ausgeschieden. Die politische Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzellen 2140 und 2171. Der Gemeindevorstand erhofft sich aus der Bauzone auch eine langfristige Einnahmequelle sowie Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen.

Da nicht nur mit unserem Boden, sondern auch mit den uns zur Verfügung stehenden Materialien haushälterisch umgegangen werden muss, hat die Planungskommission der Gemeinde Tinizong-Rona für das Gebiet Livizung und die künftigen Zonen klare, konzeptionelle Anforderungen gestellt. Deshalb muss ein neues Verständnis der Orts- und Regionalplanung im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung geschaffen werden. Nicht nur der Zonenplan allein steht im Vordergrund, sondern die Verknüpfung von Raum- und Sozialplanung. Das heisst vermehrte Berücksichtigung organisatorischer und planerischer Lösungen.

Am 2. Oktober 2003 konnte die Gemeinde mit dem Unternehmer eine Vereinbarung unterzeichnen, in welcher sich die Parteien unter anderem auf die folgenden Punkte einigen konnten:

- die Zufahrtsstrasse am rechten Ufer des Livizung wird aufgehoben;
- die einzige Zufahrt erfolgt neu auf der bergseitig bereits bestehenden Erschliessungsstrasse (Verbreiterung notwendig);
- der Streifen der Parz. Nr. 2172 wird für Ufergehölz freigehalten;
- auf einer Breit von 4.0 m entlang der Parz. Nr. 2163 darf kein Material abgelagert werden;

Mit dieser Vereinbarung vermag die vorliegend erarbeitete Lösung, die Bedingungen aus diversen Besprechungen und Augenscheinen sowie den nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu genügen. Die Anforderungen aus den Vorprüfungsberichten sind somit berücksichtigt worden.

5.6 Campingzone Rona

Die Gemeindeversammlung von Rona hat am 11. August 1979 einer Änderung des Zonen- und Gestaltungsplanes (Campingzone) sowie einer Ergänzung des Baugesetzes (dazugehöriger Artikel), zugestimmt.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 1990 die Aufhebung der Campingzone. Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte erst am 25. Juni 1993 und am 9. Juli 1993. Die Umzonung der Campingzone in die Landwirtschaftszone wurde von der Regierung mit RB 2760 am 8. November 1993 genehmigt. Der Artikel im Baugesetz wurde nicht gelöscht.

Die künftige Campingzone in Rona entspricht einem touristischen Bedürfnis der Region. Zur Realisierung der Campinganlage in Rona ist es unbedingt erforderlich, die geplante Anlage fest in das touristische Konzept der Region einzubinden. Für die Beurteilung eines einzelnen Campingplatzstandortes ist das Richtplanverfahren nicht geeignet. Die Planung muss vielmehr auf der Ebene der Nutzungsplanung angesiedelt und mit der Region abgesprochen werden. Der Regionalverband Mittellanden bestätigte denn auch, dass die Campingzone in der Fraktion Rona nicht richtplanrelevant ist.

Eine erste Besichtigung des Geländes durch den Touring Club der Schweiz (TCS) fand im Herbst 2000 statt. Der Platzstandort ist nach offizieller Klassierung VCS/TCS im Bereich 3 Stern vorgesehen.

Ortsplanung :

Die künftige Campingzone wird über die bestehende Kantonsstrasse westlich der Parzelle zum Camping- und Parkplatz erschlossen. Der geplante Campingplatz umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.4 ha. Innerhalb der Campingzone werden ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen erstellt. Eine Ausbaustückung ist vorgesehen.

Die bestehenden Entwässerungsgräben werden durch einen Aushub auf einer Fläche von ca. 2'100 m² zu einem Natursee (Flachgewässer) erweitert. Im Süden und Westen des Flachgewässers ist ein natürlich gestalteter Kinderspielplatz mit kleinem Planschbecken vorgesehen.

Innerhalb der Campingzone sind die notwendigen Betriebsgebäude, Plätze für Motorhomes, Campingplätze und Bungalows vorgesehen. Für die Campingzone wird ein Genereller Gestaltungsplan vorgesehen.

