

Gemeinde Tenna

Revision der Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Via Santeri 1 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag **891-1**

Projekt Ve/Gu

Datum 08.02.11

Änderungen

Status Genehmigungsvorlage

Doku-ID E.7106.891.0001.*4-1045894/16

Inhaltsverzeichnis

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1	Anlass und Ausgangslage	3
1.1	Geltende Grundordnung	3
1.2	Wichtigste Revisionsgründe und -ziele	3
2	Allgemeines	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Ablauf der Planung	5
2.2.1	Zusammenfassung	5
2.2.2	Entwurfsphase	5
2.2.3	Vorprüfung	5
2.2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.2.5	Gemeindeversammlung	9
2.2.6	Öffentliche Beschwerdeauflage	10
2.2.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung	10
3	Grundlagen	10
3.1	Richtplanung	10
3.1.1	Kantonaler Richtplan	10
3.1.2	Regionaler Richtplan	12
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	12
3.3	Vernetzungskonzept	12
3.4	UEB	13
3.4.1	Stand der Überbauung	13
3.4.2	Bauliche Entwicklung 1985 - 2010	13
3.4.3	Bedarfsprognose	13
3.4.4	Verfügbarkeit der Bauzonen	14
3.4.5	Mehrwertausgleich	14
3.5	Inventare	15
3.6	Landwirtschaft	15
3.7	Wald/Waldfeststellung	15
3.8	Gefahrenzonen	15
3.9	Summarische Quellschutzzonenausscheidung	15
3.10	Gesetzliche Grundlagen	15
4	Zonenplan	15
4.1	Allgemeines	15
4.2	Siedlungsgebiet	16
4.3	Schutzzonen	16
4.3.1	Natur- und Landschaftsschutzzonen	16
4.3.2	Archäologische Schutzzone/Archäologiezone	17
4.3.3	Wald- und Wildschonzone	17
4.3.4	Freihaltezone	17
4.3.5	Trockenstandortszone	17
4.3.6	Grundwasser- und Quellschutzzonen	18
4.3.7	Gefahrenzonen/Erfassungsbereiche	18
4.4	Weitere Zonen	18
4.4.1	Wintersportzone	18
4.4.2	Landwirtschaftszone	18

4.4.3	Übriges Gemeindegebiet.....	18
4.4.4	Wald	18
4.4.5	Materialablagerung	19
4.5	Lärmempfindlichkeit	19
5	Gestaltung	19
5.1	Geschützte und schützenswerte Gebäude.....	19
5.2	Naturobjekte	19
6	Erschliessung	19
7	Baugesetz	20

Beilagen

1	Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
2	Vereinbarung betreffend Einzonung der Parzelle Nr. 219 (Kaufrecht, Mehrwertabschöpfung)
3	Richtlinie Mehrwertausgleich
4	Vergleich alte - neue Bauzonenabgrenzung, Situation 1:1'000
5	Auszug aus dem Protokoll der 28. Vorstandssitzung vom 20. Dezember 2010
6	Auszug aus dem Protokoll der 2. Vorstandssitzung vom 24. Januar 2011

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1 Anlass und Ausgangslage

Die Gemeinde Tenna besitzt eine rechtsgültige Zonenplanung aus dem Jahr 1996. In der Zwischenzeit sind einige Punkte der Zonenplanung zu revidieren. Einerseits soll die Zonenplanung mit den abgeschlossenen Massnahmen der Gesamtmelioration Tenna abgestimmt werden, und andererseits liegen einige Pendenzen vor, die dringenden Handlungsbedarf aufweisen.

1.1 Geltende Grundordnung

Die heutige rechtsgültige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel, die grösstenteils zwischen 1990 und 1993 erarbeitet wurden:

- Baugesetz
- Zonenplan, 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan, 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan, Ver- und Entsorgung, 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan, Verkehr, 1:2'000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan, 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan, 1:5'000
- Gefahrenzonenplan, 1:5'000

Im Weiteren liegen folgende Grundlagen vor:

- Siedlungsinventar vom Juni 1976
- Inventarplan Bauten ausserhalb der Bauzone, 1:5'000
- Gemeinderichtplan
- Erhaltungszonen, Inventar und Genereller Gestaltungsplan
- Vernetzungskonzept Gesamtmelioration
- Personaldienstbarkeiten Gesamtmelioration (Trocken- und Nassstandorte)
- Waldweideausscheidung
- Waldentwicklungsplan

1.2 Wichtigste Revisionsgründe und -ziele

Die Ortsplanung der Gemeinde Tenna ist nicht mehr aktuell. In verschiedenen Punkten entspricht die Ortsplanung den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht mehr. Mit der Einführung des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) sind verschiedene Anpassungen notwendig.

Die wichtigsten Revisionsgründe sind folgend zusammengefasst:

- Anpassung der Bauzonen an die Neuzuteilung aus der Gesamtmelioration Tenna
- Erweiterung der Bauzone auf Parzelle Nr. 222 um den bereits rechtswidrig erstellten Spielplatz
- Erledigung von offenen Pendenzen im Bereich der Bauzonen
- Integration von Schutzzonen
- Übernahme der Quellschutzzonen aus der detaillierten Quellschutzzonenausscheidung

- Anpassung und Aufarbeitung der Generellen Erschliessungspläne
- Überführung der Daten der Ortsplanung Tenna in das kantonale Datenmodell
- Revision des Baugesetzes und Anpassung an die neue kantonale Gesetzgebung

2 Allgemeines

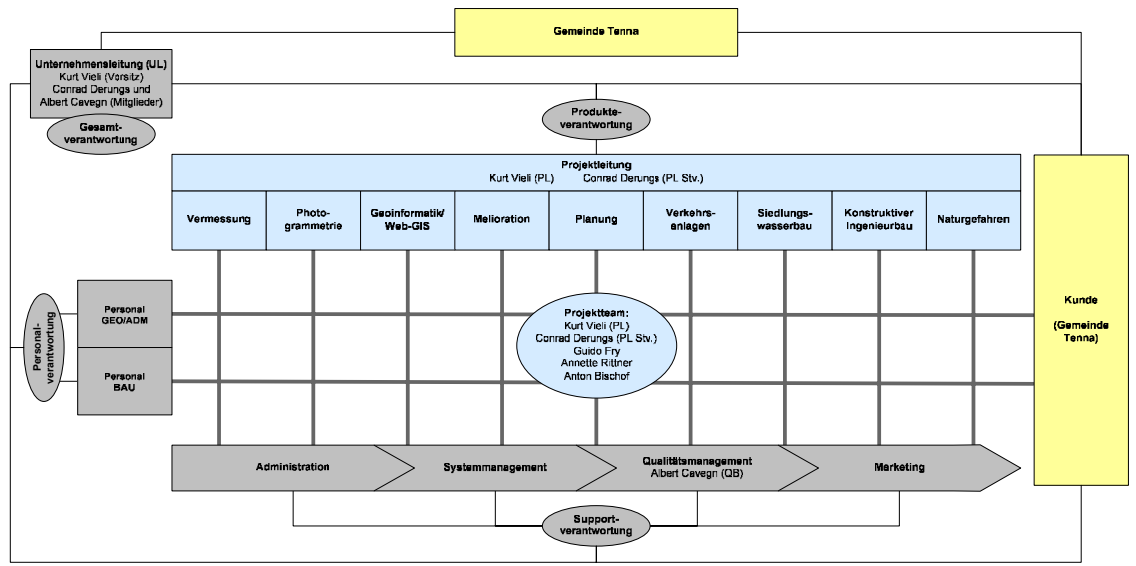
2.1 Organisation des Planungsträgers

Mit der Bearbeitung der Revision beauftragte die Gemeinde Tenna Cavigelli Ingenieure AG, Ilanz.

Die Projektleitung wird durch Herrn Kurt Vieli, Cavigelli Ingenieure AG, wahrgenommen. Ausserdem wirken seitens Cavigelli Ingenieure AG folgende Personen mit:

Conrad Derungs, dipl. Kulturingenieur ETH/SIA	Einbringen der Erfahrung aus der abgeschlossenen Gesamtmelioration
Guido Fry, Bauingenieur HTL	Unterstützung bei Fragen der Erschliessung
Annette Rittner, dipl. Forstingenieurin FH	Sachbearbeiterin GIS
Anton Bischof, Vermessungstechniker	Allfällige Feldaufnahmen

Die vorgesehene Projektorganisation



Die Revision wird durch den Gemeindevorstand begleitet.

Von Seiten des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wird die Revision durch Frau Tanja Bischofberger betreut.

2.2 Ablauf der Planung

2.2.1 Zusammenfassung

2006 bis 2007	Entwurfsphase
Winter/Frühling 2008	Bereinigung des Entwurfes
9. Juni 2008	Verabschiedung der Planung durch die Planungskommission zu Handen der Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen
30. Juni 2008	Einreichung der Unterlagen an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung
8. Dezember 2008	Vorprüfungsbericht des ARE
2009/2010	Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichts
19. November bis 20. Dezember 2010	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe (30 Tage)
Dezember 2010/Januar 2011	Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
7. Februar 2011	Beschlussfassung der Gemeinde Tenna anlässlich der Gemeindeversammlung
11. Februar bis 14. März 2011	Beschwerdeaufgabe
xx.xx.xx	Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden

2.2.2 Entwurfsphase

Während den Jahren 2006 und 2007 wurden die Planungsmittel im Entwurf erarbeitet. Gleichzeitig wurden eine Siedlungsanalyse und ein Landschaftsinventar erstellt. Per Ende 2006 wurde das überarbeitete Musterbaugesetz MBauG07 freigegeben, so dass das Baugesetz der Gemeinde Tenna anhand der neusten Version des MBauG07 erarbeitet wurde. In diesem Zusammenhang stellte die Gemeinde dem ARE ein Gesuch, um Subventionierung der Erstdigitalisierung der Nutzungsplanung. Dem Gesuch wurde entsprochen.

