



Kanton Graubünden
Gemeinde Tschappina

Stauffer & Studach Raumentwicklung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung



Auftraggeber

Gemeinde Tschappina
Chrüzstutz 44
7428 Tschappina

Kontaktperson

Simon Gartmann, Gemeindepräsident
+41 81 353 72 62
simon.gartmann@tschappina.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

(Bis 31.12.2021 Esther Casanova Raumplanung GmbH, per 1.1.2022 Integration in
Stauffer & Studach Raumentwicklung AG)

Esther Casanova, Projektleitung
+41 79 686 78 56
e.casanova@stauffer-studach.ch

Flavio Zurburg, Sachbearbeitung
+41 81 555 32 88
f.zurburg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Dezember 2021

Bearbeitungsstand

19. Juni 2023

230619_Tschappina_OP_PMB

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass zur Planung	5
1.2	Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Tschappina	5
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2	Organisation und Verfahren	7
2.1	Organisation des Planungsträgers	7
2.2	Verfahren	8
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	9
2.6	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	15
2.7	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	17
3	Grundlagen Ortsplanungsrevision	18
3.1	Raumplanungsgesetzgebung	18
3.2	Richtplanung und übergeordnete Grundlagen	19
3.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung Tschappina	24
3.4	Kommunales räumliches Leitbild Tschappina 2019	24
4	Konzept Bauzone	25
4.1	Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszone	25
4.2	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	25
4.3	Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050	25
4.4	Bauzonkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	26
4.5	Effektive Bevölkerungsentwicklung	26
4.6	Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen der Gemeinde	27
4.7	Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision	28
4.8	Bauzonkapazität nach Gesamtrevision	29
4.9	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	32
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	33
5.1	Mobilisierung der Nutzungsreserven - Verfügbarkeitsregelung	33
5.2	Überprüfung Regelbauweise, Ausnützungsziffer	35
5.3	Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses	36
5.4	Erlass von Folgeplanpflichten	36
5.5	Abschöpfung planungsbedingter Vorteile	37
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	37
6.1	Ausgangslage	37
6.2	Bereinigung der Zonenabgrenzung	38
6.3	Touristische Beherbergungsbetriebe sichern	42
6.4	Sicherung Berggasthaus in Usser Glas	42
6.5	Parkierungszone A und B	43
6.6	Zwischenlagerzone	43
6.7	Historischer Verkehrsweg	43
7	Gesamtkonzept Ortsbild	44
7.1	Ortsbildschutz	44
7.2	Freihaltezone	46
7.3	Kulturhistorisch wertvolle Bauten	46

8	Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz	49
8.1	Moore und Trockenwiesen	49
8.2	Landschaftsschutzzone	50
8.3	Grundwasser- und Quellschutzzonen	51
8.4	Auenperimeter	51
8.5	Gewässerraumzone	51
8.6	Archäologische Objekte	52
8.7	Gefahrenzonen	52
8.8	Wald / statische Waldgrenzen	52
8.9	Wild	52
9	Erschliessung	53
9.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan	53
9.2	GEP Ver- und Entsorgung, Beschneidung	53
9.3	Touristische Informationstafeln	53
10	Revision Baugesetz	54
10.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	54
10.2	Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung	54
10.3	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB	54
10.4	Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung	54
10.5	Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich	55
10.6	Ausgleich von Planungsnachteilen	56
10.7	Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz	57
10.8	Weitere Ausführungen zu Baugesetzbestimmungen	57
11	Schlussfolgerung	58

Anhang

Anhang A	Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung
Anhang B	Übersicht Einzonung (Teil-)Flächen in Gesamtrevision
Anhang C	Übersicht Rückzonung (Teil-)Flächen in Gesamtrevision
Anhang D	Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Anhang E	Protokoll der beschlussfassenden Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2023
Anhang F	Publikationstext Beschwerdeaufgabe

Beilage

Beilage 1	Übersicht aller Ein- und Auszonungen inkl. Verfügbarkeitsregelungen (Einzonungen)
Beilage 2	Übersicht Stand der Überbauung, Erschliessung, Baureife und Nutzungsreserven (UEB-NR): A) Stand rechtskräftige Ortsplanung; B) Stand Revisionsvorlage
Beilage 3	Kommunales räumliches Leitbild Tschappina, 22. Oktober 2022
Beilage 4	Begleitbericht Gewässerraum, Hunziker, Zarn & Partner, 16. Februar 2023

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Übersicht Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 2: Organisation</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (l) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive (r) .</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 4: Bisherige Einwohnerentwicklung Tschappina inkl. Bevölkerungsprognosen 2016, 2019 und 2022 (massgebliche Szenarien hoch) gemäss Kanton</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 5: Bisherige und zukünftige Bevölkerungsprognose der Gemeinde inkl. Bevölkerungsprognosen 2016, 2019 und 2022 (Szenarien hoch) gemäss Kanton</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 6: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanung</i>	<i>30</i>
<i>Abbildung 7: Mühlibüel «Bauland zu verkaufen»</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan mit Parzelle Nr. 147 (rot umrahmt).....</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 9: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Unter Tschappina, Plan.</i>	<i>44</i>
<i>Abbildung 10: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Ober Tschappina, Plan</i>	<i>45</i>
<i>Abbildung 11: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Tschappina, Bedeutung</i>	<i>45</i>
<i>Abbildung 12: Hinweistafel Abzweiger Ober Gmeind.....</i>	<i>53</i>
<i>Abbildung 13: Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen</i>	<i>56</i>

Tabellen

<i>Tabelle 1: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung im Bereich Siedlung</i>	<i>20</i>
<i>Tabelle 2: Betroffene Richtplanobjekte Kantonaler Richtplan Graubünden</i>	<i>20</i>
<i>Tabelle 3: Betroffene Richtplanobjekte Regionaler Richtplan Viamala</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 4: Betrachtung nach Bauplätzen</i>	<i>29</i>
<i>Tabelle 5: Regelung zur Baulandverfügbarkeit.....</i>	<i>35</i>
<i>Tabelle 6: Ermittlung und Bewertung der Interessen</i>	<i>41</i>
<i>Tabelle 7: Beurteilung der wertvollen Bauten</i>	<i>49</i>

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Tschappina wurde letztmals im Jahr 2003 gesamthaft überprüft und revidiert (Genehmigung 2005). Seither erfolgten vereinzelte projektbezogene Teilrevisionen. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Des Weiteren ist per 1. Mai 2014 das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. In Folge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben haben die Bündner Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen (bis Frühling 2023).

1.2 Gegenstand und Ziele der Ortsplanungsrevision Tschappina

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

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren und mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen. Dabei orientiert sich die Gemeinde an Inhalt und Systematik des neuen Musterbaugesetzes 2020 der BVR.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung. Mit der revidierten Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Tschappina über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Ortsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung Viamala zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

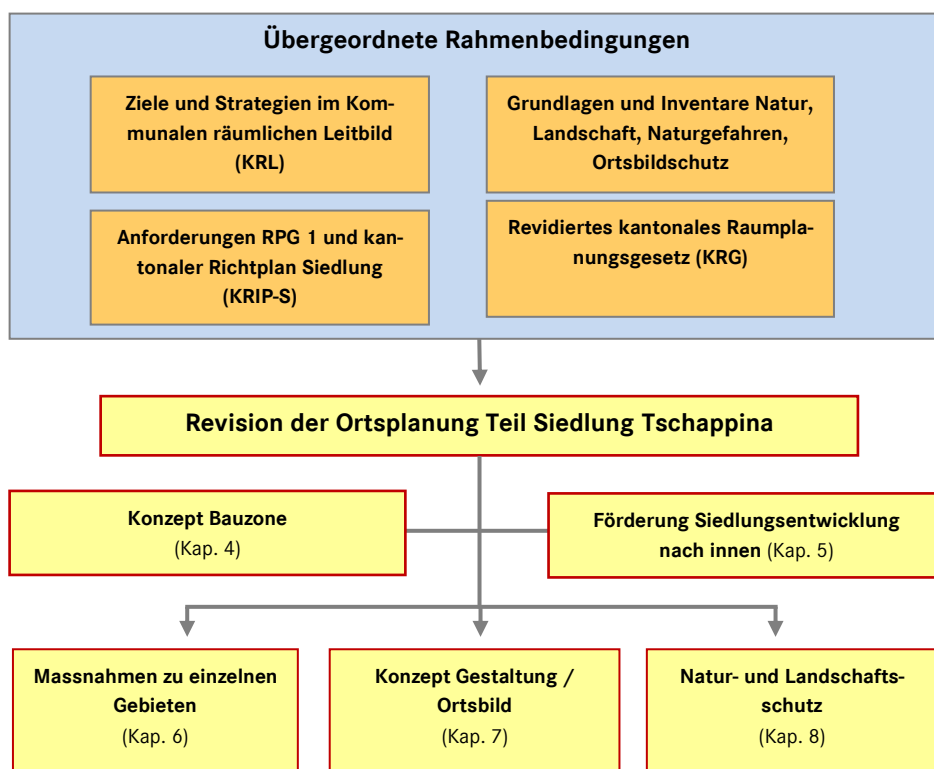


Abbildung 1: Übersicht Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Arbeitsgruppe besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Simon Gartmann, Gemeindepräsident
- Köbi Kessler, Baufachvorsteher (ab 01.01.2021)
- Anita Hänni-Hagmayer, Baufachvorsteherin (bis 31.12.2020)
- Sarah Hehlen-Marugg, Mitarbeiterin Gemeindekanzlei
- Esther Casanova, Raumplanerin

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde ursprünglich die Esther Casanova Raumplanung GmbH, Chur, beauftragt. In Folge der Integration der Esther Casanova Raumplanung GmbH in die Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur, ist seit Januar 2022 Stauffer & Studach Raumentwicklung mit dem Ortsplanungsmandat betraut.

Zu Händen der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Rechtskräftig wird die Planung durch die Genehmigung der Regierung, welche auch über allfällige Beschwerden entscheidet.

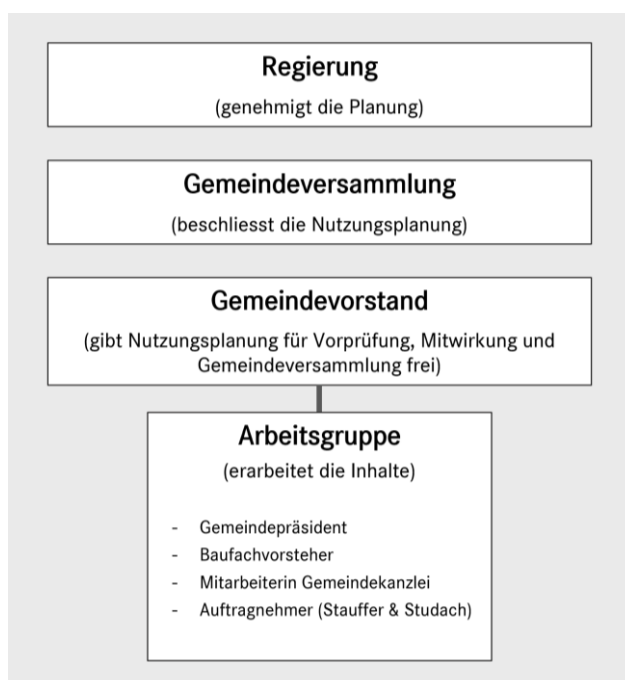


Abbildung 2: Organisation

2.2 Verfahren

2.2.1 Ablauf / Termine

	Zeitraum	Sitzungen Planungskommission
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Juni 2020 – Juli 2021	6. Juni 2020 17. November 2020 15. Dezember 2020 18. Juni 2021 14. Juli 2021
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2021 – Oktober 2022	24. August 2021 (Verabschiedung Vorprüfungsvorlage durch Gemeindevorstand)
Bereinigung nach Vorprüfung	Oktober 2022 – Januar 2023	27. Oktober 2022 24. November 2022 22. Dezember 2022 20. Februar 2023
Mitwirkungsaufgabe	24. März – 24. April 2023	4. Mai 2023 31. Mai 2023 (Verabschiedung Beschlussfassung durch Gemeindevorstand)
Gemeindeversammlung	19. Juni 2023	
Beschwerdeaufgabe	30. Juni bis 31. Juli 2023	

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 16. Dezember 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2022 äusserten sich die kantonalen Amtsstellen zur Revision. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurde entgegen der ursprünglich vorgesehenen Teilrevision der Nutzungsplanung neu eine gesamthafte Überprüfung bzw. eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den

Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 24. März bis am 24. April 2023 statt.

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Während der Auflagefrist sind insgesamt 19 Einwendungen eingegangen. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht und durch die Gemeinde beurteilt:

- a) *Anstatt der südlich des Wohnhauses vorgesehenen Zone für Gärten sei der Parzellenabschnitt (Parz. Nr. 135) der Zone für Kleinbauten und Gärten zuzuweisen. Alternativ sei der Bereich der Garagenzufahrt der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen werden.*

Der Antrag wurde unter Ausstand des Antragstellers geprüft. Aufgrund eines vorgesehenen Landerwerbs im Zusammenhang mit einem Projekt eines Carports, kann dem Vorschlag stattgegeben werden.

- b) *Im Hinblick auf ein geplantes Bauvorhaben für eine Wärmepumpe und einer Garage sei die Zone für Gärten auf der Parzelle Nr. 108 bis an den nördlichen Kreuzpunkt der Parzellen 113 / 109 zu erweitern und eine gradlinige Fortführung der Grenzlinie Richtung Südwesten bis zur Parzelle Nr. 104 umzusetzen. In diesem Zusammenhang sei die Zone für Gärten in eine Zone für Kleinbauten und Gärten umzuwandeln.*

Dem Vorschlag kann aus den vorgeführten Argumenten stattgegeben werden.

Die Zonenabgrenzung der Parzelle Nr. 104 sei entsprechend auf den nördlichen Grenzpunkt und südlich auf den Eckpunkt der Parzelle Nr. 110 umzusetzen.

Dem Vorschlag kann aus Gründen einer nachvollziehbaren und abgestimmten Zonenabgrenzung stattgegeben werden.

- c) *Die Parzelle Nr. 98 «im Boda» sei in der Dorferweiterungszone gemäss rechtskräftiger Planung zu belassen und nicht der Zone für Gaststätten und Beherbergung (ZGB) zuzuweisen. Alternativ wird ein Vorschlag einer Zuweisung zur ZGB auf der Parzelle Nr. 160 in der Obergmeind mit Vorgabe für zwei Bauetappen vorgeschlagen.*

Dem Vorschlag, das Grundstück Nr. 98 in der Dorferweiterungszone zu belassen, wird stattgegeben. Die damit verbundene Quartierplanpflicht wird aufgehoben. Aufgrund des fehlenden Bedarfs und der Belastung durch die Hochspannungseinführung ist aktuell eine Zuweisung der Teilparzelle Nr. 160 zur Zone für Gaststätten und Beherbergung nicht möglich (wäre eine Einzonung).

- d) *In der Gemeinde gibt es keinen öffentlichen Spielplatz. Auf der Allmeini (Parzelle Nr. 199) in Unter Tschappina wäre ein möglicher Standort, wo es*

Parkierungsmöglichkeiten in der Nähe gibt, der nicht direkt an der Strasse liegt, Wasser vorhanden und das Land im Eigentum der Gemeinde ist.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Umsetzung eines Spielplatzes am vorgeschlagenen Standort nicht möglich. Als Alternative jedoch könnte sich die Gemeinde vorstellen, beim Standort der Säge einen Spielplatz zu realisieren (Parzelle Nr. 105). Das Land befindet sich in der Bauzone und ist im Eigentum der Gemeinde, sodass ein Projekt durch die Gemeinde bewilligt werden könnte. Ausserdem ist ein WC vorhanden und Parkierungsmöglichkeiten bestehen in nächster Nähe.