Betrieb :

Neben der Platzzufahrt wird eine separate Parkfläche von ca. 1'700 m² für ca. 70 Parkplätze erstellt. Die erste Ausbaustückung wird mit allen notwendigen Einrichtungen für den gesamten Platz ausgerüstet. Das Betriebsgebäude mit Reception (am Eingang im Zentrum) wird mit allen notwendigen Einrichtungen wie Toiletten, Duschen, Abwasch- und Waschräumen, Trockenraum etc. für den gesamten Platz (ca. 120 Parzellen) ausgerüstet. Das Betriebsgebäude liegt zwischen dem Parkplatz und dem Bungalowterrain und ist durch ein natürliches Gewässer teilweise vom Campingterrain getrennt.

In der ersten Ausbaustückung werden ca. 105 Parzellen inkl. den notwendigen Betriebsgebäuden erstellt. Die Ausstattung mit Bungalows wird entsprechend der Nachfrage in einer weiteren Etappe realisiert. Für Motorhomes sind ca. 16 Plätze vorgesehen.

Für die zweite Ausbaustufe ist ein weiteres Betriebsgebäude (Sanitärgebäude) mit allen notwendigen Einrichtungen vorgesehen. In der östlichen Erweiterung (II. Etappe) sind ca. 66 Parzellen vorgesehen.

Konzept :

Die Anlage soll in die touristisch attraktive Ferienregion Savognin, mit den unzähligen Möglichkeiten, als Sommer- und Winterbetrieb integriert werden. Die Konzeptidee (TCS vom 8.4.2003) basiert vorwiegend auf einem Touristenplatz mit einem Anteil Saisonparzellen und festen Bungalows. Der Betrieb wird klar als Ganzjahresplatz ausgelegt.

5.7 Erhaltungszonen

Die Gemeinde Tinizong-Rona besitzt einige Baugruppen ausserhalb der Bauzone, bei denen die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Diese Baugruppen befinden sich alle weit ab des Siedlungsgebietes. Durch diese Abgelegenheit sind sie sehr zurückhaltend erschlossen worden.

Eine Zuweisung der Baugruppe «Nascharegna» auf dem ehemaligen Gemeindegebiet Rona, zu einer Stallumbauzone, wurde mit RB Nr. 2644 vom 13.11.1978 genehmigt. Die Baugruppe «Nascharegnas» ist im Rahmen der Revision in die Erhaltungszone aufgenommen worden.

Das Genehmigungsverfahren für die Ausscheidung einer Stallumbauzone für die Baugruppe «Spegnas» wurde mit RB Nr. 3644 vom 13.11.1978 zurückgestellt. Die Rückstellung der Gebäudegruppe «Spegnas» erfolgte im wesentlichen aufgrund der unter Umständen ernstlichen Gefährdung der ganzen Siedlung durch Rutschungen entlang des südlich der Baugruppe verlaufenden Bachtobels. Die Gebäudegruppe liegt fast vollständig in der Gefahrenzone 2.

Die Baugruppen «Tgant Pensa» und «Proschen Davora» werden nicht als Erhaltungszonen aufgenommen, da sie lediglich aus vier Gebäuden bestehen. Für die restlichen Baugruppen sind Planfenster (Zonenpläne und Genereller Erschliessungspläne) ausgearbeitet worden.

Generelle Erschliessungspläne (Ver- und Entsorgung) mit Reservoir, Wasserleitungen sowie reduzierter Abwasserbeseitigung werden für die Erhaltungszonen nicht ausgearbeitet, da kein Wasser in die Gebäude geführt werden darf. Die Angaben der Verkehrstechnischen Erschliessung (Fuss- und Wanderwege, Wirtschaftswege, Parkplätze) sind im Generellen Erschliessungsplan (Verkehr) 1:10'000 enthalten. Die Parkplätze der Erhaltungszonen sind lediglich im Sommer benutzbar (Sommerparkplätze), da die Strassen im Winter mittels Barrieren gesperrt sind (kein Problem mit Gefahrenzone 1).