2.2.3 Vorprüfung

Im Juni 2008 wurde die Gesamtrevision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 8. Dezember 2008 beurteilte das Amt für Raumentwicklung die Revisionsvorlage weitgehend positiv. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. Im Folgenden wird auf einzelne Punkte eingegangen.

Im Anschluss an die Überarbeitung der Vorprüfung wurden die geänderten Punkte mit Herrn Linus Wild, ARE, anlässlich der Sitzung vom 12. November 2010 besprochen. Eine weitere Sitzung betreffend die Problematik der zwei ausgeschiedenen Materialablagerungszonen fand am 1. Dezember 2010 mit Beteiligung der kantonalen Amtsstellen ARE, Frau Tanja Bischofberger, und Amt für Natur und Umwelt (ANU), Herr Daniel Güttinger, statt (siehe dazu auch Absatz Materialablagerungszone/Multikomponentensammel- und Kompostierplatz).

Kantonaler und Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Tenna hat im Rahmen der Ortsplanung die im RIP2000 enthaltenen strategischen Schwerpunkte zweckmässig und richtig umgesetzt. Die Abstimmung mit dem Regionalen Richtplan ist zweckmässig erfolgt.

Baugesetz

Unwesentliche Hinweise und Empfehlungen wurden direkt im Baugesetz umgesetzt. Die wesentlichen Änderungen sind unten aufgeführt:

- Art. 6: Die Gemeinde Tenna verzichtet auf eine obligatorische Bauberatung. Die Bauberatung wird in einem Pflichtenheft geregelt.
- Art. 8: Die ZöBA wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt, analog der angrenzenden Zonen.
- Art. 16: Bei Erweiterungen von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Bauzone sind die Mindestabstände gemäss der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon einzuhalten.
- Art. 17: Neu wird eine Bestimmung zur Parkierungszone aufgenommen.
- Art. 18: Die Ruhezone wird durch eine Wald- und Wildschonzone ersetzt.
- Art. 25ff: Die Erschliessungsanlagen wurden ergänzt und zum Teil präzisiert
- Folgeplanung: Auf gesetzliche Bestimmungen bezüglich Folgeplanung wurde verzichtet. Der Bedarf dazu ist nicht ausgewiesen. Der Artikel wurde ersatzlos gestrichen.
- Art. 33: Art. 33 wird mit folgendem Absatz ergänzt:
Die Bemessung und Erhebung der Gebühren im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird in einer separaten Gebührenverordnung geregelt.
- Art. 38: Die Bestimmungen zu den Dächern wurden auf das Wesentliche beschränkt.
- Art. 42: Die Bestimmungen zu Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern wurden auf das Wesentliche beschränkt.
- Antennen: Auf Einschränkungen bezüglich der Standorte von Antennen wurde verzichtet. Der Artikel wurde ersatzlos gestrichen.
- Art. 46: Tenna ist eine typische Bauerngemeinde. Die Wohnhäuser und deren Wohnungen sind grosszügig dimensioniert. Aus diesem Grund macht es Sinn, für Wohnungen bis 120 m² einen Parkplatz und darüber zwei Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Die Anzahl Parkplätze pro Gästebett wurde auf drei reduziert.
- Erschliessungsprogramm: Die Gemeinde Tenna erarbeitet kein Erschliessungsprogramm. Die notwendigen Mittel werden jeweils bei der Budgetplanung berücksichtigt.
- Art. 55: Absatz 3 wird mit folgendem Zusatz ergänzt:
Schäden an Bauten, Zäunen oder Pflanzen werden vergütet.
- Anhang I: Der Anhang I *Definitionen und Begriffe gemäss IVHB mit Skizzen und Erläuterungen* wird durch folgenden Anhang ersetzt: *Musterbotschaft IVHB: Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs.*

Gebühren im Baubewilligungsverfahren

In Art. 32 Abs. 3 wird die Bemessung und Erhebung der Gebühren im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Gemeinde Tenna regelt dies in einer separaten Gebührenverordnung. Somit können allfällige Anpassungen flexibler gehandhabt werden.

Siedlung

Anhand der durch das ARE überprüften Bedarfsprognose (Analyse der bisherigen baulichen Entwicklung und Bevölkerungsentwicklung) wird festgestellt, dass die bereits bestehende Reserve den Bedarf der nächsten 15 Jahre abdeckt.

Das ARE stützt sich vor allem auf die Bevölkerungsprognose gemäss Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden.

Gemäss dieser Perspektive soll die Bevölkerung von heute ca. 90 Einwohnern auf 83 im Jahr 2023 schrumpfen. Diese Perspektive widerspricht der Einwohner- und der Geburtenentwicklung der Gemeinde Tenna in den letzten 10 Jahren. Die Geburtenentwicklung der letzten 10 Jahre ist stark ansteigend. Dies obwohl im ländlichen Raum eine tendenziell negative Entwicklung zu beobachten ist.

Folgend sind die Anzahl Einwohner und die Anzahl Geburten in Tenna ersichtlich:

Jahr	Anzahl Einwohner	Periode	Anzahl Geburten
2000	93	2000 - 2005	8
2005	94	2006 - 2010	14
2010	112		

Diese positive Entwicklung soll auch in den nächsten Jahren anhalten.

Mit dem geplanten Schulhausneubau (Baubeginn Frühjahr 2011) und dem innovativen Projekt eines Solarskiliftes will die Gemeinde Tenna die Abwanderung der jungen Bevölkerung verhindern. Sie kann einerseits durch gute Infrastrukturen und andererseits durch die zur Verfügung gestellten Baulandreserven erreicht werden. Auf Grund dieses Sachverhaltens ist die Gemeinde Tenna bestrebt, auch in Zukunft der jungen Bevölkerung von Tenna Baulandreserven zur Verfügung zu stellen.

Auf Grund des Vorprüfungsberichtes hat sich der Gemeindevorstand nochmals mit der Siedlungsentwicklung und den Baulandreserven beschäftigt. Dabei wird auf die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 219, ca. 513 m², nicht verzichtet. Demgegenüber wird ein Teil der Parzelle Nr. 51, ca. 814 m², statt von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht in die Dorfzone sondern in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont. Zusätzlich wird auf die geplante Umzonung auf der Parzelle Nr. 24, ca. 2'356 m², verzichtet. Auch diese Fläche wird in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont. Eine Bauzonenerweiterung ist nur noch auf Parzelle Nr. 219 vorgesehen. Mit der positiven Bevölkerungsentwicklung kann die Einzonung genügend rechtfertigt werden.

Mit der Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 219 und der Ausscheidung von ca. 3'170 m² als Zone für künftige bauliche Nutzung will die Gemeinde Tenna der stetig wachsenden jungen Bevölkerung von Tenna die notwendigen Grundlagen für eine langfristige Perspektive in Tenna schaffen. Dazu sollen auch andere bereits umgesetzte oder erneuerte Infrastrukturen wie die Wasserversorgung, die Gesamtmelioration und die neuzeitliche Erschliessung von Tenna mittels der kantonalen Verbindungsstrasse dienen. Mit dem geplanten Solarskilift, der Ausscheidung des Weitwanderweges und von Mountainbikewegen werden auch

im Bereich Tourismus die notwendigen Grundlagen für die Weiterentwicklung von Tenna geschaffen.

Landschaft

Im Rahmen des Vernetzungskonzeptes wurde durch das Büro GeOs GmbH, Degersheim, eine Detailkartierung durchgeführt. Die Detailkartierung wurde mit dem kantonalen Inventar abgeglichen. Die Abweichungen der TWW-Objekte Nr. 8452 und 8574 erfolgten im Rahmen dieses Abgleichs.

Das Naturobjekt NO-138 wird als Naturschutzzone ausgeschieden. Die Abgrenzung wird an die Waldfeststellung angepasst.

Die Magerwiese oberhalb Egschi (Objekt M-541) wird als Trockenstandortszone ausgeschieden. Die Abgrenzung wurde anhand der Detailkartierung angepasst.

Materialablagerungszone/Multikomponentensammel- und Kompostierplatz

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung weist bezüglich Materialablagerungszonen Verwechslungen auf. Aus diesem Grund wird nochmals detailliert auf die Ausscheidung der Materialablagerungszonen eingegangen.

