

# Räumliches Leitbild Tschappina





GEMEINDE  
**TSCHAPPINA**

**Auftraggeber**

Gemeinde Tschappina

**Kontaktperson**

Simon Gartmann, Gemeindepräsident  
Anita Hänni-Hagmayer, Baufachvorsteherin

**Projektbearbeitung**

Esther Casanova Raumplanung GmbH  
Alexanderstrasse 38  
7000 Chur

Grünenfelder und Partner AG

Denter Tumas 6  
7013 Domat/Ems

**Bearbeitungsstand**

22. Oktober 2019, definitive Version

Quellen Bilder: Eigene Aufnahmen, wo nichts anderes vermerkt.

Esther Casanova **Raumplanung**

**grünenfelder**   
seit 1921

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Vorgehen	
1.1 Anlass .....	4
1.2 Sinn und Zweck des Leitbildes .....	4
1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes .....	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	
2.1 Bund.....	6
2.2 Raumkonzept Graubünden.....	7
2.3 Kantonaler Richtplan .....	7
2.4 Grundlagen und Inventare Kanton .....	9
2.5 Region Viamala .....	15
3. Statistiken	
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	16
3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ARE.....	16
3.3 Altersstruktur Bevölkerung.....	16
3.4 Wirtschaftsstruktur .....	17
3.5 Pendlerstatistik.....	18
3.6 Wohnungsspiegel .....	19
3.7 Zweitwohnungen .....	19
3.8 Leerwohnungsbestand .....	19
4. Räumliche Analyse	
4.1 Überprüfung Bauzonenkapazität .....	20
4.2 Baujahr (ohne Umbauten).....	22
4.3 Zusammenfassung und Ergebnisse aus der Analyse.....	24
5. Leitbildplan .....	25
6. Umsetzungsstrategien.....	27
Anhang	
1 Leitbildplan 1:4000	

# 1. Ziel und Zweck des räumlichen Leitbildes

## 1.1 Anlass

Der kantonale Richtplan (KRIP) definiert verschiedene Aufgaben für die Regionen und Gemeinden. Die Gemeinden haben innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des KRIP Siedlung durch die Regierung vom 20. März 2018 ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) auszuarbeiten, welches die Grundzüge der räumlichen Ent-

wicklung in den Bereichen Siedlung und Verkehr definiert. Darauf aufbauend ist innerhalb von drei Jahren die Ortsplanung zu revidieren (bis 20.03.2023). Der KRIP Siedlung wurde am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

Jahre nach Erlass des Richtplans	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
<b>Region</b>	Regionales Raumkonzept		Revision Regionale Richtplanung (Siedlung und Verkehr; Festlegung Siedlungsgebiet)		
<b>Gemeinde</b>	Kommunales räumliches Leitbild		Revision Ortsplanung (Siedlung)		
	Überprüfung Kapazitätsberechnung gemäss Gemeinde-Datenblatt				

Abb. 1: Fristen für die Revision der Regional- und Ortsplanungen - (Erläuterungsbericht KRIP)

## 1.2 Sinn und Zweck des Leitbilds

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) ist die Grundlage und Strategie des Gemeindevorstandes (Exekutive) für die Ortsplanungsrevision und weitere raumrelevante Entscheide. Der Planungshorizont beträgt 15 bis 20 Jahre. Folgende Themen werden dabei bearbeitet:

- Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Instrumente ausloten
- Ziele für die künftige räumliche Entwicklung definieren und ein Zielbild der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzeigen
- Abstimmung der Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell aufzeigen
- kulturhistorische und räumliche Qualitäten bestehender Siedlungen erfassen und sichern sowie deren Erneuerung und Ergänzung darlegen

Ausgehend von einem ortsbaulichen Blick auf die Gemeinde und einer Analyse der heutigen Situation wird die Entwicklung der kommenden Jahre anhand von Zielen und Handlungsanweisungen aufgezeigt. Das KRL beinhaltet strategische und konzeptionelle Aussagen. Das KRL ist für die Gemeindebehörde verbindlich. Sie

hat es bei sämtlichen Projekten, welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde betreffen, beizuziehen.

Sowohl bei der anschliessenden Umsetzung der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch in weiteren Planungen und (Bau-)Projekten muss eine Interessenabwägung der verschiedenen Ansprüche und der allenfalls neuen Erkenntnisse erfolgen.

Auf der Grundlage des KRL wird die Nutzungsplanung erarbeitet. Obwohl das KRL keine vorgezogene Nutzungsplanung ist, sind die Handlungsanweisungen so konkret wie möglich formuliert. Je konkreter die Aussagen sind, desto besser kann sich die Bevölkerung eine Meinung bilden und sich im Rahmen der Mitwirkung zur angestrebten räumlichen Entwicklung ihrer Wohn-gemeinde äussern.

Die in der Ortsplanung umsetzbaren Handlungsanweisungen im KRL müssen innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans Siedlung (20. März 2018) umgesetzt werden.

### 1.3 Umsetzung des räumlichen Leitbildes

Die Erarbeitung des KRL wird wie folgt angegangen:

In einem ersten Schritt geht es darum, die verschiedenen **Grundlagen des Kantons zu analysieren** und dadurch die Rahmenbedingungen zu kennen. Nur so können die wesentlichen Punkte erkannt und auf einer sicheren Basis geplant werden. Der zweite Schritt besteht aus einer **ortsbaulichen Analyse** um das Einzigartige in der Gemeinde zu erkennen und diese Potenziale zu nutzen. Aus den verschiedenen Erkenntnissen wird dann ein **räumliches Leitbild** erstellt. Dieses zeigt auf, wie die Gemeinde ihren Lebensraum aktiv gestalten möchte. Konkrete und massgeschneiderte Ziele und Konzeptinhalte werden darin als Basis für ein gemeinsames Handeln dargestellt.

Das KRL ist auch ein wichtiges Instrument in Bezug auf die Zusammenarbeit mit dem **Kanton**. Deshalb wird es dem Kanton (Amt für Raumentwicklung) zur Stellungnahme eingereicht. In einer internen Vernehmlassung der betroffenen kantonalen Amtsstellen äussern sich diese zur Übereinstimmung mit den kantonalen Strategien sowie zum Anpassungsbedarf aus Sicht des Kantons.

Während der **Mitwirkungsaufgabe** zum KRL kann die Bevölkerung an der planerischen Gestaltung ihres Lebensraums mitarbeiten und sich zu den Grundzügen der angestrebten räumlichen Ordnung der Gemeinde äussern. Dazu fand am 18. Juli 2019 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. In einem nächsten Schritt werden die Unterlagen des KRL öffentlich aufgelegt und der Bevölkerung auch digital zur Verfügung gestellt. In der 60-tägigen Auflage kann sich jeder mit einer schriftlichen Stellungnahme zu den Entwicklungsabsichten im KRL äussern. Zusätzlich finden an zwei Tagen Sprechstunden für die Bevölkerung statt. Das Ziel der öffentlichen Auflage ist, dass die Bevölkerung neue Aspekte in die räumliche Entwicklungsstrategie einfliessen lassen und konstruktive Kritik anbringen kann. Die Rückmeldungen werden ausgewertet und im Gemeindevorstand besprochen. Bei Bedarf werden ergänzende Gespräche mit der Verfasserinnen der Stellungnahmen geführt.

Nachfolgend sind die einzelnen Planungsschritte aufgelistet:

1. Erarbeitung von Grundlagen, Analysen und dem Handlungsbedarf
2. KRL mit Leitbildplan, Zielen und Handlungsanweisungen erstellen
3. Besprechung im Gemeindevorstand und Verabschiedung der Leitbildunterlagen
4. Stellungnahme durch den Kanton (Amt für Raumentwicklung)
5. Infoveranstaltung für die Bevölkerung am 18. Juli 2019. Publikation der Unterlagen.
6. 60-tägige Mitwirkungsaufgabe für die Bevölkerung. Zusätzlich finden Sprechstunden an zwei Samstagvormittagen für die interessierte Bevölkerung statt.
7. Auswertung der Stellungnahmen (bei Bedarf ergänzende Gespräche mit den Verfasserinnen der Stellungnahmen)
8. Bereinigung und Beschluss KRL durch den Gemeindevorstand als Strategieinstrument

# 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 2.1 Bund

### 2.1.1 Raumplanungsgesetz

Seit Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) mit der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, ihre Planungsinstrumente den neuen Grundlagen anzupassen. Das neue Raumplanungsrecht verlangt zum Beispiel konkrete räumliche Festlegungen des Siedlungsgebietes, klare Aufträge an die Planungsträger zur Ausrichtung der Bauzonen auf den Bedarf und praktikable Instrumente zur Mobi-

lisierung von Bauzonen und der Siedlungsentwicklung nach Innen. Die Kantone sind angehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten des revidierten RPG an die neuen gesetzlichen Anforderungen anzupassen. Die Richtplananpassung des kantonalen Richtplans Siedlung wurde innerhalb der vorgegebenen Frist am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden erlassen und am 10. April 2019 vom Bund genehmigt.

