



Kanton Graubünden

Gemeinde Tiefencastel

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Tiefencastel
Gemeindeverwaltung
7450 Tiefencastel

Kontaktperson: Enrico Spinas, Gemeindekanzlist
081 / 681 12 44

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur
Silvio Sauter; Projektleitung
081 / 258 34 44; s.sauter@stauffer-studach.ch

Erstellung: Dez. 2009 / Nov. 2010 / Oktober 2011 / März 2012 / Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	5
2	Verfahren	6
2.1	Beschluss	6
2.2	Beauftragte Fachleute	6
2.3	Planungskommission	6
2.4	Zeitplanung	6
2.5	Vorprüfung	6
2.5.1	Baugesetz	7
2.5.2	Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan	8
2.6	Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.7	Gemeindeversammlung	11
2.8	Beschwerdeauflage	11
3	Grundlagen	12
3.1	Richtplanung	12
3.2	Weitere Objekte	13
3.3	Statistik	14
3.3.1	Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife	14
3.3.2	Bauliche Entwicklung und Prognose	14
3.4	Wald/Waldfeststellung	15
3.5	Gefahrenzonen	15
3.6	Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen	15
3.7	Vernetzungskonzept	15
4	Bodennutzung	16
4.1	Zonenplan	16
4.1.1	Allgemeines	16
4.1.2	Bauzonen	16
4.1.3	Schutzzonen	17
4.1.4	Weitere Zonen	18
4.1.5	Weitere Planinhalte	19
4.1.6	Voraussetzungen für Einzonungen	19
5	Gestaltung	21
5.1	Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘	21
5.2	Wertvolle Bauten und Anlagen	21
6	Erschliessung	21

6.1	Ver- und Entsorgung	21
6.2	Fuss- und Wanderwege	21
7	Baugesetz	22
7.1	Regionales Baugesetz	22
7.2	Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)	22
7.3	Ausnützungsziffer	23
7.4	Wichtigste inhaltliche Änderungen	23

Anhang

Anhang 1: Stand Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB)

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Tiefencastel wurde im Wesentlichen im Jahre 1979 von der Gemeindeversammlung erlassen bzw. von der Regierung genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen (1981, 1982, 1987, 1989 und 1999) vorgenommen. Die heutige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan inkl. Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000
- Diverse Teilplanungen

Die rechtskräftige Ortsplanung hat in Bezug auf Inhalt und Detaillierungsgrad keinen hohen Stand. Die gesamte Nutzungsplanung ist daher zu überprüfen, zu aktualisieren und zu ergänzen.

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Ortsplanung bewogen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung wurde Anfang der 80-er Jahre erlassen. Seit ihrem Erlass sind mehr als 15 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Erschliessung ist an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und für das ganze Gemeindegebiet auszuweisen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.
- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind.

2 Verfahren

2.1 Beschluss

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom November 2008 wurde der Kredit für die Revision der Ortsplanung bewilligt.

2.2 Beauftragte Fachleute

Im Dezember 2008 beauftragte die Gemeinde die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Silvio Sauter eingesetzt.

2.3 Planungskommission

Der Gemeindevorstand hat in enger Zusammenarbeit mit der Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur die Planungsmittel überarbeitet.

2.4 Zeitplanung

Konzeptionelle Arbeiten Regionales Baugesetz	Sept. 2007
Vorprüfung Regionales Baugesetz	Febr. – Aug. 2008
Vorprüfung aller Planungsmittel durch die kant. Amtsstellen	Dez. 2009 – Juli 2010
Mitwirkungsverfahren / öffentliche Auflage	28. Okt. bis 26. Nov. 2011
Gemeindeversammlung (Orientierung)	7. Nov. 2011
Beantwortung persönlicher Fragen („Fragestunde“)	10. Nov. 2011
Bereinigung Planungsmittel nach Mitwirkungsverfahren	Dez. 2011/ Jan. 2012
Gemeindeversammlung (Orientierung Baugesetz)	Anfang Oktober 2012
Gemeindeversammlung (Beschluss)	29. Oktober 2012
Beschwerdeaufgabe	16. Nov. bis 15. Dez. 2012
Genehmigung Regierung	Frühling 2012

2.5 Vorprüfung

Die Revision der Ortsplanung wurde Anfang Dezember 2009 beim Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 20. Juli 2010 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge des Kantons in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