6 GENERELLER GESTALTUNGSPLAN

Dem Schutz und der Erhaltung des inneren und äusseren Ortsbildes von Tinizong-Rona wurde grosse Bedeutung zugemessen. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird das Ortsbild der Gemeinde, in seiner Gesamtheit als Passdorf mit gewissen Lagequalitäten, eingestuft.

Die Verlegung der rechtsgültigen Gewerbezone aus «Plang Gicrs» (Zonenplanänderung vom 11.3.1985, RB 553) in das Gebiet der Einmündung des Livizung in die Julia, trägt wesentlich zur Sicherung des inneren sowie des äusseren Ortsbildes der Fraktion Rona bei.

Die Fraktion Tinizong zeichnet sich aus durch das vorherrschende bäuerlichen Erscheinungsbild und den hohen Anteil an wertvollen Altbauten. Das im Juli 2001 aufgelegene Strassenprojekt zur Strassenkorrektur (Ortsdurchfahrt), ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision, mit der Nutzungsplanung abgestimmt worden.

7 GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

7.1 Allgemeines

Der Generelle Erschliessungsplan beinhaltet neben dem Baugebiet als Information, die Elemente des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung.

Die Gemeinde weist einen sehr unterschiedlichen Erschliessungsstand auf. Sämtliche wichtigen Strassen bestehen heute schon oder sind mindestens ausparzelliert. Das Baugebiet ist weitgehend erschlossen und überbaut.

Die Planungskommission hat das Wegnetz durch die speziellen Kenntnisse einzelner Mitglieder geprüft und durch verschiedene Verbindungsstücke ergänzt.

Die in den Plänen aufgeführten Infrastrukturen (Wasser- und Abwasserhauptleitungen) basieren auf den Plangrundlagen der Gemeinde, welche sie auch überprüft hat. Die Standorte der Transformatoren und Verteilkästen sind durch die Gemeinde in einem Übersichtsplan eingetragen worden.

7.2 GEP 1:2'000 (Siedlungsgebiet)

Verkehrsanlagen

Im Generellen Erschliessungsplan (1:2'000) konzentriert sich der Inhalt auf die Festsetzung von bestehenden Verhältnissen. Da das ausgeschiedene Baugebiet weitgehend erschlossen ist, sind keine Neuanlagen erforderlich.

Der Generelle Erschliessungsplan in der Fraktion Tinizong beinhaltet zur Erhaltung der Betriebssicherheit und Erhöhung der Verkehrssicherheit, eine auf der bergseite angeordnete durchgehende projektierte Fussgänger Verbindung.

Von Bedeutung ist der Entscheid für die künftige Erschliessung im Gebiet «Livizung». Hier gilt es eine möglichst flexible Lösung zur Erschliessung der Materialaufbereitungszone zu finden. Für die Erschliessung der Campingzone wurde das Mittel des Anschlussbereiches gewählt, welcher in Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Areals eine optimalere und flexiblere lösen zulässt.

Ver- / Entsorgung

Die heute überbauten Gebiete sind weitgehend durch die Hauptstränge der Wasser- und Abwasserhauptleitungen erschlossen. Die Leitungsführungen im Generellen Erschliessungsplan sind aus den Grundlagen der Gemeinde entnommen. Die im GEP aufgeführten Ver- / Entsorgungsanlagen sind durch die zuständigen Organe der Gemeinde geprüft worden.

Als Teilerschlossen gilt das Gebiet «Plang Gicrs». Die fehlende Kanalisationsleitung wurde im Generellen Erschliessungsplan (Ver- / Entsorgung) aufgenommen.

7.3 GEP 1:10'000 (Gemeindegebiet)

Verkehrsanlagen

Die Land- / Forstwirtschaftswege sind weitgehend Bestandesaufnahmen. Die Erschliessungen der Ostseite des Piz Spegnas, zwischen «Motta Sblocs» und «Val Livizung», dient weitgehend der Alp- und Landwirtschaft sowie der Forstwirtschaft. Die Erschliessungen sind ausgebaut resp. saniert worden.

