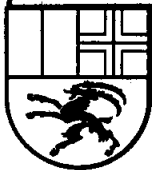


Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunAMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

8. April 1997

Mitgeteilt den

14. APR. 1997

Protokoll Nr.

637

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Castiel** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 12. Dezember 1995 und 30. Oktober 1996 die Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten am 12. Dezember 1995 ein neues Baugesetz, einen neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, einen neuen Zonenplan 1:5'000, einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 und einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:5'000. Am 30. Oktober 1996 wurden Ergänzungen zum neuen Baugesetz (Art. 35, 36, 42, 48 und 56) sowie Ergänzungen des neuen Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 verabschiedet. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (RPV) liegt vor.

Die Vorprüfung der Ortsplanung erfolgte mit Bericht des [REDACTED] vom 24. Februar 1995. Die neue Ortsplanung ersetzt die bisherige Ortsplanung vom 4. Dezember 1977.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgten am 16. Februar 1996 und am 13. September bzw. am 8. November 1996. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 29. März 1996 und 11. Dezember 1996 ersuchte der Gemeindevorstand Castiel um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz (BauG) und Ergänzungen von 1996

Art. 41 (Lagerplätze)

Bei „Lagerplätzen“ handelt es sich nicht um Nutzungszonen im Sinne von Art. 23 KRG. Die vorliegende Bestimmung wäre daher im Baugesetz nicht unter Abschnitt 3.2 „Weitere Zonen“, sondern unter Abschnitt 2.2 „Gestaltung und Situierung von Bauten und Anlagen“ aufzuführen.

Art. 42 (Landschaftsschutzzone)

Gemäss Art. 42 Abs. 1 BauG schützt die Landschaftsschutzzone Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart, wie u.a. Baumbestände, vor Zerstörung und Verbauung.

In verschiedenen Gebieten überlagern die ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen Forstwirtschaftszonen. Dies ist in begründeten Fällen möglich, so z.B. wenn das betroffene Waldgebiet einen wesentlichen Grund für die Schutzwürdigkeit der Landschaft darstellt, wenn der Wald als Mosaik oder Insel innerhalb der schützenswerten Landschaft liegt oder wenn eine sinnvolle Abgrenzung der Landschaftsschutzzone den Einbezug des Waldes erfordert. Dabei ist zu beachten, dass in den mit der Landschaftsschutzzone überlagerten Waldgebieten für die Waldbewirtschaftung die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.

Die Gemeinde wird angehalten, Art. 42 BauG bei nächster Gelegenheit dahingehend zu ergänzen, dass für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.

Art. 46 (Zu erhaltende Feldgehölze)

Bei den "zu erhaltenden Feldgehölzen" handelt es sich nicht um Nutzungszonen im Sinne von Art. 23 KRG, sondern um das Landschaftsbild prägende, gestalterische Elemente. Daher wäre die vorliegende Bestimmung im Baugesetz nicht unter Abschnitt 3.2 "Weitere Zonen", sondern unter Abschnitt 4 "Gestaltung" aufzuführen.

Im übrigen kann das Baugesetz vom 12. Dezember 1995 samt den Ergänzungen 1996 vom 30. Oktober 1996 genehmigt werden. Das [REDACTED] ist zu beauftragen, die Ergänzungen 1996 in das Baugesetz vom 12. Dezember 1995 zu übertragen.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 und Ergänzungen von 1996

1. Bedarf und Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:1'000 ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per Januar 1996 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) insgesamt ca. 3.69 ha. Davon entfallen ca. 2.9 ha auf Wohnbauzonen (Dorfzone). Von diesen ca. 2.9 ha sind ca. 2.14 ha überbaut. Die Wohnbauzonen-Reserven umfassen somit ca. 0.76 ha. Der Zonenplan lässt erkennen, dass noch ungefähr 10 mögliche Standorte für neue Wohnbauten vorhanden sind.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 - 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauchs pro Wohngebäude abstützt. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 - 25 Jahre bewegen wird. Die daraus resultierenden Werte erweisen sich aus der Sicht von Gemeinden, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht sind, im allgemeinen als sehr grosszügig und liegen erfahrungsgemäss in aller Regel an der oberen Limite des verantwortbaren Rahmens.