2.5.1 Baugesetz

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Allgemeines Das Baugesetz sei IVHB konform auszugestalten</i>	Im Hinblick auf die Inkraftsetzung der IVHB per Anfang 2011 wurde das Baugesetz IVHB-konform ausgestaltet.
<i>Art. 8 (Bauberatung) Die Kostenregelung für die Gestaltungsberatung sei zu prüfen.</i>	Der Artikel wurde ergänzt, sodass die Kosten der ersten Bauberatung durch die Gemeinde zu tragen sind.
<i>Art. 18 (Dorfzone) Es sei zu prüfen, ob LW-Neubauten zulässig sein sollen.</i>	Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes hat die Gemeinde entschieden, landwirtschaftliche Bauten auch weiterhin in der Dorfzone zuzulassen.
<i>Art. 25 (Wintersportzone) Die Bestimmung sei zu streichen oder zu ergänzen.</i>	Die Gemeinde prüft zurzeit die Festlegung einer Wintersportzone im Bereich einer bestehenden Skiabfahrts piste. Denkbar ist auch eine nachträgliche Ausscheidung einer Wintersportzone, weshalb die Gemeinde den Artikel im Baugesetz belässt.
<i>Art. 27 (Erholungszone) Die Zone sei zu streichen.</i>	Die Erholungszone wurde aus der bestehenden Planung übernommen. Da es sich beim betroffenen Gebiet um eine parkähnliche Anlage handelt, sollen lediglich Kleinbauten im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb möglich sein (z.B. Sitzplätze).
<i>Art. 28 (UNESCO) Die Absätze 1 und 2 seien zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</i>	Die Absätze 1 und 2 wurden gemäss VP-Bericht sprachlich überarbeitet. Es wurde ein zusätzlicher Absatz betreffend Berücksichtigung der Interessen von Grundeigentümern aufgenommen. Die Gemeinde ist sich in diesem Zusammenhang keiner Entschädigungspflicht gegenüber Grundeigentümern bewusst und verzichtet deshalb auf eine dahingehende Festlegung im BauG.
<i>Art. 29 (wertvolle Bauten) Es sei eine Aussage betr. Entschädigungen von Grundeigentümern zu ergänzen.</i>	Die Gemeinde ist sich in diesem Zusammenhang keiner Entschädigungspflicht gegenüber Grundeigentümern bewusst und verzichtet deshalb auf eine dahingehende Festlegung im BauG.
<i>Art. 30 (Natur- und Kulturobj.) Im GGP seine keine entsprechenden Objekte festgelegt.</i>	Objekt Nr. NO-5327 (Wasserfall) wurde neu als Naturobjekt festgelegt.
<i>Art. 31 (Baugestaltungslinien) Da keine entsprechenden Festlegungen bestehen, sei der Artikel zu streichen.</i>	Die Gemeinde will sich die Option für eine spätere Festlegung von Baugestaltungslinien offen lassen. Der Artikel wird deshalb im Baugesetz belassen.
<i>Art. 51 (Zu- und Ausfahrten)</i>	Die Bestimmung wurde gemäss VP-Bericht ergänzt.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Art. 53 (Ersatzabgabe) Abs. 4 könne weggelassen werden.</i>	Der Artikel wurde gemäss VP-Bericht gestrichen.
Anträge aus Vorprüfung Regionales Baugesetz (11. August 2008):	
<i>Gebühren Baubewilligungsverfahren</i>	Die bestehende Gebührenordnung vom 22.12.1981 wird zusammen mit den Planungsmitteln der Ortsplanung revidiert.
<i>Fehlender Art. Grenz- und Gebäudeabstand</i>	Der entsprechende Artikel wurde im Baugesetz gestützt auf das Musterbaugesetz 07 ergänzt.
<i>ES-Zuweisung GI prüfen</i>	Die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen für die Gewerbezone bzw. Industrie-Gewerbezone wurde nochmals geprüft. Beide Zonen sind nun der ES III zugeordnet.