### 2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde für die Gemeinde Tschappina im Jahr 1985 aufgenommen. Tschappina gehört zu den Ortsbildern von regionaler Bedeutung.

Die Bewertungen und Aussagen beziehen sich auf die Situation im Jahr 1985. Noch heute finden sich einige Qualitäten, welche im ISOS als bedeutende Elemente bezeichnet sind.

#### ISOS Tschappina

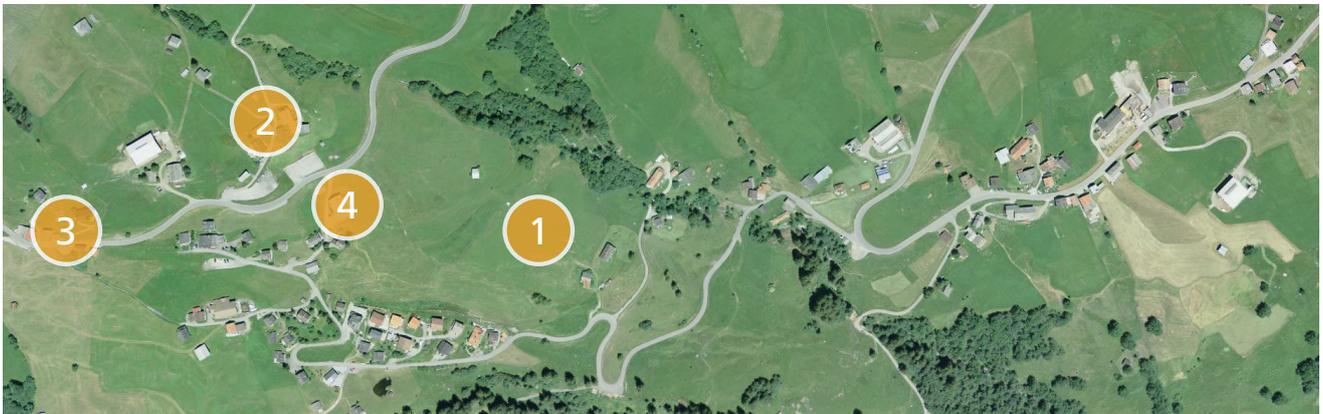


Abb. 2: Orthophoto mit ISOS Qualitäten von regionaler Bedeutung Tschappina - (map.geo.admin.ch)

	Wichtige Qualitäten	Festlegungen in den rechtskräftigen Planungsmittel
1	Aufgrund seiner unverbauten Umgebung besitzt Tschappina sehr hohe Lagequalitäten.	Im Generellen Gestaltungsplan wurden einzelne Bauten geschützt. Für das Gebiet um die Kirche wurde zur Sicherung ein Freihaltebereich festgelegt.
2	Die Baugruppe gilt als historischer Siedlungskern.	
3	Diese Baugruppe bietet weitere historische Bausubstanzen und beinhaltet die evangelische Kirche, die als dominantestes Bauwerk von Obertschappina gilt.	
4	Das Schulhaus in Obertschappina markiert den Dorfeingang dieses Ortsteils.	

### 2.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Von Urmein über Tschappina und Glas nach Safien Platz respektive zum Carnusabach verlaufen, teilweise fast parallel, zwei im Inventar der historischen Verkehrswe-

ge (IVS) verzeichnete Wege. Diese decken sich fragmentarisch mit den Wanderwegen. Die Wege sind von regionaler und lokaler Bedeutung.

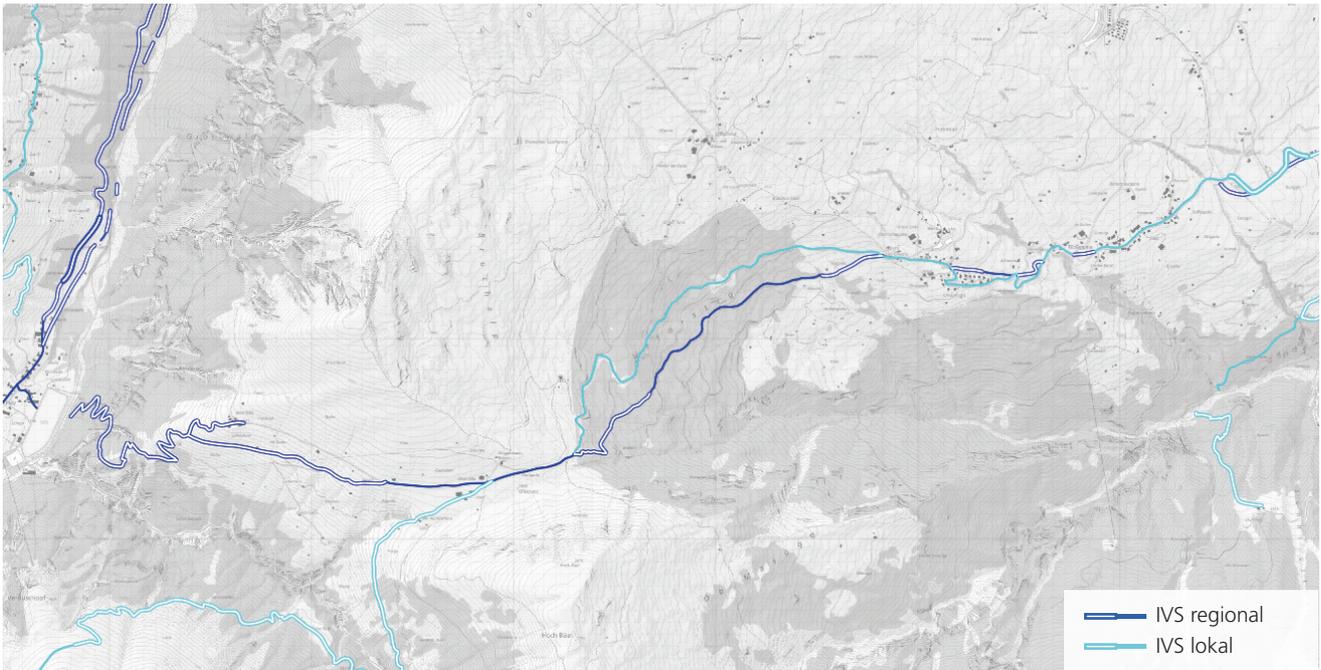


Abb. 3: Historische Verkehrswege, Stand 2019 - (map.geo.admin.ch)

## 2.2 Raumkonzept Graubünden

Der Kanton Graubünden hat am 16. Dezember 2014 das Raumkonzept Graubünden erlassen. Es bildet die Grundlage für den kantonalen Richtplan und die Agglomerationsprogramme. Die Gemeinde Tschappina ist dem «ländlichen Raum» sowie dem «Handlungsraum Viamala» zugeordnet. Folgende Ziele werden im Raumkonzept festgelegt:

- ländlichen Raum als identitätsstiftender Lebens-

Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterentwickeln

- die Landwirtschaft und der Tourismus werden als Rückrat des ländlichen Raums gestärkt, ebenso das Handwerk
- die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente in oder ausserhalb der Siedlungen erhalten, da sie eine besondere Qualität begründen

## 2.3 Kantonaler Richtplan

Durch das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetzes (RPG1) wurde der kantonale Richtplan in den Bereichen Raumordnungspolitik (Kapitel 2) und Siedlung (Kapitel 5) angepasst (KRIP-S). Die

### Richtplankapitel 5.1.2 - Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

Innenentwicklung raumtypspezifisch umsetzen:

Im suburbanen Raum wird unter Realisierung angemessener hoher baulicher Dichten prioritär eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt. Die Aufwertung der Ortskerne hat dabei einen hohen Stellenwert.

In den touristischen Räumen erfolgt die Siedlungsentwicklung hauptsächlich an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Tourismus (Potenziale und Synergien Beherbergung, Bergbahnen, Dienstleistung o.a.).

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen überprüfen die Gemeinden Massnahmen in fol-

### Richtplankapitel 5.2.2

#### **Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)**

Leitsätze aus dem kantonalen Richtplan Siedlung:

1. Kommunale Bauzonenkapazität auf den Bedarf ausrichten
2. Gemeinden mit zu gross dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) nehmen Auszonungen vor. Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
3. Auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl wird eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden

wichtigsten Rahmenbedingungen und Aufgaben ergeben sich aus den untenstehenden Kapiteln des KRIP-S.

genden Handlungsfeldern:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen;
- Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder in Verdichtungsgebieten;
- Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive zur Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung, Sicherstellung Verfügbarkeit der unüberbauten Bauzonen, Erfüllung Erschliessungspflicht).

4. Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen beschliessen eine Planungszone
5. Keine Erschliessungsaktivität bezüglich potenzieller Auszonungsflächen
6. Ortsplanungsrevision bis 20.03.2023 muss Folgendes beinhalten:
  - Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren
  - Reduktion der Bauzone (potenzielle Auszonungsflächen, weitere Auszonungsflächen)
  - Massnahmen zur Mobilisierung der rechtskräftigen WMZ treffen

## 2.4 Grundlagen und Inventare Kanton

### 2.4.1 Natur- und Landschaftsschutzinventar

Im Kanton Graubünden werden ausgewählte naturnahe Lebensräume als Naturschutzgebiete von nationaler, regionaler und zum Teil lokaler Bedeutung im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar (NLI) ausgewiesen. Im Auftrag der Regierung sind die Gemeinden verpflichtet, für Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung die Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen zu prüfen. Unter Berücksichtigung einer Interessensabwägung findet diese Übernahme in der Ortsplanung der Gemeinde Tschappina statt.

Werden die Flächen aus dem NLI mit den Daten der Nutzungsplanung überlagert, so stellt man fest, dass der Grossteil der Objekte im NLI durch die Nutzungsplanung geschützt sind. Einzelne Trockenwiesen und -weiden (TWW) sowie Flachmoore bedürfen noch einer Festlegung im Zonenplan. Die Landschaften aus dem NLI sind als Landschaftsschutzzonen im Zonenplan festgelegt. Abweichung zum NLI gibt es bei der Abgrenzung der beiden Landschaften Bruuchalp und Lüsich.

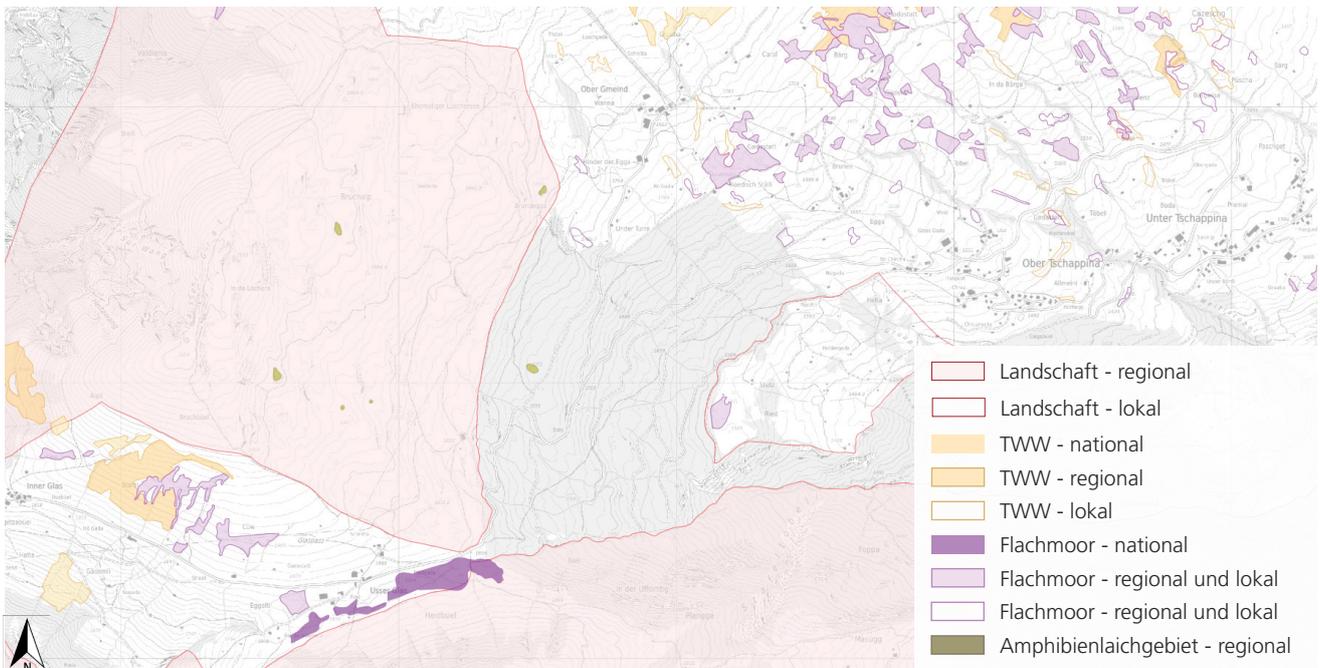


Abb. 4: Natur- und Landschaftsinventar, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

## 2.4.2 Wald

Rund 681 ha respektive 28 Prozent des Gemeindegebietes von Tschappina sind mit Wald bedeckt. Der Wald erfüllt verschiedene wichtige Funktionen. Er dient nicht nur der Walderhaltung, sondern auch der Naherholung, dem Naturschutz, als Wirtschaftswald und als Schutzwald. Neben den landwirtschaftlichen Strassen

hat die Gemeinde auch einige Waldstrassen zu unterhalten. Wie Abb. 5 zeigt, sind die Waldgebiete sowohl von Ober- und Untertschappina als auch von Obergmeind mit Verbindungsstrassen erschlossen.

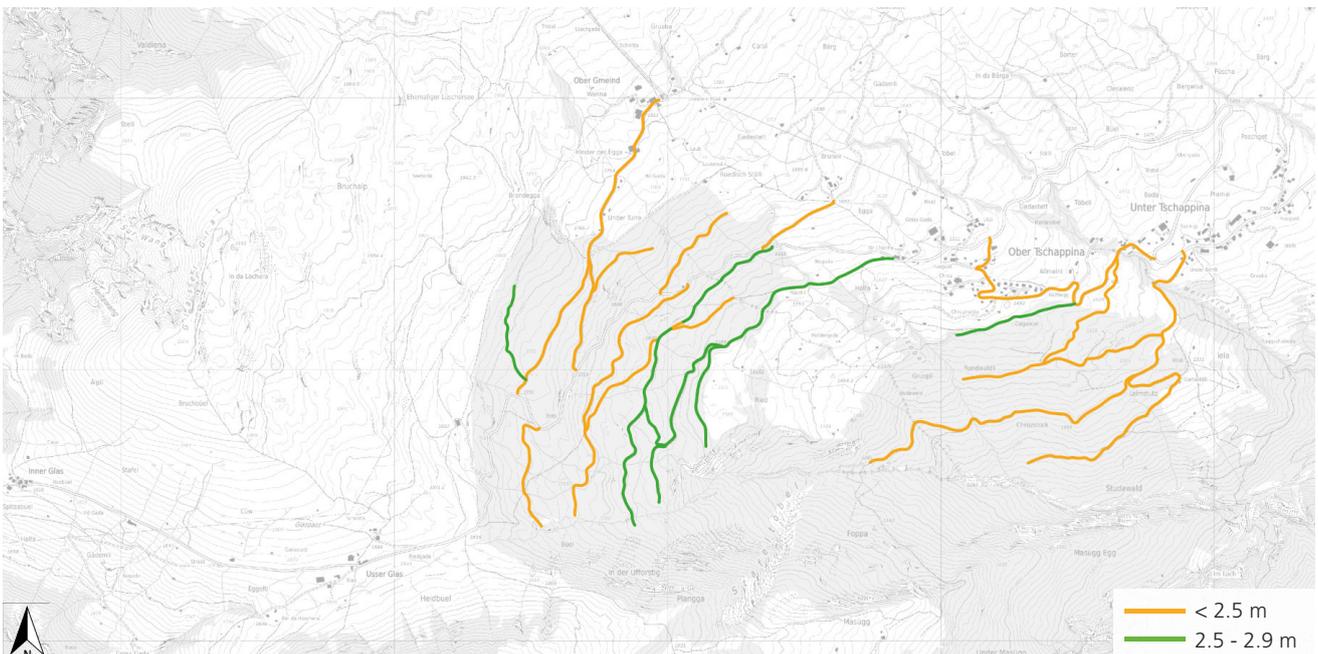


Abb. 5: Walderschliessung, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

## 2.4.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaft besitzt im Raumtyp ländlicher Raum gemäss Raumkonzept Graubünden eine Sockelfunktion und dient schwergewichtig:

- der Produktion und Sicherung der langfristigen Ernährungsbasis
- der dezentralen Besiedelung
- der Gestaltung und Erhaltung der Kulturlandschaft
- der Vermarktung regionaler Produkte
- dem ländlichen Tourismus
- der Unterstützung der regionalen Kultur
- der Unterstützung der Artenvielfalt

Aufgrund der günstigen klimatischen Bedingungen liegt der Hauptfokus der Landwirtschaft im Handlungsraum Viamala gemäss Raumkonzept Graubünden auf einer intensiven Nahrungsmittelproduktion, insbesondere in der Talebene des Domleschg.

Die Gemeinde Tschappina ist hauptsächlich auf die Landwirtschaft und den Tourismus ausgerichtet. Auf dem Gemeindegebiet existieren keine Fruchtfolgeflächen (FFF). Der schönen, intakten Naturlandschaft wird Sorge getragen und durch Alpbewirtschaftung der sanften touristischen Nutzung zugänglich gemacht. Am Erhalt der Landwirtschaft besteht ein grosses Interesse.