Es ist bis heute lediglich ein neues Projekt von fehlender oder ergänzender Strassen oder Wegen bekannt. Es handelt sich um ein Verbindungsstück eines Land- und Forstwirtschaftsweges zwischen «Las Candreglias» und «Spegnalunga». Im Bereich des Gebietes «Castelas» zur Erhaltungszone, hat der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg eine neue Linienführung erhalten. Die Fuss- und Wanderwege wurden im Erschliessungsplan ebenfalls aufgenommen.

8 BAUGESETZ

8.1 Allgemeines

Die bisherigen baulichen Entwicklungen in den Fraktionen Tinizong und Rona haben gezeigt, dass die rechtsgültigen Baugesetze ihre Aufgabe erfüllt haben.

Die Planungskommission hat sich zu Beginn der Arbeiten für eine Anpassung des neuen Baugesetzes an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden von der Bündner Vereinigung für Raumplanung ausgesprochen. Als Wegbegleiter diente das in der Zwischenzeit neu überarbeitete Musterbaugesetz der Bündner Vereinigung für Raumplanung. Eigenständige Lösungen blieben aber immer vorbehalten. Es ergab sich auch, dass verschiedene neue übergeordnete Gesetzesgrundlagen einbezogen werden mussten, so das Bundesgesetz über den Wald, dann auch das kantonale Raumplanungsgesetz.

Die komplexe Materie eines Baugesetzes wie auch die intensiven und engagierten Diskussionen für die neue Fassung dieses Erlasses, hat die Planungskommission veranlasst, den Entwurf mit dem Planer in mehreren Lesungen durchzuarbeiten. Die Schlussredaktion hat die Gemeinde übernommen.

8.2 Baugesetzrevision

In der romanischen Fassung des überarbeiteten Baugesetzes sind neu die notwendigen Skizzen direkt beim zuständigen Artikel eingeführt worden. Die neue Fassung stützt sich auf das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden der Bündner Vereinigung für Raumplanung. In den nachfolgenden Erläuterungen wird auf die jeweiligen Besonderheiten eingegangen.

Kapitel I (Allgemeines)

Für wertvolle Landschaften, Naturobjekte sowie Bauten und Anlagen wurde neu ein Artikel zum Natur- und Heimatschutz aufgenommen.

Kapitel II (Grundordnung)

Bis anhin war dieses Kapitel im Baugesetz Tinizong und Rona mit «Planung» überschrieben. Im künftigen BauG wird dieses Kapitel in Allgemeines, Bauvorschriften, Zonen, Gestaltung und Erschliessung unterteilt.

1. Allgemeines

Im Artikel Grundordnung (Planung) werden die Absätze «Richtpläne» und «Finanzierungsplan» gestrichen.

Im Artikel Zonenplan werden die einzelnen Zonen nicht mehr einzeln aufgezählt. Die Grundnutzung sowie die Überlagerte Nutzung werden besser umschrieben.

2. Bauvorschriften

Neu wurde ein Artikel Architektur aufgenommen, bei dem bei ungenügender Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassade, Dachgestaltung oder Farbgebung, der Bauberater beigezogen werden kann.

Der Artikel «Waldabstand, Gewässerabstand» ist an das neue Waldgesetz angepasst worden.

Bei den Pflichtparkplätzen ist, im Wissen um die in der Dorfzone oft engen Platzverhältnisse, das Instrument der finanziellen Ersatzabgabe geschaffen worden. Damit wird auch für die jeweils Betroffenen eine rechtlich einwandfreie Grundlage ermöglicht. Es ist vorgesehen, dass für den Zeitpunkt der Gemeindeversammlung der Indexstand im Gesetzesartikel fixiert wird und damit die Basis für das Berechnen der jeweiligen Ersatzabgabe festgelegt wird.

3. Zonen

Da im revidierten Zonenplan keine Erschliessungsetappen mehr vorgesehen sind, werden sämtliche Artikel zur Etappierung gestrichen.

Neu geschaffen wurde an Stelle der «Stallumbauzone», «Maiensässzone» die «Erhaltungszone». Der Artikel Erhaltungszone regelt abschliessend die möglichen Bautätigkeiten für diese Gebiete.