2.5.2 Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>5.2 Gewerbe Es sei eine Aussage betreffend Sicherung der Verfügbarkeit und Nachweise/ Anforderungen gem. RIP2000 zu ergänzen.</i>	Siehe dazu Kapitel 4.1.6
<i>5.3 ZöBA Der Bedarf sei aufzuzeigen.</i>	Siehe dazu Kapitel 4.1.2
<i>5.4 Naturschutzzone Die NSZ sei auf das Vernetzungskonzept anzupassen. Objekt NO-5327 sei im GGP als Naturobjekt zu bezeichnen. Es seien die Aufnahme von diversen Objekten von lokaler Bedeutung zu prüfen.</i>	Die Inhalte des Vernetzungskonzeptes wurden in die Ortsplanung übernommen. Das Objekt wurde gemäss VP-Bericht als Naturobjekt in den GGP aufgenommen. Nach erneuter Prüfung kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die Objekte aufgrund deren lediglich lokalen Bedeutung nicht in die Nutzungsplanung aufgenommen werden.
<i>5.5 Landschaftsschutzzone Landschaft L-522 sei einer LSZ zuzuweisen.</i>	Die Landschaft wurde in die Planungsmittel aufgenommen.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Die Aufnahme der Landschaft L-513 sei zu prüfen (lokale Bedeutung).</i>	Nach erneuter Prüfung kommt die Gemeinde zum Schluss, dass die Landschaft aufgrund der lediglich lokalen Bedeutung nicht in die Nutzungsplanung aufgenommen wird.
<i>5.6 Grundwasser/Quellschutz Es seine summarische Schutz-zonen auszuschneiden und im ZP zu übernehmen.</i>	Die Gemeinde hat die Quellen und deren Verwendung eingehend geprüft. Zwei Quellen auf der Alp Ozur werden zur Milchverarbeitung genutzt. Eine summarische Schutzzonenausscheidung für die entsprechenden Quellen wurde vorgenommen und in die Ortsplanung übernommen.
<i>5.8 Gefahrenzonen Die Zone sei auf Parzelle Nr. 557 zu korrigieren.</i>	Die Zonenabgrenzung wurde gemäss Beilage zum VP-Bericht angepasst.
<i>5.9 Wald Die Pläne seien dem zuständigen Regionalforsting. zur fachlichen Genehmigung zuzustellen. Für die dynamischen Waldgrenzen sei der Wald-Layer des AfW zu übernehmen.</i>	Im Zusammenhang mit Ergänzungen der statischen Waldgrenze, wurde das Waldareal durch den zuständigen Regionalforstingenieur geprüft. Es wurde der aktuelle Layer des Amts für Wald und Naturgefahren übernommen.
<i>5.10 Gewässerraum Die Gewässerabstandslinie auf Parz. 557 sei anzupassen. Ausführungen betr. Bauten im Abstandsbereich seien anzupassen. Für das Gebiet Ava Forza sei ein Planausschnitt zu erstellen.</i>	Die Gewässerabstandslinie wurde entsprechend angepasst. Die Ausführungen im PMB wurden gemäss VP-Bericht angepasst. Das betroffene Gebiet wird neu in einem Planfenster 1:2000 dargestellt.
<i>6.1 Siedlungsgestaltung Es seien wichtige, raumbildende Elemente in den GGP aufzunehmen (ISOS etc.)</i>	Bauten und Anlagen mit dem höchsten Erhaltungsziel gemäss ISOS wurden neu als wertvolle Bauten und Anlagen in den GGP aufgenommen.
<i>6.2 Schutzbereich UNESCO Der Schutzbereich sei im GGP 1:10'000 zu ergänzen.</i>	Die Festlegung des Schutzbereiches wurde gemäss VP-Bericht im GGP 1:10'000 ergänzt.
<i>7.1 Land- und Forstwirtschaft Die Land- und Forstwirtschaftswege seien anzupassen.</i>	Die betroffenen Wege wurden gemäss Beilage angepasst bzw. umklassiert.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
7.2 Fuss- und Wanderwege <i>Das Netz müsse vollumfänglich nachvollzogen werden können.</i>	Durch die Darstellung des Wanderwegnetzes des Vereins Bündner Wanderwege (BAW) kann das Netz nun vollständig nachvollzogen werden
7.3 Bikewege <i>Die Mountainbikerouten seien im GEP aufzunehmen.</i>	Die nationalen und regionalen Routen wurden gem. VP-Bericht in den GEP aufgenommen.
7.4 Energie <i>Die Vollständigkeit der Hoch- und Mittelspannungsleitungen sei zu prüfen.</i>	Die Vollständigkeit der Anlagen wurde nochmals überprüft und gemäss dem kantonalen Inventar aktualisiert.
7.5 Abwasserentsorgung <i>Es seien die Verbindungskanäle zu ARA sowie das Abwasserpumpwerk in den GEP aufzunehmen.</i>	Die vorhandenen Daten zum Leitungskataster wurden nochmals überprüft. Im betroffenen Gebiet sind keine zusätzlichen Abwasserleitungen vorhanden. Sämtliche Daten des Leitungskatasters wurden in den GEP übernommen.

2.6 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 28. Oktober bis 26. November 2011. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Am 7. November 2011 fand eine Orientierungsversammlung für Betroffene und Interessierte statt. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit bei der Revision der Ortsplanung erfüllt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden geringfügige Änderungen im Baugesetz und dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan vorgenommen. Die betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich über den Entscheid des Gemeindevorstandes orientiert. Gegenüber der öffentlichen Auflage wurden im Wesentlichen folgende Änderungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

Baugesetz:

- Ausnützungsziffer in mehreren Zonen erhöht (Art. 13)
- Beschriftung in Romanischer Sprache (Art. 49)
- Ersatzabgabe für Autoabstellplätze erhöht (Art. 55)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan:

- Campingzone aufgehoben und der Wohnzone zugewiesen
- Einzonung Industrie-Gewerbezone Parz. Nr. 557 geringfügig erweitert, Waldfeststellung entsprechend ergänzt
- Dorfzone im Bereich Parz. Nr. 103 geringfügig erweitert
- Unterscheidung Wohn- und Gewerbezone A und B

- Pfarrhaus als geschütztes Objekt entlassen
- Gewässerraum (Gewässerabstandslinien) an Vorgaben der neuen Gewässerschutzverordnung angepasst und Gewässerraum im Bereich Industrie-Gewerbezone festgelegt.