- e) *Die für die Parzelle 59 vorgesehene Baulandmobilisierung (BLM) sei auf die nord-östliche Teilfläche zu reduzieren und auch nur diese in der Wohnzone zu belassen.* Die Anpassung der Wohnzone mit BLM auf die besser bebaubare Fläche wird umgesetzt.

Den steilen, südwestlich gelegenen Teil der Parzelle 59 sei der Zone für Gärten zuzuweisen.

Die Zuweisung zur Zone für Gärten, welche den steilen Parzellenteil betrifft, wird umgesetzt.

Alternativ sei die Fläche statt einer Zone für Gärten der Landwirtschaftszone zuzuweisen, mit der Option eines Flächentausches (Baulandkompensation).

Eine Kompensation Landwirtschaftszone – Bauzone ist nicht möglich. Dazu müsste der Bedarf ausgewiesen sein. Dieser Nachweis gelingt aktuell nicht in Tschappina, weil zu viele unbebaute Baulandparzellen bestehen.

Die Grenzziehung zwischen Zone für Gärten und Wohnzone mit BLM soll leicht nach Süden verschoben werden, damit ein Grenzabstand berücksichtigt ist.

Von der Zonengrenze muss kein Abstand eingehalten werden, weshalb die Zonenabgrenzung beibehalten wird.

Die Parzelle 218 soll in der Wohnzone belassen und mit einer Baulandmobilisierung versehen werden (statt der Zone für Gärten zuzuweisen).

Der Vorschlag wird umgesetzt.

- f) *Auf die Umzonung der Parzelle Nr. 136 zur Zone für Gaststätten und Beherbergung soll verzichtet werden.*

Die Mitwirkung ergab, dass die Zone für Gaststätten und Beherbergung konzeptionell auf den Ortsteil Obergmeind beschränkt werden soll. Dem Vorschlag wird stattgegeben.

Die vorgesehene Zuweisung der jetzt in der Landwirtschaftszone liegenden, aber als Aussenraum genutzter Parzellenteile zur Zone für Kleinbauten und Gärten resp. zur Zone für Gärten soll dahingehend angepasst werden, sodass alle Aussenraumanlagen innerhalb der Zone für Kleinbauten und Gärten zu liegen kommen.

Die in der Landwirtschaftszone erstellten Anlagen der Aussenraumgestaltung werden der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen. Auf die Unterscheidung in Zone für Kleinbauten und Gärten und Zone für Gärten wird verzichtet.

- g) *Auf die Bezeichnung einer Baulandmobilisierung (BLM) bezüglich Grundstück Nr. 731 sei zu verzichten, da das Grundstück aufgrund einer zu Unrecht verweigerten Baubewilligung als überbaut taxiert werden müsse.*

Alle heute faktisch und tatsächlich unbebauten Grundstücke werden mit einer Baulandmobilisierung belegt. Deshalb wird auch an der BLM für das Grundstück Nr. 731 festgehalten, da dieses offensichtlich nicht überbaut ist.

- h) *Die Zonenabgrenzung der neu geschaffenen ZöBA im Bereich des Parkplatzes Skilift Oberurmein sei gestützt auf die tatsächlichen Verhältnisse und gemäss dem Planvorschlag zu ändern.*

Der Vorschlag wurde entsprechend umgesetzt. Die Abgrenzung gegenüber dem Vorschlag wurde aber nochmals marginal vergrössert, um die effektiv als Parkplatz genutzte Fläche in die ZöBA einzubeziehen.

- i) *Die Parzelle Nr. 173 in der Obergmeind sei der Zone für touristische Einrichtungen zuzuweisen. Dies, da der bestehende Stall nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sondern schon seit Jahren als Skischulbüro, Sunnabar sowie Materiallager und Lager für technische Geräte dient. Ausserdem befindet sich die Bergstation des Skilifts auf dieser Parzelle.*

Der Vorschlag wird umgesetzt, sodass die ganze Parzelle Nr. 173 der Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen wird.

- j) *Statt der vorgesehenen Rückzonung im südwestlichen Teil der Baulandparzelle Nr. 142 sei der Vorschlag gemäss Planskizze umzusetzen, um damit eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen.*

Der vom Antragsteller aufgezeigte Abgrenzungsvorschlag wird übernommen.

Als Kompensation wird von den Grundeigentümern vorgeschlagen, gleichzeitig eine Bauzonenreduktion im nordwestlichen (Zuweisung zur Landwirtschaftszone) und nordöstlichen Bereich (Zuweisung zur Zone für Kleinbauten und Gärten) vorzunehmen.

Dem Vorschlag kann stattgegeben werden.

Auf die Bezeichnung einer Baulandverpflichtung soll verzichtet werden.

Regelungen zur Baulandverfügbarkeit werden konsequent durchgeführt. Dem Vorschlag wird daher nicht stattgegeben.

Die Grundeigentümer beantragen eine Rückstufung oder Löschung Ihres Hauses aus dem Inventar.

Am Inventar kann die Gemeinde nichts ändern. Diese Fachgrundlage wird durch die Denkmalpflege erstellt. An der Bezeichnung «schützenswert» im Generellen Gestaltungsplan wird festgehalten.

- k) *Die Parzelle 98 sei nicht der Zone für Gaststätten und Beherbergung zuzuweisen, sondern in der Dorferweiterungszone zu belassen.*

Der Vorschlag wird umgesetzt. Die Baulandmobilisierung wird beibehalten. Die auf der Parzelle vorgesehene Quartierplanpflicht wird jedoch gestrichen (vgl. Einwand c)).

- l) *Auf die vorgesehene Zone für Gärten auf der Parzelle Nr. 187 sei zu verzichten. Diese Fläche soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Gleichzeitig sei das Hochbauverbot aufzuheben.*

Dem Vorschlag wird teilweise stattgegeben. Das Hochbauverbot wird beibehalten, da in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bauten zulässig wären.

Stattdessen sei östlich des Stallgebäudes (Parzelle Nr. 185) eine Zone für Gärten gemäss Vorschlag zu bezeichnen.

Dem Vorschlag kann stattgegeben werden.

- m) *Die Bauzone auf der Parzelle Nr. 178 in Usser Glas sei nicht zu verkleinern.*

Dem Vorschlag wurde nach einer Prüfung stattgegeben.

- n) *Die Parzelle Nr. 204 sei im westlichen Teil in der Dorfzone zu belassen, statt der Zone für Kleinbauten und Gärten zuzuweisen. Entlang der Kantonsstrasse sei höchstens ein 4m breiter Streifen der Zone für Kleinbauten und Gärten zuzuweisen.*

Die Dorfzone wird soweit verkleinert, dass die gewünschte Nutzung sichergestellt werden kann. Die restliche Fläche in einem Abstand von rund 5m ab der südlichen Parzellengrenze wird der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen.

Im Bereich der Parzelle Nr. 127, die in der Landwirtschaftszone liegt, sei eine Zone für Kleinbauten und Gärten zu bezeichnen.

Die Zuweisung der Zone für Kleinbauten und Gärten für Bauten ausserhalb der Bauzone ist nicht möglich und auch nicht nötig. Allfällige Kleinbauten wie z.B. eine Garage oder ein Sitzplatz lassen sich über ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (BAB) in der Landwirtschaftszone realisieren.

Die Zufahrtsstrasse zur Parzelle Nr. 127 sei als Erschliessungsstrasse zu klassieren.

Die Zufahrtsstrasse zu einem Gebäude ausserhalb der Bauzone wird nicht als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Kategorie Erschliessungsstrasse wird nur innerhalb der Bauzone verwendet.

- o) *Die Parzelle Nr. 147 sei vollumfänglich in der Dorfzone zu belassen. Von der Festlegung einer Baulandmobilisierung sei abzusehen.*

Eine Belassung in der Dorfzone ohne Baulandmobilisierung (BLM) ist nur schon aus Gründen der Gleichbehandlung keine Option.

Eventualiter sei die Parzelle als Ganzes in der Dorfzone zu belassen, eine Baulandmobilisierung mit einer Frist von acht Jahren festzulegen und nach unbenutztem Ablauf der Frist entweder die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben zu lassen oder die Umzonung gemäss Vorschlag vorzunehmen.

Auch ein Belassen in der Dorfzone mit der Festlegung einer BLM für acht Jahre kann sich die Gemeinde in dieser Situation nicht vorstellen. Der miteingereichte Lösungsvorschlag erachtet die Gemeinde als den in der heutigen Situation zielführenden, wobei die Abgrenzung der Dorfzone gegenüber dem Vorschlag noch geringfügig vergrössert wird.

- p) *Die geplante Schlittelbahn vom Glaspas nach Obertschappina sei aus dem Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu streichen.*

Die geplante Schlittelbahn vom Glaspas nach Obertschappina wird aus dem Generellen Erschliessungsplan gestrichen. Dem Vorschlag wird somit stattgegeben.

Die Winterwanderwegverbindung zwischen Obergmeind und Tschappina sowie südlich von Obergmeind seien nicht in den GEP aufzunehmen, oder jeweils auf die bestehenden Wanderwege zu verlegen.

Die Linienführungen der bestehenden Winterwanderwege wurde mit dem Verantwortlichen überprüft und im GEP korrigiert. Wo möglich, werden die Winterwanderwege auf bestehenden Wegen und Wanderwegen geführt.

Sämtliche Biotopinventare seien ungeschmälert zu erhalten. Die Winterwanderwege dürfen keine bestehenden Inventare beeinträchtigen.

Winterwanderwege beeinträchtigen die Biotope nicht. Eine Präparierung erfolgt ohnehin nur bei einer genügenden Schneedecke. Dem Vorschlag wird nicht stattgegeben.

Der MTB-Weg Richtung Oberurmein im Gebiet «Ufem Bode» sei aufzuheben und nicht in den GEP aufzunehmen.

Es handelt sich um einen bestehenden Weg. Dem Vorschlag wird nicht stattgegeben.

Der Perimeter des nationalen TWW-Objekts «Älpli» (Objektnummer: TWW-11286) sei vollständig in die Nutzungsplanung zu übertragen.

Das Objekt wurde vollumfänglich der Trockenstandortszone zugewiesen und gegenüber der Mitwirkungsaufgabe vergrössert. Dem Vorschlag wird somit stattgegeben.

Die lokalen Biotopinventare seien vollständig inklusive ökologisch ausreichender Pufferzone in der Nutzungsplanung zu übernehmen und einer Schutzzone zuzuweisen.

Die lokalen Biotope werden nicht einer Schutzzone zugewiesen. Dazu sind dem Planungs- und Mitwirkungsbericht ausführliche Begründungen zu entnehmen, die hier nicht wiederholt werden. Dem Vorschlag wird nicht stattgegeben.

Die Anzahl der Bauplätze sei auf 4 Stück zu reduzieren.

Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Die Bauparzelle in Usser Glas sei auszuzonen.

Für die Bauparzelle in Usser Glas wird eine Baulandmobilisierung festgelegt. Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Sämtliches jetziges Landwirtschaftsland sei als Landwirtschaftsland zu belassen und nicht einzuzonen.

Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Die Gemeinde soll auf Basis von Art. 12 Zweitwohnungsgesetz griffige Massnahmen gegen die Umnutzung des noch vorhandenen Altbestandes erlassen.

Die Gemeinde prüft bei Gelegenheit zusätzliche Massnahmen gegen die Umnutzung des noch vorhandenen Altbestandes. Dies erfolgt aber ausserhalb der laufenden Ortsplanungsrevision.

Die Umzonung in «Zone für Gärten» und «Zone für Kleinbauten und Gärten» soll nur vorgenommen werden, wenn diese Fläche der Parzelle des Wohngebäudes zugehört und sich nicht im landwirtschaftlich genutzten Bereich befindet.

Die Abgrenzung der neuen Zone für Gärten und Zone für Kleinbauten und Gärten orientiert sich nicht an der Parzellengrenze, sondern an der bestehenden oder zukünftigen Nutzung. Dabei ist zu beachten, dass Grundstücksgrenzen jederzeit geändert werden und Handänderungen stattfinden können. Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Die Anzahl Pflichtparkplätze sei aus dem Baugesetz zu streichen und anstatt derer eine Maximalzahl an Parkplätzen je nach Baute zu definieren.

Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Es sei ein Ausnahmeartikel im Baugesetz aufzunehmen, welcher es der Gemeinde erlaubt, von der Anzahl Pflichtparkplätze abzuweichen.

Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Die Ausnützungsziffer für die Wohn- und Ferienhauszone ist auf 0.5 zu erhöhen.

Auch die Gebäudehöhe ist zu erhöhen.

Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

Für sämtliche künstlich angelegten Gewässer sei zu prüfen, ob ein übergeordnetes Interesse bestehe und eine Ausscheidung des Gewässerraums nötig sei.

Diese Überprüfung ist bereits vorgängig vorgenommen worden. Die vorliegende Lösung entspricht der Bereinigung. Weitere Gewässerraumausscheidungen sind nicht erforderlich und nicht erwünscht. Der Einwendung wird nicht stattgegeben.

- q) *Im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000, Ver- und Entsorgung hat es Trafostationen, die nicht existieren und auch nicht geplant sind. Die erwähnten Trafostationen seien aus den Plänen zu entfernen.*

Der Vorschlag wurde angenommen und die Korrekturen entsprechend vorgenommen.

- r) *Es sei ein zweiter Informationsanlass durchzuführen.*

Der Gemeindevorstand hat entschieden, keinen zweiten Informationsanlass durchzuführen, da die offenen Fragen im Rahmen der Sprechstunden geklärt werden konnten. Ausserdem ist es aus Gründen der Rechtssicherheit zentral, dass die Planung vorwärts geht.

Umzonungen mit AZ-Erhöhung wird in Frage gestellt, insbesondere, weil es mit Parzelle Nr. 98 die Gemeindeparzelle betrifft.

Der Zone für Gaststätten und Beherbergung wird eine leicht höhere AZ zugewiesen, um bessere bauliche Möglichkeiten zu schaffen. Parzelle 98 wird jedoch in der Dorferweiterungszone belassen. Insofern wird dem Vorschlag stattgegeben.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Nach der Mitwirkungsaufgabe erfuhr die Vorlage folgende Änderungen, die gestützt auf Art. 13 Abs. 3 KRVO im Publikationstext der Beschwerdeaufgabe aufgelistet wurden.