Heute betreibt die Gemeinde Tenna auf der Parzelle Nr. 181 im Gebiet Büdemli eine Depone für unverschmutztes Aushubmaterial. Bis jetzt war sie im Rahmen der Nutzungsplanung noch nicht festgesetzt worden. Sie wird neu als Multikomponentensammel- und Kompostierplatz ausgeschieden. Um die Multikomponentensammel- und Kompostierplatz betreiben zu können, ist das derzeitige Restvolumen von ca. 300 m³ aufzufüllen. Der entsprechende Baugesetzartikel ist unter Art. 22 ersichtlich.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 1996, genehmigt durch die Regierung am 14. März 1996, Protokoll Nr. 515, wurde auf der Parzelle Nr. 159, Büelgada (Röngg), die Auszonung einer Materialablagerungszone genehmigt. Sie dient der Lagerung von unverschmutztem Aushubmaterial. Gemäss Protokoll Nr. 515 ist der Standort aus natur- und landschaftsschützerischer Sicht in Ordnung. Für eine zukünftige Ablagerung sind noch die Baubewilligung und eine Betriebsbewilligung einzuholen. Die Erteilung der notwendigen Bewilligungen im Rahmen des BAB-Verfahrens wurde durch das Amt für Natur und Umwelt in Aussicht gestellt. Anlässlich der Besprechung vom 1. Dezember 2010 wurde die Beibehaltung der Materialablagerungszone auf der Parzelle Nr. 159, Büelgada, von den kantonalen Amtsstellen ARE und ANU bestätigt.

Wald

Die notwendige Waldfeststellung erfolgte im Sommer 2010.

Das Waldareal wurde im Dezember 2009 mit dem Amt für Wald, Region Surselva, abgeglichen. Es stimmt mit dem Waldentwicklungsplan (WEP) überein.

Ruhezone/Wald- und Wildschonzone

Die Ausscheidung der Wald- und Wildschonzone wurde in Absprache mit den Forstorganen bereinigt.

Verkehr

Die Gemeinde will im Bereich Tourismus Akzente setzen. Aus diesem Grund wird der Weitwanderweg in den Generellen Erschliessungsplänen speziell gekennzeichnet, und es werden

die bestehenden Mountainbikerouten aufgenommen. Die restlichen Wege werden als Fuss- und Wanderwege ausgeschieden. Das Fuss- und Wanderwegnetz wird mit dem Inventar abgeglichen und vervollständigt.

Die geplante Linienführung des Skiliftes wird nicht umgesetzt. Es ist vorgesehen, den bestehenden Skilift am alten Standort zu erneuern. Aus diesem Grund fällt die Linienführung des geplanten Skiliftes weg.

Ver- und Entsorgung

Auf eine Multisammelstelle wird verzichtet. Jedoch werden die in Zukunft notwendigen Kehrichtsammlstellen festgelegt.

Die Hochspannungsleitung im Gebiet Egschi wird als hinweisend in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen. Im Weiteren werden die Mittelspannungsleitungen und die Trafostationen in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

2.2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Februar/März 2008 forderte der Gemeindevorstand die interessierte Bevölkerung und die Grundeigentümer zur Mitwirkung auf. Wünsche oder Anregungen im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung konnten bis spätestens 17. März 2008 an den Gemeindevorstand gerichtet werden.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Planungsmittel werden öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dient zur Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Gemäss Art. 13 KRVO kann jedermann während der öffentlichen Auflage beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen. Dieser prüft die Eingaben und nimmt dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 19. November bis 20. Dezember 2010 statt.

Es gingen sieben Vorschläge oder Einwendungen ein, wobei die wichtigsten Änderungen unten aufgeführt sind:

- Der Einwand von Herrn Edi Schaufelberger bezieht sich auf sechs Punkte im Baugesetz. Zwei (Art. 13 und 14) der sechs Punkte werden mit inhaltlichen Anpassungen umgesetzt.
- Im Weiteren wird auf Parzelle Nr. 222 ein Teil (ca. 763 m²) in die Zone für künftige bauliche Nutzung umgezont. Eine Umzonung als Bauzone wurde abgelehnt.
- Der Wander- und Mountainbikeweg im Ausserberg wird auf einem Teilstück auf der Güterstrasse geführt.
- Die Wintersportzone auf Parzelle Nr. 84 wird verkleinert.
- Aus den Beilagen 5 und 6 sind die Protokollauszüge der 28. Vorstandssitzung vom 20. Dezember 2010 und der 2. Vorstandssitzung vom 24. Januar 2011 ersichtlich.

2.2.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2011 wurde die Revision der Ortsplanung beschlossen.

2.2.6 Öffentliche Beschwerdeauflage

Die öffentliche Beschwerdeauflage findet vom 11. Februar bis 14. März 2011 statt.

2.2.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

3 Grundlagen

3.1 Richtplanung

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Ländlicher Raum

Das Gemeindegebiet von Tenna ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp *Ländlicher Raum* zugeordnet. Die gemäss RIP2000 zusammengestellten Leitüberlegungen zum Raumtyp *Ländlicher Raum* wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der Revision Ortsplanung thematisiert. Soweit machbar und notwendig, flossen die Resultate daraus in die kommunale Nutzungsplanung ein.

Siedlung

Die Siedlungsgebiete von Tenna werden als historische Streusiedlungsgebiete gekennzeichnet.

Nr.	Ort	Beschrieb	Einstufung ISOS
02.SO.36	Tenna	Historisches Streusiedlungsgebiet	Regional

Mit der Einführung der obligatorischen Bau- und Gestaltungsberatung in der Dorfzone kann der Charakter der Streusiedlungsgebiete Innerbürg, Mitti und Usserbürg erhalten werden. Die Streusiedlungsgebiete Acla und Egschi sind nicht in der Bauzone. Die historische Bedeutung muss im Rahmen eines allfälligen BAB beurteilt werden. Für den Erhalt der historischen Streusiedlungsgebiete ist es wichtig, dass die Siedlungsgebiete Innerbürg, Mitti und Usserbürg nicht verzahnt werden.

Siedlungsgebiet und Ausstattung

Das Siedlungsgebiet wurde nicht erweitert. Mit dieser Massnahme soll die Entwicklung nach innen gefördert werden. Die Siedlungsgebiete sind grösstenteils erschlossen. In den letzten Jahren wurde vor allem in die Sanierung der Versorgung investiert.

Verkehr

Die Gemeinde Tenna ist mit der Postautoverbindung nach Versam an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung hat eine grosse Bedeutung.

Landwirtschaft

Mit dem Abschluss der Gesamtmelioration Tenna wurde ein Vernetzungskonzept erarbeitet. Mit der Umsetzung des Vernetzungskonzeptes können das Landschaftsbild erhalten und die ökologischen Ausgleichsflächen gesichert werden.

Wald

Der Waldentwicklungsplan (WEP) Safien wurde durch die Regierung des Kantons Graubünden im Jahr 2004 genehmigt. Die für die Nutzungsplanung wesentlichen Informationen wurden aus dem WEP Safien abgeleitet.

Landschaft und Natur

Der Richtplan weist in Tenna Landschafts- und Naturschutzobjekte aus. Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Objekte sind nachstehend ersichtlich.

Landschaften

Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Stand der Koordination	Bemerkungen
L-249	Signinagruppe	Regional	Festsetzung	Reizvolle Berglandschaft mit markanter, schroff felsiger Gebirgsgruppe. Prägt das Gesamtbild des vorderen Lugnez und der Surselva entscheidend.

Flachmoore

Nr.	Name	Bedeutung	Stand der Koordination	Bemerkungen
FM-2039	Wihel	Regional	Festsetzung	Angepasste alpwirtschaftliche Nutzung gewährleistet
FM-12'185	Mitti, Tenna	Lokal		Basisches und saures Kleinseggenried entlang Bach

Magerwiesen

Nr.	Name	Bedeutung	Bemerkungen
M-541	Ober Egschi	Regional	Magerwiesen an steilem Osthang, stellenweise nur halb-schurig gemäht mit typischen Magerwiesenarten

Weitere Naturschutzflächen

Nr.	Name	Bedeutung	Beschreibung
NO-137	Allmeinihütte	Lokal	Kleinsee mit Schwimmblattpflanzen und einem kleinen Streifen Ufervegetation
NO-138	Hebord	Lokal	Lärchenwald
NO-147	Rota Putz	Lokal	Länglicher Tümpel mit rötlichem Wasser

Trockenwiesen

Nr.	Name	Bedeutung
TWW-8'576	Bünla	Mutmasslich national
TWW-8'450	Bleicha	Mutmasslich national
TWW-8'453	Brunnagada	Mutmasslich national
TWW-8'574	Bünla	Mutmasslich national
TWW-8'452	Bleicha	Mutmasslich national
TWW-8'454	Höll	Mutmasslich national

Naturobjekte

Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Bemerkungen
NO-5147	Tällibachfall	Lokal	Malerischer Wasserfall

Die Schutzwürdigkeit der Elemente aus Natur und Landschaft wurde entweder in der Ortsplanung umgesetzt oder im Rahmen des Vernetzungskonzeptes mit Bewirtschaftungsverträgen gesichert.

Wildlebensräume und Jagd

Mit der Ausscheidung von zwei Ruhezonon (Gebiet Schafalp - Tälli - In da Wäng - Schopf, Gebiet Alpwald - Chellawald) kann den Wildlebensräumen der entsprechende Schutz gewährleistet werden.

Oberflächengewässer, Seen

Im Rota Putz (länglicher Tümpel mit rötlichem Wasser), bei der Allmeinihütte (Kleinsee mit Schwimmblattpflanzen und einem kleinen Streifen Ufervegetation) sowie auf der Tenner Alp sind Kleinseen vorhanden. Der Tümpel im Rota Putz sowie der Kleinsee in der Allmeinihütte werden mittels Naturschutzzone geschützt.

Tourismus

Der Tourismus in der Gemeinde Tenna hat eine untergeordnete Bedeutung. In der Gemeinde Tenna wird eine Skiliftanlage betrieben, deren Konzession in den nächsten Jahren abläuft. Im Weiteren gibt es ein Gasthaus und ein Ferienheim, die Wintertouristen und Wanderer beherbergen. Gemäss kantonalem Richtplan wird Tenna als lokales Intensiverholungsgebiet eingestuft.