2.7 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 29. Oktober 2012 wurden sämtliche Planungsmittel angenommen. Auf Antrag von Stimmberechtigten wurden dabei folgende Änderungen beschlossen:

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

- Die Festlegung als wertvolles Gebäude wird für das Hotel Julier aufgehoben

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

- Bezeichnung des Parkplatzes im Kreuzungsbereich Julierstrasse/Albulastrasse wird aufgehoben.
- Ergänzung Erschliessungsstrasse von Pro Mulegn Richtung Industrie-/ Gewerbegebiet.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Baugesetz

- Art.6, Abs.1: Sie *kann* hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel *einsetzen*.
- Art. 8, Abs. 4: Weitergehende Kosten für die Beratung sind von der Bauherrschaft zu übernehmen, *wobei diese vorgängig über die Kosten der Bauberatung zu informieren ist*.
- Art. 68, Abs.3: *Dies gilt insbesondere auch für die vier Quartierplangebiete Dalmeiras, Arniev, Culetnas und Cumpogna.*

2.8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgt vom 16. November bis 15. Dezember 2012.

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Tiefencastel finden sich im RIP2000 u.a. in den folgenden Kapiteln:

- Kapitel 3 „Landschaft“, insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“, Kapitel „Wald“, Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume und Jagd“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“.
- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“, Kapitel 5.3 „Siedlungsqualität“, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler“.

Das Gemeindegebiet von Tiefencastel ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Ländlicher Raum“ zugeordnet. Der RIP2000 enthält für die Gemeinde Tiefencastel eine ganze Reihe von konkret aufgeführten Objekten. Eine Vielzahl dieser Objekte sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt worden.

In den kantonalen sowie regionalen Richtplänen sind insbesondere im Zusammenhang mit Kapitel 3 „Landschaft“ folgende wesentlichen Inhalte festgelegt:

Objekte	Bezeichnung	Nummer	Stand der Koordination
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Caschnera	NO-312	Festsetzung
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Val da Fola	NO-320	Festsetzung
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Rungs, Tiefencastel	NO-386	Festsetzung
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Schaftobelbach-Wasserfall	NO-390	Festsetzung
Naturschutzgebiete - weitere Naturschutzflächen	Wasserfall bei Planets	NO-5327	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Ela - Albula	L-509	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Val d'Err - Piz d'Err	L-514	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Salons - Mistail	L-521	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Heckenlandschaft Brienz - Surava	L-525	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Suloms, Tiefencastel	L-527	Festsetzung
Landschaftsschutzgebiete	Schwemmkegel Schaftobelbach	L-532	Festsetzung

Schützenswerte Orte	Historischer Dorfkern	05.SO.22	ISOS regional
Unesco Weltkulturerbe	Schutzbereich UNESCO		

3.2 Weitere Objekte

Objekte	Bezeichnung	Nummer	Bedeutung
Trockenwiesen	Rundandagls	TWW-8'960	mutmassl. national
Trockenwiesen	Pale Naira	TWW-8'957	mutmassl. national
Trockenwiesen	Bual da Mistail - Prada - Sot Cadras	TWW-8'949	mutmassl. national
Trockenwiesen	Acla Casparis	TWW-8'959	mutmassl. national
Trockenwiesen	Plattas	TWW-8'782	mutmassl. national
Trockenwiesen	Funtanga Freida	TWW-9'245	mutmassl. national
Trockenwiesen	Bual	TWW-8'958	mutmassl. national
Trockenwiesen	Batta Fotsch - Bualet - Coraland - Lauas	TWW-8'953	mutmassl. national
Trockenwiesen	Foppa	TWW-8'961	mutmassl. national
Trockenwiesen	Sissi	TWW-8'955	mutmassl. national
Trockenwiesen	Prudens	TWW-8'783	mutmassl. national
Trockenwiesen	Tgaglia	TWW-8'962	mutmassl. national
Trockenwiesen	Halta	TWW-9'249	mutmassl. national

Wo notwendig wird die Konformität zum Richtplan nachstehend im gegebenen Zusammenhang detaillierter ausgeführt und im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevision umgesetzt.

3.3 Statistik

3.3.1 Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife

Der Auszug über den Stand der Überbauung zeigt:

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	30'411	27'846	2'565	92
Wohnzone 2	36'261	23'694	12'567	65
Wohnzone 3	16'313	10'616	5'697	65
Wohn- und Gewerbezone A	5'738	4'747	991	83
Wohn- und Gewerbezone B	1'800	1'800	0	100
Subtotal 1	90'523	68'703	21'820	76
Gewerbezone	5'826	5'826	0	100
Industrie- Gewerbezone	22'960	12'301	10'659	54
Subtotal 2	28'786	18'127	10'659	63
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	35'930	25'123	10'807	70
Subtotal 3	35'930	25'123	10'807	70
Total	155'239	111'953	43'286	72

Freihaltezone:

4983 m²

Auszug „Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife“ (Stand Okt. 2012), Anhang 1

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an Wohnbauzonen 2.2 ha.