Baugesetz

<u>Art.</u>	<u>Titel</u>	<u>Umfang</u>
16	Zonenschema	Dorfzone: Gesamthöhe 10.50 m + z m, Fassadenhöhe: 7.60m + z m

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2'000 und 1:10'000

Teilparzelle 59	Zone für Gärten statt Wohnzone mit Baulandmobilisierung
Parzelle 98	Dorferweiterungszone statt Zone für Gaststätten und Beherbergung, keine Quartierplanpflicht
Teilparzelle 104	Vergrösserung der Zone für Gärten
Teilparzelle 108	Zone für Kleinbauten und Gärten statt Zone für Gärten Vergrösserung der Zone für Kleinbauten und Gärten
Teilparzelle 135	Zone für Kleinbauten und Gärten statt Zone für Gärten
Teilparzelle 136	Dorfzone statt Zone für Gaststätten und Beherbergung Zone für Kleinbauten und Gärten statt Zone für Gärten
Teilparzelle 142	Dorfzone statt Landwirtschaftszone (Westen) Baulandmobilisierung Landwirtschaftszone statt Dorfzone (Norden) Zone für Kleinbauten und Gärten statt Dorfzone (Osten)
Teilparzelle 147	Dorfzone statt Zone für Gärten Dorfzone statt Zone für Kleinbauten und Gärten Zone für Kleinbauten und Gärten statt Zone für Gärten Zone für Gärten statt Zone für Kleinbauten und Gärten
Parzelle 172	Zuweisung zur überlagerten Wintersportzone
Parzelle 173	Zone für touristische Einrichtungen statt Landwirtschaftszone
Teilparzelle 178	Dorfzone statt Landwirtschaftszone
Teilparzelle 187	Landwirtschaftszone mit Hochbauverbot statt Zone für Gärten mit Hochbauverbot Zone für Gärten statt Landwirtschaftszone
Teilparzelle 204	Dorfzone statt Zone für Kleinbauten und Gärten
Parzelle 218	Wohnzone mit Baulandmobilisierung statt Zone für Gärten
Teilparzelle 329	Anpassung der Zonenabgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Teilparzelle 650	Vergrösserung überlagernde Trockenstandortszone Landwirtschaftszone statt Wald
Gemeindegebiet	Anpassungen der Gefahrenzonen und der Wildruhezone

Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000

Teilparzelle 89	Land- und Forstwirtschaftsweg anstatt Erschliessungsstrasse
Teilparzelle 367	Land- und Forstwirtschaftsweg anstatt Erschliessungsstrasse
Parzelle 564	Streichung «Schlittelweg»
div. Parzellen	Bezeichnung bestehende Winterwanderwege gemäss aktuellem Verlauf

2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Die Beschlussfassung erfolgte am 19. Juni 2023 anlässlich der Gemeindeversammlung. Die Vorlage wurde mit 18 Ja-Stimmen gegenüber 3 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen deutlich angenommen.

Nach der Beschlussfassung erfolgte die Beschwerdeauflage. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, können innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanung einreichen.

3 Grundlagen Ortsplanungsrevision

3.1 Raumplanungsgesetzgebung

3.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (Revision RPG1)

RPG1 definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten *Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse*. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die Nutzungsplanung insbesondere die folgenden Bestimmungen massgebend:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).
- Für die Bau- und Nutzungszonenreserven sind Massnahmen zu treffen, die nötig sind, um die Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zuzuführen (Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit, Art. 15a RPG).

3.1.2 Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Am 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungs-gesetz, ZWG) und die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung (Z WV) in Kraft getreten. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sieht gemäss Art. 7 vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% nur neue Wohnungen bewilligt werden dürfen, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Eine Wohnung gilt dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs (z.B. Hotel) bewirtschaftet wird. Zudem darf eine Wohnung nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten sein.

Die Gemeinde Tschappina weist einen Zweitwohnungsanteil von 65.8% auf (Stand Dezember 2022). Damit fällt sie unter die Bestimmungen nach Art. 7 ZWG.

3.1.3 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden

Am 1. April 2019 ist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) in Kraft getreten. Darin wird im Wesentlichen die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleiches und der Mobilisierung von Bauland aufgrund der Vorgaben des teilrevidierten RPG geregelt (Art. 19a bis 19w KRG). Ebenfalls sind im KRG und in der Verordnung (KRVO) einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen sowie zum Baubewilligungsverfahren (generelle Anzeigepflicht

bei Bauabsichten, Ausführungsbestimmungen zum ZWG etc.) enthalten. Eine Grundlage für die Baugesetzesrevision bildet das an RPG1 angepasste Musterbaugesetz 2020 (MBauG 2020) der BVR. Wie die Vorgaben von RPG1, ZWG und KRG berücksichtigt werden, ist nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Richtplanung und übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonaler Richtplan Siedlung

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) gemäss den Anforderungen von RPG1 überarbeitet. Der Richtplan Siedlung (KRIP-S) vom 20. März 2018 wurde am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt.

Für die Bauzonendimensionierung in einer Gemeinde sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend. Zu betrachten sind dabei nicht nur die Bauzonenfäche, sondern auch die Kapazitätsreserven, d.h. die Anzahl Einwohner, welche innerhalb der unbebauten sowie unternutzten Grundstücke bei einer typischen Dichte Platz finden könnten.

Die Gemeinde Tschappina erhob ihre Nutzungsreserven gemäss der Vorlage der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese diene zusammen mit der Bevölkerungsprognose Graubünden 2016 / 2019 / 2022 bis 2040 als Grundlage für die Beurteilung der Bauzonengrösse («Datenblatt»).

Alle Gemeinden im Kanton wurden nach einheitlicher Methode gemäss Richtplanung in die Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzonen), B (Gemeinde mit gerade richtig dimensionierter Bauzone) oder C (Gemeinde mit überdimensionierter Bauzone) eingestuft. Tschappina ist im KRIP-S als B-Gemeinde festgelegt. Das heisst, die Kapazitätsreserve in der WMZ sind gemäss Prognose 2040 richtig dimensioniert. Für Tschappina als B-Gemeinde sind v.a. folgende Inhalte gemäss KRIP-S relevant:

Handlungsanweisung (Inhalt sinngemäss zusammengefasst)	Kapitel KRIP-S
Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.	5.2.2 (S. 5.2-11/-12)
Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Bauge-suchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.	5.2.2 (S. 5.2-12)
Die Gemeinde reduziert die WMZ an ungeeigneten Lagen.	5.2.2 (S. 5.2-10)
Einzonungen können vorgenommen werden. Dies jedoch nur an raumplanerisch geeigneten Lagen, wenn die spezifischen Ziele und Leitsätze des KRIP-S erfüllt sind; - bei WMZ (nur Arrondierungen, punktuelle Verlagerungen möglich) u.a. Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte sowie die Kompensation.	5.2.3 (S. 5.2-23) 5.2.2 (S. 5.2-7 bis -12)

Die Erweiterung des Siedlungsgebiets von total über 1 ha (inkl. Aufsummierung allfälliger Arrondierungen) erfordert ein Richtplanverfahren.

5.2.1
(S. 5.2–3/-4)

Tabelle 1: Richtplaninhalte von besonderer Bedeutung im Bereich Siedlung

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die zwischenzeitlich aktualisierte Bevölkerungsprognose Graubünden 2022 zu beachten.

3.2.2 Weitere relevante Inhalte der kantonalen und regionalen Richtplanung

Nebst den Richtplananforderungen bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen sind folgende weitere Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt	Koordinationsstand	Kap. RIP
Siedlung	Siedlungsgebietsabgrenzung (30.SG.01)	Zwischenergebnis	5.2
Verkehr	Strassennetz	Ausgangslage	6.2
Tourismus	Intensiverholungsgebiet im ländlichen Raum, 280 ha erschlossen (02.FS.50)	Ausgangslage	4.2 / 4.3
	Zubringeranlage bestehend von regionaler Bedeutung	Ausgangslage	4.2 / 4.3
Landschaftsschutz	Waldareale mit besonderer Schutzfunktion	-	3.3
	Landwirtschaftsgebiet von regionaler Bedeutung	Ausgangslage	3.2
	Landschaftsobjekte (national, kantonal):		3.6
	- Pascuminersee/Bischolasee	Festsetzung	
	- Hoch Büel - Glaspas - Glaser-Grat	Festsetzung	
	- Piz Beverin: Nord- und Nordwestflanke	Festsetzung	
Naturschutz	- Eidgenössisches Jagdbahngebiet	Ausgangslage	3.8
	- Regionaler Naturpark Beverin (04.LR.01)	Festsetzung	3.4
	Naturschutzobjekte (national, regional):		3.7
Übriges	- Flachmoore FM (Anzahl 11)	Ausgangslage	
	- Hochmoore HM (Anzahl 2)	Ausgangslage	
	- Auen A (Anzahl 2)	Ausgangslage	
Übriges	- Elektrische Übertragungsleitung	Ausgangslage	7.2.3
	- UNESCO Welterbe «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina»; Horizontlinie (XX.TX.01)	Festsetzung	8.1

Tabelle 2: Betroffene Richtplanobjekte Kantonaler Richtplan Graubünden

An die Gemeinde sind entsprechende Handlungsanweisungen adressiert: solche zur Berücksichtigung der einzelnen Richtplanobjekte, und solche, die allgemein bei Planungstätigkeiten zu beachten sind (ohne spezifischen Objektbezug).

Vorab kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage – soweit planungsrelevante Berührungspunkte zu den Einträgen gemäss kantonalem Richtplan bestehen – inhaltlich den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entspricht. Zu einzelnen Themen siehe Ausführungen bei den entsprechenden Kapiteln.

Das Streusiedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Kap. 5.3.1) erstreckt sich auf das Safiental, nicht aber auf Tschappina, obwohl Tschappina beispielsweise gemäss Aussage im ISOS oder selbst in den entsprechenden Fachpublikationen der Walservereinigung als gestreute Walsersiedlung bzw. als Streusiedlung geführt wird¹. Die im kantonalen Richtplan genannten Kriterien wie Fehlen eines Siedlungskerns treffen auf Tschappina auch heute immer noch gut zu, auch wenn man mit der Bauzonenausscheidung in Unter Tschappina oder im Chrüzstutz versucht hat, eine zusammenhängende Bauzone zu schaffen. Vielen Gebieten ist jedoch die Streusiedlung nach wie vor anzusehen und sie weisen einen ausgeprägten Hofcharakter aus. Um diese zusammenhängende Bauzone zu erreichen, musste die Bauzonenabgrenzung sehr grosszügig erfolgen, weil sonst gar kein zusammenhängendes Siedlungsgebiet entstanden wäre. Die Sinnhaftigkeit dieses Vorgehens muss heute angezweifelt werden. Die Zonengrenzen wurden bei der Vorgängerplanung wo möglich beispielsweise auf die Parzellengrenzen gelegt, was sehr grossflächige Baulandparzellen entstehen liess, oder sie musste um die bestehenden Gebäude herum gezogen werden, ohne auf die Parzellierung Rücksicht zu nehmen. Die bestehende Streusiedlung, das fehlende Streusiedlungsgebiet im kantonalen Richtplan und die Voraussetzung der Schaffung von Bauzonen, um die Trennung des Siedlungsgebiets vom Nichtsiedlungsgebiet zu gewährleisten stellen heute grosse Herausforderungen dar. Für die Überarbeitung der Planung wurde deshalb versucht, neue Wege zu gehen und beispielsweise eine Differenzierung bei den Zonentypen vorzunehmen (Bauzonen mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit und ohne WMZ), um den Streusiedlungscharakter wahren zu können, wo er noch ablesbar ist, und gleichzeitig die Ziele und Grundsätze der Raumplanung wie die Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet zu erfüllen.

3.2.3 Regionales Raumkonzept Viamala

Mit dem aufgrund des revidierten RPG zu erarbeitenden Raumkonzept entsteht die Chance, eine gemeinsame räumliche Entwicklungsstrategie für die Region zu erarbeiten. Das Raumkonzept Viamala wurde am 9. Juni 2020 von der Präsidentenkonferenz der Region Viamala beschlossen. Es dient als Kompass für die räumliche Entwicklung der Region. Die Ziele und Strategien des Raumkonzepts bieten Orientierung für eine

¹ Quellen (alle besucht am 21. Juni 2023):

Gemeinde Tschappina: <https://www.tschappina.ch/Portrait/Geschichte/>

Historisches Lexikon der Schweiz: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/001493/2014-01-07/>

Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS): https://doc.geo.gr.ch/denkmalpflege/pdf/isos/ISOS_2279.pdf

nachhaltige räumliche Entwicklung und sollen bei möglichst vielen Planungen einfließen.

Die folgenden Aussagen aus dem Raumkonzept sind für die Gemeinde Tschappina relevant:

- Die Orte am Heinzenberg sind im Vergleich zu den Orten des Domleschg stärker auf die Landwirtschaft und den Tourismus ausgerichtet.
- Die schönen Wohnlagen, die gute Erreichbarkeit des Wirtschaftsraums Chur und das in der Region vorhandene Arbeitsangebot bieten Chancen, Heinzenberg-Domleschg als Wohnstandort zu stärken.
- Auf dem Regionsgebiet befinden sich mehrere kleine Wintersportgebiete (Sarn, Tschappina-Urmein, Feldis, Muttin, Avers). Die Gebiete sind trotz ihrer geringen Grösse von Bedeutung für die Ortschaften.
- Die attraktiven Wohnlagen im Gebiet Heinzenberg-Domleschg können vermehrt genutzt werden.

3.2.4 Regionale Richtplanung

Die Region ist derzeit daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten. Aktuell befindet sich die Vorlage im Vorprüfungsverfahren.

Der rechtskräftige regionale Richtplan der Region Viamala umfasst im Wesentlichen die Objekte des kantonalen Richtplans respektive präzisiert diese. Neben den bereits im kantonalen Richtplan enthaltenen Objekten sind stufengerecht zusätzlich die folgenden Objekte im Gebiet der Gemeinde Tschappina bezeichnet.

Themenbereich	Beschrieb Richtplaninhalt	Koordinationsstand
Tourismus	– Talabfahrtspisten	Ausgangslage
Landschaft	– Perimeter Naturpark – Landschaftsschutzgebiete (Anzahl 4) – Wildruhegebiete	Festsetzung Festsetzung Ausgangslage / Festsetzung
Verkehr	– Ausbau Strasse – Parkplätze – Mountainbike-Verbindung: – MTB.001 – MTB.006 – Winterwanderweg (WW.005) – Wanderwegnetze (WA.003, WA.007, WA.010, WA.013)	Festsetzung Ausgangslage Ausgangslage Zwischenergebnis Ausgangslage Ausgangslage / Festsetzung

Tabelle 3: Betroffene Richtplanobjekte Regionaler Richtplan Viamala

Wie im kantonalen Richtplan sind im Regionalen Richtplan an die Gemeinde entsprechende Handlungsanweisungen adressiert. Soweit planungsrelevante Berührungspunkte zum regionalen Richtplan bestehen, entspricht die Nutzungsplanungsvorlage inhaltlich den Zielsetzungen des regionalen Richtplanes der Region Viamala in angemessener Weise.

3.2.5 Weitere Grundlagen und Inventare

In die Gesamtrevision der Ortsplanung Einzug gefunden haben weiter die folgenden übergeordneten Inventare und Planungsgrundlagen:

- Aktuelle Gefahrenzonen der Gefahrenkommission Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) zu den in Tschappina vorhandenen Gefahrenzonen 1 und 2 (mit Protokoll Nr. 2_2021_11_P)
- Aktuelle Waldumrisse AWN (2005)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS von 1985)
- Vorabzug Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Ensembles und Einzelobjekte Denkmalpflege Graubünden (2014)
- Kantonales Biotop- und Landschaftsinventar Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU, Dezember 2018)
- Quellen und detaillierte Ausscheidung Grundwasserschutzschutzzonen S1-S3, (02.02.2023); Stand 2. Vorprüfung beim ANU

3.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung Tschappina

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Tschappina wurde im Wesentlichen am 25. November 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen (letztmalige Gesamtrevision) und am 12. April 2005 mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 413 von der Regierung genehmigt. Seither wurden mehrere Teilrevisionen im Siedlungsgebiet sowie im übrigen Gemeindegebiet vorgenommen.