Im Falle der Gemeinde [REDACTED] wurden gemäss Wohngebäudestatistik in den vergangenen 15 - 25 Jahren im Durchschnitt jährlich ca. zwischen 0.6 und 1 Wohngebäude erstellt. Daraus ergibt sich gestützt auf die Trendmethode für die nächsten 15 Jahre eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 9 - 15 Wohnbauten und, bei einem ermittelten Baulandverbrauch von ca. 800 m² pro Gebäude, ein Bedarf an Wohnbauzonen von ca. 0.72 - 1.2 ha. Stellt man diesen Bedarfswert den vorgesehenen Flächenreserven in der Gemeinde Castiel von 0.76 ha gegenüber und berücksichtigt man nebst den unüberbauten Bauzonen zusätzlich die noch vorhandenen, aber noch nicht ermittelten Nutzungsreserven (z. B. leerstehende Stallbauten), kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde Castiel die Grösse der Wohnbauzonen auf ein bundesrechtskonformes Mass reduziert hat.

2. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) gilt für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die ES II. Ausnahmsweise kann die ES III zugeordnet werden. Diese Gebiete sind im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 (Ergänzungen 1996) speziell bezeichnet.

In der Legende des Zonenplanes vom 12. Dezember 1995 wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlage (ZöBA) die ES III zugewiesen.

Mit Schreiben vom 14. August 1996 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Castiel (Schreiben vom 21. August 1996) wird das [REDACTED] beauftragt, in der Legende des Zonenplanes 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 die folgende Korrektur vorzunehmen:

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: ES II

3. Parkplatzzone

In der Legende des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 wurde der Parkplatzzone im Gegensatz zu Art. 37 (Parkplatzzone) irrtümlicherweise die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Mit Schreiben vom 14. August 1996 wurde die Gemeinde auf diesen formellen Mangel und auf die Möglichkeit zur Korrektur im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (vgl. Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Castiel (Schreiben vom 21. August 1996) wird das [REDACTED] beauftragt, in der Legende des Zonenplanes 1:1'000 die folgende Korrektur vorzunehmen:

Parkplatzzone: ES III

4. Waldfeststellungen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 (Ergänzungen 1996) enthaltenen rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen entfalten in jenen Bereichen, wo die Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG).

Im übrigen können der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 sowie die Ergänzungen 1996 dazu genehmigt werden.

Das [REDACTED] wird beauftragt, die Ergänzungen 1996 vom 30. Oktober 1996 in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 zu übertragen.

D.

Zonenplan 1:5'000

Landschaftsschutzzone

Die Gemeinde hat im Zonenplan 1:5'000 (zum Teil übergreifend in den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000) drei verschiedene Gebiete der Landschaftsschutzzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um das grossflächige Gebiet "Arsass - Schafbleis" im nördlichen Teil des Territoriums der Gemeinde bis zum "Lüener Grat" sowie um die Gebiete "Under der Chilcha - Bortis" und "Jarätsch" südlich des Dorfes.

Beim Gebiet "Arsass - Schafbleis" handelt es sich um ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet von regionaler Bedeutung im Bereiche des "Montalin". Die Gebiete "See" und "Lafet" wurden nicht in diese Landschaftsschutzzone einbezogen. Es handelt sich hierbei um typische Maiensäss- und Alpweidelandschaften mit ausgesprochener Wechselwirkung zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Dazu gehören auch Baumgruppen und Einzelbäume. Die erwähnten Gebiete verdienen daher den Einbezug in die Landschaftsschutzzone. Die Gemeinde wird ersucht, eine Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet "Arsass - Schafbleis" in südlicher Richtung über die Gebiete "Lafet" und "See" bei nächster Gelegenheit zu prüfen.