3.3.2 Bauliche Entwicklung und Prognose

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfkernzonen, Wohnzonen).

Die Grösse der Gewerbezone richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen und den Zielen einer Gemeinde. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Eigentum der Gemeinde Tiefencastel) ist der haushälterische Umgang mit dem Boden gewährleistet. Auch bezüglich Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieland ist durch die Eigentumsverhältnisse gewährleistet, dass Grundstücke rasch verfügbar gemacht und die übergeordneten Interessen der Gemeinde wahrgenommen werden können.

Die Wohnbauentwicklung betrug in den letzten 10 Jahre 1 bis 2 Neubauten pro Jahr. Errechnet man den Baulandbedarf aufgrund dieser baulichen Entwicklung, so ergibt dies für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von ca. 1.5 ha. Diesem Bedarf steht eine um 0.7 ha grössere Reserve gegenüber. Die Wohnbauzone entspricht weitgehend der bereits rechtskräftigen Bauzone, auf Neueinzonungen wurde verzichtet.

3.4 Wald/Waldfeststellung

Die Waldfläche im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) wurde mit der Genehmigung vom 17. August 1999 rechtskräftig festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Ergänzungen bei der Feststellung der statischen Waldgrenze vorgenommen. Die neuen Waldgrenzen wurden verpflockt und durch den zuständigen Geometer aufgenommen.

3.5 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission hat im Sommer 2009 im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche Gefahrenzonen ausgeschieden. Diese wurden in die überarbeiteten Planungsmittel aufgenommen. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden für Bauvorhaben nach Bedarf Gefahrenbeurteilungen durchgeführt.

3.6 Generelle Schutzzonenausscheidung Quellen

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereiche der Quellen, welche für die öffentliche Trinkwasserversorgung von Bedeutung sind. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung. Die Zonen wurden aus den verschiedenen Berichten (summarische Ausscheidungen von Quellschutzzonen) übernommen. Für die Alp Ozur wurde im August 2011 eine separate Schutzzonenausscheidung vorgenommen.

3.7 Vernetzungskonzept

Für die Gemeinde Tiefencastel liegt ein ökologisches Vernetzungskonzept vor. Dessen Inhalte sind in Form von Trockenwiesen- und weiden sowie Flachmoorflächen in die vorliegende Planung eingeflossen.

4 Bodennutzung

4.1 Zonenplan

4.1.1 Allgemeines

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

Infolge der Digitalisierung mussten diverse geringfügige Anpassungen vorgenommen werden; wesentliche inhaltliche Änderungen sind nachfolgend beschrieben.

4.1.2 Bauzonen

Allgemeines

Die Abgrenzung des bestehenden Siedlungsbereiches wurde mit Ausnahme der Gewerbezone / Industriezone grundsätzlich unverändert übernommen. Alle bisherigen Teilrevisionen wurden in den Plan integriert. Wo möglich und zweckmässig wurden kleinere Anpassungen an die bestehenden Parzellengrenzen, Gebäudekanten, Waldgrenzen oder sonstige Grenzen der Bodenbedeckung vorgenommen. Offensichtlich unzweckmässige Zonenabgrenzungen wurden korrigiert. Weitergehende Änderungen sind nachstehend beschrieben und begründet.

Die Bauzonengrösse sowie die Abgrenzung des Siedlungsgebietes wurden wie erwähnt nicht verändert und entsprechen den Anforderungen des RIP 2000.

Dorfzone

In der Dorfzone können Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten erstellt werden. Der Charakter der bestehenden Siedlung ist zu erhalten.

Wohnzonen

Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung in ein Wohnquartier passen.

Wohn- und Gewerbezone

Im Bereich des Bahnhofs Tiefencastel wurde die bestehende Wohn- und Gewerbezone auf das Bahnhofareal erweitert. Es besteht die Absicht, dieses Gebiet künftig auch für Wohn- und Gewerbezone zu nutzen, weshalb die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont wird. In diesem Zusammenhang sind noch Abklärungen bezüglich Lärm und Strahlung (durch RhB-Fahrleitung) im Gange.

Gewerbezone / Industriezone

Die bestehende Gewerbezone sowie Industriezone wurden überprüft und unter Berücksichtigung der regionalen Bedeutung bedarfsgerecht erweitert.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen wie Schulanlage, Bahnhofsgelände etc. bestimmt.

Der bestehende, öffentliche Parkplatz im Gebiet Tschessas wurde im Sinne einer Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse neu der ZöBA zugeordnet. Der Parkplatz hat einerseits eine wichtige Bedeutung für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet, andererseits dient er im Winter als Parkplatz für den dortigen Kinderskiflift.