3.1.2 Regionaler Richtplan

Im Zusammenhang mit dem regionalen Richtplan sind keine konkreten Massnahmen in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Akten der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind in Kapitel 1.1 aufgeführt.

3.3 Vernetzungskonzept

Im Jahr 2006 wurde durch das Büro GeOs GmbH, Degersheim, das Regionale Vernetzungskonzept Tenna erarbeitet.

Momentan wird das Vernetzungskonzept umgesetzt.

3.4 UEB

3.4.1 Stand der Überbauung

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung (Beilage 1) zeigt die Reserve an Wohnbauzonen folgendes Bild:

Stand Oktober 2010

Nutzungszone	total m ²	überbaut		nicht überbaut	
		m ²	%	m ²	%
Dorfzone	47'310	40'280	85.1	7'030	14.9
Zone für öff. Bauten und Anlagen	2'460	1'509	61.3	951	38.7

3.4.2 Bauliche Entwicklung 1985 - 2010

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung der letzten 25 Jahre betrachtet. Die bauliche Entwicklung ist in folgender Tabelle ersichtlich:

Bauliche Entwicklung (innerhalb Bauzone)	Neubauten in Tenna (inkl. grössere Anbauten)
1985 - 1995	1
1996 - 2002	8
2003 - 2010	6
Total Neubauten 1985 - 2010	15

Zwischen 1995 und 2010 wurden in Tenna innerhalb der Bauzone 3'180 m² überbaut.

3.4.3 Bedarfsprognose

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird auf Grund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt ([durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude] x [durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude] x [15 Jahre]). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 560 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Im eher ländlichen Raum ist der Baulandbedarf pro Wohngebäude eher grösser.

Betrachtung nach Anzahl Neubauten

Betrachtungsperiode	Wohngebäude	Wohngebäude	Bedarf für 15 Jahre bei 560 m ² /Wohngebäude m ²
Jahre	Total	pro Jahr	
1996 - 2010	9	0.6	5'040

Dies ergibt für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von 0.50 ha. Diesem Bedarf steht eine Reserve von 0.70 ha gegenüber. Somit ist der Bedarf gedeckt. Betrachtet man die grosse Zersiedelung (Innerberg, Mitte, Ausserberg) kann die leichte Überdeckung von 0.20 ha begründet werden, da die Siedlungsentwicklung in allen Fraktionen ermöglicht werden soll.

Das Potential der ungenutzten Ökonomiegebäude ist klein. Die meisten Ökonomiegebäude werden zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt oder haben eine andere Nutzung. In Tenna gibt es nur ein Gebäude, das kurzfristig als Wohnhaus umgenutzt werden könnte.

3.4.4 Verfügbarkeit der Bauzonen

Wie in Kapitel 3.4.3 aufgezeigt, sind in der Gemeinde Tenna Baulandreserven von 0.70 ha vorhanden. Die bestehende Baulandreserve ist zu 100% in privatem Eigentum und nicht verfügbar.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind die Grundeigentümer von Baulandreserven in der bestehenden Bauzone auf die Problematik der Baulandhortung und die moralische Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit aufmerksam zu machen.

Gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) Art. 19 Abs. 3 ist die Verfügbarkeit des Baulandes bei einer Neueinzonung zu gewährleisten. Die Verfügbarkeit kann durch einen Kaufrechtsvertrag, allenfalls kombiniert mit einem Mehrwertausgleichsvertrag, sichergestellt werden. Für die Neueinzonung eines Teils der Parzelle Nr. 219 liegt der Entwurf der notwendigen Vereinbarung bei (siehe Beilage 2).

3.4.5 Mehrwertausgleich

Bei Ein- und Umzonungen entstehen in der Regel teils bedeutende Mehrwerte. Unter Mehrwert versteht man die Differenz des Wertes einer Liegenschaft vor und nach der Durchführung der Planungsmassnahme. Handelt es sich um erhebliche Mehrwerte, können diese gemäss Art. 5 RPG und Art. 19 Abs. 3 KRG mittels Vertrag teilweise abgeschöpft werden. Im Vordergrund steht ein Ausgleich in Geld.

In der Vergangenheit wurde in der Gemeinde Tenna kein Mehrwert abgeschöpft.

Die Gemeinde Tenna soll sich Gedanken betreffend Mehrwertabschöpfung machen. Aus diesem Grund soll bei einer Ein- und Umzonung in Zukunft ein Teil des entstandenen Mehrwertes mittels Mehrwertausgleichsvertrag abgeschöpft werden. Der Mehrwertausgleichsvertrag ist grundsätzlich vor oder im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mit den einzelnen Grundeigentümern abzuschliessen.

Grundlage für den Mehrwertausgleich bilden die Bestimmungen in Art. 5 RPG und in Art. 19 Abs. 3 KRG. Weitere gesetzliche Grundlagen auf kommunaler Stufe (z. B. Artikel im Baugesetz) sind für die Abschöpfung von erheblichen Mehrwerten nicht erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Rechtsgleichheit, der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit ist durch den Gemeindevorstand eine verwaltungsinterne Richtlinie zur Gestaltung des Mehrwertausgleichs zu schaffen. Ein Entwurf der Richtlinie, durch den Gemeindevorstand noch nicht beschlossen, ist in der Beilage 3 ersichtlich.

Der Mehrwertausgleichsvertrag kann auch mit dem Kaufrechtsvertrag kombiniert werden.

3.5 Inventare

Diesbezüglich wurde das Natur- und Landschaftsinventar des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) beigezogen (siehe auch Kap. 3.1.1). Im Weiteren wurden die Elemente des Vernetzungsprojektes abgeglichen.

3.6 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft hat in der Gemeinde Tenna eine grosse Bedeutung und ist daher bei der Erarbeitung der Revision entsprechend zu berücksichtigen. Im Jahr 2006 wurde die Gesamtmelioration Tenna abgeschlossen.

3.7 Wald/Waldfeststellung

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz schreibt nicht mehr zwingend vor, dass Waldareal einer Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wurde mit den Waldumrissen des Amtes für Wald abgeglichen und wird somit in den Zonenplänen als Hinweis dargestellt.

3.8 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden auf die Erfassungsbereiche angepasst.

3.9 Summarische Quellschutzzonenausscheidung

Die Gemeinde Tenna saniert momentan die Wasserversorgung. Im Winter/Frühling 2008 wurde durch Herrn Handke, Geologe, Sieber, Cassina + Handke AG, eine summarische Quellschutzzonenausscheidung erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Grundwasser- und Quellschutzzonen fliessen in die Revision ein.

3.10 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Revision wurde die übergeordnete Gesetzgebung berücksichtigt.

4 Zonenplan

4.1 Allgemeines

Der Zonenplan regelt Art und Mass der Nutzungen sowie die zulässige Durchmischung grundeigentümerverbindlich. Als Grundlage für den Zonenplan wurde die amtliche Vermessung der Gemeinde Tenna in digitaler Form verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

Infolge der Digitalisierung wurden Anpassungen vorgenommen, die nachfolgend nicht explizit erwähnt werden.

4.2 Siedlungsgebiet

Die Abgrenzung der Bauzone wurde dem rechtskräftigen Stand der amtlichen Vermessung angeglichen. Aus der Neuzuteilung resultierten kleinere Abweichungen zwischen Liegenschaften und Zonengrenzen (siehe Beilage 4: Vergleich alte - neue Bauzonenabgrenzung).

Im Februar/März 2008 wurde den Grundeigentümern und der interessierten Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, ihre Wünsche betreffend Ortsplanung zu äussern. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung gingen Vorschläge betreffend Ein- und Umzonungen ein. Zum Teil konnten sie berücksichtigt werden. Betreffend Einzonung der Parzelle Nr. 61, Underhus und Parzelle Nr. 16, Innerbärg, fand eine Aussprache mit Frau Tanja Bischofberger, ARE, statt. Eine Einzonung diesbezüglich ist unrealistisch und wird nicht weiterverfolgt.

Erschliessungsetappen

Die Bauzonen werden nicht mehr in Erschliessungsetappen aufgeteilt. Gemäss neuer übergeordneter Gesetzgebung (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz) ist die Unterteilung hinfällig geworden.

Zone für künftige bauliche Nutzung

Die Gemeinde Tenna will sich in Zukunft weiterentwickeln. Auf Grund der Wunschäusserung und der strategischen Zielsetzung einer Weiterentwicklung wurden Teile der Parzellen Nr. 24, 222 und 51 in die Zone für künftige bauliche Nutzung eingezont.

4.3 Schutzzonen

4.3.1 Natur- und Landschaftsschutzzonen

Für die Ausscheidung von Natur- und Landschaftsschutzzonen dienten folgende Grundlagen:

- Vorgaben des kantonalen Richtplanes
- Kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar
- Vernetzungskonzept (A. Matjaz, GeOs GmbH, Degersheim)

Untenstehend sind die ausgeschiedenen Schutzzonen aufgeführt. Grundsätzlich wurden schützenswerte Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung umgesetzt.

Der Schutz, die Pflege und die Erhaltung der im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar aufgeführten Mager- und Trockenwiesen sollen im Rahmen des Vernetzungsprojektes mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt werden, weil die Mitwirkung und die Sensibilisierung der Landwirte auf freiwilliger Basis den Schutz und die Pflege eher garantiert. Im Rahmen des Vernetzungskonzeptes werden Erfolgskontrollen durchgeführt, die Aussagen über die Erfolge geben werden.