Eine gute landwirtschaftliche Infrastruktur ist eine wichtige Voraussetzung, dass die bestehenden Betriebe und somit die Landwirtschaft erhalten bleiben.

## 2.4.4 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Graubünden sind in der Gemeinde Tschappina vier Gebiete belastet. Davon ist jedoch nur die Schiessanlage untersuchungsbedürftig:

1. Bauschuttdeponie unter Tura
2. Deponie Glaspas
3. Schiessanlage Tschappina
4. Ehemalige Kehrrechtdeponie Sandegga

Für die untersuchungsbedürftigen Standorte muss gemäss Art. 7 der Altlasten-Verordnung innert angemessener Frist eine Voruntersuchung durchgeführt werden. Danach beurteilt die Behörde, ob ein Standort überwachungs-, sanierungsbedürftig oder keines der beiden ist.

Bei der Schiessanlage Tschappina (3) wurde 2019 eine Grobsanierung durchgeführt und die Anlage mit künstlichen Kugelfängern ausgestattet.



Abb. 6: Kataster der belasteten Standorte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

### 2.4.5 Gewässerschutz

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte finden sich in der Gemeinde Tschappina mehrere Gewässerschutzbereiche Au sowie Grundwasserschutzzonen, welche nach dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) aus-

geschieden werden müssen. Die Festlegung der Grundwasserschutzzonen im Gemeindegebiet ist zur Zeit noch nicht definitiv, der Rechtsstatus noch provisorisch (gestrichelt umrandete Bereiche).

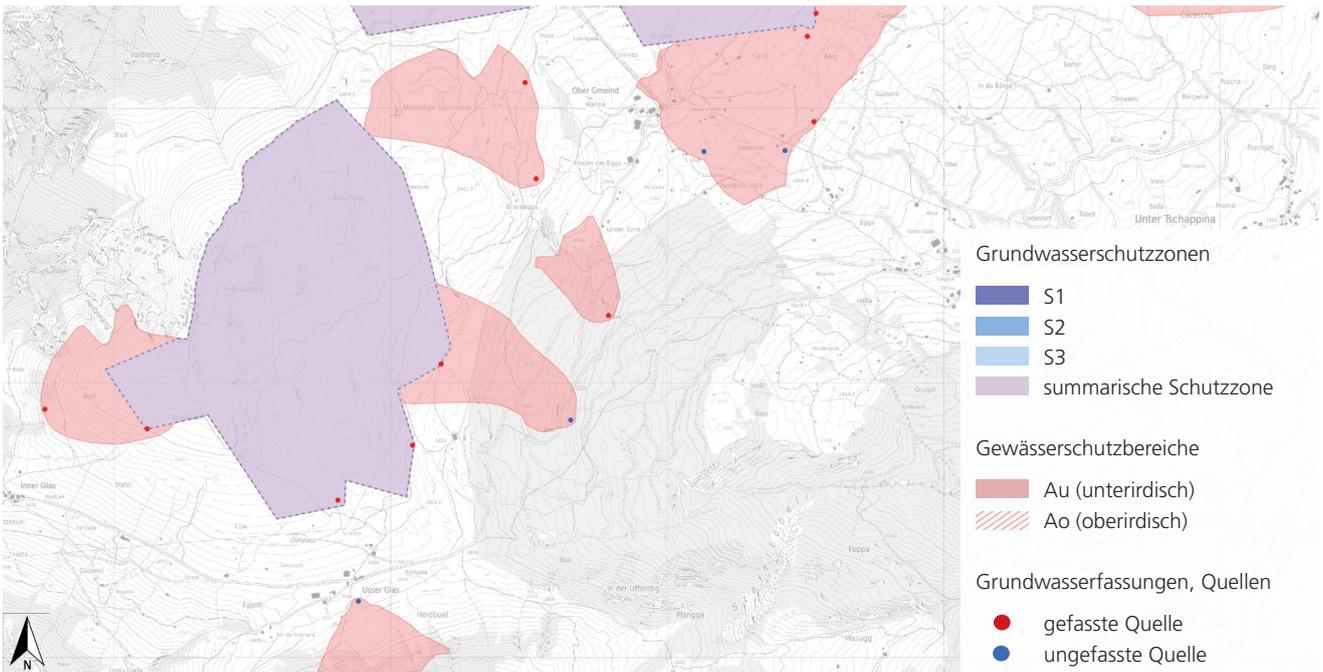


Abb. 7: Gewässerschutzkarte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

### 2.4.6 Naturgefahren

In der Gefahrenkarte des Amtes für Wald und Naturgefahren sind Gefahrenbereiche für die Prozesse Wasser, Rutschung und Lawine ausgeschieden worden.

Die Gefährdung durch den Prozess Wasser betrifft ausschliesslich die Uferregion des Lüscherbachs. Sie wird als erheblich eingestuft.

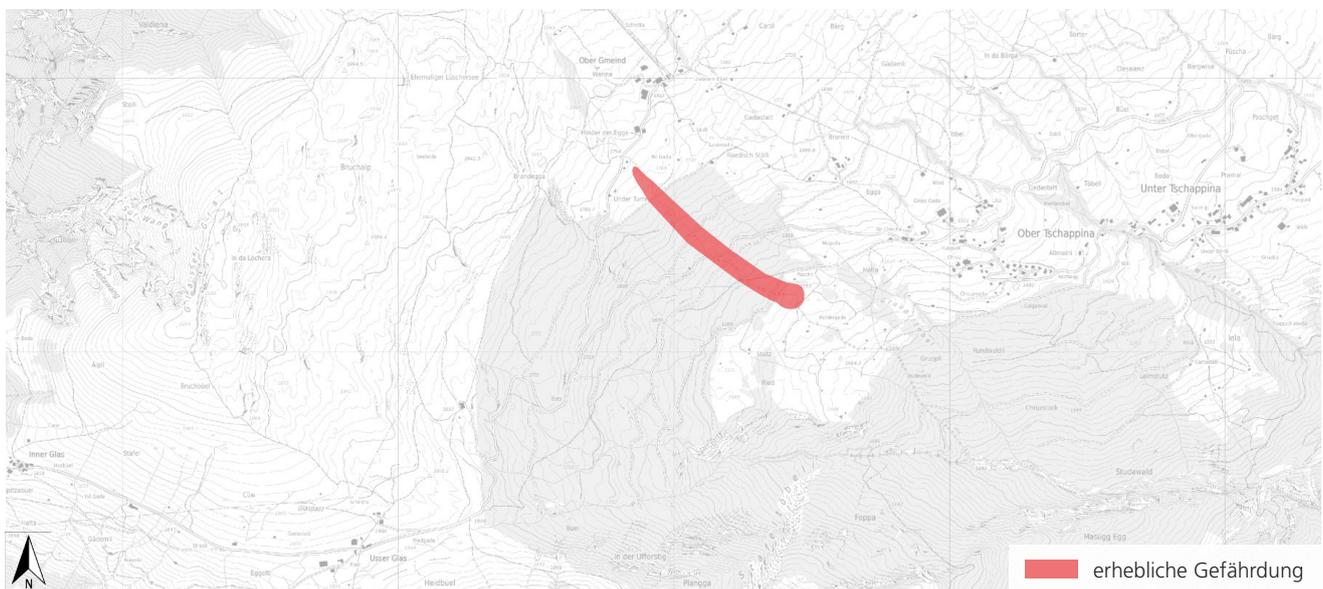


Abb. 9: Naturgefahrenkarte Prozess Wasser, August Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

Beim Prozess Rutschung wurden grossflächige Gefahrenbereiche ausgeschieden. Obergmeind und teile von Obertschappina liegen in der mittleren Gefährdung. Untertschappina und Teile von Obertschappina in der geringen Gefährdung.

Auch im Zusammenhang mit den Naturgefahren (Rutschung) wird die Gemeinde Tschappina in der ersten Jahreshälfte 2020 eine zusammen mit der Gemeinde Flerden eine kommunale Gefährdungsanalyse erarbeitet, welche die Risiken genauer einschätzt.