Bei der westlich und östlich vom Gebiet „Bortis“ sich anschliessenden Landschaft, welche das Gebiet von „Wilianos“ bis an die östliche Gemeindegrenze erfasst, sowie bei den südlich von „Bortis“ gelegenen Gebieten „Parschins“, „Cuorra“ und „Vascrestis“

handelt es sich um eine markante Heckenlandschaft mit vielfältigen Magerwiesen und Trockenstandorten sowie Feldgehölzen. Diese Landschaft verdient aufgrund ihrer besonderen Schönheit und Eigenart einen entsprechenden Schutz. Daher wird die Gemeinde ersucht, eine Zuweisung dieser Landschaft zur Landschaftsschutzzone zu prüfen.

Mit diesen Ausführungen kann der Zonenplan 1:5'000 genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Geplante Erschliessungsstrasse zum Schulhaus

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 hat die Gemeinde eine Erschliessungsstrasse (Feinerschliessung) zum Schulhaus (ZöBA) festgelegt. Diese geplante Strasse gibt zu verschiedenen Bemerkungen Anlass. Einerseits dürfte das Bauvorhaben erhebliche Terrainveränderungen und Kunstbauten (z.B. Stützmauern) erfordern. Die geschützten Naturobjekte (Linden vor dem Friedhof) könnten durch die Bauarbeiten gefährdet werden. Andererseits liegt die geplante Erschliessungsstrasse in der Archäologiezone, in welcher gemäss Art. 47 BauG alle Bauvorhaben und Grabarbeiten der Gemeinde und dem Archäologischen Dienst vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben sind. Schliesslich tangiert das Bauvorhaben im Gebiet "Pasuna" (nördlich des Schulhauses) Waldareal, dessen Rodung nur gestützt auf eine Rodungsbewilligung vorgenommen werden darf. Nachdem die Rodungsbewilligung mittlerweile (2. April 1997) erteilt werden konnte, kann die Strassenfestlegung mit den vorstehenden Bemerkungen und Hinweisen genehmigt werden.

Ausbau der Lüenerstrasse

Der Ausbau der Lüenerstrasse ist im Jahre 1997 vorgesehen. Die Gemeinde wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass deren Einmündung eine Neugestaltung der Schanfiggerstrasse mit einer hangseitigen Kurvenverbreiterung bedingen wird.

Im übrigen kann der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 kann ohne Bemerkungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. **Das Baugesetz vom 12. Dezember 1995 und die Ergänzungen 1996 vom 30. Oktober 1996** werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Die Gemeinde wird angehalten, Art. 42 dahingehend zu ergänzen, dass für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb von Landschaftsschutzzonen die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.

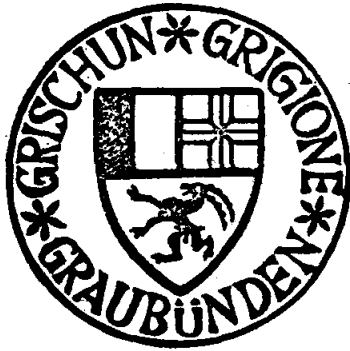
2. **Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 und die Ergänzungen 1996 dazu vom 30. Oktober 1996** werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Korrekturen und mit folgender Feststellung genehmigt:

- a) Das [REDACTED] wird im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand und in Anwendung von Art. 37 Abs. 4 KRG beauftragt, in der Legende des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II und der Parkplatzzone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zuzuordnen.
 - b) Die rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen entfalten in jenen Bereichen, wo die Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, die statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 WaG.
3. **Der Zonenplan 1:5'000 vom 12. Dezember 1995 wird mit folgendem Anliegen genehmigt:**

Die Gemeinde wird ersucht, die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet "Arsass - Schafbleis" sowie südlich des Dorfes im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.
 4. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 12. Dezember 1995 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.**
 5. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 12. Dezember 1995 wird genehmigt.**
 6. **Der Gemeindevorstand Castiel wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffer 1 bis 5 hievor) öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 12. Dezember 1995 und 30. Oktober 1996 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen**

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde, die eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, bleibt nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
8. Das [REDACTED] wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen. Dazu gehört insbesondere auch die Übertragung der am 30. Oktober 1996 verabschiedeten Ergänzungen in die Planungsmittel vom 12. Dezember 1995.
9. Die Beschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an [REDACTED]

[illegible]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Maissen'.

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Riesen'.

Dr. Riesen