4.1.3 Schutzzonen

Freihaltezone

Freihaltezone umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie und für Aussichtslagen freizuhalten sind. Ferner dienen sie der Gliederung von Siedlungsgebieten. Die Gemeinde Tiefencastel ordnete den Bereich um die Kirche der Freihaltezone zu.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone wurden aufgrund der Vorgaben des Kantonalen Richtplanes sowie des kantonalen Naturschutzinventars ausgeschieden. Es handelt sich dabei um Magerwiesen und Auenwälder von regionaler oder nationaler Bedeutung.

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone wurde aufgrund der Vorgaben des Kantonalen resp. Regionalen Richtplanes ausgeschieden. Es handelt sich um die Gebirgslandschaft bei Foppa, Alp Ozurund Valetta da Sogn Mitgel.

Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfassen Lebensräume von Tieren, insbesondere die Wildeinstandsgebiete. Es gelten Art. 27 und Art. 47 des kantonalen Jagdgesetzes.

Trockenstandortszone

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und -weiden sowie weitere Lebensräume von hohem ökologischem Wert und grossem ökologischem Aufwertungspotential. Die Funktionsfähigkeit der Trockenwiesen und -weiden soll erhalten oder verbessert werden. Die ökologische Qualität der anderen naturnahen Lebensräume und die ökologische Vernetzung sollen gefördert werden. Für die Bewirtschaftung werden in der Regel Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern abgeschlossen.

4.1.4 Weitere Zonen

Archäologische Schutzzone, Archäologiezone

Auf Gemeindegebiet von Tiefencastel sind eine ganze Reihe bedeutender Archäologischer Objekte vorhanden. Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug des Archäologischen Dienstes die erforderlichen Auflagen fest.

Archäologische Schutzzonen umfassen bekannte archäologische Fundstellen. Es werden nur Bauten und Anlagen bewilligt, die dem Zonenzweck dienen.

Archäologische Schutzzone

Kirchhügel	Reste einer befestigten spät- römische-mittelalterlichen Siedlung
Hügel von Plattas	bronzezeitliche Siedlungsreste
St. Ambriesch	Überreste der frühmittelalterlichen Kirche und eines Gräberfeldes

Archäologiezone

Cumpogna	spätröm.-frühmittelalterliche Memoria
Prada	eigenartige „Wälle“, frühmittelalterliches Gehöft, Gräber
Ufer der Geigla	Kalkbrennofen
In Castiet	Überreste einer mittelalterlichen Burganlage
Tgant Ladrung / Plang Pegn	Zeugen des Bergbaues, wie Stollen, Ab-räumhalde, Verladerampe, Knappenhaus usw.

Gewässerraum / Gewässerabstandslinien

Der Gewässerraum wurde im Bereich der baulich nutzbaren Gebiete mittels Gewässerabstandslinie gesichert sowie im Bereich der Industrie-Gewerbezone festgelegt. Im übrigen wird der Gewässerraum durch die im Juni 2011 neu in Kraft getretene Gewässerschutzverordnung definiert, bzw. durch Gewässerabstandslinien im Dorfgebiet sichergestellt. Da es sich im Dorfkern um ein dicht überbautes Gebiet handelt, wurde der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst und unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sowie des 5-metrigen Mindestabstandes durch Gewässerabstandslinien definiert.

Übriges Gemeindegebiet

Im Sinne eines Reservebaugebietes wurden bei einer früheren Totalrevision der Ortsplanung diverse Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das Übrige Gemeindegebiet nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen. Die ÜG-Flächen im Bereich des Siedlungsgebietes werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

4.1.5 Weitere Planinhalte

Wald

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz schreibt nicht mehr zwingend vor, dass das Waldareal einer Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wird somit in den Zonenplänen als Hinweis dargestellt. Die dynamischen Waldgrenzen wurden vom Amt für Wald und Naturgefahren übernommen.

4.1.6 Voraussetzungen für Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde eine Einzonung von Industrie-Gewerbezone im Gebiet Dalmeras vorgenommen. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen in Kap. 5.3.1 des RIP2000. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 sind namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Bedarfsnachweis.
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
4. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Die vorgenommene Einzonung wurde sodann auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Das Gebiet Dalmeras hat sich für die Nutzung durch Gewerbe und Industriebetriebe bewährt. Dies insbesondere aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie der

Distanz zum Wohngebiet. Die Gemeinde Tiefencastel will auch in Zukunft geeignetes Land, für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben, zur Verfügung stellen. Aufgrund der geeigneten topografischen Verhältnisse und der bereits vorhandenen Nutzung drängt sich deshalb eine Erweiterung der Gewerbe- und Industriezone Dalmeras auf.