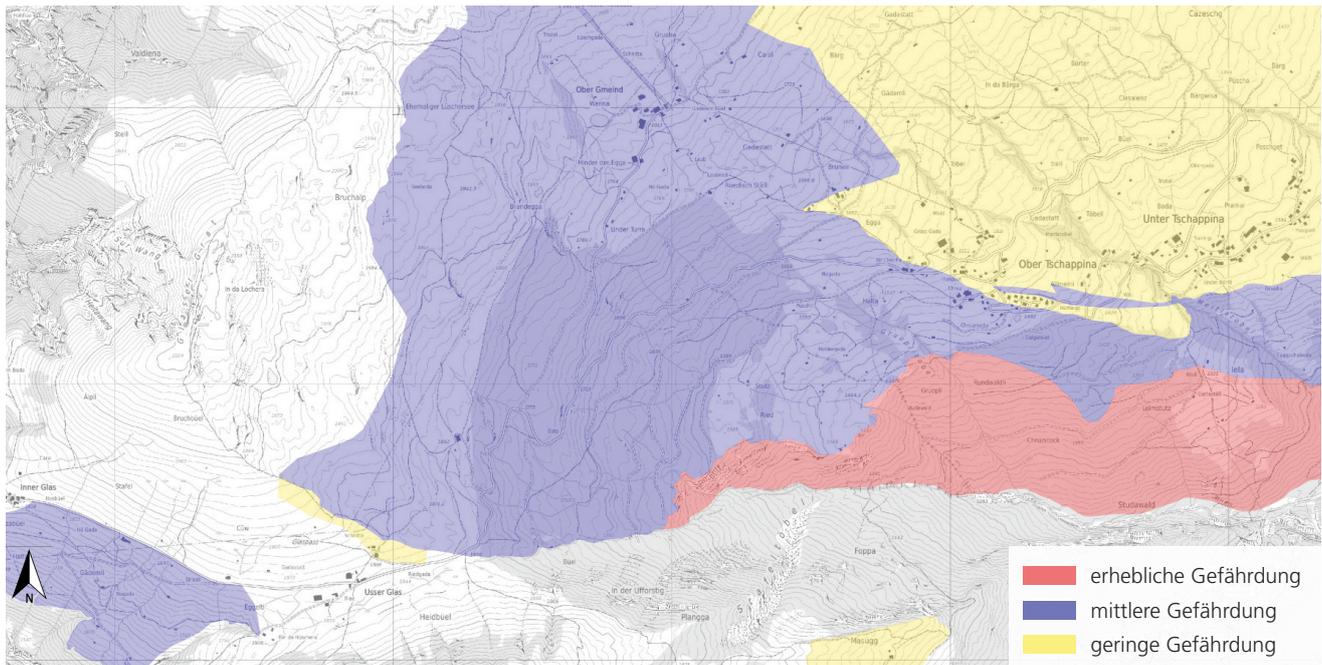


Abb. 10: Naturgefahrenkarte Prozess Rutschung, August Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

Vom Prozess Lawine ist das Gebiet zwischen Auser- und Innerglas betroffen, dies mit erheblicher und mittlerer Gefährdung. Der Weiler Innerglas liegt dabei im

Bereich der mittleren Gefährdung.

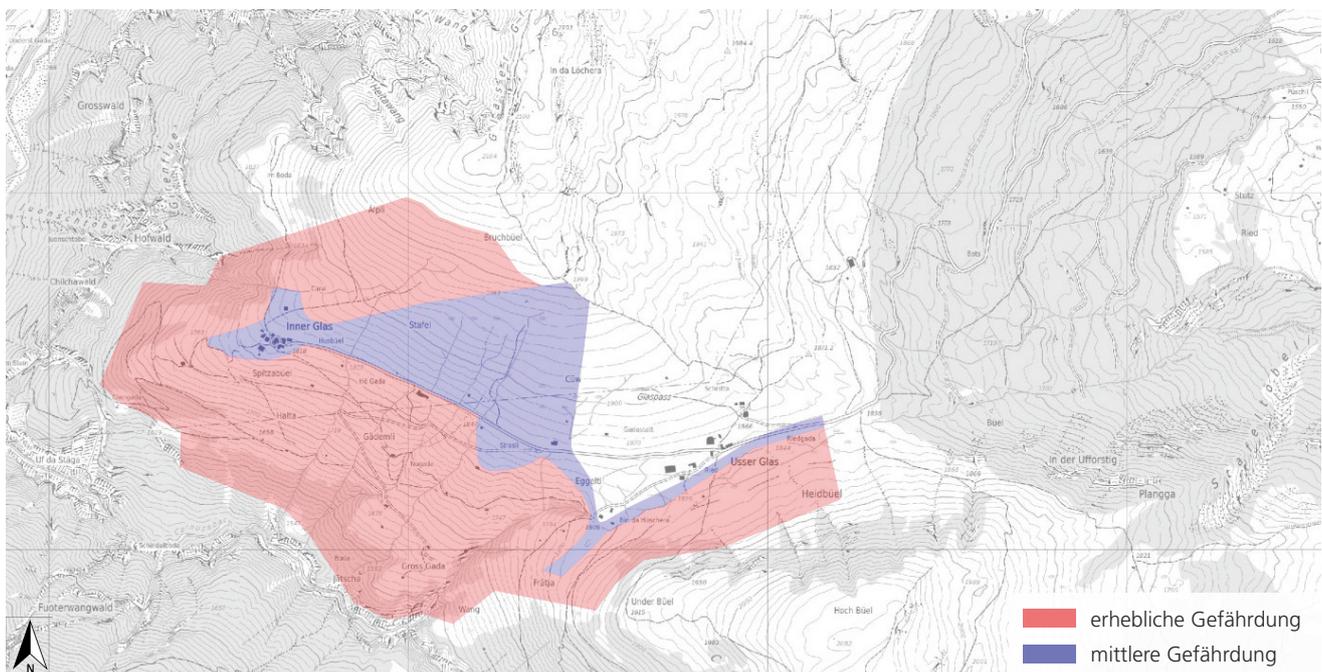


Abb. 11: Naturgefahrenkarte Prozess Lawine, August Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

## 2.4.7 ÖV-Erschliessung

Tschappina ist über die Heinzenbergerstrasse von Thuisis aus erreichbar. In der Gemeinde existieren insgesamt fünf Postautohaltestellen. Weiter gibt es seit kurzem ganzjährig eine erweiterte Postautoverbindung Obertschappina - Glaspass. Gemäss ÖV-Güteklassen 2013

des Kantons Graubünden liegt die ganze Gemeinde innerhalb der Güteklasse F (Basiserschliessung). Per Dezember 2019 wird die Strecke Thuisis - Obertschappina neu im Stundentakt bedient..

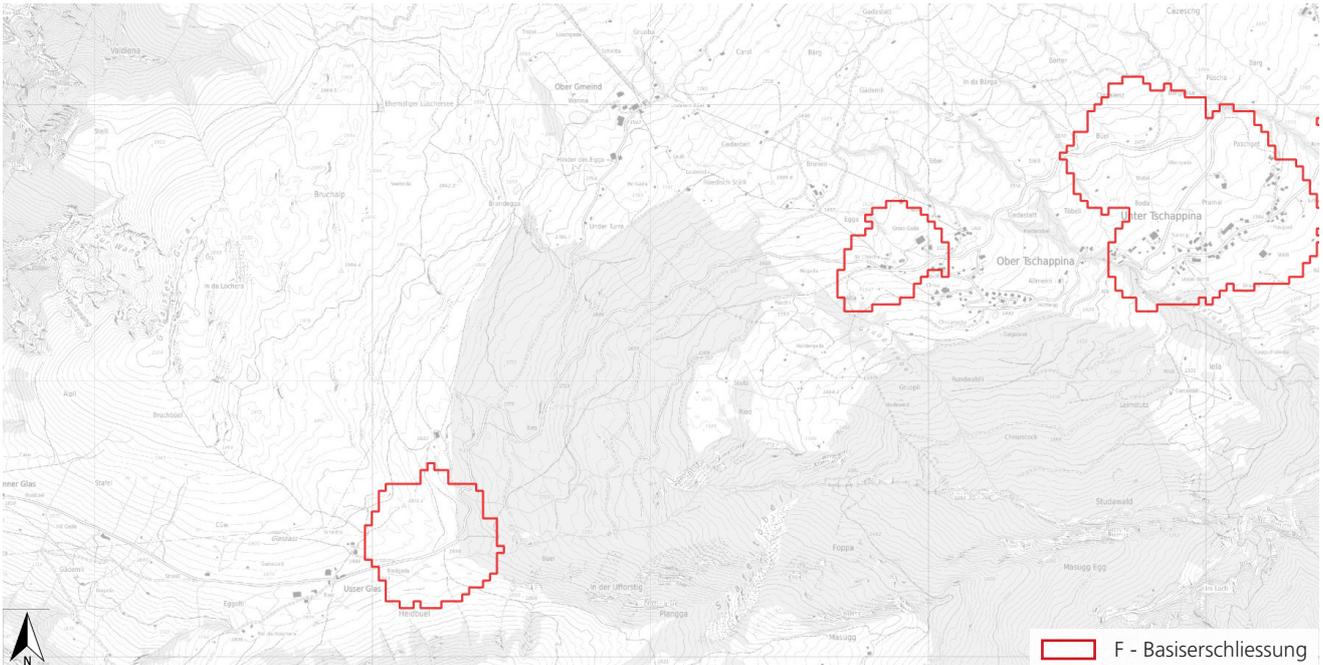


Abb. 12: ÖV-Güteklassen, Stand 2013 - (map.geo.gr.ch)

## 2.4.8 Fuss- und Veloverkehr

Als Teil des Naturparks Beverin verfügt die Gemeinde Tschappina über ein gut ausgebautes Wander- und

Bikewegnetz, was zur Attraktivität als (Nah-)Erholungsgebiet beiträgt.