3.4 Kommunales räumliches Leitbild Tschappina 2019

Der KRIP-S verlangt von den Gemeinden, vorgängig der Nutzungsplanungsrevision ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (KRIP-S, S. 5.1-10). Das KRL definiert unter anderem die Ziele, Strategien und Massnahmen zur Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen. Es bildet die konzeptionelle Basis für die Umsetzung kurz- bis langfristiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde und ist eine strategische Grundlage für die Nutzungsplanung.

Die Gemeinde Tschappina hat im Jahre 2019 im Rahmen eines separaten Prozesses das KRL erarbeitet. Dieses wurde vom Gemeindevorstand im November 2019 als behördenverbindliches Strategieinstrument verabschiedet. Das KRL liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. Beilage 3).

4 Konzept Bauzone

4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszone

Der Kanton Graubünden hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sowie der Bevölkerungsszenarien 2016 festgestellt, dass die WMZ-Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Tschappina richtig dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des KRL hat die Gemeinde Tschappina gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsperspektive die Grundlage zur Grobbeurteilung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methode beurteilt und zu Handen der Richtplanung eingestuft.

Die Gemeinde Tschappina ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone (B-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016. Als Handlungsanweisung ist im Richtplan festgehalten, dass diese Gemeinden die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil hält und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven trifft.

4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

Gemäss kantonomer Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2022 – 2050

Die aktualisierte Bevölkerungsperspektive von 2022 sieht für die Gemeinde Tschappina im Gegensatz zur Prognose von 2016 einen Rückgang der Bevölkerung vor. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren.

Während die Perspektive 2016 im Bezugszeitraum von 2022 – 2036 von einem Zuwachs um 14 Personen ausging, geht die neue Perspektive 2022 im gleichen Zeitraum von einem Rückgang von 14 Personen aus. Erschwerend zu interpretieren sind diese Schwankungen deshalb, weil in der Gemeinde Tschappina per Ende 2021 bloss 137 Einwohner ansässig waren. Bei der prognostizierten Veränderung von +/- 14 Einwohnern spricht man somit von 10% Schwankung, ein beträchtlicher Wert. Jede

Person, die zuzieht, jede Geburt fällt ins Gewicht und verfälscht die Ableitung der Prognose.

4.4 Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde Tschappina hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 1.5 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt 81% (Stand August 2022).

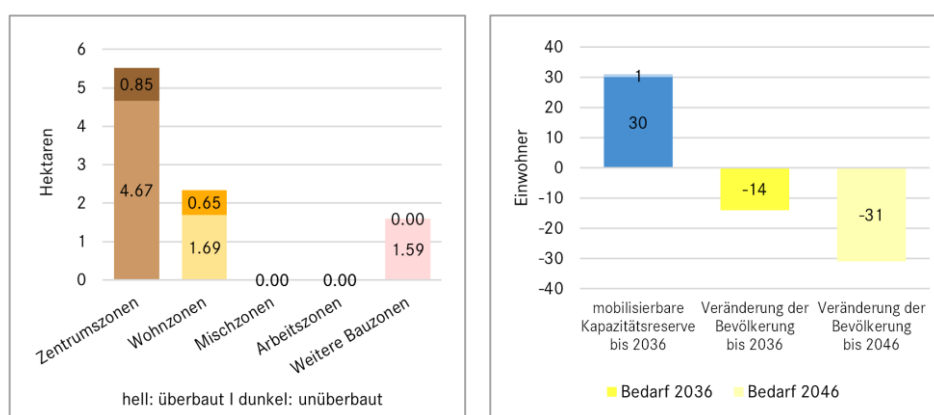


Abbildung 3: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (l) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive (r)

Gemäss Bevölkerungsprognose 2022 wird für Tschappina ein leichter Bevölkerungsrückgang bis 2036 erwartet (- 14 EW). Dieser leicht negativen Entwicklung steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve für rund 31 EW gegenüber.

4.5 Effektive Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Tschappina zählt bevölkerungsmässig zu den kleinsten Gemeinden im Kanton. Seit ca. 30 Jahren bewegt sich die Einwohnerzahl zwischen 130 und 170 (vgl. nachstehende Abbildung). Nach dem Tiefpunkt 2015, an dem die Gemeinde gerade einmal 126 Personen zählte, verzeichnet sie ein konstantes moderates Bevölkerungswachstum, welches sich im Bereich der Prognose 2016 bewegt.

Im Weiteren war die Siedlungsentwicklung auf Gemeindegebiet von Tschappina in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere auch durch den Zweitwohnungsbau und die allgemeine Nachfrage nach Zweitwohnungen geprägt, was erhebliche Auswirkungen auf die Baulandpreise hat, jedoch die Einwohnerzahl nicht beeinflusste.

Dem KRL hat die Gemeinde ein jährliches Bevölkerungswachstum von 1.5% zugrunde gelegt.

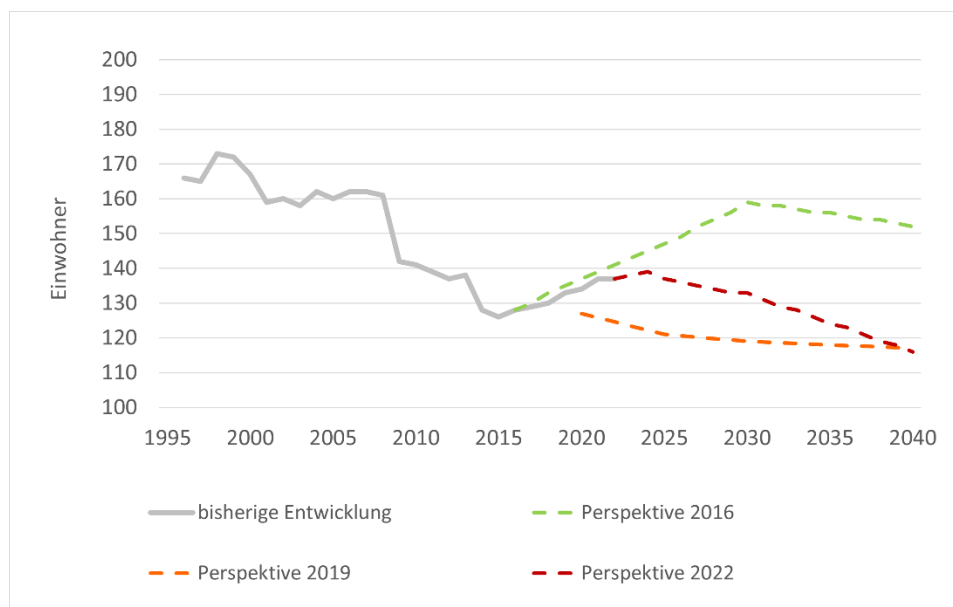


Abbildung 4: Bisherige Einwohnerentwicklung Tschappina inkl. Bevölkerungsprognosen 2016, 2019 und 2022 (massgebliche Szenarien hoch) gemäss Kanton

4.6 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen der Gemeinde

Die kantonale Bevölkerungsperspektive geht von der gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus und verteilt diese auf die einzelnen Gemeinden. Aus Sicht der Gemeinde ist am Beispiel Tschappina erkennbar, dass bei kleinen Gemeinden die Prognosewerte starken Schwankungen unterliegen, welche aufgrund der kleinen Grundmenge auch auf statistische Ungenauigkeiten zurückzuführen sind. Dies zeigt sich auch an der starken Divergenz der beiden Bevölkerungsprognosen 2016 (155 EW bis 2036) und 2022 (123 EW bis 2036) mit einem Unterschied von rund 32 EW. Zu beachten ist jedoch, dass seit 2015 die Bevölkerungszahlen stetig am Steigen sind (Wachstum von gut 8% zwischen 2015 - 2021). Daher erscheint ein Abstellen der Bauzonengrösse allein auf diese, einer gewissen Zufälligkeit unterliegenden Werte, nicht zielführend. In der Folge ist es aus Sicht der Gemeinde zweckmässig, sich auf einen Mittelwert – basierend auf der tatsächlichen Entwicklung – als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. die Bauzonendimensionierung abzustützen.

Im Weiteren stellt die Region Viamala, zu welcher Tschappina gehört, gemäss jüngster Bevölkerungsprognose eine der am stärksten wachsenden Regionen Graubündens dar. Gestützt auf diese Prognose ist bis 2036 (eine Nutzungsplanperiode) mit einem Wachstum von bis zu 9% in der Region Viamala zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein kleiner Teil dieses erwarteten Wachstums auch in der Gemeinde Tschappina abspielt.

Die Gemeinde beabsichtigt weder eine aktive Ansiedlungspolitik zu führen noch die verbleibenden 1.5 ha WMZ-Reserven rückzuzonen. Die Bemessung der Bauzone kann

nicht einzig auf die Bevölkerungsperspektive abgestellt werden. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde, die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die aktiven Massnahmen zu berücksichtigen.

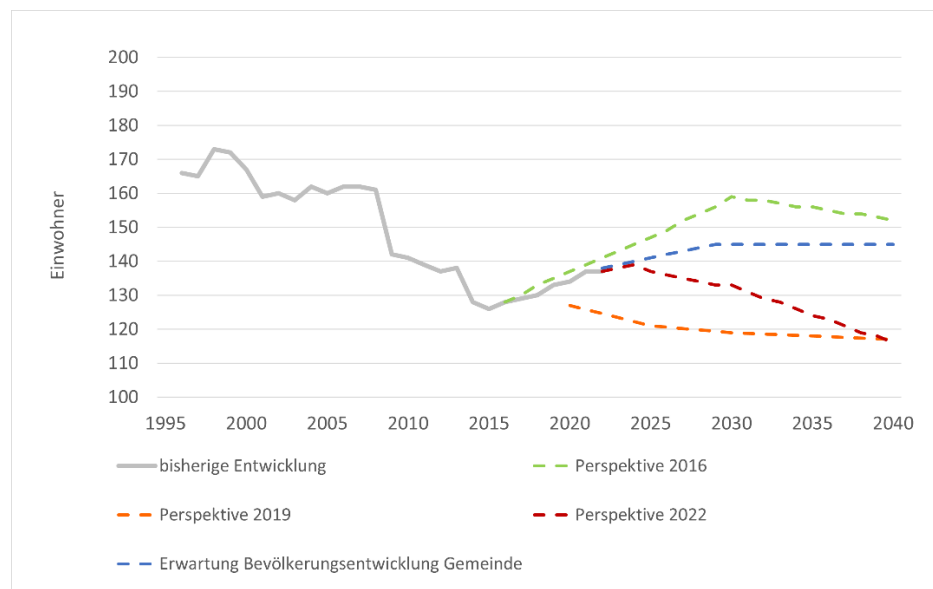


Abbildung 5: Bisherige und zukünftige Bevölkerungsprognose der Gemeinde inkl. Bevölkerungsprognosen 2016, 2019 und 2022 (Szenarien hoch) gemäss Kanton

Als realistische Bevölkerungsentwicklung wird ausgehend von der tatsächlichen Entwicklung mit einem moderaten Wachstum von rund 0.9 % bis 2030 und einem gleichbleibenden Verlauf ab 2030 bis 2040 gerechnet. Dies ergibt ab 2030 eine Abflachung der Kurve, was auch in der Perspektive 2016 abgebildet ist. Mit dieser Prognose knüpft die Gemeinde an die tatsächliche Entwicklung an, von welcher die Prognose 2019 weit entfernt liegt (Stand 2022: 15 Einwohner oder 16% Differenz). Im KRL, das im Jahr 2019 fertig gestellt worden ist, wurde von einem Wachstum von 1.5% ausgegangen, ein Wert, der nun für die Ortsplanung auf 0.9% abgeschwächt worden ist.

4.7 Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Weitgehende Ausrichtung der Zonenzuweisung auf die zugedachten Funktionen der einzelnen Fraktionen Ober und Unter Tschappina («Alltagswohnen»), Usser und Inner Glas («Landwirtschaft») und der Ober Gmeind («Tourismus»).
- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Voraussetzungen schaffen für eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Zonenbereinigungen in Form von Arrondierungen oder Ergänzungen.

- Gewährleisten einer angemessenen Anzahl Bauplätze für Erstwohnungen speziell in der Fraktionen Ober Tschappina und Unter Tschappina.

4.8 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» steht einer Gemeinde mit negativer Bevölkerungsentwicklung bis 500 Einwohnern in der Regel ein Grundbedarf von vier Bauplätzen zu. Die Gemeinde besteht aus den Fraktionen Ober Tschappina, Unter Tschappina, Ober Gmeind, Usser Glas und Inner Glas. Für die Fraktionen Ober Tschappina und Unter Tschappina wird je ein Grundbedarf von vier Bauplätzen angenommen (erhöhter Grundbedarf). Die Gemeinde beabsichtigt auf Basis des räumlichen Leitbildes des KRL, die Entwicklungen schwerpunktmässig in den Fraktionen Ober Tschappina und Unter Tschappina zu fördern.

Aufgrund der Tatsache, dass die effektive Bevölkerungsentwicklung seit 2016 in etwa der Prognose 2016 entsprach, wird von einem erhöhten Grundbedarf ausgegangen. Innerhalb der Bauzone bestehen nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision in Ober Tschappina und Unter Tschappina rund 12 Bauplätze. Dabei wird davon ausgegangen, dass für den ländlichen Raum ortstypische Einfamilienhäuser (eine Wohnung; ggf. Einliegerwohnungen oder auch Doppel Einfamilienhäuser bei grösseren Grundstücken) realisiert werden.

Fraktion	Anzahl ständige Einwohner (Juni 2021)	Anzahl Bauplätze Grundbedarf gemäss Wegleitung ARE	Effektiv mobilisierte Anzahl Bauplätze in Gesamtrevision
Unter Tschappina		4	6
Ober Tschappina		4	5
Ober Gmeind		0	0
Usser Glas		0	1
Inner Glas		0	0
Summe	137	8	12

Tabelle 4: Betrachtung nach Bauplätzen

Somit ergeben sich 12 Bauplätze mit insgesamt 14 Wohnhäusern. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.26 Personen ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von theoretisch rund 32 Einwohnern (bei Realisierung anderer Wohn- und Bauformen entsprechend tiefer oder höher).

4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 1.38 ha (gegenüber 1.5 ha Bauzone in der rechtskräftigen Nutzungsplanung). In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 1.38 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von rund 41 Einwohnern. Die Einwohnerkapazität berechnet über die Einwohnerdichte ist somit grösser als die Kapazität berechnet über die Anzahl an Bauplätzen. Dies lässt sich mit den Faktoren im folgenden Kapitel begründen.

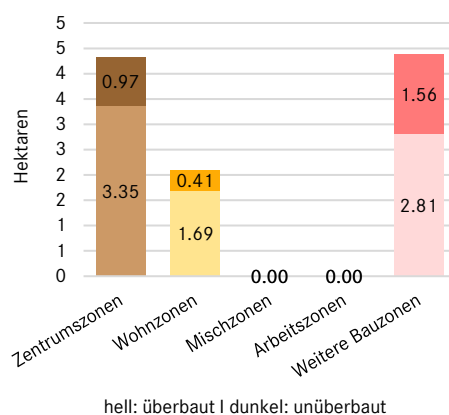


Abbildung 6: Überbauungsstand gemäss revidierter Ortsplanung

4.8.3 Weitere Faktoren mit Auswirkungen auf den Raumbedarf

- Verdrängungseffekt: Der Zweitwohnungsanteil beträgt in Tschappina rund 66 %. Es ist zulässig, altrechtliche Wohnbauten als Zweitwohnungen zu nutzen oder zu verkaufen, da diese in der Nutzung frei sind. Für Einheimische soll zusätzlicher Wohnraum zu Erstwohnungszwecken zur Verfügung stehen.
- Streusiedlung: Tschappina ist eine traditionelle Streusiedlung und als Walsersiedlung entstanden. Noch heute befinden sich einige Höfe ausserhalb der Bauzone. Allerdings gehört Tschappina gemäss KRIP nicht dem Streusiedlungsgebiet an.
- Fraktionierung: Tschappina als Streusiedlung besteht aus den Fraktionen Unter Tschappina und Ober Tschappina, Obergmeind, Glas und zwei Aussenhöfen. Mit den vier Fraktionen und den Aussenhöfen ergibt sich eine disperse Besiedlung, was die Berechnung der Einwohnerdichte und -kapazität zusätzlich verfälscht.
- Tourismus: Tschappina ist dem ländlichen Raumtyp zugeordnet. Die allgemeine Nachfrage nach Ferien in Bergregionen ist insbesondere bei den Schweizern steigend (zusätzliche Verstärkung auch durch die Corona-Pandemie). Ein erhöhter Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist die Folge davon.