Neu geschaffen wurde auch ein Artikel für die Materialaufbereitungszone in Livigung, Störungsgrad von Betrieben eine Dorferweiterungs- und Campingzone für die Fraktion Rona sowie eine Naturschutzzone.

Die Ausnützungsziffer wurde neu gefasst. Künftig werden im EG resp. KG Raumteile ohne Rücksicht auf ihre Nutzung angerechnet, die mehr als 1.60 m ab UK Decke das Terrain überschreiten.

Für mögliche archäologisch wertvolle Funde sowie Befunde wurde neu ein «Archäologische Schutzzone» aufgenommen.

Die auf dem Gemeindegebiet von Tinizong-Rona vorgesehenen Wildruhezonen im Waldentwicklungsplan ist im Zonenplan neu als «Wald- und Wildschutzzone» aufgenommen worden.

Das Zonenschema wurde den verschiedenen Ergänzungen angepasst.

4. Gestaltung

Im Kapitel Gestaltung wurden neu die Artikel «Schutzbereich», «Erhaltungsbereich», «Anpassungsbereich», «Erneuerungsbereich» und «Neugestaltungsbereich» aufgenommen.

Für Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sowie Kulturobjekte wurde ein Artikel «Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte» aufgenommen.

5. Erschliessung

Der Absatz Erschliessung wurde neu strukturiert und an das neue Reglement der Gemeinde betreffend die Erschliessung von Erschliessungsanlagen und die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Benützungsgebühren angepasst.

Im Baugesetz wird kein Artikel aufgenommen, der die Zu- und Ausfahrten sowie Vorplätze und Rampen regelt. Die engen Verhältnisse in Dorf bewogen die Gemeinde, die Sicherheit der Verkehrsanlagen im Artikel 24 festzulegen.

Kapitel III (Quartierplanung)

Das Kapitel Quartierplanung, das im rechtsgültigen Baugesetz recht gut umschrieben ist, wurde lediglich neu strukturiert. Die Systematik und der Inhalt orientieren sich weitgehend am Musterbaugesetz.

Kapitel IV (Baubewilligungsverfahren)

Die Baubewilligungspflicht ist neu im Kapitel IV. Im übrigen wurden in diesem Kapitel keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Kapitel V (Vollzugs- und Schlussbestimmungen)

Die Kapitel «Strafbestimmungen und Rechtsmittel» und «Schlussbestimmungen» sind zusammengefasst worden. In ihrem Inhalt sind sie nicht wesentlich verändert worden. Der Inhalt orientieren sich weitgehend am Musterbaugesetz (Anpassung Strafbestimmungen).

9 UMWELT

9.1 Allgemeines

In der laufenden Ortsplanungsrevision sind die wichtigsten Fragen des Umweltschutzes, gestützt auf Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung, einbezogen worden. Im Umweltschutz geht es um einen umfassenden Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen. In den anschliessenden Absätzen werden die möglichen Problemfälle auf dem Gemeindegebiet als «Schwachstellenanalyse», nach den folgenden Themen aufgeführt:

- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Bodenschutz
- Gewässerschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Störfallvorsorge
- Abfallentsorgung
- Energie

Lärmschutz

Bei der Zonenplanrevision sind die Empfindlichkeitsstufen im Baugesetz und in den Plänen zugeordnet worden. Der auf der stark befahrenen Julier Passstrasse (A3) auftretende Verkehrslärm, verursacht selbst im Siedlungsgebiet grössere Lärmprobleme (vgl. Punkt 2.8 Lärm/5.6 Materialverarbeitungsstandort Livizung).

In den gewachsenen Strukturen unterschiedlicher Nutzung des Siedlungskörpers einer kleinen Talgemeinde ist die Entflechtung störungsanfälliger Betriebe und Wohn- beziehungsweise Erholungsgebiete im Rahmen einer Ortsplanung nur schlecht möglich. Der Standort der Materialaufbereitungszone im Gebiet Livizung sowie die Gewerbezone in der Fraktion Tinizong sind unter den gegebenen Randbedingungen als optimale Lösung zu beurteilen.