Landschaften

Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Umsetzung in OP	Bemerkungen
L-249	Signinagruppe	Regional	Landschaftsschutzzone	Reizvolle Berglandschaft mit markanter, schroff felsiger Gebirgsgruppe. Prägt das Gesamtbild des vorderen Lugnez und der Surselva entscheidend

Flachmoore

Nr.	Name	Bedeutung	Umsetzung in OP	Bemerkungen
FM-2039	Wihei	Regional	Naturschutzzone	Angepasste alpwirtschaftliche Nutzung gewährleistet
FM-12'185	Mitti, Tenna	Lokal	Naturschutzzone	Basisches und saures Kleinseggenried entlang Bach

Weitere Naturschutzflächen

Nr.	Name	Bedeutung	Umsetzung in OP	Beschreibung
NO-137	Allmeinihütte	Lokal	Naturschutzzone	Kleinsee mit Schwimmblattpflanzen und einem kleinen Streifen Ufervegetation
NO-138	Hebord	Lokal	Naturschutzzone	Lärchenwald
NO-147	Rota Putz	Lokal	Naturschutzzone	Länglicher Tümpel mit rötlichem Wasser

Naturobjekte

Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Umsetzung in OP	Bemerkungen
NO-5147	Tällibachfall	Lokal		Malerischer Wasserfall

4.3.2 Archäologische Schutzzone/Archäologiezone

Gemäss Auskunft des Archäologischen Dienstes Graubünden ist in der Gemeinde Tenna keine Archäologische Schutzzone oder Archäologiezone bekannt.

4.3.3 Wald- und Wildschonzone

In Absprache mit den Forstorganen wurde im Gebiet Alpwald – Chellawald eine Wald- und Wildschonzone ausgeschieden.

4.3.4 Freihaltezone

Die bestehende Freihaltezone in Hebord wurde den aktuellen Verhältnissen angepasst.

4.3.5 Trockenstandortszone

Im Frühling 2007 wurde die Gemeinde Tenna vom ANU aufgefordert, zur Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung Stellung zu nehmen.

Die Umsetzung in der Ortsplanung erfolgt mit Hilfe des Beiblattes zur Vernehmlassung des Inventars der Trockenwiesen und -weiden (TWW), Raumplanerische Umsetzung:

Es werden bei den TWW-Objekten Nr. 8450, 8452, 8453, 8454, 8574, 8576 und M-541 Trockenstandortszonen begründet. Deren Abgrenzung orientiert sich anhand der im Rahmen des Vernetzungskonzeptes erfolgten Kartierung durch das Büro GeOs GmbH, Degersheim.

Im Weiteren wird das Baugesetz mit dem entsprechenden Artikel ergänzt.

4.3.6 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Als Hilfsmittel für die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen dienten die detaillierten Quellschutzzonenausscheidungen (siehe auch Kapitel 3.9).

4.3.7 Gefahrenzonen/Erfassungsbereiche

Die Erfassungsbereiche des Amtes für Wald Graubünden wurden an die Waldumrisse angepasst. Die Gefahrenzonen ausserhalb der Erfassungsbereiche wurden aus den Daten gelöscht.

4.4 Weitere Zonen

4.4.1 Wintersportzone

Im Gebiet Usserbärg - Gadastatt betreibt eine Genossenschaft eine Skiliftanlage mit dazu-gehörigen Pisten und Pistenbeiz. Die Konzession des Skiliftes läuft in den nächsten Jahren aus, so dass eine Neuanlage inkl. Erweiterung geplant ist. Die Wintersportzone lehnt sich an die zukünftigen Bedürfnisse an.

4.4.2 Landwirtschaftszone

Die landwirtschaftliche Nutzung wird mit einer Landwirtschaftszone gesichert. Die Abgrenzung gegenüber Wald lehnt sich an die Waldumrisse des Amtes für Wald an.

4.4.3 Übriges Gemeindegebiet

Gemäss neuem kantonalem Raumplanungsgesetz umfasst das übrige Gemeindegebiet (UeG) nur noch unproduktive Flächen, Gewässer und Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Die UeG-Flächen entlang der Bauzonen wurden nach ihrer zukünftigen Nutzung beurteilt und entweder der Landwirtschaftszone oder der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen.

4.4.4 Wald

Das neue kantonale Raumplanungsgesetz schreibt nicht mehr zwingend vor, dass Waldareal einer Zone zugewiesen werden muss. Der Wald wird somit in den Zonenplänen als Hinweis dargestellt.

4.4.5 Materialablagerung

Aktuell betreibt die Gemeinde Tenna auf der Parzelle Nr. 181 im Gebiet Büdemli eine Depo-
nie für unverschmutztes Aushubmaterial. Sie wird neu als Multikomponentensammel- und
Kompostierplatz ausgeschieden. Um den Multikomponentensammel- und Kompostierplatz
betreiben zu können, ist das derzeitige Restvolumen von ca. 300 m³ aufzufüllen.

Im Gebiet Büelgada (Röngg) auf Parzelle Nr. 159 südwestlich der Fraktion *Innerbärg* wurde
die am 12. März 1996, Protokoll Nr. 515, genehmigte Materialablagerungszone übernom-
men. Aus diesem Protokoll geht hervor, dass dieser Standort für die Ablagerung von
Inertstoffen geeignet ist.

Detailliertere Angaben zur Ausscheidung der Materialablagerungszone sowie des Multikom-
ponentensammel- und Kompostierplatzes gehen aus dem Kap. 2.2.3 hervor.

4.5 Lärmempfindlichkeit

Die Lärmempfindlichkeiten gemäss Zonenzuordnung können eingehalten werden.

5 Gestaltung

Der Generelle Gestaltungsplan als Teilelement des Zonenplanes regelt gestaltungsspezifi-
sche Elemente grundeigentümergebunden.

5.1 Geschützte und schützenswerte Gebäude

Auf Grund von Unterlagen der Denkmalpflege Graubünden ist die evangelische Kirche in
Mitti als geschütztes Gebäude zu kennzeichnen. Es sind keine weiteren Objekte schützens-
wert.

5.2 Naturobjekte

Gemäss Natur- und Landschaftsinventar des ANU wird der Tällibachfall als malerischer Was-
serfall von lokaler Bedeutung beschrieben. Er wird als Naturobjekt in die Nutzungsplanung
einfließen.

6 Erschliessung

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung grundeigentümer-
verbindlich fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie
Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung enthalten. Im
Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung wurden die Planinhalte nach der kanto-
nalen GIS-Datendokumentation digitalisiert.

Ver- und Entsorgung

Der Generelle Erschliessungsplan wurde aktualisiert und ergänzt. Die Leitungen der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung wurden auf Grund der Werkleitungspläne erhoben und aktualisiert.

Auf der Parzelle Nr. 181, Gebiet Bödemli, wird eine Multisammelstelle ausgeschieden.

Fuss- und Wanderwege

Die Fuss- und Wanderwege wurden auf Grund der Inventardaten der Fachstelle für Langsamverkehr erhoben, durch den Gemeindevorstand geprüft und punktuell angepasst. Sie sind in den Generellen Erschliessungsplänen als Sommerwanderwege gekennzeichnet.

Verschiedene touristische Organisationen planen einen Weitwanderweg Valendas - Versam - Tenna - Safien - Splügen. Auf Gemeindegebiet von Tenna wurde die Linienführung in den Generellen Erschliessungsplan angepasst und separat dargestellt.

Im Weiteren wurden verschiedene Streckenabschnitte, die bereits mit der Gesamtmelioration aufgelöst wurden nicht in den Generellen Erschliessungsplan aufgenommen.

Mountainbikerouten wurden zusätzlich ausgeschieden.

Skilift

Im Gebiet Usseberg - Gadastatt betreibt eine Genossenschaft eine Skiliftanlage mit dazugehörigen Pisten und Pistenbeiz. Die Konzession des Skiliftes läuft in den nächsten Jahren aus. Die Skiliftgenossenschaft hat entschieden, den Skilift am gleichen Standort zu erneuern. Aus diesem Grund wird der Skilift im Generellen Erschliessungsplan als bestehend aufgenommen.

7 Baugesetz

Das heute rechtskräftige Baugesetz stammt aus dem Jahr 1995.

Das Baugesetz ist vollständig neu, ausgehend vom Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2007, erarbeitet worden.

Am 1. November 2005 sind das neue KRG und die dazugehörige KRVO in Kraft getreten. Zahlreiche Bestimmungen des neuen übergeordneten Rechtes sind direkt anwendbar, womit die entsprechenden Regelungen des kommunalen Baugesetzes hinfällig werden.

Gemäss Antrag des ARE sollte das Baugesetz auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden. Die Begriffe und Definitionen der IVHB wurden grösstenteils übernommen.

Das Baugesetz wird an das KRG und an die KRVO, an die Revisionsinhalte der Nutzungspläne und auf Grund von Änderungsanträgen der Planungskommission angepasst.

Nachstehend einige Erläuterungen zum Baugesetz:

Art. 1 bis 6 (Allgemeines)

In diesem Abschnitt werden der Geltungsbereich und Zweck, die regionale Zusammenarbeit, die Boden- und Baulandpolitik, die Behördenorganisation sowie die Bau- und Gestaltungsbe-

ration festgelegt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass für die Dorfzone eine obligatorische Bau- und Gestaltungsberatung festgelegt wird.