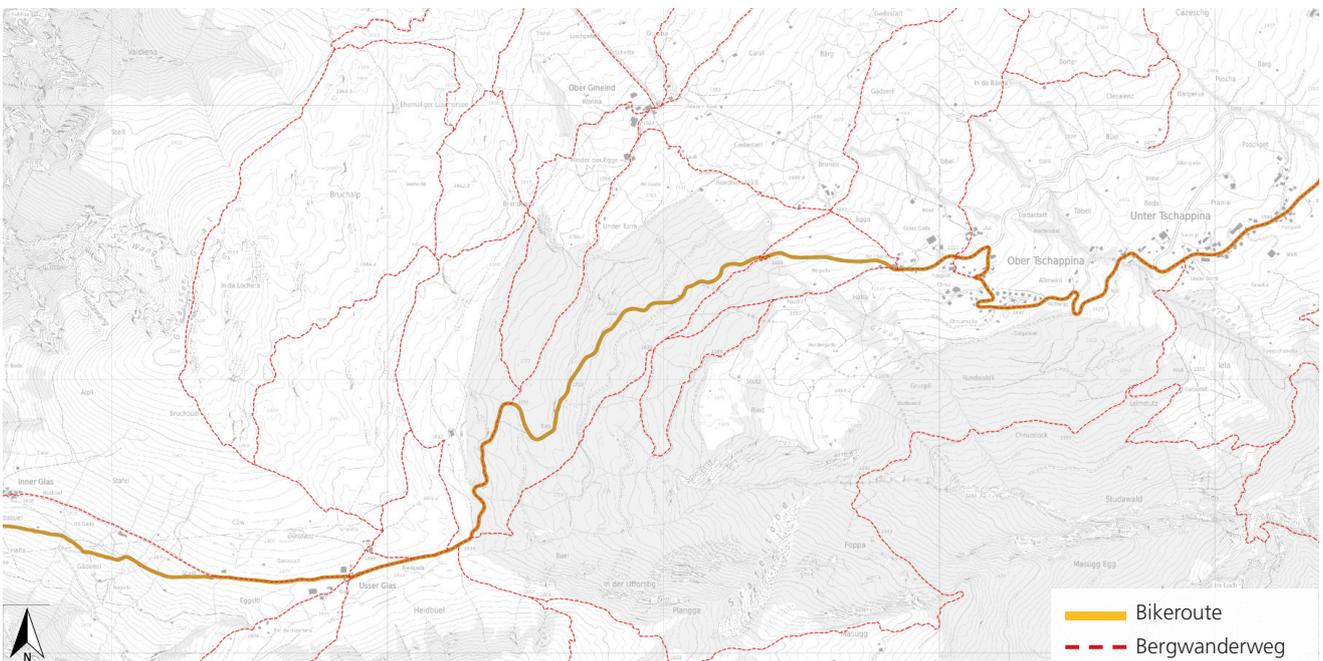


Abb. 13: Fuss- und Velowegnetz, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

## 2.4.9 Skilifte

Im Gemeindegebiet liegen die Skilifte Tschappina. Das Skigebiet ist der Wintersportzone zugeteilt. Es bestehen drei Anlagen:

- Obertschappina - Obergmeind
- Obergmeind - Lüschrat (Doppellift)
- Oberurmein - Rascheins

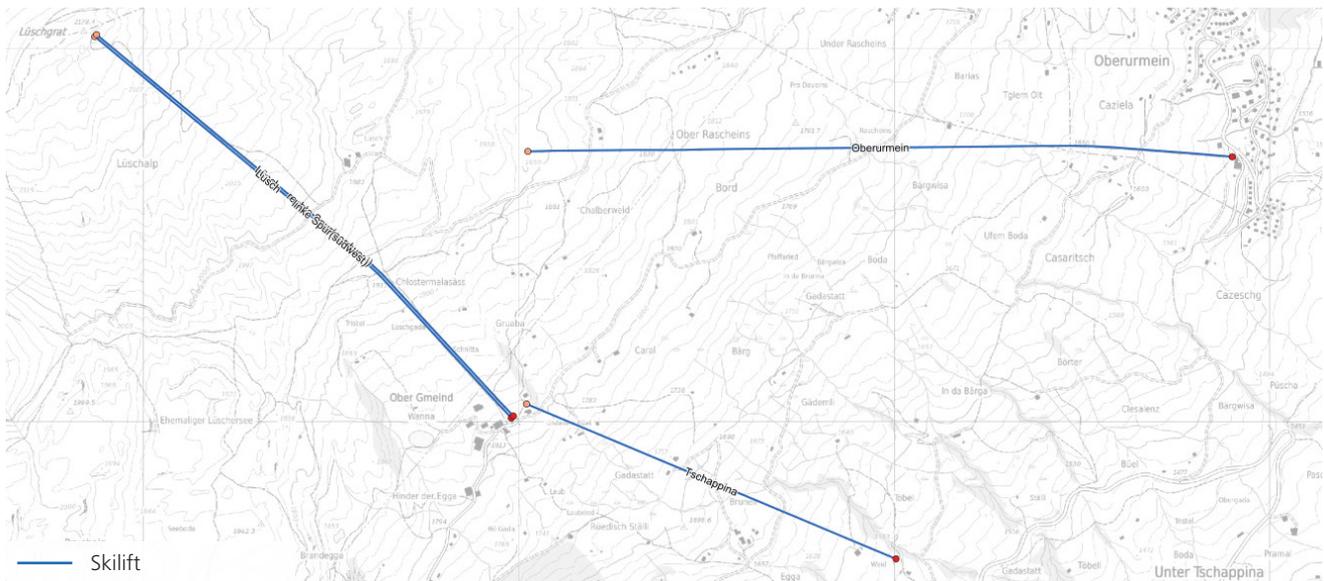


Abb. 14: Skilifte, Stand 2019 - (map.geo.gr.ch)

## 2.5 Region Viamala

Die Gemeinde Tschappina liegt in der Region Viamala und gehört zum ländlichen Raum gemäss Raumkonzept Graubünden.

Der Kanton Graubünden geht für die Bevölkerungsentwicklung vom Szenario «hoch» gemäss dem Bundesamt für Statistik aus. Die Region Viamala hatte Jahr 2016 eine 13'300 Einwohner in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Das das Amt für Raumentwicklung prognostiziert eine Zunahme auf rund 16'000 Einwohner im Jahr 2030.

Das Raumkonzept der Region Viamala wird parallel zum kommunalen räumlichen Leitbild erarbeitet. Die Region für die Erarbeitung der Raumkonzeptes die gleiche Frist wie die Gemeinde für die Erarbeitung des KRL. Die Frist beträgt zwei Jahre ab Erlass des kantonalen Richtplans (20. März 2018).

Anschliessend ist die Region verpflichtet, den regionalen Richtplan Siedlung zu erarbeiten und bis zum 20. März 2023 abzuschliessen.

## Naturpark Beverin

Die Gemeinde Tschappina gehört zum Naturpark Beverin. Der Naturpark verfolgt die nachfolgenden Ziele:

- die regional ansässige Wirtschaft stärken, Arbeitsplätze schaffen und erhalten
- Produkte aus der Region (Landwirtschaft, Holz, Tourismus, Handwerk u.a.) gemeinsam vermarkten
- Betriebe bei der Produktlabelvergabe unterstützen
- Stärkung des Tourismus, insbesondere im Bereich des natur- und kulturnahen Tourismus
- Natur- und Landschaftsqualität erhalten und aufwerten

- vorhandene natürliche Ressourcen nachhaltig nutzen, insbesondere neue erneuerbare Energien
- ökologisch empfindliche Lebensräume schonen
- Natur- und Kulturlandschaft, Gewässer und Lebensräume pflegen, erhalten und aufwerten
- regionale Identität stärken und engere, überregionale Zusammenarbeit rund um den Piz Beverin fördern
- kulturelle Vielfalt der Talschaften pflegen, erhalten und fördern
- Umweltbildung und Sensibilisierung für Natur- und Landschaftsschutz

# 3. Statistiken

## 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Tschappina hatte im Jahr 2017 129 Einwohner. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde war zwischen 1980 und 2008 relativ stabil. Seit 2009 veringerte

sie sich allerdings um rund 20 Einwohner. Gemäss der Prognose des ARE ist die Entwicklungstendenz bis im Jahr 2030 zunehmend.