Mit der Auflage der Strassenkorrektur Tinizong innerorts (km 40.00-41.31) ist das Lärmsanierungsprogramm gleichzeitig mit dem Strassenprojekt aufgelegt. Im Bereich des Strassenprojektes werden die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen im Zuge der Bauarbeiten realisiert.

Luftreinhaltung

Der Zusammenhang zwischen Raumnutzung und Schadstoffemissionen besteht in der Gemeinde Tinizong-Rona lediglich bei der Hausfeuerung und dem Strassenverkehr. Die Ausbreitung von Schadstoffen durch den Strassenverkehr, kann mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 4'093 Fahrzeugen im Jahr 2000 nicht vernachlässigt werden.

Jede bauliche Verdichtung des Siedlungsgebietes, insbesondere entlang der Julierstrasse A3, würde den Anliegen der Luftreinhaltung widersprechen, wenn nicht die Windverhältnisse und die Durchmischung, die Schadstoffe exportieren würde.

Die Form der Rauchfahnen von Hausfeuerungen bestätigt, dass durch den relativ starken Wind aus der Nord- und Süd-Richtung eine gute Durchmischung und Verdünnung der Schadstoffe vorherrscht.

Durch den bestehenden Gewerbebetrieb im Livizung und die Gewerbezone im Gebiet «Gravas» sind, bezüglich Luft wie auch Lärm, keine nachteilige Emissionen auf das Siedlungs- und Gemeindegebiet zu erwarten.

Bodenschutz

Die landwirtschaftlich gut geeigneten und fruchtbaren Böden sind der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Mit einer Beeinträchtigung der fruchtbaren Böden durch Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen.

Die östlich von Rona gelegenen Quellen, zwischen «Ava Mareia» und «Ava Salva», sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung vor Nitraten zu schützen. Die gültigen Richtwerte werden nicht überschritten.

In den Gebieten «Pro Grond» und «Plangs» sowie ein grösseres Gebiet südlich des «Livizung», werden ausschliesslich durch die Landwirtschaft genutzt, wo keine Beeinträchtigung der fruchtbaren Böden durch Anlagen mit erheblichen Schadstoffemissionen zu rechnen ist. Das selbe gilt für die gesamte Ebene in der Fraktion Tinizong.

Gewässerschutz

Die Ableitung des strassenseitigen Oberflächenwassers erfolgt über die Böschung. Im bewohnten Gebiet wird das Wasser in einem von der Gemeindekanalisation unabhängigen Leitungssystem abgeleitet.

Aufgrund der ausgeschiedenen Abgrenzung der Grundwasser- und Quellschutzzone, ist mit keinen nennenswerten Schwachstellen oder Störfaktoren zu rechnen.

Der Gemeinde wird nahegelegt, die in den Hydrologischen Berichten (Böhm und Rüegg) enthaltenen Empfehlungen zum Schutz der Quellen, vollumfänglich zu realisieren. Die Gemeinde muss prüfen, ob eine Verbindung der Wasserversorgung von Rona und Tinizong herzustellen werden kann.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie die Anliegen des Landschaftsschutzes finden im neuen Baugesetz sowie im Zonenplan genügend Schutz (vgl. Punkt 5.4 Zonenpläne / b überlagerte Nutzung)

Vorübergehend wird das Landschaftsbild im Abschnitt «Sumvei» bis «Val Mulegna» durch die Strassenkorrektur Tinizong-Rona beeinträchtigt. Die Landschaft wird nach einer gewissen Übergangszeit kaum negativ beeinflusst.

Störfallvorsorge

Im Gebiet der Gemeinde Tinizong-Rona sind keine Betriebe mit hohem Gefahrenpotenzial, welche eine Störfallvorsorge rechtfertigen. Mögliche Betriebsunterbrüche des Elektrizitätswerk (Blitzschlag, Leitungsbruch) werden direkt durch den Betrieb behoben. Die notwendigen Massnahmen sind Bestandteile der Konzession.

Abfallentsorgung

Eine Deponiezone im Sinne der technischen Verordnung über Abfälle besitzt die Gemeinde Tinizong-Rona nicht. Die Abfälle der Fraktionen Tinizong und Rona werden ein mal wöchentlich durch den Abfallbewirtschaftungsverband Mittelbünden (AVM) gesammelt und in der Kehrichtverbrennungsanlage Untervaz entsorgt. Während der Saison werden die Abfälle zwei mal pro Woche gesammelt und entsorgt.