Art. 9 bis 15 (Regelbauweise)

In diesem Abschnitt werden das Hofstattrecht beschrieben sowie das Zonenschema, Gesamt- und Fassadenhöhe, Gebäudelänge und Gebäudebreite, Grenz- und Gebäudeabstände und die Masse gemäss IVHB festgelegt.

Art. 16 bis 22 (Zonenvorschriften)

Diese Artikel beschreiben die einzelnen Zonen.

Art. 23 bis 25 (Genereller Gestaltungsplan)

In diesem Abschnitt werden die Gestaltungsrichtlinien festgelegt.

Art. 26 bis 33 (Genereller Erschliessungsplan)

Dieser Abschnitt befasst sich mit den Erschliessungsanlagen.

Art. 34 bis 51 (Kommunale Bauvorschriften)

Hier wird einerseits die Bauvoraussetzung geschaffen, insbesondere ist das Baubewilligungs- und Meldeverfahren ersichtlich. Das Baubewilligungsverfahren wird abschliessend und verbindlich im KRG und in der KRVO geregelt. Die kantonale Gesetzgebung gibt neu zwei Verfahren vor: das Baubewilligungs- und das Meldeverfahren. Das Meldeverfahren findet Anwendung auf untergeordneten Bauvorhaben, bei welchen mit keiner Einsprache zu rechnen ist.

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

Im Weiteren werden die Sicherheit und Gesundheit, die Gestaltung, der Verkehr, die Versorgung und Entsorgung sowie die Nutzung des öffentlichen und privaten Grundes und Luftraumes geregelt.

Art. 52 bis 58 (Erschliessungsordnung)

Der Abschnitt zur Erschliessungsordnung regelt einerseits die Projektierung und Bewilligung und andererseits Ausführung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung von öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen sowie Sanierungsplanungen.

Art. 59 bis 61 (Vollzugs- und Schlussbestimmungen)

Dieser Abschnitt regelt den Vollzug, die Rechtsmittel, die Gesetzessprache sowie das Inkrafttreten.

Ilanz, 8. Februar 2011

Cavigelli Ingenieure

C. Derungs

K. Vieli

Beilagen

Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife

E.7106.891.0001.*3-1013544/8*08.02.2011

Vorprüfung, Oktober 2010

Nutzungszone	Bauzone total m2	Überbauungsstand					Erschliessungsstand						Baureife					
		überbaut		nicht überbaut		Zone für zukünftige bauliche Nutzung	voll erschlossen		teilweise erschlossen		nicht erschlossen		baureif		in 5 Jahren baureif		in 5 - 15 Jahren baureif	
		m2	%	m2	%	m2	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Dorfzone	47'310	40'280	85.1	7'030	14.9	3'932	48'424	102.4	0	0.0	0	0.0	48'424	102.4	0	0.0	0	0.0
Zone für öff. Bauten und Anlagen	2'460	1'509	61.3	951	38.7	0	2'460	100.0	0	0.0	0	0.0	2'460	100.0	0	0.0	0	0.0
Gesamttotal	49'770	41'789		7'981		3'932	50'884		0		0		50'884		0		0	

September 1995

Nutzungszone	Bauzone total m2	Überbauungsstand			
		überbaut		nicht überbaut	
		m2	%	m2	%
Dorfzone	46'700	37'100	79.4	9'600	20.6
Zone für öff. Bauten und Anlagen	3'200	1'500	46.9	1'700	53.1
Gesamttotal	49'900	38'600		11'300	

Vereinbarung

zwischen der Gemeinde Tenna, vertreten durch den Gemeindevorstand
und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 219
 Herr Stefan Joos, Ausserberg 53, 7106 Tenna

1. Verfügbarkeit

Mit dieser Vereinbarung wird sichergestellt, dass neu geschaffenes Bauland zu diesem Zweck auch verfügbar ist und die Gemeinde Tenna damit die Möglichkeit hat, eine geordnete Siedlungsentwicklung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu steuern.

2. Mehrwert

Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinde Tenna als Abgeltung des durch die geplante Umzonung entstehenden Vorteils eine Ausgleichszahlung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG zu leisten. Die Ausgleichszahlung beträgt 25% des unter Ziffer 4 festgelegten Kaufpreises.

3. Bau- und Veräusserungspflicht

Der Eigentümer verpflichtet sich, die obgenannten Bauparzellen selbst zu überbauen oder zu diesem Zweck zu verkaufen.

4. Rückzonungs- und Kaufrecht der Gemeinde Tenna

Ist ein Grundstück innert sechs Jahren seit Genehmigung der für die Einzonung notwendigen Zonenplanänderung durch die Regierung des Kantons Graubünden nicht überbaut und bezugsbereit

- hat die Gemeinde Tenna das Recht, das Grundstück entschädigungslos der Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen;
- hat die Gemeinde Tenna das Recht, diese Parzelle zum amtlich geschätzten Verkehrswert zu erwerben, wenn eine nachweisliche Nachfrage an Bauland besteht. Allfällig angefallene Kosten bezüglich Erschliessung, Steuern oder Abgaben können gegenüber der Gemeinde Tenna nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für einen allfälligen Rückbau einer angefangenen Baute gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde Tenna. Die bei der Ausübung des Kaufrechts entstehenden Kosten des Grundbuchamtes Ilanz sowie die Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Gemeinde Tenna.

5. Zweckentfremdung/Rückerstattung Subventionen

Die Parzelle Nr. 219 verfügt über die Anmerkung *GZ-Grundstück*, die ein auf 20 Jahre befristetes Verbot der Zweckentfremdung zur Folge hat. Bei Änderung der Nutzungsplanung (Umzonung in Dorfzone) sind Subventionen zurückzuzahlen. Die Rückerstattung der Subventionen geht zu Lasten des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 219.

6. Rechtsnachfolge

Bei einer Veräusserung geht die Verpflichtung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über. Der unterzeichnende Eigentümer verpflichtet sich, den Inhalt einem allfälligen Rechtsnachfolger in allen Teilen zur Kenntnis zu bringen, bevor ein Erwerb grundbuchlich vollzogen wird.

7. Anmerkung im Grundbuch

Die Gemeinde Tenna veranlasst, diese Vereinbarung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Die Parteien:
Gemeinde Tenna

Eigentümer

.....
Der Präsident: Thomas Buchli

.....
Stefan Joos

.....
Der Gemeindeschreiber: Heinz Seiler

Tenna, 11. Februar 2011

Richtlinie Mehrwertausgleich

Anhang 4

Art. 1 Zweck

Grundeigentümern, welchen aus Planungsmassnahmen besondere Vorteile erwachsen, haben sich in der Regel gestützt auf Art. 19 Abs. 3 KRG vertraglich zu verpflichten, der Gemeinde eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten.

Art. 2 Vertrag

Im Rahmen eines Mehrwertausgleichsvertrages wird (1) die konkrete Höhe der Ausgleichszahlung sowie (2) die hierfür zu leistende Sicherheit vereinbart. Der Vertrag wird in der Regel vor Durchführung der Mitwirkungsaufgabe, spätestens aber vor Beschlussfassung über die Planungsmassnahme abgeschlossen.

Art. 3 Planungsmassnahmen

Folgende Planungsmassnahmen führen in der Regel zu Mehrwertausgleichen:

- a. Einzonungen
- b. Aufzonungen mit erheblichem Mehrwert (Erhöhung der Bruttogeschossfläche oder der Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten um mindestens 50 %)
- c. Umzonungen von Industrie- und Gewerbezone zu Wohnzone
- d. Umzonungen von Industrie- und Gewerbezone zu Arbeitszone mit Zulassung von Dienstleistungsbetrieben
- e. Arealplanungen

Art. 4 Ermittlung der Mehrwerte

Der Mehrwert ergibt sich aufgrund der Differenz der Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwertes wird mittels Gutachten durch die kantonale Schätzungskommission oder durch eine andere Fachperson ermittelt.

Bei Einzonungen und bei Arealplanungen bildet die Bodenpreisdifferenz (Verkehrswert) die Grundlage für die Mehrwertermittlung.

Bei Auf- und Umzonungen bildet die Differenz der maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche oder der maximal realisierbaren Nutzflächen für Wohnen und Arbeiten die Basis für die Ermittlung des Mehrwertes.

Art. 5 Höhe des Abschöpfungssatzes - Ausnahmen

Der Abschöpfungssatz beträgt in der Regel% bis% und wird im Einzelfall insbesondere in Abhängigkeit von Standortattraktivität, Zonefestgelegt.

Gebietstyp	Abschöpfungssatz
Ländliches Gebiet	15 - 30%
Städtisches Gebiet	25 - 50%
Tourismusgebiet	25 - 50%

Wo es die öffentlichen Interessen verlangen, kann die Planungsbehörde abweichende Regelungen treffen oder auf eine Mehrwertabschöpfung ganz verzichten.

Grundstücksflächen oder Teile davon von weniger alsm² unterliegen dem Mehrwertausgleich nicht.

Weitere Ausnahmen.....