- Ortsunabhängiges Arbeiten: Die Corona-Pandemie führte vielerorts zu mehr Homeoffice. Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht das ortsunabhängige Arbeiten. Gerade Personen aus dem urbanen Raum bevorzugen die temporäre Verlegung ihres Arbeitsplatzes in den ländlichen Raum. Folglich entsteht auch dadurch ein erhöhter Bedarf an touristisch genutzten oder bewirtschafteten Wohnungen. Gerade in Tschappina, an sonniger, aussichtsreicher und erhöhter Lage mit uneingeschränkter Fernsicht gelegen, mit der guten Erschliessung ist dieser Effekt spürbar.
- Einzelne Umnutzungen von Zweitwohnungen in Erstwohnungen kamen in den letzten Jahren vor, einzelne weitere sind zu erwarten. In weit grösserem Ausmass ist jedoch zu erwarten, dass altrechtliche Liegenschaften, die bis anhin als Erstwohnung genutzt worden sind, zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Damit ist verbunden, dass die Kapazitätsreserven bezüglich die heute als Erstwohnungen genutzten Liegenschaften in Zukunft nur in geringem Ausmass ausgeschöpft werden können (siehe nächster Punkt). Damit wird ebenfalls der Verdrängungseffekt verstärkt.
- Begrenzte Ausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund ZWG: Wird eine altrechtliche Liegenschaft als Zweitwohnung genutzt, so ist die Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche nur um 30% zulässig. Wird das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ohne Nutzungsbeschränkung ersetzt, so muss die anrechenbare Geschossfläche stabil bleiben (keine Erweiterung). Diese Einschränkung führt dazu, dass die theoretisch zwar vorhandene Nutzungsreserve bezüglich der AZ aufgrund des ZWG gar nicht realisiert werden kann. Bei einem Zweitwohnungsanteil von 66% muss die vorhandene rechnerische Kapazitätsreserve entsprechend massiv reduziert werden (um zwei Drittel).
- Räumliche Begründung: Ausnahmslos alle unüberbauten Bauzonen sind Baulücken und gehören dem weitgehend überbauten Siedlungsgebiet an. Mit einer Rückzonung könnte das Siedlungsgebiet räumlich nicht verkleinert werden. Die vorhandenen Baulandreserven sind allesamt erschlossen und mit einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit gesichert. Die Lage der Reserven befinden sich überwiegend in Ober Tschappina und Unter Tschappina und liegen alle nicht an peripheren Lagen. Die ohnehin schon kleinen Siedlungsteile in den jeweiligen Fraktionen würden mit punktuellen Rückzonungen weiter ausgelichtet werden, was zu räumlich unklaren Bauzonenabgrenzungen führen würde. Wo es angezeigt erscheint, wird der Siedlungskörper kompakter gefasst. Dies geschieht aber nicht mit Rückzonungen, sondern mit der aktuellen Nutzung entsprechenden Umzonungen zu Zonen mit beschränkter baulicher Nutzungsmöglichkeit (Zonen, in denen die Erstellung von Wohnflächen nicht zulässig ist, die aber als Bauzonen gelten und dem Wohnen zuzuordnende Nutzungsmöglichkeiten bieten).
- Aktive Boden- und Landpolitik der Gemeinde: Die Gemeinde ist Eigentümerin der noch verbleibenden vier Baulandreserve-Grundstücken im Gebiet Mülübüel. Diese Grundstücke sind baureif und werden aktiv auf dem Markt angeboten.



Abbildung 7: Mühlibüel «Bauland zu verkaufen»

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Fläche der WMZ moderat reduziert. Die verbleibenden WMZ werden mobilisiert, die baulichen Dichten massvoll erhöht und durch Regelungen zur Mindestausnützung gesichert. Einzonungen erfolgen ausschliesslich in Form von Arrondierungen und Zonenbereinigungen.

Die Leitsätze und Handlungsanweisungen gemäss Kantonaalem Richtplan, insbesondere aus dem Kapitel 5.2.2. (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ) können mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden, namentlich die folgenden:

- Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden.
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
- Minstdichten festlegen. Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Verdichtung wird baugesetzlich sichergestellt, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.
- Die Gemeinde hält die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven in der rechtskräftigen WMZ.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der Nutzungsreserven - Verfügbarkeitsregelung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG, Art. 15 und 15a) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit ihrer Nutzungsreserven zu treffen. Dies erfolgt vorwiegend mittels Bauverpflichtungsregelung auf den betreffenden unüberbauten Baugrundstücken. Die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile sind im Zonenplan bezeichnet (vgl. Schraffur «Regelungen zur Baulandverfügbarkeit»). Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete und Flächen zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung räumlich und ortsbaulich Sinn macht und sich auch zweckmässig umsetzen lässt. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen, sind davon ausgenommen.

In der Gemeinde Tschappina bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit für bestehende Bauzonen gemäss KRG vorgesehen. Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzelleile, welche eine Überbauung gemäss Kriterienliste (vgl. nachfolgendes Kapitel) zulassen. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Weiter denkbar sind nach Ablauf der Frist planerische Massnahmen wie die Rückzonung der entsprechenden Grundstücke.

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019² einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung festgelegt wird, beträgt gemäss Art. 19g KRG acht Jahre ab Inkrafttreten der Bauverpflichtung.

Bei neu der Bauzone zugewiesenen Flächen beträgt die Frist für die Überbauung ebenfalls acht Jahre (gestützt auf Art. 19c KRG). Die Nachfrist beträgt gestützt auf Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG zwei Jahre.

² Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

Die Gemeinden können diese Fristen im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern. Auf eine Differenzierung der Fristen wird verzichtet, da lediglich rund zwölf Bauplätze von dieser Regelung betroffen sind. Diese sollen alle gleich behandelt werden.

5.1.1 Kriterien zur Mobilisierung der inneren Reserven

Das Ziel einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit besteht darin, dass innerhalb der gesetzlichen Frist die vorhandenen Reserven mobilisiert werden und der Baulandhortung entgegengewirkt wird. Die Massnahme wurde in der vorliegenden Gesamtrevision konsequent durchgeführt, wobei auf die bestehende Nutzung und die räumlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen wurde. Darunter wird verstanden, dass eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit gemäss Art. 19g KRG auf Teilparzellen nur dann vorgenommen wird, wenn folgende Kriterien für eine Teilparzelle kumulativ erfüllt sind:

- Der Grundstücksteil, der mit der BLM belegt wird, muss abparzellierbar sein und eine eigenständige Parzelle bilden, die von der Form und Grösse eigenständig und ohne die Gewährung von Ausnahmen bezüglich Grenzabständen bebaut werden könnte.
- Die Gebäudeabstände zu bereits bestehenden Bauten müssen eingehalten werden können, ohne dass Ausnahme gewährt werden müssen.
- Mit einer Abparzellierung soll die Nutzungsdichte eingehalten werden können, ohne dass eine Übernutzung daraus resultiert (AZ).
- Dieser Parzellenteil liegt in einem einzigen Bauzonentyp.
- Das neu zu bildende Grundstück muss eine minimale überbaubare Fläche von 500m² aufweisen (ohne Erschliessungsfläche). Damit ist sichergestellt, dass eine für zwei bis drei Wohneinheiten ausreichende Fläche (bei AZ 0.4 bspw. 200 m² anrechenbare Geschossfläche) gebildet werden kann, wobei je nach Parzellenform nicht die ganze Fläche konsumiert werden kann, weil weitere limitierende Faktoren wie Abstands-, Höhen- und Längenvorschriften berücksichtigt werden müssen.
- Das derart zu bildende eigenständige Grundstück muss über einen direkten Anschluss an eine öffentliche Erschliessung verfügen, ohne dass eine Folgeplanung durchgeführt werden müsste (siehe nächster Punkt).
- Keine Folgeplanung erforderlich: Weder für die Erschliessung noch eine Grenzberreinigung ist die Durchführung einer Folgeplanung notwendig. Wenn eine mit einer BLM belegten Teilparzelle nur dann überbaut werden könnte, wenn eine Folgeplanung durchgeführt wird, ist diese Fläche in der Priorisierung der Gemeinde nicht gleich zu behandeln wie jene, die bereits baureif sind. Somit wird auf die Bezeichnung einer BLM verzichtet.

Bei den folgenden Parzellen handelt es sich um Grenzfälle hinsichtlich Beurteilung einer Regelung zur Baulandverfügbarkeit, weshalb es einer expliziten Beurteilung bedarf:

Parzelle	Regelung zur Baulandverfügbarkeit	Begründung
80	Nein	Der Garten, welcher der Dorfzone angehört, wird in eine Zone für Kleinbauten und Gärten umgezont. Weiter wird die Bauzone an das Terrain angepasst im Sinne einer Verlagerung. Die geforderte Mindestfläche gemäss Kriterienliste wird unterschritten, weshalb auf eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit verzichtet wird.
142	Ja	Form und Grösse lassen eine Bebauung zu.
145	Nein	Die Grösse und Form der Parzelle lassen aus planerischer Sicht keine geeignete Überbauung zu, weshalb auf eine Regelung zur Baulandverfügbarkeit verzichtet wird.
147	Nein Siehe Kap. 6.2	Die ganze Parzelle misst 1956 m ² und ist mit einem Wohnhaus und einem Stall bebaut. Gemäss ISOS liegt die Baugruppe im Gebiet „I: Umgebung von Paschet“ mit dem Erhaltungsziel a. Die Klassifizierung bedeutet „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“. Insbesondere aus Ortsbildschutzgründen wird deshalb die Zuweisung der Umgebung zur Zone für Kleinbauten und Gärten sowie zur Zone für Gärten vorgenommen.
187	Ja	Form und Grösse lassen eine Bebauung zu.
199	Nein	Bei der Parzelle Nr. 102 handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Das Gebäude wird im Obergeschoss als Wohnung genutzt. Die Parzelle 102 wird von der Parzelle Nr. 199 umgeben. Auf eine Regelung der Baulandverfügbarkeit auf der Parzelle Nr. 199 wird aufgrund der Form und Grösse der Restparzelle verzichtet.
204	Nein	Die Teilparzelle Nr. 204 misst zwar über 500m ² , wäre aber von der Form her nicht bebaubar. Aus Ortsbildschutzgründen wäre es ausserdem nicht angezeigt, die Fläche mit einem Wohnhaus zu bebauen. Der aktuellen Nutzung entsprechend wird die Teilfläche deshalb der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen.

Tabelle 5: Regelung zur Baulandverfügbarkeit

5.2 Überprüfung Regelbauweise, Ausnützungsziffer

Neben der Ausnützungsziffer wird das Nutzungsmass weiterhin durch die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe, die Gebäudelänge sowie den Grenzabstand im Zonenschema (Art. 16 Baugesetz) definiert. Die rechtskräftigen Ausnützungsziffern bleiben bestehen und werden im Rahmen der Revision nicht erhöht. Gemäss kantonalem

Richtplan ist im ländlichen Raum eine AZ von mindestens 0.5 anzustreben. Abweichungen von der Mindestdichten sind begründet möglich. Aktuell beträgt die AZ in der Wohnzone 0.4. Aufgrund nachfolgender Argumentation wurde auf die Erhöhung der AZ für die Wohnzone und Ferienhauszone verzichtet:

- Die Nutzungsmasse in Tschappina, insbesondere die Ausnützungsziffern haben sich in der Vergangenheit bewährt und bedürfen keiner Erhöhung.
- Bei einem Zweitwohnungsanteil von 66% sind 2/3 des Wohnungsbestands Zweitwohnungen nach Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Diese dürfen gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestandene Hauptnutzfläche erweitert werden. Eine Aufzonung in der Wohnzone oder sogar in der Ferienhauszone hätte somit zur Folge, dass nicht nutzbare Kapazitätsreserven geschaffen würden. Erstwohnraum würde dadurch kaum gefördert werden.
- Mit einer Aufzonung wird das primäre Ziel verfolgt, die Nutzungsdichte erhöhen zu können. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.4 auf 0.5 hätte vor allem Einfluss auf die bauliche Dichte, nicht aber auf die Nutzungsdichte (Anzahl Einwohner pro Fläche).

Um merkliche Auswirkungen auf die Nutzungsdichte erreichen zu können (Dichtesprung), wären Aufzonungen in einem höheren Masse erforderlich. Diese würden dem Ortsbaulichen Dichtekontext und der ländlichen Umgebung jedoch widersprechen.

5.3 Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen von RPG1. Der KRIP-S sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde angemessene Dichten (AZ) festlegen und eine Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% baugesetzlich sicherstellen müssen.

Nebst der Definition von Ausnützungsziffer, Grenz- und Gebäudeabmessungen über das Zonenschema (Art. 16 Baugesetz) wird im Baugesetz zusätzlich eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützung gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausschöpfung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung gewährleisten und diese von den Bauherrschaften einfordern zu können.

5.4 Erlass von Folgeplanpflichten

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde auf die Festlegung einer Folgeplanpflicht verzichtet.

5.5 Abschöpfung planungsbedingter Vorteile

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen Einzonungen im Sinne von Zonenbereinigungen und Arrondierungen. Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig (Art. 19i KRG), sofern der durch die Einzonung entstandene Mehrwert die Freigrenze von CHF 20'000.- pro Grundstück übersteigt (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Übersicht über die Einzonungen siehe Beilagen 1.

Aufzonungen (Erhöhung der Ausnützungsziffer) werden keine vorgenommen.

Durch Umzonungen betroffen sind Flächen, die

- von der Dorfzone oder Dorferweiterungszone der Zone für Gaststätten und Beherbergung
- von der Dorfzone, Wohnzone oder Dorferweiterungszone der Zone für Kleinbauten und Gärten bzw. Zone für Gärten
- von der Wohnzone der Parkierungszone A
- von der Dorfzone der Dorferweiterungszone

zugewiesen werden.

Durch diese Umzonungen entstehen keine oder bloss geringe Mehrwerte. Sie werden nicht abgeschöpft.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Ausgangslage

Gemäss kantonalem Richtplan weist Tschappina richtig dimensionierte WMZ auf. Aufgrund der Annahme, dass die Bevölkerungsanzahl in Zukunft leicht ansteigen und anschliessend auf gleichem Niveau bleiben wird, nimmt die Gemeinde keine nennenswerten Einzonungen vor. Bei den Einzonungen handelt es sich wie im vorherigen Kapitel erwähnt um Zonenbereinigungen und Arrondierungen.

