

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

20. August 2013

21. August 2013

767

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Tiefencastel** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

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

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Tiefencastel die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Oktober 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan 1:2000 „Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)“ vom Oktober 2012
- Summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen für die Gemeinde Tiefencastel, Im Speziellen für die Quellen der Alp Ozur; Hydrogeologisches Gutachten vom 3. August 2011

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. Juli 2010 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. Oktober 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. November 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Januar 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Tiefencastel um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Tiefencastel bilden die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne sowie ein komplett überarbeitetes Baugesetz. Die bisher rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tiefencastel setzt sich aus der Totalrevision vom Jahre 1979 sowie aus fünf Teilrevisionen in den Jahren 1981, 1982, 1987, 1989 und 1999 zusammen. Im Weiteren wurden mit der vorliegenden Revision die Planungsmittel erstmals nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell aufgearbeitet und digitalisiert.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung Tiefencastel mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Mittelbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Verhältnis zum KRG und zur IVHB

Die Gemeinde Tiefencastel hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz einer Totalrevision unterzogen und auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde Tiefencastel über ein zeitgemässes Baugesetz.

2. Materielles

Art. 25 Trockenstandortszone

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung die Bestimmungen des Bundesrechts gelten (vgl. Verordnung vom 13. Januar 2010 über Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, TwwV).

Art. 28 Erholungszone

In der vorliegenden Planung wurde die rechtskräftige Erholungszone im Gebiet „Sot Casti“ sowie die entsprechende Baugesetzesbestimmung unverändert übernommen (vgl. Zonenplan inkl. Genereller Gestaltungsplan 1:2000 resp. Baugesetz, beide vom 15. Juni 1979). Im zwischenzeitlich erstellten kantonalen Landschaftsinventar wurden der Kirchhügel und das Mündungsgebiet der Julia in die Albula als Objekt „Suloms“ (L-527) von regionaler Bedeutung bezeichnet. In der vorliegenden Planung wurde dieser Perimeter als Grundnutzung dem Wald, der Landwirtschaftszone, der Freihaltezone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen. Im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich wurde das Gebiet mit einer Landschaftsschutzzone und der Hügelbereich mit einer Archäologischen Schutzzone überlagert. Schliesslich wurde die Landschaftsschutzzone teilweise mit einer Erholungszone überlagert. Wir haben somit in der vorliegenden Ortsplanung eine unübliche Zonierung, indem eine Landschaftsschutzzone teilweise mit einer Erholungszone überlagert ist.

Nach Art. 34 Abs. 2 KRG sind in der Landschaftsschutzzone neben land- und forstwirtschaftlichen Bauten und Anlagen nur Eingriffe erlaubt, die zur Revitalisierung

oder Aufwertung des Gebiets dienen. Die Gemeinde Tiefencastel führte im Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie Anhörungsschreiben vom 9. Juli 2013 aus, dass es sich beim fraglichen Gebiet um eine parkähnliche Anlage handle, in der lediglich Kleinstbauten wie Sitzplätze vorgesehen seien. Diese Anlagen würden dem Naturerlebnis dienen, und insgesamt soll durch eine attraktive Gestaltung eine Aufwertung des gesamten Raumes erreicht werden. Bei diesen Aussagen ist die Gemeinde zu behaften. Es liegt an ihr, durch ein gutes Gesamtprojekt im BAB-Verfahren für eine Aufwertung des Raumes zu sorgen. Dabei wird ihr empfohlen, sich frühzeitig mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) in Verbindung zu setzen, um die Projektideen und Konzepte zu besprechen und zu bereinigen.

In diesem Sinne ist zu bemerken, dass entgegen dem Wortlaut in Art. 28 BauG nicht jedes im Zusammenhang mit den bestehenden Hotelbetrieben stehende Bauvorhaben im BAB-Verfahren bewilligt werden kann, sondern nur Vorhaben, die gestützt auf eine Gesamtbetrachtung zu einer Aufwertung der Parkanlage führen.

Art. 31 Hecken und Feldgehölze

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Hecken und Feldgehölze unabhängig von einem Eintrag im Generellen Gestaltungsplan gestützt auf Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) geschützt sind. Eine allfällige Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung bedarf im Übrigen einer koordinationspflichtigen Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartementes (EKUD).