Diese Richtlinie tritt mit Gemeindevorstandsbeschluss vom am in Kraft

8. Dezember 2007

Gemeinde Tenna
Teilrevision Ortsplanung, Beilage 4

Vergleich alte / neue Bauzonenabgrenzung
Situation 1 : 1000

891.3/08.02.2011 Ri

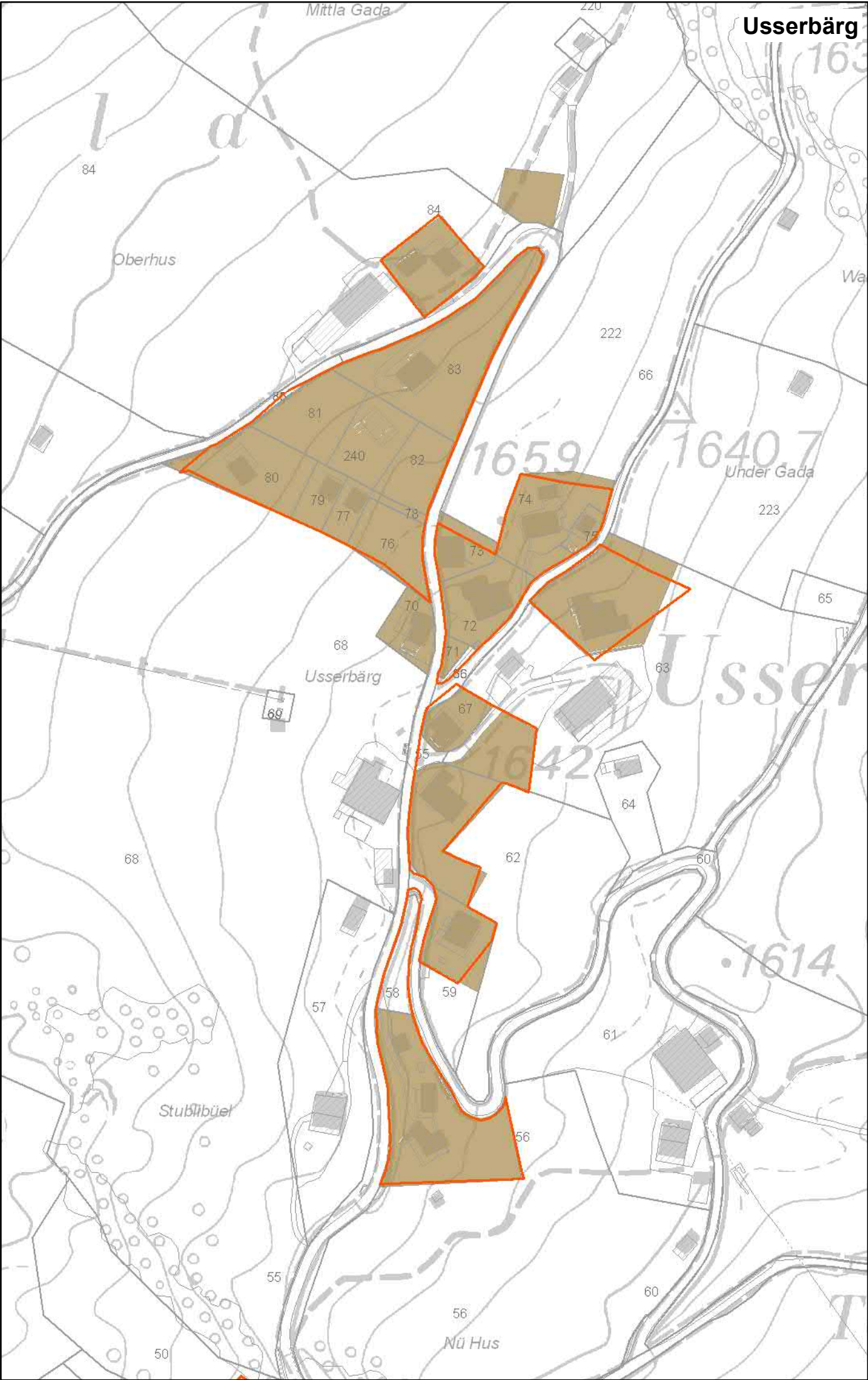
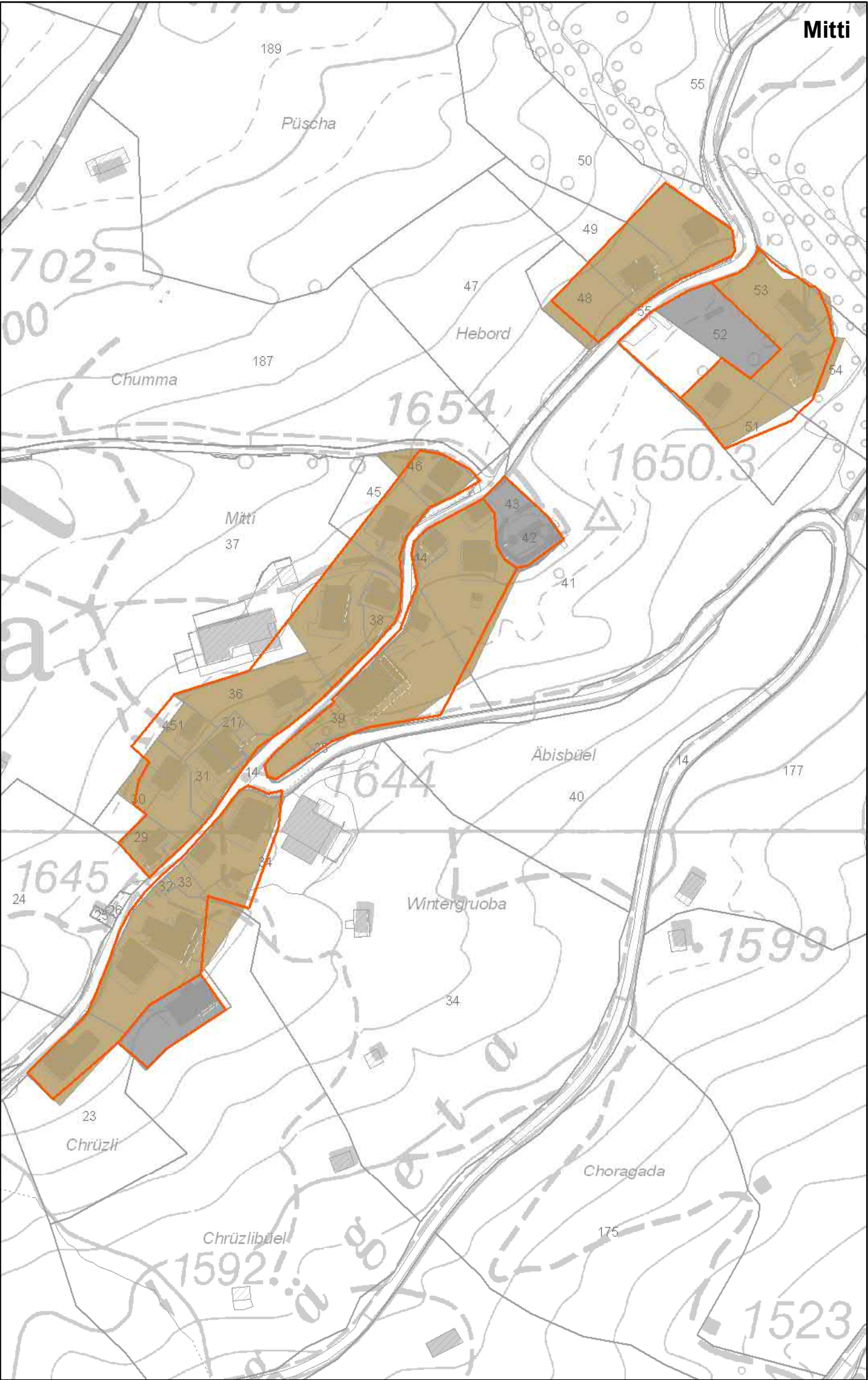
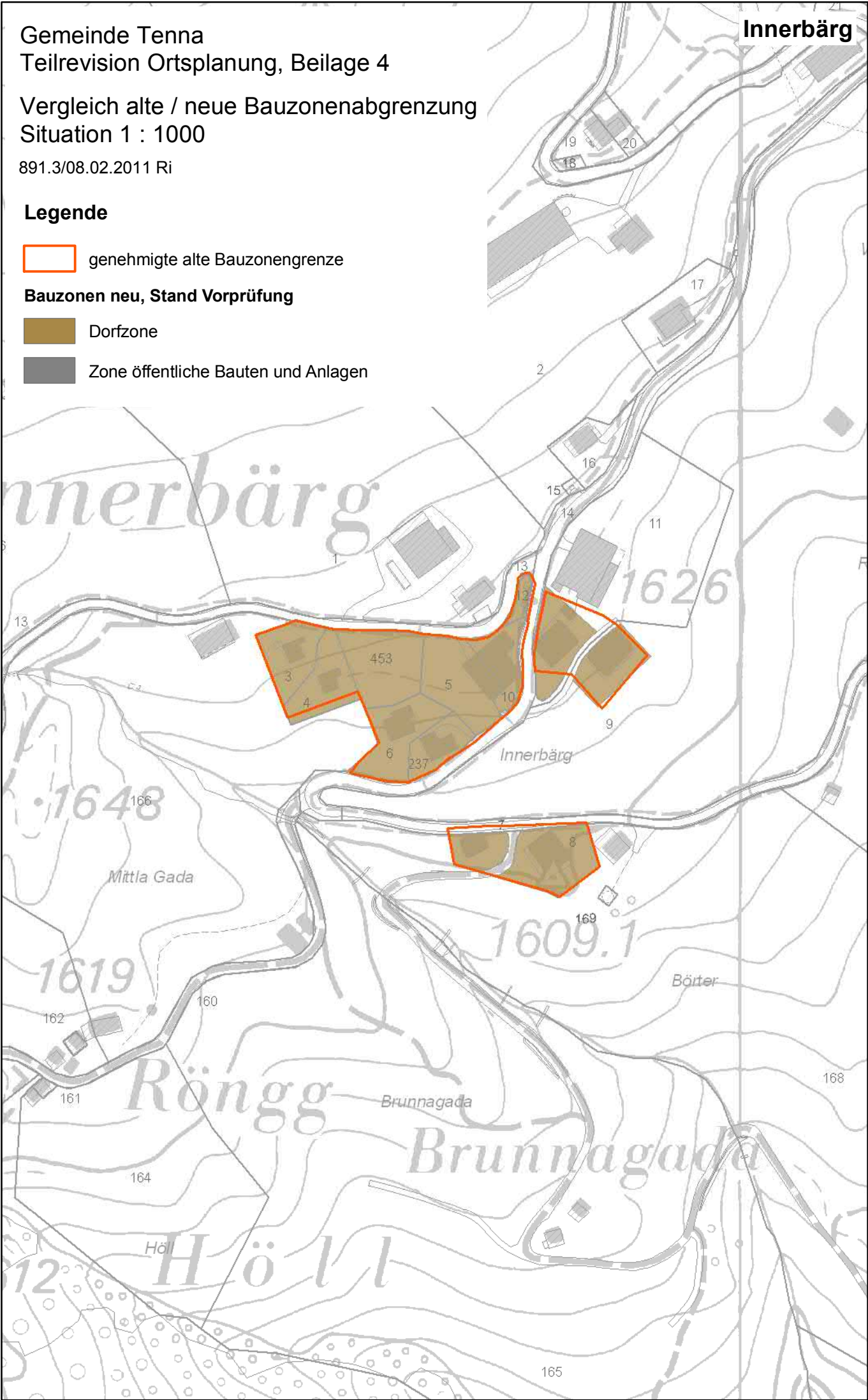
Legende