Energie

Im Baugesetz sind die Erfordernisse zum Energiehaushalt verankert.

In den vorangegangenen Absätzen sind die Reaktionen der Ortsplanungsrevision auf übergeordnete Randbedingungen und Wünschen behandelt, soweit sie in der Kompetenz und im unmittelbaren Einfluss der Gemeinde und deren Behörde liegen. Mit diesen Feststellungen soll auf die enge Beziehung zwischen Tinizong-Rona und seinen Nachbargemeinden sowie auf die Bedeutung der Region hingewiesen werden.

10 DIGITALISIERUNG

Das von der Regierung am 20. Januar 1997 genehmigte Vollzugskonzept Digitalisierung in der Raumplanung (Protokoll Nr. 91) sieht vor, unter der Leitung des Amtes für Raumplanung, alle kommunalen Zonen- und Generellen Erschliessungspläne des Kantons zu digitalisieren. Die Gemeinde beabsichtigt diese erstmalige Digitalisierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchzuführen. Der Kanton übernimmt dabei die Kosten vollumfänglich, erwartet aber im Gegenzug, dass die Gemeinde zukünftige Ortsplanungsrevisionen dem Kanton auch digital, gemäss GIS-Datendokumentation Nutzungsplanung, zur Verfügung stellt.

Die Digitalisierung der Zonenpläne 1:2'000 und 10'000 wurde gemäss GIS-Datendokumentation «Nutzungsplanung Zonenplan Version 3.1 erstellt».

Die Digitalisierung der Planungsinstrumente des Generellen Erschliessungsplanes wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision (nach der Vorprüfung) gemäss GIS-Datendokumentation «Genereller Erschliessungsplan Version 1.1 und allgemeine Planungsinhalte Version 1.0» erstellt. Die Teilbereiche zum Generellen Erschliessungsplan wurden wie folgt ausgeführt:

- Teil Verkehr Version V 0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1, Seite 2;
- Teil Versorgung (Wasser) Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite, 4;
- Teil Versorgung (Energie) Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite, 6;
- Teil Entsorgung Version V0.47 vom 15.12.2000, Anhang 1 Seite 5;

Die nach Abschluss der Arbeiten zur Verfügung gestellten digitalen Daten, inklusive einem einfachen Gratis-Programm zum betrachten derselben, wird durch die Gemeinde Tinizong-Rona möglicherweise genutzt.

11 PLANUNGSPROTOKOLL

Die Beitragsgesuche für Raumplanungsarbeiten (Totalrevision und raumplanerische Untersuchungen) reichte die Gemeinde am 12. Januar 2000 dem Departement ein. Die Subventionszusicherung erfolgte am 13. März 2000. Die erste Planungskommissionssitzung fand am 5. Oktober 2000 statt.

Gleichzeitig wurde in Zusammenhang mit der Ortsdurchfahrt ein Beitragsgesuch für raumplanerische Untersuchungen (in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt) gestellt. Die erste Sitzung zur Ortsdurchfahrt fand bereits am 1. Dezember 1999 statt. Zu diesem Geschäft haben bis zur Auflage 20 weitere Sitzungen stattgefunden.

Auf die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung wurde grossen Wert gelegt. Eingereichte Anträge zum Baugesetz sowie Begehren betreffend Änderungen des Zonenplanes wurden in der Planungskommission behandelt.

Im Rahmen der raumplanerischen Leitbilderarbeitung hat sich die Planungskommission stark engagiert. Bereits im November 2000 konnte das Leitbild dem Gemeindevorstand vorgestellt werden.

Die Bevölkerung wurde an den Gemeindeversammlungen laufend über den Stand der Revisionsarbeiten informiert. Nach Vorliegen der Entwurfsvorlagen zum Baugesetz, Generellen Gestaltungsplan und zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen wurden diese dem Gemeindevorstand vorgestellt.