2. Die Gewerbe- und Industriezone Dalmeras stellt das einzige Gebiet für eine entsprechende Nutzung auf dem Gemeindegebiet von Tiefencastel dar. Die bestehende Zone ist praktisch vollständig überbaut und lässt keine Neuansiedlung oder Expansion von ansässigen Gewerbe- oder Industriebetrieben zu. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum wichtigen Verkehrsknoten in Tiefencastel, kann der Gewerbe-Industriezone auch eine regionale Bedeutung zugesprochen werden. Um eine Weiterentwicklung des Gebietes zu gewährleisten ist deshalb eine Erweiterung unumgänglich.
3. Das Gebiet ist direkt an die kantonale Hauptstrasse angebunden und verfügt somit über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die vorgesehene Erweiterung gliedert sich an die bestehende Sammelstrasse, welche geringfügig zu erweitern sein wird. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind ebenfalls vorhanden und sind bei Vorliegen eines konkreten Projektes im Sinne der Parzellenerschliessung noch geringfügig zu erweitern. Die bestehende Infrastruktur kann somit optimal genutzt bzw. besser ausgenutzt werden.
Anliegen der Gestaltung werden im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt bzw. geprüft. Aufgrund der geringen Einsehbarkeit des Gebietes kann allerdings festgehalten werden, dass bezüglich Orts- und Landschaftsbild von einer eher geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.
4. Überwiegende Interessen wurden bei der Auswahl der vorgenommenen Einzonung soweit ersichtlich mit einbezogen und bei der Interessenabwägung entsprechend berücksichtigt resp. sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Durch die klare Trennung vom Wohngebiet können insbesondere störende Immissionen auf die Wohngebiete ausgeschlossen werden. Die landschaftliche Einpassung kann aufgrund der örtlichen topografischen Verhältnisse als gut bezeichnet werden.
5. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 voraussichtlich durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern. Diese Nachweise bzw. Verträge liegen bis zur Einreichung der Genehmigungsvorlage vor.

Zusammenfassend stellt die Gemeinde Tiefencastel fest, dass die Einzonung dort erfolgt wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die Erweiterung erfüllt gemäss den vorgängigen Erläuterungen die genannten Anforderungen des RIP2000 und steht somit im Einklang zum Richtplan.

5 Gestaltung

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan im Bereich der historischen, gewachsenen Siedlung. Er bezweckt die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz sowie die Bildung von wohnlichen Quartieren.

5.1 Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘

Der Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘ umfasst die Siedlungs- und Landschaftsgebiete, welche eine technisch wertvolle Erschliessung sowie architektonisch Bausubstanz und eine besondere hochalpinen Landschaft aufweisen. Ihr Charakter ist zu erhalten.

Für sämtliche Neu- und Umbauten ist ein Vorentscheid der Baubehörde einzuholen. Die Gestaltungsberatung ist obligatorisch. Die Gemeinde zieht einen privaten Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege bei. Als Freihaltebereiche bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Aussenräume wie Gärten, Freiräume und Übergangsräume in den Landschaftsraum, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind.

5.2 Wertvolle Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen mit dem höchsten Erhaltungsziel gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurden neu als wertvolle Bauten und Anlagen in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen und entsprechend bezeichnet.

6 Erschliessung

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung fest. Darin sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung enthalten. Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte nach der kantonalen GIS-Daten-Dokumentation digitalisiert, aktualisiert und ergänzt. Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert.

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Leitungen wurden aufgrund des Leitungskatasters aktualisiert und angepasst. Auch diese Planungsinhalte, welche einen ausgezeichneten Gesamtüberblick über alle Erschliessungsträger geben, sind für die öffentliche Verwaltung im Alltag sehr wertvoll.

6.2 Fuss- und Wanderwege

Ausserhalb der Bauzone wurden die Wanderwege aufgrund der Inventardaten des BAW (Bündner Vereinigung für Wanderwege) angepasst. Bezüglich der Festlegung der Fuss-

und Wanderwege wird festgestellt, dass Fusswege Verkehrsverbindungen für die Fussgänger sind und in der Regel im Siedlungsgebiet liegen. Fusswege erschliessen und verbinden Wohn- und Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden. Wanderwege dienen vorwiegend der Erholung und liegen in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sie erschliessen für die Erholung geeignete Gebiete, schöne Landschaften (Aussichtslagen, Ufer usw.), kulturelle Sehenswürdigkeiten, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie touristische Einrichtungen.