Im KRL wird dem Tourismus eine wichtige Bedeutung zugemessen. Insbesondere mit dem Wintersportgebiet ist die Gemeinde ein wichtiger Tourismusort in der Region Vi-amala. In Zukunft soll in Tschappina der Tourismus weiterhin gefördert werden, weshalb im Rahmen des KRL im Leitbildplan die wichtigen touristischen Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte festgelegt wurden (Ferienhauszone Oberurmein, Obergmeind, Bereich Restaurant in Usser Glas).

6.2 Bereinigung der Zonenabgrenzung

6.2.1 Paschget - Ausgangslage

Die in Paschget liegende Parzelle Nr. 147 gehört zu jenen Grundstücken in der Gemeinde, welche mit Haus und Stall bebaut ist, aber aufgrund ihrer grossen Fläche hohe Baulandreserven aufweist. Das Grundstück gehört bis anhin der Dorfzone an und misst 1956 m². Die Bebauung kann als hofartige Bebauung – bestehend aus Wohnhaus mit Stallbaute, Garten und weitläufigem Wiesland – angesehen werden.



Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan mit Parzelle Nr. 147 (rot umrahmt)

Der vorliegende Hof wird gemäss Inventarliste der Denkmalpflege mit hoher Einstufung gemäss Auswahlkriterien gewertet. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt die Baugruppe im Gebiet „I: Umgebung von Paschget“ mit dem Erhaltungsziel a. Die Klassifizierung bedeutet „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“.

Aufgrund der grossen baulichen Reserven und der ortsbaulichen Bedeutung bedarf das Grundstück, insbesondere im Zuge von RPG1, einer näheren Prüfung.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden folgende drei Varianten im Umgang mit der Parzelle Nr. 147 in Betracht gezogen:

Variante 1:

Belassung der Dorfzone gemäss rechtskräftiger Planung mit Massnahme zur Baulandmobilisierung (blaue Fläche)



Variante 2:

Vollständige Rückzonung in die Landwirtschaftszone (graue Fläche) mit Ausnahme der bebauten Fläche



Variante 3:

Partielle Umzonung in Zone für Gärten resp. Zone für Kleinbauten und Gärten (grüne Fläche) und Belassen der Dorfzone für die bebaute Fläche (inkl. einer Erweiterungsmöglichkeit)



6.2.2 Paschget - Interessensabwägung

Um beurteilen zu können, welche der drei genannten Varianten sich aus Sicht des Planungsbetroffenen sowie aus der Optik der räumlichen Entwicklung heraus sich am besten vereinbaren lässt, wurde eine Interessenabwägung gemäss Art. 3. Abs. 1 RPV durchgeführt. Das Vorgehen in der Interessenabwägung ist dreistufig:

- 1. Ermittlung der betroffenen Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)
- 2. Beurteilung der ermittelten Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
- 3. Abwägung der Interessen (gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
Bedarfsfrage	national	Der Bedarf der Nutzungsplanung ist auf ein Horizont von 15 Jahren auszuweisen. Wie vorangehend gezeigt, erwartet die Gemeinde Tschappina eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Baulandreserven sollen da vorhanden sein, wo die

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
		Verfügbarkeit ausgewiesen ist und eine Bebauung vorangetrieben wird („Bauland ist zum Bauen da“).
Gemäss kantonalem Richtplan sind Bauzonen an ungeeigneten Lagen rückzuzonen (alle Typen Gemeinden).	kantonal	Dies ist u.a. der Fall, wenn die Bauzone im Konflikt mit Interessen des Ortsbildschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Landwirtschaft, des Gewässerraumes, der Natrugesfahren oder bezüglich gesetzlich festgelegter Grenzwerte steht. Für die Parzelle Nr. 147 liegen Nutzungskonflikte in Bezug zum Ortsbildschutz, zur Landwirtschaft und am Rande zum Gewässerraum vor.
Baulandmobilisierung	national	Ist der Bedarf einer bestehenden Baulandreserve ausgewiesen, sind Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet zu treffen. Dies mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der Siedlungsfläche auf den bestehenden Nutzungsreserven auszurichten (haushälterische Bodennutzung). Eine bestehende Baulandreserve ist deshalb mit einer Baulandmobilisierung zu versehen.
Streusiedlungsgebiet	regional	Die Gemeinde Tschappina zeichnet sich gemäss ISOS durch die weiten Hänge mit gestreuten Walser-siedlungen an den ausgedehnten Hängen des Heizenbergs aus. Gemäss kantonalem Richtplan wird die Gemeinde jedoch nicht dem Streusiedlungs-gebiet zugeordnet, was den Aussagen gemäss ISOS und der tatsächlichen Bebauung zuwiderläuft. Mit der ersten Ortsplanung wurde versucht, Bauzonenaus-scheidungen vorzunehmen und Punktbauzonen zu vermeiden, was zu grossflächigen Bauzonengren-zungen geführt hat, die die räumlichen Qualitäten der Streusiedlung mit den Höfen verkennt. Auch Paschet gehört einem dieser Höfe oder Gruppierun-gen an, dem eine Bauzone überstülpt worden ist. Das soll nun korrigiert werden.
ISOS	regional	Das Ortsbild der Gemeinde Tschappina ist von regionaler Bedeutung. Im ISOS hervorgehoben wird mit Ausnahme der Neubaugebiete v.a. der Zustand der Umgebung und der noch ursprüngliche Zustand des Ortsbildes. Deshalb wird die Lagequalität als sehr hoch angesehen. Die Fraktion Unter-Tschappina besteht gemäss ISOS aus drei nahe beieinanderliegenden, jedoch räumlich getrennten

Ermittelte Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. a RPV)	Bedeutung	Bewertung der ermittelten Interessen (Art. 3 Abs. 1 lit. b RPV)
		Teilen (1: Hauptteil, 0.1: Baugruppe an der Strasse und 0.2: Paschget). Umgeben wird die Baugruppe von „I: Umgebung von Paschget“ mit dem Erhaltungsziel a. Die Parzelle Nr. 147 gehört diesem Umgebungsbereich an. Die Klassifizierung bedeutet „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“.
Schutzwürdige Baugruppen und Einzelbauten	kantonal	Gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege wird die hofartige Bebauung, bestehend aus dem barocken Wohnhaus und der benachbarten Stallscheune mit vier von fünf Auswahlkriterien gewertet. Das Ensemble zeichnet sich aus durch eine hohe ortsbildprägende Bedeutung (hoher Lagewert) sowie die charakteristische Umgebung.
Landwirtschaft Art. 3 Abs. 2 lit. a. RPG	national	Der überwiegende Teil der Parzelle Nr. 147 im Umfang von 13 a wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) im kantonalen Datensatz geführt. Sie gehört einer Bewirtschaftungseinheit an.
Topographie	lokal	Die topografischen Gegebenheiten erschweren oder verunmöglichen gegebenenfalls eine Teil-/ Bebauung der Parzelle. Reserven sind somit unter Berücksichtigung einer angemessenen Topografie auszuscheiden. Der westliche Parzellenteil der Strasse „Paschget“ liegt in einem steilen Geländeabschnitt, bei der sich eine Überbauung als schwierig und nicht vorteilhaft herausstellt, die nicht in die ortstypische Bebauungsmuster eingepasst werden könnten.
Gewässerraum	national	Der Gewässerraum dient der Sicherung des Raumes, den ein Gewässer für seine natürliche Dynamik sowie zur Gewährung der Wasserqualität benötigt. Die Parzelle Nr. 147 wird südlich von einem Gewässerraum tangiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen gebaut werden, was eine Wohnbebauung in diesem Teil verunmöglicht.
Private Interesse der Grundeigentümerin	lokal	Das Interesse der Grundeigentümerin liegt in der Beibehaltung der rechtskräftigen Dorfzone, um eine maximale Ausnützung ohne Nutzungseinschränkung ermöglichen zu können.

Tabelle 6: Ermittlung und Bewertung der Interessen

6.2.3 Paschget - Zusammenfassung

Im dritten Schritt sind die ermittelten und bewerteten Interessen abzuwägen und im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 1 lit. c RPV).

Der Variante 1 (Belassen der jetzigen Zonierung mit einer BLM) widersprechen im Falle einer Bebauung denkmalpflegerische Aspekte und das Freihaltungsgebot aus dem ISOS. Ausserdem ist die Bedarfsfrage nicht geklärt und kann nicht nachgewiesen werden. Das private Interesse der Grundeigentümerin an einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit wäre damit am besten gewahrt.

Mit Variante 2 (Rückzonung der unbebauten Parzellenteile und Zuweisung zur LWZ) könnte zwar die Bauzone reduziert werden, es wäre aber ein unverhältnismässiger Eingriff ins private Interesse der Grundeigentümerin.

In der Gesamtwürdigung schneidet Variante 3 am besten ab. Mit Variante 3 gelingt es, die ortsbaulichen Anforderungen zu respektieren, die Bauzonkapazität geringfügig zu reduzieren und trotzdem die berechtigten privaten Interessen nach baulicher Entwicklung des Standorts zu berücksichtigen, indem ein Bauplatz mit Erschliessungsmöglichkeit bestehen bleibt, dem allerdings keine BLM zugewiesen wird. Ausserdem werden die dem Wohnhaus südlich vorgelagerten Flächen der Zone für Kleinbauten und Gärten zugewiesen, womit die Erstellung von Kleinbauten und von Elementen der Aussenraumgestaltung zulässig sind.

6.3 Touristische Beherbergungsbetriebe sichern

Die Fraktion Obergmeind ist, wie im KRL beschrieben, ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt hinsichtlich Tourismus und Erholung. Der Ort ist einer der Ausgangspunkte in das Skigebiet Heinzenberg. Hier befindet sich das Berg- und Skihaus Obergmeind sowie die Sunnabar und das Lagerhaus Piz Beverin. Mit dem Bergrestaurant Solaria besteht ebenfalls ein Restaurant, welches in den Sommermonaten geöffnet hat.

In der Obergmeind bestehen somit Beherbergungsbetriebe und Restaurants, welche auf den Tourismus ausgerichtet sind und diesen stärken. Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, kann unter Voraussetzungen zu maximal 50 % der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG umgenutzt werden. Um die heutige Nutzung der Beherbergungen und Restaurants sichern zu können, wird eine Zone für Gaststätten und Beherbergung eingeführt. Die langfristige Sicherung dieser Nutzungen kann mit der neu eingeführten Zone erreicht werden.

6.4 Sicherung Berggasthaus in Usser Glas

Mit einer eigenständigen Teilrevision «Tschappina, Usser Glas» wurde mittels einer Spezialbauzone (Zone Usser Glas) vorgesehen, die Möglichkeit zu schaffen, den Stall

mit GVG-Nr. 70A auf der Parzelle Nr. 66 in ein Wohnhaus umzunutzen. Dies wurde damit begründet, dass für das Berggasthaus eine Wohnnutzung benötigt wird. Das bisherige vom Wirtenpaar genutzte Wohnhaus kann aufgrund von Eigenbedarf künftig nicht mehr genutzt werden.

Im Vorprüfungsbericht vom 7. Oktober 2022 wurde durch das ARE festgehalten, dass die Einzonung aus raumplanerischer Sicht nicht unterstützt werden könne (Punktbauzone). Alternativ sei gemäss ARE die Erstellung des Betriebswohnhauses in der bestehenden Bauzone zu verfolgen. Aktuell zeigt sich jedoch keine dahingehende Lösung ab, die in die vorliegende Ortsplanung aufgenommen werden könnte. Sollte sich die Situation ändern, wird dies über eine projektbezogene Teilrevision festgelegt.

6.5 Parkierungszone A und B

Die rechtskräftige Planung unterscheidet zwischen einer Parkierungszone A und B. Wesentlicher Unterschied ist, dass nur in einer «Parkierungszone A» ober- und unterirdische Garagen zulässig sind.

Die rechtskräftigen Parkierungszonen und die baugesetzliche Bestimmung werden in die Revision übernommen. Zusätzlich werden neu Umzonungen in die Parkierungszone A vorgenommen. Die Grösse der betroffenen Parzellen lässt keine Überbauung zu, weshalb mit dieser Massnahme eine Reduktion der WMZ einher geht.

6.6 Zwischenlagerzone

Die rechtskräftige Abbauzone diene für das Abbauen von Kies für den Güterwegbau. Das überschüssige Material ist an gleicher Stelle deponiert und wird heute für Bauvorhaben oder Instandsetzungsarbeiten verwendet. Um dem Zonenzweck zu entsprechen, wird die rechtskräftige Abbauzone einer Zwischenlagerzone zugeführt. Gleichzeitig wird die rechtskräftige Zone «Zwischenlager für unverschmutztes Aushubmaterial» der Zwischenlagerzone zugeführt.

6.7 Historischer Verkehrsweg

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist für Graubünden abgeschlossen. Die Verbindung zwischen Safien Platz – Glaspas – Tschappina ist im Inventar von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf enthalten, einzelne zusätzliche Abschnitte sind von lokaler Bedeutung mit historischem Verlauf vermerkt.

In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurden diese Abschnitte als historische Verkehrswege in den Generellen Gestaltungsplan überführt. Diese sind in besonderem Masse zu pflegen und in ihrem Bestand zu erhalten.

7 Gesamtkonzept Ortsbild

7.1 Ortsbildschutz

Im kantonalen Richtplan ist der historische Ortskern Tschappina als ISOS-Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet. Im Plan (Abbildung 9) sind die Gebiete 1 Unter Tschappina, die Baugruppe an der Strasse (0.1) und die Baugruppe «Paschget» (0.2) mit dem Erhaltungsziel A ausgewiesen, was Erhaltung der Substanz bedeutet. Die Umgebung von Unter Tschappina (Gebiet I) ist mit dem Erhaltungsziel a versehen, was Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet. Als Einzelobjekt ist das Gebäude 1.0.1. mit dem Erhaltungsziel A versehen (Parzelle 110).

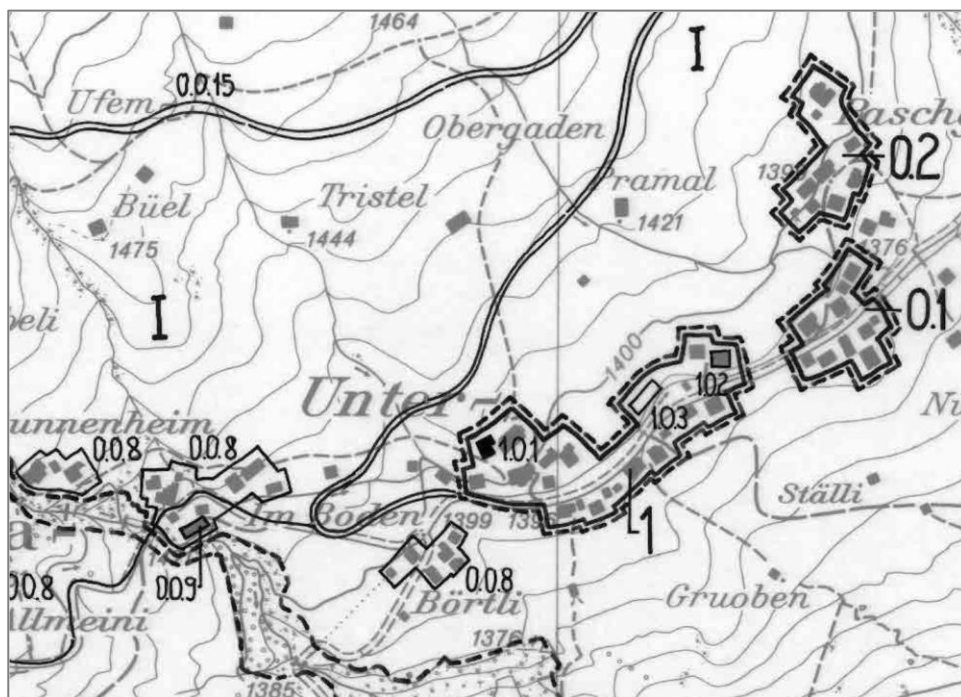


Abbildung 9: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Unter Tschappina, Plan

In Ober Tschappina (Abbildung 10) wurde der Baugruppe 0.3 «Bei der Kirche» und der Baugruppe 0.4 «Hinter der Kirche» das Erhaltungsziel A zugewiesen. Die Hänge ober- und unterhalb von Ober Tschappina sind mit dem Erhaltungsziel a versehen (Gebiete II, III). Die Kirche selber (0.3.4) und das Schulhaus (0.0.7) in Ober Tschappina weisen ebenfalls als Einzelobjekte das Erhaltungsziel A auf. Im Generellen Gestaltungsplan wurde dies umgesetzt, indem die Einzelobjekte entweder als schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten aufgenommen wurden.