Nach Vorliegen der überarbeiteten Entwurfsunterlagen zu den Zonen- und Generellen Erschliessungsplänen sowie zum Baugesetz wurden diese, anlässlich einer öffentlichen rechtsunverbindlichen Auflage, vorgestellt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde, gestützt auf Artikel 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes eine rechtsunverbindliche Informationsauflage durchgeführt. Sämtliche Grundlagen wurden im Januar 2002 im Gemeindehaus in Tinizong aufgelegt. Die Auflage dauerte 30 Tage und war von Sprechstunden begleitet, an denen Mitglieder der Planungskommission Auskunft erteilten.

Im Mai 2002 hat die Planungskommission und der Gemeindevorstand die Unterlagen der Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung verabschiedet und anschliessend durch den Planer dem Amt für Raumplanung übergeben.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 21. Februar 2003 (erhalten am 25. Februar 2003) wurde von der Planungskommission und dem Planer behandelt. Der Gemeindevorstand wurde über das weitere Vorgehen informiert.

Die Besprechung mit der Amtsvertretung fand am 18. März 2003 in Tinizong-Rona statt, an der die offenen Aspekte der Vorprüfung aus Sicht der Gemeinde und des Amtes für Raumplanung behandelt wurden.

Im Vordergrund der Diskussion stand der Zonenplan (Gefahren-, Forst-, Natur-, Landschaftsschutz-, Archäologie- und Materialaufbereitungsszone sowie das übrige Gemeindegebiet), der Generelle Gestaltungsplan sowie Fragen im Zusammenhang mit dem Baugesetz (Bauberatung, Natur- und Kulturobjekte). Die anlässlich dieser Besprechung aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit den in den Plänen aufzunehmenden Zonen sowie deren Standorte respektive Abgrenzungen, wurden anschliessend festgehalten. Betreffend der Materialaufbereitungsszone im Gebiet Livizung wurden noch mehrmals Anpassungen vorgenommen. Die klare Abgrenzung und Strukturierung der Zone fand ihren Abschluss in der Vereinbarung vom 30. September 2003.

Der Planer konnte, ohne weitere Sitzungen der Planungskommission, das Baugesetz überarbeiten und den Vorgaben des Vorprüfungsberichtes anpassen. Das Baugesetz wurde vor der Auflage durch die Gemeinde ergänzt. Die Schlussredaktion und Übersetzung des Baugesetzes übernahm die Gemeinde.

Die durch den Gemeindevorstand verabschiedeten Planungsgrundlagen wurden, gestützt auf Artikel 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes der Gemeinde, vom 18. Januar bis zum 18. Februar 2004 öffentlich aufgelegt.

12 BESCHLUSS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. März 2004 sind die Stimmberechtigten durch den Gemeindevorstand umfassend orientiert worden.

Sämtliche zur Abstimmung unterbreiteten Unterlagen zu dem Traktandum Revision Ortsplanung Tinizong-Rona, wurden mehrheitlich gutgeheissen (vgl. Auszug Protokoll der Gemeindeversammlung).

Die Bekanntmachung, dass die Stimmbürger der Gemeinde Tinizong-Rona die Planungsmittel an der Gemeindeversammlung vom 12. März 2004 zugestimmt haben, wurde im amtlichen Publikationsorgan publiziert.

13 SCHLUSSBEMERKUNG

Seit 2000 bearbeitet die Ortsplanungskommission (Gemeindevorstand) Tinizong-Rona in engem Kontakt mit dem Planer die nun vorliegende Ortsplanung. Planung ist nichts statisches und muss sich dauernd der Entwicklung anpassen.

Der Planer möchte zum Schluss seinen Dank abstaten an alle, die seine Arbeit unterstützt, kritisiert und auch mitgestaltet haben. Der Aspekt der sogenannten rollenden Planung, das heisst, dass der jetzt erreichte Stand nicht das Ende, sondern der Anfang einer flexiblen Entwicklung in Tinizong-Rona darstellt, muss von der Gemeinde getragen werden.

Dieser Bericht wurde dem Gemeindevorstand vorgelegt und von ihm zur Kenntnis genommen.