 genehmigte alte Bauzongrenze

Bauzonen neu, Stand Vorprüfung

 Dorfzone

 Zone öffentliche Bauten und Anlagen





Auszug aus dem Protokoll der 28. Vorstandssitzung vom 20. Dezember 2010

- 5. Ortsplanung:** Heute läuft die Mitwirkungsfrist ab, doch können Anträge noch eintreffen, es gilt das Datum des Poststempels.

Edi Schaufelberger beantragt

- **BauG Art 3 Abs 1** wie folgt zu formulieren: „Die Verfügbarkeit von neu errichteten Bauzonen für den festgelegten Zonenzweck wird durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde oder andere wirksame Massnahmen sichergestellt.“ Die Änderung wird abgelehnt, weil unnötig. Übergeordnetes Recht lässt die Ausdehnung auf bereits bestehende Baulandgrundstücke nicht zu (Eigentumsgarantie).
- **Art. 6 Abs 1:** Edi wünscht die Wahl der Baufachpersonen durch die Gemeindeversammlung. Auch dieser Vorschlag wird abgelehnt, da je nach Sachgebiet ein anderer Experte zu wählen ist. Dies der Gemeindeversammlung zu übertragen wäre unhandlich und würde das Verfahren unnötig verlängern.
- Für **Art 13 Abs 2** schlägt Edi die folgende Formulierung vor: „Werden zwei oder mehr selbständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser), gelten diese als eine Einheit. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite darf um insgesamt 5 m überschritten werden.“ Dieser Vorschlag wird angenommen.
- Beim **Art 14 Abs 3** schlägt Edi als Ergänzung den Satz vor: „Gegenüber der Kantonsstrasse gelten die kantonalen Vorschriften.“ Dem stimmt der Vorstand zu, ergänzt aber den Artikel durch die Möglichkeit, bei Gemeindestrassen analog zum Kanton anzubieten einen geringeren Abstand zu erlauben, Die Kosten für das Prüfungsverfahren trägt der Bauherr.
- Bei **Art 23** schlägt Edi vor, beide Absätze zu streichen und durch den Text des gültigen BauG zu ersetzen. „In der Freihaltezone ist die Errichtung von Neubauten aller Art untersagt.“ Dies wird vom Vorstand abgelehnt, da durch die Freihaltezonen eine Siedlungsgliederung bezweckt wird.
- In **Art 38 Abs 3** möchte Edi keine Dacheinschnitte erlauben. Dieser Antrag wird vom Vorstand abgelehnt. Er möchte dem Bauherrn möglichst wenig Einschränkungen in der Gestaltung des Bauobjekt auferlegen. Zudem ist in der Bauzone der Beizug des Bauberaters weiterhin obligatorisch, der die Kompetenz für die fachliche Beurteilung der Ästhetik der Projekte hat.

Ueli Schaufelberger wünscht den Teil der Parzelle 222 zwischen der Parzelle 74 und der Parzelle 82 auf der andern Strassenseite als Bauland eingezont haben. Da gemäss Vorprüfung keine Vergrösserung der Bauzone möglich ist, beschliesst der Vorstand, das fragliche Grundstück als Zone für zukünftiges Bauen zu deklarieren.

Ueli Schaufelberger und Daniel Casutt beantragen in separaten Schreiben die Verlegung des Bike- und Wanderwegs Tenna – Acla im Ausserberg auf die Meliorationsstrasse und den Verzicht auf den historischen Weg ab Unterhus. Nach ausführlicher Diskussion entscheidet die Vorstandsmehrheit den Wanderweg zu belassen wie bisher, den Bikeweg hingegen über die Meliorationsstrasse zu führen. Den Wanderern soll weiterhin der bestehende kurze Weg angeboten werden, den Bi-

kern ist der weniger attraktive Umweg über die Meliorationsstrasse jedoch zuzumuten, da sie beim Abwärtsfahren doch eher Landschaden verursachen können als die Wanderer.

Edwin Juon möchte ein Stück Land südwestlich seines Stalls aus der Wintersportzone ausnehmen, um darauf allenfalls später ein landwirtschaftliches Gebäude errichten zu können. Obwohl dies durch die Wintersportzone nicht verhindert würde wird dem Antrag durch Mehrheitsbeschluss stattgegeben.

Edwin Juon macht weiter darauf aufmerksam, die rote Zone im Bereich Weidli zu klein eingetragen sei. Gefahr bestehe weiter in Richtung Flua. Dies soll den zuständigen Stellen beim Amt für Wald mitgeteilt werden.

Die **Pro Natura Graubünden**, vertreten durch Hans F. Schneider beantragt die Streichung von BauG Art 20 Abs 4. Dieses Ansinnen wird vom Vorstand abgelehnt. Er möchte damit im BauG ausdrücklich den Bau eines Solarskilifts in Tenna ermöglichen. Selbstverständlich ist für dessen Bau, wie für alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, ein BAB-Verfahren durchzuführen.

Die **Gemeinde Tenna** beantragt gemäss Besprechung mit dem Amt für Natur und Umwelt Graubünden die Errichtung eines Multikomponentensammel- und Kompostierplatzes im Gebiet Bödemli mit BAB-Betriebsbewilligung und die Errichtung einer Deponie für unverschmutzten Aushub im Gebiet Röngg mit dazugehöriger Betriebsbewilligung und BAB. Diese Anträge werden einstimmig angenommen.

Weiter beantragt die **Gemeinde Tenna** bezüglich der Neueinzonung der Parzelle 219 von Stefan Joos, dass diese Einzonung nur dann rechtskräftig wird, wenn eine von Stefan Joos und der Gemeinde Tenna unterzeichnete Baurechtsvereinbarung vorliegt. Dieser Antrag wird einstimmig gutgeheissen. Von Planer Vieli wurde ein Baurechtsvertrag entworfen. Dieser wird vom Vorstand etwas geändert und liegt diesem Protokoll als Anhang bei.

Die Entscheide sollen den Antragstellern bekannt gegeben und an Kurt Vieli zur Weiterbearbeitung weiter geleitet werden.





Auszug aus dem Protokoll der 2. Vorstandssitzung vom 24. Januar 2011

Anwesend sind alle Vorstandsmitglieder.

Protokoll: Heinz Seiler

7. Die **Ortsplanung** ist jetzt beschlussbereit für die Gemeindeversammlung. Allerdings wurde von den Bündner Wanderwegen (BAW) noch ein Brief betreffend den Weg über Daniels Land angekündigt. Sie werden darin empfehlen, auf diesen zu verzichten und den Wanderweg wie die Bikeroute über die Meliorationsstrasse zu führen. Der Vorstand entscheidet mit 3 zu 2 Stimmen das Wiedereintreten auf dieses Anliegen. Nun stehen drei Möglichkeiten zur Auswahl: 1. Beharren auf bisherigem Vorstandsentscheid, 2. Verzicht auf das Wegstück von Daniels Land zum Unterhus und Verlegung des Wanderwegs ebenfalls auf die Meliorationsstrasse, 3. Das Anliegen der Gemeindeversammlung zum Entscheid vorlegen. Die Variante 1 erhält eine Stimme, das Verlegen von Wanderweg und Bikeroute auf die Meliorationsstrasse und Verzicht auf die bisherige Abkürzung drei und die Variante 3 eine Stimme. Somit hat sich der Vorstand für die Variante 2 entschieden.