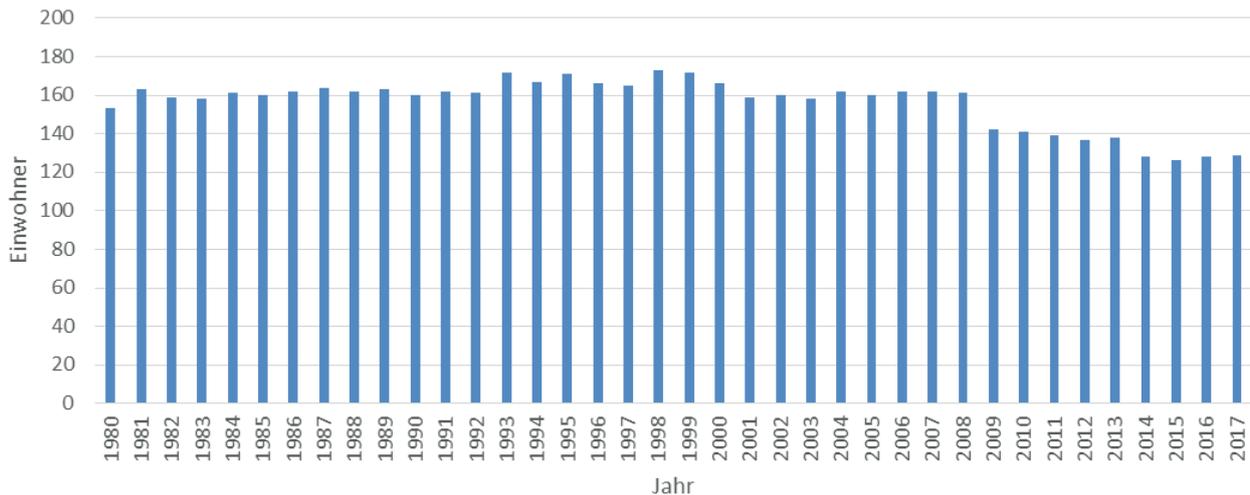


Abb. 15: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung seit 1980, Stand 2017 - (BFS-STATPOP)

## 3.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung des ARE

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) prognostiziert für die Gemeinde Tschappina bis im Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von 31 Einwohnern.

Diese Bevölkerungsperspektive beruht auf dem Perspektivmodell vom unabhängigen Beratungsbüro Wüest Partner, bei welchem der Kanton Graubünden die Aktualisierung der Bevölkerungsperspektive in Auftrag gegeben hat. Der Prognosezeitraum erstreckt sich vom Jahr 2017 bis ins Jahr 2030. Ausgangspunkt für das Per-

spektivmodell bilden die Wachstumstrends der letzten Jahre unter Berücksichtigung der Altersstruktur. Dabei fliessen Annahmen über künftig zu erwartende Geburten- und Sterberaten sowie die Zu- und Abwanderung ein ([Factsheet zum Perspektivmodell, Wüest Partner](#)).

## 3.3 Altersstruktur

In der Gemeinde Tschappina ist der Anteil der 20 bis 40-jährigen im Vergleich zu Region und Kanton stark unterdurchschnittlich. Besonders tief ist der Anteil der 20-24-jährigen. Dies hängt damit zusammen, dass diese nach dem Lehrabschluss einen neuen Arbeitsort ausserhalb von Tschappina wählen müssen und weg-

ziehen. Überdurchschnittlich ist dagegen der Anteil der 45-50-jährigen und 55-80-jährigen. Dies deutet darauf hin, dass viele Personen nach der Pension gerne in Tschappina leben.

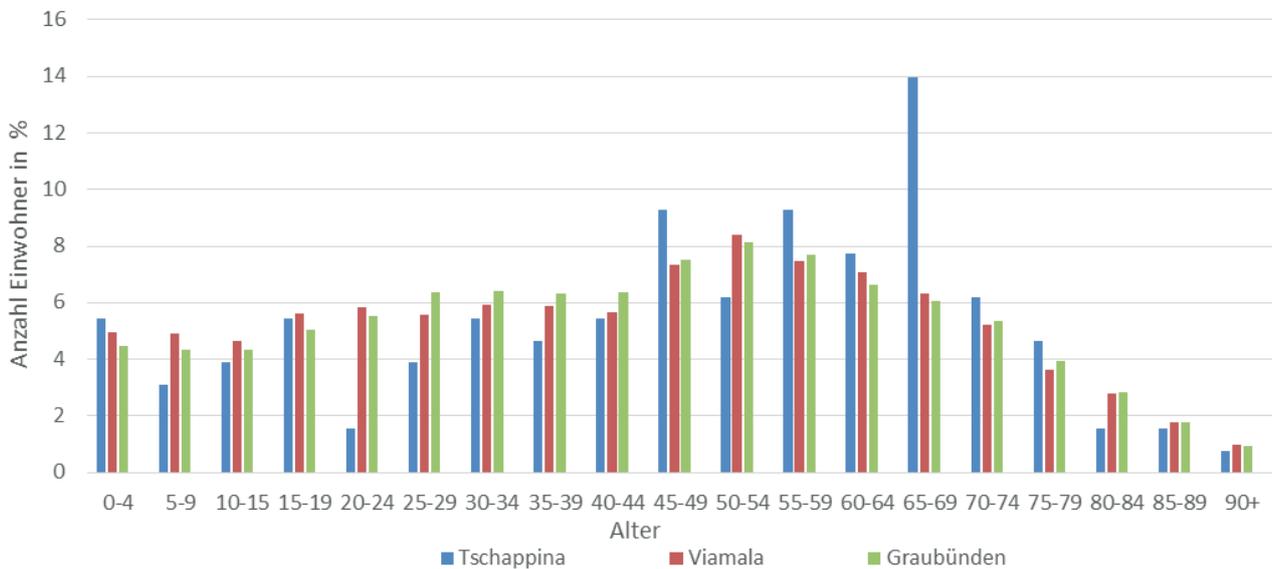


Abb. 16: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Viamala und dem Kanton Graubünden, Stand 2017 - (BFS-STATPOP)

### 3.4 Wirtschaftsstruktur

#### Beschäftigte

Die Beschäftigten (Stand 2016) verteilen sich wie folgt auf die drei Wirtschaftssektoren:

- Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft)  
38 Beschäftigte
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie)  
1 Beschäftigter
- Tertiärsektor (Dienstleistung)  
16 Beschäftigte

Die Daten zeigen, dass die erwerbstätige Bevölkerung in der Gemeinde Tschappina vorwiegend im Primärsektor tätig ist (69%). Der Sekundärsektor hat praktisch keine Bedeutung. Diese Verteilung ist bemerkenswert und ziemlich einzigartig.

Der Vergleich mit den Daten der letzten Jahre zeigt eine

sinkende Tendenz der Anzahl Beschäftigten. Auffallend ist, dass im Primär- und Tertiärsektor rund die Hälfte der Beschäftigten Teilzeit arbeitet.

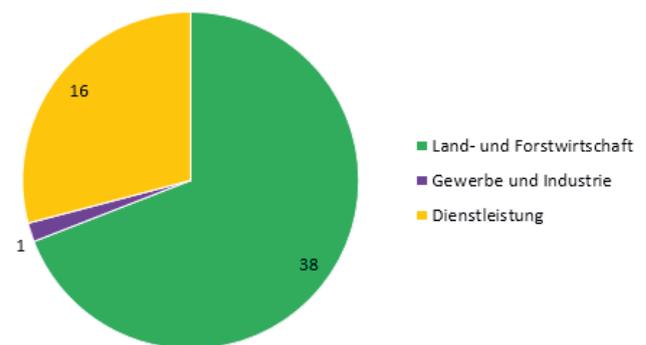


Abb. 17: Beschäftigte unterteilt nach Wirtschaftssektoren, Stand 2017 (BFS-STATPOP)

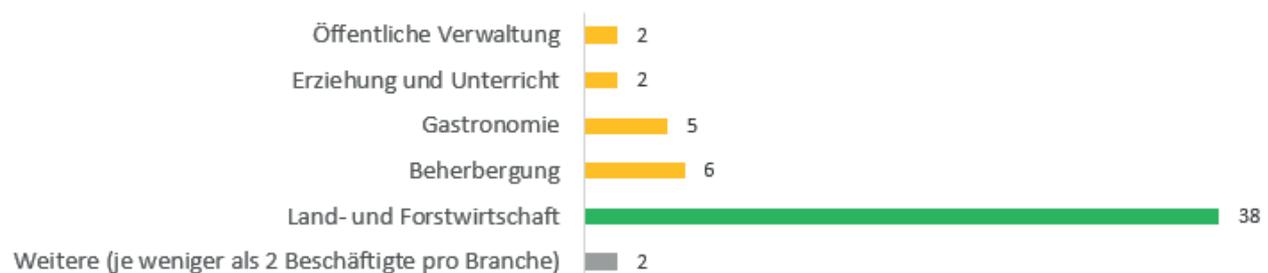


Abb. 18: Beschäftigte unterteilt nach den 5 grössten Branchen, Stand 2016 - (BFS-STATENT)

## Betriebe

Die Betriebe (Stand 2016) mit Standort in Tschappina verteilen sich wie folgt auf die drei Wirtschaftssektoren:

- Primärsektor (Land- und Forstwirtschaft):  
16 Betriebe
- Sekundärsektor (Gewerbe und Industrie):  
1 Betriebe
- Tertiärsektor (Dienstleistung):  
8 Betriebe

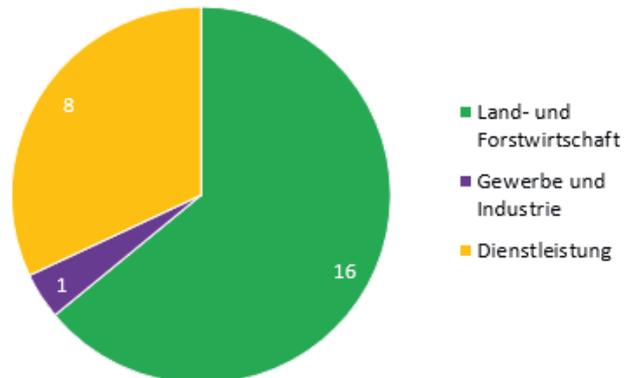


Abb. 19: Betriebe unterteilt nach Wirtschaftssektoren, Stand 2016 - (BFS-STATPOP)

Es bietet sich ein ähnliches Bild wie bei den Beschäftigten. Die Land- und Forstwirtschaft macht den grössten Anteil der Betriebe aus. Dies zeigt die Präsenz und Wichtigkeit dieses Sektors.