Im Übrigen gibt das am 29. Oktober 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Wohnzonen

2 und 3, Wohn- und Gewerbezone A und B), umfassen gemäss Anhang 1 im Planungs- und Mitwirkungsbericht „Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ vom 31. Oktober 2012 rund 9.1 ha, wovon rund 6.9 ha (75%) als überbaut und rund 2.2 ha (25%) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vorgesehenen unbebauten Wohnbauzonenreserven von rund 2.2 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert.

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Tiefencastel betrug in den letzten 10 Jahren gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht 1 bis 2 Neubauten pro Jahr. Ob es sich dabei um Erst- oder Zweitwohnungen handelt, ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht näher erläutert. Um den genauen Bedarf für Erstwohnungen oder allenfalls bewirtschaftete Zweitwohnungen zu ermitteln, fehlen die Grundlagen in den eingereichten Unterlagen. Wenn man aber die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren sowie die neuste Bevölkerungsprognose des ARE bezieht, kann der Schluss gezogen werden, dass der Bauzonenbedarf für die Einheimischen mit der bestehenden Reserve für die nächsten 10 – 15 Jahre mehr als abgedeckt betrachtet werden kann. Entsprechend wird im Planungs- und Mitwirkungsbericht auch festgestellt, dass die heutigen Baulandreserven für die zu erwartende Siedlungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren ausreichen. Auf Neueinzonungen wurde verzichtet.

Da die Gemeinde Tiefencastel keine Neueinzonungen von Wohnbauzonen vorgenommen hat, werden die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von 2.2 ha unter dem Aspekt der Bauzonengrösse gemäss Art. 15 RPG als vertretbar beurteilt.

2. Erweiterung Industrie-Gewerbezone

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vorgenommene Erweiterung der Industrie-Gewerbezone im Gebiet Dalmeras im Umfang von rund 3200 m² mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmen.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 5.3.1-2). Danach sollen Bauzonenergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Gemeinde Tiefencastel plant eine Erweiterung der Industrie-Gewerbezone im Gebiet „Dalmeras“ um rund 3200 m² auf der Parzelle Nr. 557. Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht sei für eine Weiterentwicklung des Gebietes eine Erweiterung unumgänglich. Im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) ist das zur Diskussion stehende Gewerbegebiet als Entwicklungsschwerpunkt im Koordinationsstand Zwischenergebnis eingetragen. Eine Erweiterung soll laut SEK bei ausgewiesenem Bedarf erfolgen können. Ein konkreter Bedarf ist jedoch zurzeit noch nicht gegeben.

Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht sollte den Genehmigungsunterlagen ein Kaufrechtsvertrag als Verfügbarkeitsnachweis beigelegt werden. Dieser fehlt. Die Fläche liegt zudem innerhalb des Schutzbereiches, UNESCO (Pufferzone im Nahbereich), worin erhöhte Anforderungen bezüglich der Gestaltung bestehen. Ein Gestaltungskonzept liegt ebenfalls nicht vor, weshalb eine Sistierung der fraglichen Zonerweiterung ins Auge gefasst werden muss.

Mit Schreiben vom 17. Mai 2013 wurde die Gemeinde auf die vorstehende Problematik aufmerksam gemacht, und es wurde ihr eine Sistierung in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 9. Juli 2013 erklärte die Gemeinde, dass entgegen den ursprünglichen Verhandlungen kein Kaufrechtsvertrag mit dem Eigentümer habe abgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund sei die Gemeinde mit einer Sistierung der Erweiterung der Industrie-Gewerbezone einverstanden.

3. Naturschutzzone

Im Rahmen der Vorprüfung zur Ortsplanung beantragte das ANU, die Unterschutzstellung verschiedener Objekte von lokaler Bedeutung zu prüfen und einen eventuellen Verzicht auf eine Unterschutzstellung zu begründen. Die Naturobjekte NO-5342, NO-385, NO-321 sowie die Flachmoor-Objekte FM-14130 und FM-14131 von lokaler Bedeutung wurden nicht der Naturschutzzone zugewiesen. Eine eigentliche Begründung im Planungs- und Mitwirkungsbericht für den Verzicht fehlt jedoch. Da keine Nutzungskonflikte für eine Schutzfestlegung ersichtlich sind, wird die Gemeinde angewiesen, die Ausscheidung einer Naturschutzzone für die genannten Naturobjekte und Flachmoore in der nächsten Ortsplanungsrevision nochmals zu prüfen und einen allfälligen Verzicht effektiv schriftlich zu begründen.