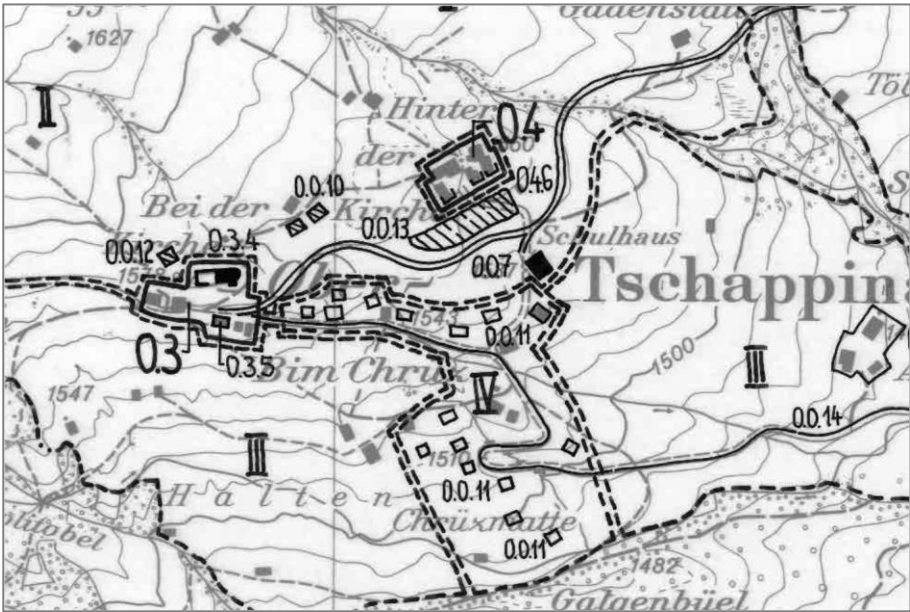


Abbildung 10: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Ober Tschappina, Plan

Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *			Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend
	Nummer	Benennung							
G	1	Unter Tschappina (Hauptteil)	AB	/	/	/	/		
B	0.1	Baugruppe an der Strasse	AB	/	/	/	/		
B	0.2	Baugruppe "Paschet"	A	/	/	/	/		
B	0.3	"Bei der Kirche" (Ober-Tschappina)	B	/	/	/	/		
B	0.4	"Hinter der Kirche"	A	/	/	/	/		
U-Ri	I	Umgebung von Unter-Tschappina	a		/	a			
U-Ri	II	Hänge oberhalb von Ober-Tschappina	a		/	a			
U-Zo	III	Hänge unterhalb v. Ober-Tschappina	a		/	a			
U-Zo	IV	Hang mit lockeren Neubauten	b		/	b			
E	1.0.1	Herrschaftliches Haus, 17./18.Jh.			/	A			
	1.0.2	Restaurant in Unter-Tschappina							
	1.0.3	Neuer Nutzbau in Unter-Tschappina							
E	0.3.4	Kirche			/	A			
	0.3.5	Postauto-Garage							
	0.4.6	Talwärts orientierte Front							
E	0.0.7	Schulhaus in Ober-Tschappina			/	A			
	0.0.8	Kleine Baugruppen							
	0.0.9	Sägerei im "Meitlatobel"							
	0.0.10	Neubauten bei der Kirche							
	0.0.11	Neubauten unterhalb Ober-Tschappina							
	0.0.12	Neubau hinter der Kirche							
	0.0.13	Parkplatz							
	0.0.14	Alte Strasse							
	0.0.15	Neue Strasse							

Abbildung 11: Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz, Tschappina, Bedeutung

Zur Gewährleistung einer Weiterentwicklung der ortsüblichen Bautradition unter Wahrung charakteristischer Elemente sieht die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Konzept bezüglich Ortsbildschutz vor:

- Festlegung von Freihaltezonen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, des Siedlungsrandes und von Aussichtslagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten beitragen Umgebung gemäss ISOS).
- Bezeichnung der wertvollen Einzelbauten als kommunal schützenswerte bzw. erhaltenswerte Bauten (ISOS, Inventarliste Denkmalpflege, bestehende Einträge im rechtskräftigen GGP).
- Baugesetzliche Regelungen betreffend den Umgang mit wertvollen Bauten und Anlagen sowie für das Ortsbild bedeutsamen Räumen.
- Zonenplanerische Regelungen zur differenzierten Abgrenzung der Bauzone (ISOS, Inventarliste Denkmalpflege).

7.2 Freihaltezonen

Ein wichtiges Element des Ortsbildes stellen die Grün- und Freiflächen dar. Sie dienen einerseits der Gliederung des Siedlungsgebietes, andererseits tragen sie zur Qualität des Ortsbildes, des Aussenraums sowie auch zur Wohnqualität der angrenzenden Wohnhäuser bei. Die Freihaltezonen werden als überlagernde Zonen mit Schutzcharakter definiert. In der Freihaltezone dürfen grundsätzlich keine Hochbauten erstellt werden. Zulässig sind etwa Kleinbauten wie Geräteschuppen und dergleichen, sofern diese dem Zonenzweck nicht widersprechen (Art. 35 KRG).

7.3 Kulturhistorisch wertvolle Bauten

Die besonders wertvollen Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Basis bildet die Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege (Stand 2014), die bereits im rechtskräftigen GGP bestehenden Festlegungen sowie die Beurteilung durch die Gemeinde.

Hinsichtlich des Bauinventars stellt die Gemeinde fest, dass teilweise Bauten verzeichnet sind, welche gegenwärtig nicht mehr bestehen, ersetzt oder derart umgestaltet wurden, dass die Schutzwürdigkeit kritisch beurteilt werden muss. Die verzeichneten Bauten wurden überprüft und wie folgt im GGP bezeichnet:

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
9-A	147	Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Beim inventarisierten Objekt handelt es sich um eine Stallscheune neben einem barocken Wohnhaus. Auch wenn hierbei eine interessante Lagebeziehung vorliegt, weist die Stallscheune nicht wertvolle kulturhistorische Bedeutung oder Alleinstellungsmerkmale auf. Das gut erhaltene barocke Wohnhaus (GVG-Nr. 9) ist im rechtskräftigen GGP bereits als erhaltenswertes Objekt verzeichnet. Diese Einstufung wird beibehalten.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
11; 11A	149/150	Wohnhaus	- Baute
Beurteilung Gemeinde			
Die Bausubstanz des Doppelwohnhauses ist gut erhalten und wurde zudem kürzlich sorgfältig renoviert. Die prägnante Lage und die erwähnte historische Grundsubstanz aus dem 18. Jahrhundert sprechen für eine Aufnahme in den Generellen Gestaltungsplan.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
14; 14A	119	Wohnhäuser mit Nebengebäude und Garten	-
Beurteilung Gemeinde			
Die Inventarliste sieht das Ensemble der bestehenden zwei Wohnhäusern und der Stallbaute als besonders wertvoll an. Von der Denkmalpflege wird insbesondere die Einzelbaute mit GVG-Nr. 23 als wertvolle Baute mit Originalsubstanz eingeschätzt. Im rechtskräftigen GGP wird bereits das Objekt auf Parzelle 123 als erhaltenswerte und Parzelle 110 als schützenswerte Baute gesichert. Dies wird beibehalten. Auf weitere Festlegungen für die Objekte mit GVG-Nr. 14 und 14A wird verzichtet.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
20	132	Wohnhaus	Haushälfte als schützenswerte Baute
Beurteilung Gemeinde			
Das Wohnhaus mit barocker Bausubstanz existiert seit dem 17./18. Jahrhundert. Das Gebäude wurde im 19. Jahrhundert und im letzten Jahrzehnt erneuert. Aufgrund der gut erhaltenen Gebäudesubstanz wird das ganze Gebäude ohne den südlichen Anbau als erhaltenswerte Baute festgelegt.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
24	118	Wohnhaus	-
Beurteilung Gemeinde			
Das ländliche Wohngebäude nördlich der Strasse Unter Tschappina zeichnet sich durch die alte und gut erhaltene Gebäudesubstanz aus. Das südlich ausgerichtete Gebäude ist ein prägendes und historisches Objekt in der Gemeinde Tschappina. Aus den erwähnten Gründen wird eine Festlegung im GGP vorgesehen. Nicht von gleichem Erstellungsjahr und auch nicht von historischer Bedeutung ist der westlich angrenzende Anbau. Er wird nicht in den GGP aufgenommen.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
64	168	Wohnhaus	-
Beurteilung Gemeinde			
Das in der Obergmeind liegende Objekt, bestehend aus einer Haushälfte aus Holz und einer Steinhaushälfte, hat eine historische und intakte Gebäudesubstanz. Dieses Alleinstellungsmerkmal spricht für eine Festlegung im GGP als erhaltenswerte Baute.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
90	189	Wohnhaus	-
Beurteilung Gemeinde			
Wie das Objekt mit GVG-Nr. 24 ist auch das Objekt mit GVG-Nr. 90 ein prägendes und historisches Wohnhaus für die Fraktion Inner Glas. Das aus Stein und Holz bestehende Objekt wurde zwischenzeitlich baulich erweitert. Für das Ortsbild ist ausschliesslich das ursprüngliche Wohngebäude prägend, weshalb dieses auch in den GGP als erhaltenswerte Baute aufgenommen wird.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
306A; 666	658; 705	Stationen Transportseilbahn	-
Beurteilung Gemeinde			
Die Transportseilbahn von den Gartaställi unterhalb von Tschappina nach dem Übernollawald/Grosswald ist ein wichtiges Kulturgut im Bereich der Ingenieurbaukunst. In den 1920er-Jahren wurde die Transportseilbahn erbaut, um die Holznutzung aus dem Grosswald zu erleichtern. Nebst der eigentlichen Seilbahn, welche im Rahmen der vorliegenden Revision im Generellen Erschliessungsplan bezeichnet wird, werden die beiden Stationsgebäude im GGP als schützenswerte Bauten festgelegt.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Schützenswerte Baute			

Tabelle 7: Beurteilung der wertvollen Bauten

8 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Verschiedene Inhalte der bisherigen Zonenpläne entsprechen nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen und aktuellen Grundlagen.

8.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und -weiden bestehen Inventargrundlagen. Der kantonale Richtplan hält im Kapitel Landschaft (3.7-5) fest, dass die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete, die punkt- und linienförmige Naturobjekte sowie die Vernetzung der Lebensräume im Rahmen der Ortsplanung parzellenscharf berücksichtigt werden. In der Regel werden dafür Naturschutz- oder Trockenstandortzonen ausgeschieden. Ergänzend werden Naturschutz- oder Trockenstandortzonen für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden.

Die inventarisierten Objekte wurden wie folgt in die Ortsplanung überführt:

- Die Trockenwiesen und -weiden (TWW) von regionaler und nationaler Bedeutung wurden einer Trockenstandortzone zugewiesen.
- Die Flachmoore von regionaler und nationaler Bedeutung wurden einer Naturschutzzone zugewiesen.

Die Gemeinde Tschappina verzichtet auf die Festlegung von Naturschutz- oder Trockenstandortzonen für Biotop (Moore und Trockenwiesen) von lokaler Bedeutung. Dies bedeutet nicht, dass die lokalen Biotop unter keinem Schutz stünden. Gemäss Biotopschutz des NHG ist ein Biotop im engeren Sinn dann geschützt, wenn es aufgrund besonderer Erlasse, sei es durch Schutzverordnungen, raumplanerische Schutzzonen oder vertragliche Vereinbarungen (Dienstbarkeiten) gesichert ist. In

Tschappina besteht die zufriedenstellende Situation, dass grossflächig Dienstbarkeitsverträge vorliegen, in denen die Schnittzeitpunkte geregelt sind, was der vorgegangenen Schutzbedingung gleichkommt. Vertragliche Bewirtschaftungsverträge wurden erstellt, um von der Standardschnittpunktzeiten abzuweichen. Dies mit dem Ziel, einer Ziel- oder Leitart zu entgegnen und diese zu fördern. Diese vertragliche landwirtschaftliche Regelung umfasst flächenmässig weitgehend alle Biotop von lokaler Bedeutung. Zudem ist die Fläche aller Bewirtschaftungsverträge weit grösser als die ausgewiesenen Biotopflächen von lokaler Bedeutung gemäss Inventar. Letztlich bestehen auch ohne Ausscheidung einer Naturschutzzone die übergeordneten Schutzbestimmungen des NHG.

Der Schutz der Biotop und die Förderung der Biodiversität sind durch die Bewirtschaftungsverträge mit den späten Schnittzeitpunkten wirkungsvoller sichergestellt als durch die Ausscheidung einer Naturschutzzone, wo einzig die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen geregelt wird (Art. 33 KRG).

Zusammenfassend wird aus folgenden Gründen auf die Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für Objekte lokaler Bedeutung verzichtet:

- Bei der Mehrheit der nicht berücksichtigten Biotop von lokaler Bedeutung bestehen landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge mit entsprechenden Auflagen, die längerfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung sichern. Langfristig soll den Landwirten eine gewisse Flexibilität bei der Bewirtschaftung erhalten bleiben, um z.B. auf veränderte klimatische oder betriebliche Verhältnisse reagieren zu können.
- Es bestehen vereinzelte Biotop, welche sich im Waldgebiet befinden oder diesen zumindest tangieren. Die Nutzung ist in diesen Gebieten ohnehin eingeschränkt. In diesen Fällen brächte ein zusätzlicher nutzungsplanerischer Schutz keinen ökologischen Mehrwert.
- Wenige Biotop von lokaler Bedeutung sind zwar weder Waldgebiet noch durch landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverträge abgedeckt, flächenmässig jedoch sehr klein. Dieser Anteil an Fläche ist gegenüber dem Anteil weiterer Flächen mit bestehenden Bewirtschaftungsverträgen ausserhalb von Inventarobjekten marginal. Anders ausgedrückt werden also viel mehr Flächen mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert, als dies mit Naturschutz- oder Trockenstandortzonen gemäss KNHG erforderlich wäre.

8.2 Landschaftsschutzzone

Die im kantonalen Richtplan enthaltenen Landschaftsschutzgebiete wurden als Landschaftsschutzzonen in die Nutzungsplanung übernommen. Die Abgrenzung wurde soweit dies zweckmässig war, an die amtliche Vermessung und an die topographischen Gegebenheiten angepasst.

8.3 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Festlegung der Quellschutzzonen erfolgte durch CSD Ingenieure. Das Dossier befindet sich aktuell in der zweiten Vorprüfung beim ANU. Die in Vorprüfung befindenden Quellschutzzonen wurde in die vorliegende Revision eingebunden. Die resultierenden Flächen der detaillierten Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen sind der Grundwasser- und Quellschutzzone zugewiesen.