7 Baugesetz

7.1 Regionales Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz wurde im Wesentlichen im Jahr 1979 von der Regierung genehmigt. Am 26. November 2006 wurde eine Anpassung des Baugesetzes an die übergeordnete Gesetzgebung (KRG, KRVO) von der Gemeindeversammlung angenommen. Der Regionalverband Mittelbünden und die Gemeinden (Alvaschein, Brienz, Bergün, Mon, Schmitten, Stierva, Surava, Tiefencastel) haben gemeinsam die Überarbeitung der Baugesetze im Jahre 2007 eingeleitet. In diesem Prozess war auch beabsichtigt die verschiedenen Gesetze zu harmonisieren. Die revidierten Baugesetze wurden im Februar 2008 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 11. August 2008 stellt das Amt für Raumentwicklung, nach Vernehmlassung bei den anderen kantonalen Amtsstellen, fest, dass die Vorlage mit einigen Empfehlungen, Anweisungen und Anmerkungen weiter bearbeitet werden kann. Das Baugesetz der Gemeinde Tiefencastel basiert somit auf dem regionalen Baugesetz.

Aufgrund der Revisionsinhalte der Nutzungspläne sowie Änderungsanträgen des Gemeindevorstandes Tiefencastel wurden zudem weitere Anpassungen vorgenommen. Die wichtigsten inhaltlichen Anpassungen des Baugesetzes sind im Kapitel 7.4 aufgeführt.

7.2 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Das Baugesetz berücksichtigt die Begriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Bezüglich der Höhendefinitionen wird sowohl die Fassadenhöhe als auch die Gesamthöhe definiert. Um Nachteile in der Bemessung bei Gebäuden in Hanglagen zu vermeiden, wird für die Fassadenhöhe der sogenannte z-Zuschlag eingeführt. Dieser bemisst sich aus der Höhendifferenz der berg- und talseitigen Hauptgebäudeecken und kann zur maximalen Höhe gemäss Zonenschema addiert werden. Die Definition beruht auf dem Musterbaugesetz.

7.3 Ausnützungsziffer

Die Definition der Ausnützungsziffer wird seit 1. Oktober 2011 in der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) geregelt. Im Kommunalen Baugesetz entfällt deshalb eine Bestimmung zur Ausnützungsziffer.

7.4 Wichtigste inhaltliche Änderungen

Behördenorganisation (Art. 6 bis 8)

Zur Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen kann die Baubehörde externe Fachleute beiziehen. Die Baubehörde bezeichnet dabei einen ausgewiesenen Fachmann als Gestaltungsberater, welcher nicht in Tiefencastel wohnhaft sein und hier während seiner Amtsdauer keine Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen darf.

Dem Gestaltungsberater obliegt die Information und Beratung von Bauherren und Architekten in Bezug auf die Gestaltung von Neu- und Umbauten.

Regelbauweise – Abweichungen Quartierplan (Art. 11)

Im Rahmen eines Quartierplanes können Abweichungen von der zonengemässen Regelbauweise festgelegt werden, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei guter Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht wird.

Trockenstandortszone (Art. 25)

Die Trockenstandortszone umfasst Trockenwiesen und Trockenweiden, deren Fläche und Qualität erhalten werden soll. Innerhalb der Trockenstandortszone müssen neue standortgebundene Bauten und Anlagen einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen. Vorbehalten sind Bauten und Anlagen, welche für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes notwendig sind oder dem Schutz vor Naturgefahren dienen und ein Standort ausserhalb der Trockenstandortszone nicht zumutbar ist. Für zonenwidrige Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der übergeordneten Gesetzgebung. Werden Trockenwiesen und -weiden beeinträchtigt, sind Ersatzmassnahmen zu leisten. Für die Bewirtschaftung werden Verträge zwischen Kanton und Bewirtschafter abgeschlossen.

Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘ (Art. 29)

Der Schutzbereich ‚UNESCO Weltkulturerbe RhB‘ umfasst die Siedlungs- und Landschaftsgebiete, welche eine technisch wertvolle Erschliessung sowie architektonische Bausubstanz und eine besondere hochalpinene Landschaft aufweisen. Für sämtliche Neu- und Umbauten ist ein Vorentscheid der Baubehörde einzuholen; die Gestaltungsberatung durch einen privaten Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege ist obligatorisch.

Kulturobjekte (Art. 32)

Die im Generellen Gestaltungsplan bezeichneten Kulturobjekte dürfen weder zerstört noch beeinträchtigt werden. Die Baubehörde unterstützt Massnahmen zur Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft und zur Erhaltung der wertvollen Objekte. Bei Bauvorhaben trifft der Gemeindevorstand notwendige Anordnungen zur Erhaltung wertvoller Objekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Baubewilligungsverfahren / Meldeverfahren (Art. 37 bis Art. 41)

Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor: das Baubewilligungsverfahren und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keiner Einsprache zu rechnen ist.

Alle Bauvorhaben (Gebäude und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, nach aussen in Erscheinung tretende Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen von Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) müssen der Baubehörde schriftlich angezeigt werden. Die Baubehörde erhält dadurch einen Überblick über laufende Bauarbeiten. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft mit, ob das Baubewilligungs- oder Meldeverfahren durchgeführt werden muss oder ob auf ein Verfahren verzichtet werden kann.

Die meldepflichtigen Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO sind im Anhang des Baugesetzes aufgelistet.