4. Trockenstandortszone

Laut Planungs- und Mitwirkungsbericht hat die Gemeinde die Trockenwiesen und -weiden gemäss Vernetzungskonzept einer Trockenstandortszone zugewiesen. Diese Aussage ist gemäss Stellungnahme der zuständigen Fachstelle, dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) nicht richtig. Verschiedene Trockenstandorte seien nicht der Trockenstandortszone zugewiesen worden (u.a. Trockenstandorte bei „Dieci“ und „Bot la Cresta“). Die Gemeinde ist anzuweisen, im Rahmen der nächsten OP-Revision auch für die genannten Trockenstandorte aus dem Vernetzungskonzept ei-

ne Trockenstandortszone zu prüfen. Dazu wird der Gemeinde empfohlen, sich mit dem ANU in Verbindung zu setzen.

5. Erholungszone „Suloms“

Die Gemeinde hat im Gebiet „Suloms“, wie vorne unter der Baugesetzesbestimmung erwähnt, die Erholungszone aus der alten Ortsplanung übernommen. Es kann hier auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden.

Im Übrigen geben die am 29. Oktober 2012 beschlossenen Zonenpläne zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Sammelstrasse

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Industrie-Gewerbezone im Gebiet „Dalmeras“ soll auch die Sammelstrasse verlängert werden. Das Genehmigungsverfahren für diesen Teil der Sammelstrasse (geplant) wird analog der entsprechenden Zone sistiert.

2. Abwasserleitung

Die Verbindungskanäle von Stierva nach Mon zur Abwasserreinigungsanlage Tiefencastel fehlen im Generellen Erschliessungsplan (GEP). Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht bestehen keine Leitungen im besagten Gebiet. Gemäss dem Ausführungsplan des Bauprojekts der Abwasserbeseitigung der Gemeinde Mon vom Dezember 1988 und dem Ausführungsplan des Bauprojekts der Abwasserbeseitigung der Gemeinde Stierva vom September 1998 existieren jedoch Verbindungskanäle zur ARA in Tiefencastel. Die entsprechenden Leitungsstränge sind bei der nächsten OP-Revision in den GEP einzutragen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 und 1:10 000, beide vom 29. Oktober 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 29. Oktober 2012 beschlossene **Baugesetz** wird mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung die Bestimmungen des Bundesrechts gelten.
 - b) Die Genehmigung von Art. 28 (Erholungszone) wird mit dem Hinweis verbunden, dass allfällige Bauten und Anlagen im BAB-Verfahren nur bewilligt werden können, soweit sie gesamthaft betrachtet zu einer Aufwertung der Parkanlage führen.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Hecken und Feldgehölze unabhängig von einem Eintrag im Generellen Gestaltungsplan geschützt sind.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000**, beide vom 29. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anweisungen genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Erweiterung der Industrie-Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 557 wird sistiert, bis die dazu nötigen Voraussetzungen (Bedarfsnachweis, Verfügbarkeitsnachweis, Gestaltungskonzept) vorliegen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Naturobjekte NO-5342, NO-385, NO-321 sowie die Flachmoor-Objekte FM-14130 und FM-14131 von lokaler Bedeutung die Ausscheidung einer Naturschutzzone zu prüfen.

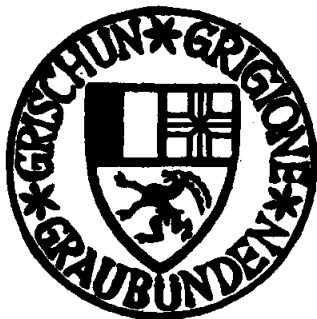
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Trockenstandorte von voraussichtlich regionaler Bedeutung bei „Dieci“ und „Bot la Cresta“ eine Zuweisung zu einer Trockenstandortszone zu prüfen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000** beide vom 29. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren für die geplante Sammelstrasse im Bereich der Erweiterung der Industrie-Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 557 wird sistiert.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Verbindungskanäle von Stierva nach Mon zur Abwasserreinigungsanlage Tiefencastel in den Generellen Erschliessungsplan einzutragen.
4. Der Gemeindevorstand Tiefencastel wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

8. Der Gemeindevorstand Tiefencastel sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

[Signature of H. Trachsel]

H. Trachsel

Der Kanzleidirektor:

[Signature of Dr. C. Riesen]

Dr. C. Riesen