8.4 Auenperimeter

In der Nolla befindet sich eine Aue von nationaler Bedeutung, die auf Territorium der Gemeinden Flerden, Urmein und Tschappina liegt. Es handelt sich um eine Grauerlenaue mit natürlichen Ufern und natürlicher Dynamik mit kiesigen Pionierflächen entlang der Nolla. Der Auenperimeter wurde praxisgemäss der Naturschutzzone zugewiesen.

8.5 Gewässerraumzone

8.5.1 Auftrag und Zweck der Gewässerraumausscheidung

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume zur Verfügung.

Die Gemeinde Tschappina hat das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner AG, Domat / Ems, mit der Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums für Fliessgewässer beauftragt. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan nach Art. 37a KRG ist Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Bei kleineren Gewässern, die nicht auf der Landeskarte LK 25'000 kartiert sind, aber als Rinnsale in der Amtlichen Vermessung erfasst sind, wurde eine Gewässerraumausscheidung vorgenommen, wenn sie

- im Landwirtschaftsgebiet oder
- im Siedlungsgebiet liegen.

Gemäss GschV Art. 41a Abs. 5 bestehen in diesen Fällen überwiegende Interessen inkl. Nutzungskonflikte. Zudem durchqueren viele dieser Rinnsale inventarisierte, meist regionale Flachmoore.

Bei eingedolten Fliessgewässern, wo keine Gewässerraumausscheidung vorgenommen wird, handelt es sich um eine Nicht-Vornahme, da die Lage der Eindolungen nicht bekannt oder aufgrund der Länge bzw. Situation nicht offensichtlich ist.

Für weitere Informationen zur Ermittlung und Ausscheidung der Gewässerräume wird auf den separaten Begleitbericht (Beilage 4) verwiesen.

8.6 Archäologische Objekte

Die Festlegung der archäologischen Objekte (Bereich Kirche in Ober Tschappina) erfolgte gemäss den Angaben des Archäologischen Dienstes Graubünden. Sie sind im Zonenplan als Archäologiezone umgesetzt.

8.7 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden durch die zuständige Gefahrenkommission für das gesamte Gemeindegebiet neu beurteilt. Die Ergebnisse der Gefahrenbeurteilung sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen und in den Zonenplänen umgesetzt. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Erfassungsbereiche erfolgt die Gefahrenbeurteilung im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle.

8.8 Wald / statische Waldgrenzen

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren übernommen. Die Waldfeststellungen werden aus der rechtskräftigen Planung übernommen und erfahren keine Änderung.

8.9 Wild

Auf Gemeindegebiet von Tschappina besteht eine grossflächige Wintersperrzone sowie eine Ruhezone, wobei sich diese an der Nordflanke von Einshorn - Piz Beverin und Chräjenchöpf überlagern. Neu wird eine Vereinheitlichung vorgenommen und die Wintersperrzone in eine Wildruhezone überführt. Die Ruhezone wird fallengelassen und in die Wildruhezone überführt. Die Bestimmungen im Baugesetz werden entsprechend präzisiert.

9 Erschliessung

9.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der neusten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster aktualisiert.

9.2 GEP Ver- und Entsorgung, Beschneigung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass geplante Beschneigungsflächen sowie geplante Strom- und Wasserleitungen für die Beschneigung Biotopflächen queren. Zu diesen Konflikten liegen keine Beurteilungsgrundlagen vor. Die Aufarbeitung dieser Unterlagen benötigt weitere Abklärungen. Deshalb werden vorliegend keine Festlegungen getroffen, die mit der Beschneigung verbundene GEP-Inhalte betreffen. Die rechtskräftigen Inhalte bleiben in Kraft.

Die Legende des GEP wird mit folgendem Hinweis versehen: «Festlegungen im Zusammenhang mit Beschneigungsanlagen gemäss Beschluss Nr. 413 vom 12.04.2005 und Nr. 387 vom 24. Juni 2008 bleiben in Kraft».

Die Umsetzung von RPG1 ist das zentrale Anliegen der vorliegenden Planung und soll durch allfällige Abklärungen rund um die Beschneigung nicht verzögert werden. Dazu wird zu gegebener Zeit eine projektbezogene Planung initiiert.

Der Leitungskatasterplan der Gemeinde ist in Bearbeitung und somit nicht gänzlich abgeschlossen. Der entsprechende GEP Ver- und Entsorgung bezieht sich auf die aktuelle Fassung, weshalb die Aufnahme der Leitungen im GEP nicht lückenlos ist.

9.3 Touristische Informationstafeln

Bei der Strassenverzweigung Glaserstrasse / Obergmeindstrasse bestehen sowohl Verkehrsschilder als auch Hinweistafeln zur touristischen Information.



Abbildung 12: Hinweistafel Abzweiger Ober Gmeind

Im Generellen Erschliessungsplan werden neu Standorte für solche dauernden touristischen Informationstafeln bezeichnet. Im Weiteren wird im Baugesetz die Bestimmung aufgenommen, dass im Bereich von Kantonsstrassen dauernde und temporäre touristische Informationstafeln und dergleichen einer Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden gemäss Art. 24 Strassenverordnung (StrV) bedürfen.

10 Revision Baugesetz

Im Rahmen der Revision wird das Baugesetz an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst. Insbesondere sind die Bauzonentypen und die Bestimmungen im Baugesetz harmonisiert worden. Das neue Baugesetz Tschappina berücksichtigt im Wesentlichen die nachfolgend beschriebenen Aspekte.

10.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das an die Gegebenheiten von RPG 1, KRG und KRIP-S angepasste neue Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG 2020) dient als Grundlage für das neue Baugesetz. Das Baugesetz Tschappina ist entsprechend der Systematik MBauG 2020 aufgebaut. Das Ziel ist, ein schlankes, auf das Wesentliche beschränktes BauG.

10.2 Anpassung an kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im KRG und der dazugehörigen Verordnung KRVO werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt. Das Baugesetz Tschappina stimmt auch diesbezüglich mit dem KRG und der KRVO überein.

10.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz von Tschappina übernimmt die für die Gemeinde relevanten Begriffe des IVHB.

10.4 Kommunale Vorschriften zur Baulandmobilisierung

10.4.1 Bauverpflichtungsfristen und Ausübung Kaufrecht

Die Gemeinden sind verpflichtet, Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Art. 19a Abs. 1 KRG). Die

Überbauungsfrist beträgt acht Jahre nach rechtskräftiger Anordnung. Die entsprechenden Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet (Art. 8 BauG). Nach Ablauf dieser achtjährigen Frist steht es der Gemeinde offen, nach einer zweijährigen Nachfristsetzung ihr Kaufrecht (bei nachweislich gegebenem Bedarf) auszuüben (Art. 19d KRG).

10.5 Kommunale Vorschriften zum Mehrwertausgleich

Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwertes zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen (Art. 19I Abs. 2 KRG) oder für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, auf bis zu 20 % des Mehrwerts senken (Art. 19I Abs. 3 KRG).

Die Gemeinde belässt die Mehrwertabgaberegelerung bei «normalen» Einzonungen auf der kantonalen Mindestanforderung (30%) und senkt bei Einzonungen im besonderen öffentlichen Interesse auf den tiefst möglichen Abgabesatz von 20% (Art. 11 BauG).

10.5.1 Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Im Weiteren ist es aufgrund der jüngsten Bundesgerichtsentscheide in der Gemeinde Münchenstein I (BGE 142 I 177, 2016) und II (BGE 147 I 225, 2021) sowie in der Gemeinde Meikirch (BGer 1C_233/2021, Urteil vom 5. April 2022) erforderlich, ebenfalls eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu regeln, sofern solche zu erheblichen Mehrwerten führen (Art. 5 Abs. 1 RPG).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine Aufzonungsmassnahmen vorgesehen. Umzonungsmassnahmen werden vorgenommen, führen jedoch nicht zu erheblichen Vorteilen, weshalb die Mehrwertabgabe bei vorliegender Planung nur für Einzonungen verfügt wird.

10.5.2 Zuweisung der Erträge in kantonalen und kommunalen Fonds

Die Gemeinde richtet einen Fonds für den Ausgleich von Vor- und Nachteilen ein. Entsprechende finanziellen Erträge aus der Mehrwertabgabe sind dem kommunalen Fonds zuzuführen, wobei bei Einzonungen grundsätzlich 75% des Mehrwertertrags dem kantonalen Fonds zu überweisen sind (Art. 19p Abs. 2 KRG).

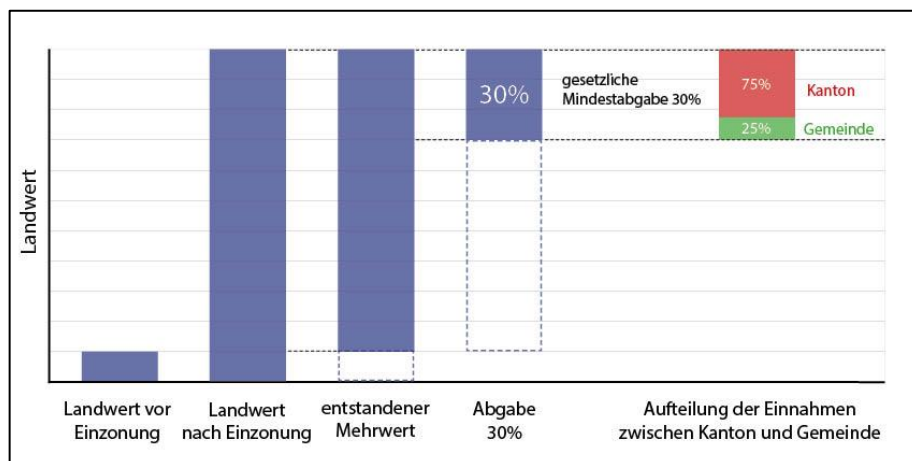


Abbildung 13: Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen

Bei Mehrwertabgaben von 20% (Einzonungen im öffentlichen Interesse) erhöht sich der Kantonsanteil am Mehrwertabgabeertrag auf 100 % (Art. 19p Abs. 2, 1. Satz KRG: der Kanton berechnet seinen Anteil stets mit einem Abgabesatz von 30%, was bei Abgaben von lediglich 20 % dem vollen Mehrwertabgabeertrag entspricht).

Die Verwendung der Mittel im kommunalen Ausgleichsfonds wird in einem Reglement geregelt, welches die Gemeinde noch erarbeitet.

10.6 Ausgleich von Planungsungleichheiten

Die Planungsvorlage sieht die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone vor. Die Grundstücksliste befindet sich in Anhang C. Die Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsungleichheit.

Die Entschädigung von Planungsungleichheiten durch die Gemeinde ist im kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 19i-v KRG,) geregelt. Betroffene haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher zweijähriger Frist nach Rechtskraft der Planung gegenüber der Gemeinde geltend zu machen (Art. 19s Abs. 2 und Art. 19t KRG).

Über Entschädigungsforderungen der materiellen Enteignung entscheidet die zuständige Enteignungskommission auf Gesuch des Betroffenen, nachdem die Gemeinde den Entschädigungsanspruch abgelehnt hat (Art. 98 Abs. 3 und 4 KRG). Die Betroffenen können zudem ein Vergütungsgesuch für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG). Begründete Erschliessungsvergütungen erfolgen jedoch nur, wenn keine voll zu entschädigende materielle Enteignung vorliegt (Art. 19t Abs. 3 KRG).

Planungsungleichheiten werden vom Kanton mitfinanziert – mittels Kostenbeiträgen an die Gemeinden –, wenn sie eine von der Enteignungskommission festgestellte materielle

Enteignung darstellen (Art. 19s KRG) oder sofern ein von der Gemeinde mit Verfügung festgestellter Anspruch auf die Vergütung von Erschliessungsaufwendungen besteht (Art. 19t KRG).

10.7 Ergänzende Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz

Es obliegt den Gemeinden, bei Bedarf zusätzliche Bestimmungen zum Zweitwohnungsgesetz zu erlassen. Dies zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen, welche der Förderung des Erstwohnungsbaus oder der Hotellerie entgegenlaufen.

Neu wird eine Zone für Gaststätten und Beherbergung festgelegt. Die Zonenbestimmung regelt die langfristige Sicherung von touristischen Betrieben wie Beherbergungsbetriebe und Gaststätten. Die Umnutzung zu Zweitwohnungen wird damit weitgehend eingeschränkt.

Ausserdem wird generell mit Art. 15 (Kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG) eine Bestimmung eingeführt, die der Gemeinde helfen soll, bei Missbräuchen einschreiten zu können.

10.8 Weitere Ausführungen zu Baugesetzbestimmungen

10.8.1 Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 21)

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber von Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung (StrG BR 807.100; Art. 45) vorbehalten und somit einzuhalten sind.

10.8.2 Wertvolle Bauten und Anlagen (Art. 38)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden wertvolle Bauten und Anlagen definiert und im GGP entsprechend gesichert (vgl. Kap. 7.3). Unterschieden wird zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten. Für schützenswerte Bauten ist der Beizug der Bauberatung obligatorisch, während bei erhaltenswerten Bauten der Beizug der Bauberatung im Ermessen der Baubehörde liegt.

Der Unterschied liegt somit massgebend im Schutzstatus und entsprechend in der Qualität des Objektes. Während ein schützenswertes Objekt oftmals gesamtheitliche Qualitäten aufweist, zeichnet sich eine erhaltenswerte Baute vielfach durch einzelne qualitative Merkmale aus. Wird bei einem Bauvorhaben einer erhaltenswerten Baute deren Merkmale und Eigenschaften nicht negativ beeinträchtigt, soll der Baubehörde auch die Möglichkeit offenstehen, auf den Beizug der Bauberatung zu verzichten.

10.8.3 Dächer und Dachaufbauten (Art. 57)

In den Bauzonen sind an Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von min. 35% / 19° bis max. 60% / 31° zulässig. Bei An- und Kleinbauten sowie ausserhalb

der Bauzonen können flacher geneigte Sattel- und Pultdächer erstellt werden.

10.8.4 Einfriedungen und Pflanzen (Art. 59)

Artikel 59 Abs. 5 sieht vor, dass für neu gepflanzte Bäume in der Bauzone eine Höhenbeschränkung von 2 Meter gilt. Der Wuchs über diese Höhenbeschränkung ist zu unterbinden.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist verhältnismässig klein und ist von grosser Naturlandschaft umgeben. Es ist deshalb nicht nötig, die raren Baulandparzellen noch über Gebühr zu begrünen und bepflanzen. Eine Verzahnung von Wald, Landschaft und Siedlungsgebiet besteht ohnehin schon. Zudem gab es in der Vergangenheit immer wieder Konflikte zwischen Nachbarn bezüglich der Höhe von Pflanzen und Bäumen. Mit der Baugesetzbestimmung Art. 59 Abs. 5 soll solchen Konflikten vorgebeugt werden.

11 Schlussfolgerung

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung schafft die Gemeinde Tschappina eine aktuelle und den neuen übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Das neue Baugesetz umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten und Anlagen.

Die vorhandenen Baulandreserven werden mit einer Baulandmobilisierung versehen und stellen so sicher, dass keine Baulandhortung betrieben und eine moderate Entwicklung ermöglicht wird. Mit den revidierten Planungsmitteln wird die Gemeinde Tschappina über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung verfügen.

Chur, 19. Juni 2023, Stauffer & Studach AG, ca/fz