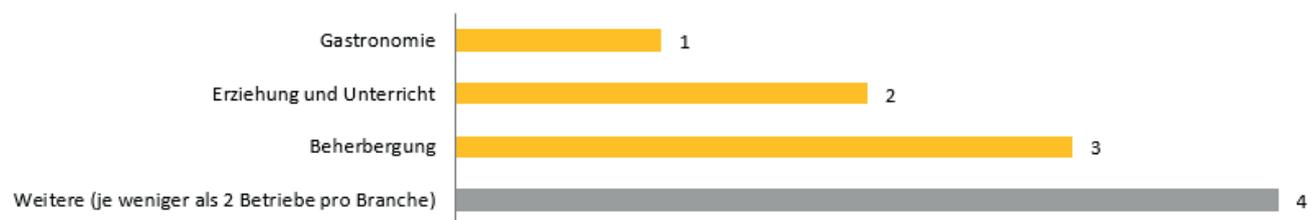


Abb. 20: Betriebe unterteilt nach 5 grössten Branchen, Stand 2016 - (BFS-STATPOP)

## 3.5 Pendlerstatistik

Im Jahr 2014 betrug die Zahl der beschäftigten Erwerbstätigen in der Gemeinde Tschappina 46, wovon 34 Personen in Tschappina wohnhaft sind. Mit total 31 Wegpendlern und 12 Zupendlern ist ein negativer Pendlersaldo zu verzeichnen. Über den Wohnort der

Zupendler sind keine genauen Informationen (verschiedene Gemeinden) vorhanden. Rund 11 Wegpendler arbeiten in Thusis, die übrigen in verschiedenen Gemeinden.

### 3.6 Wohnungsspiegel

In der Gemeinde Tschappina bestehen gesamthaft 241 Wohnungen. Den grössten Anteil davon machen die 3- (32%) gefolgt von den 2- und 4-Zimmerwohnungen (je 19%) aus. 5- und 6-Zimmerwohnungen existieren

verhältnismässig wenige (je 12%). Diese Verteilung deutet darauf hin, dass nebst den klassischen Familienwohnungen etliche Zweitwohnungen und kleinere Ferienhäuser bestehen.

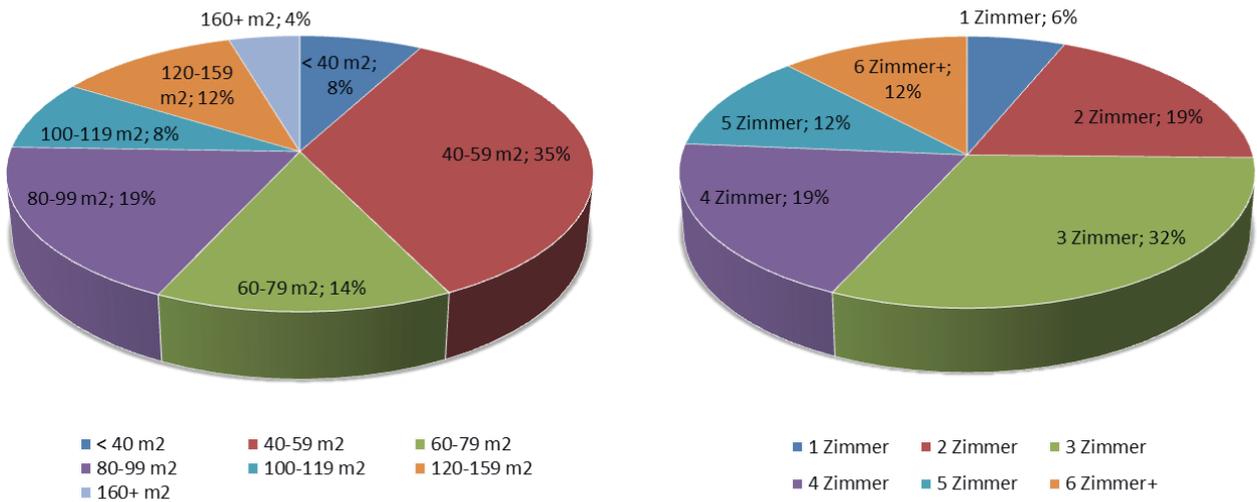


Abb. 21: Wohnungsspiegel, Stand 2017 - (Amt für Wirtschaft und Tourismus)

### 3.7 Zweitwohnungen

Laut dem Amt für Raumentwicklung (ARE) Graubünden hat die Gemeinde Tschappina Stand 2017 einen Zweitwohnungsanteil von 67% (160 Wohnungen) des

Gesamtwohnungsbestandes. Die Gemeinde darf somit gemäss dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) des Bundes keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligen.

### 3.8 Leerwohnungsbestand

In Tschappina wurden weder leerstehende Miet- noch Eigentumswohnungen verzeichnet. Einzig im Jahr 2016 gab es eine leerstehende Eigentumswohnung. Jedoch ist zu betonen, dass die vorliegenden Daten auf Eigen-deklaration der Eigentümer beruhen. Die Genauigkeit der Angaben ist nicht zu belegen, weshalb sie mit Vor-

sicht zu geniessen sind. Es zeigt jedoch, dass in Tschappina bedarfsgerecht gebaut wird und keine Spekulationsbauten erstellt werden.

# 4. Räumliche Analyse

## 4.1 Überprüfung Bauzonenkapazität

### Bauzonenstatistik

Von den gesamthaft 8.79 ha Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind rund 1.68 ha unbebaut. 0.66 ha davon befinden sich in den Wohnzonen und 1.02 ha in den Zentrumszonen. Die Zentrums- und Wohnzonen weisen einen Überbauungsgrad von 81% auf.

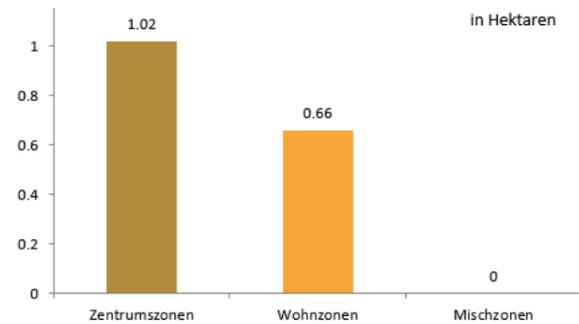


Abb. 22: Nicht überbaute Bauzonenflächen, Stand Juni 2019

### Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030

Wird die realistische Mobilisierung der Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone betrachtet, so besteht eine Reserve für zusätzlich 25 Einwohner (EW) in den unüberbauten Bauzonen und ein EW findet in den überbauten Parzellen Platz.

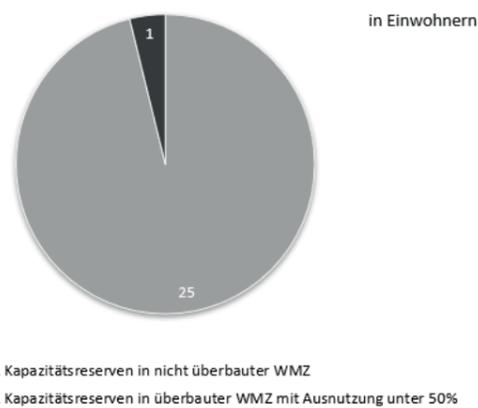


Abb. 23: Kapazitätsreserven, Stand Juni 2019

Die Aufgabe der bevorstehenden Ortsplanungsrevision ist, die Reserven in nicht überbauter und überbauter WMZ zu mobilisieren. Als Grundlage dafür stehen die Daten der Überprüfung der Bauzonenreserven zur Verfügung (siehe Abbildung 21).



Abb. 24: Unbebaute Flächen Ober- und Unterschappina, Stand Juni 2019

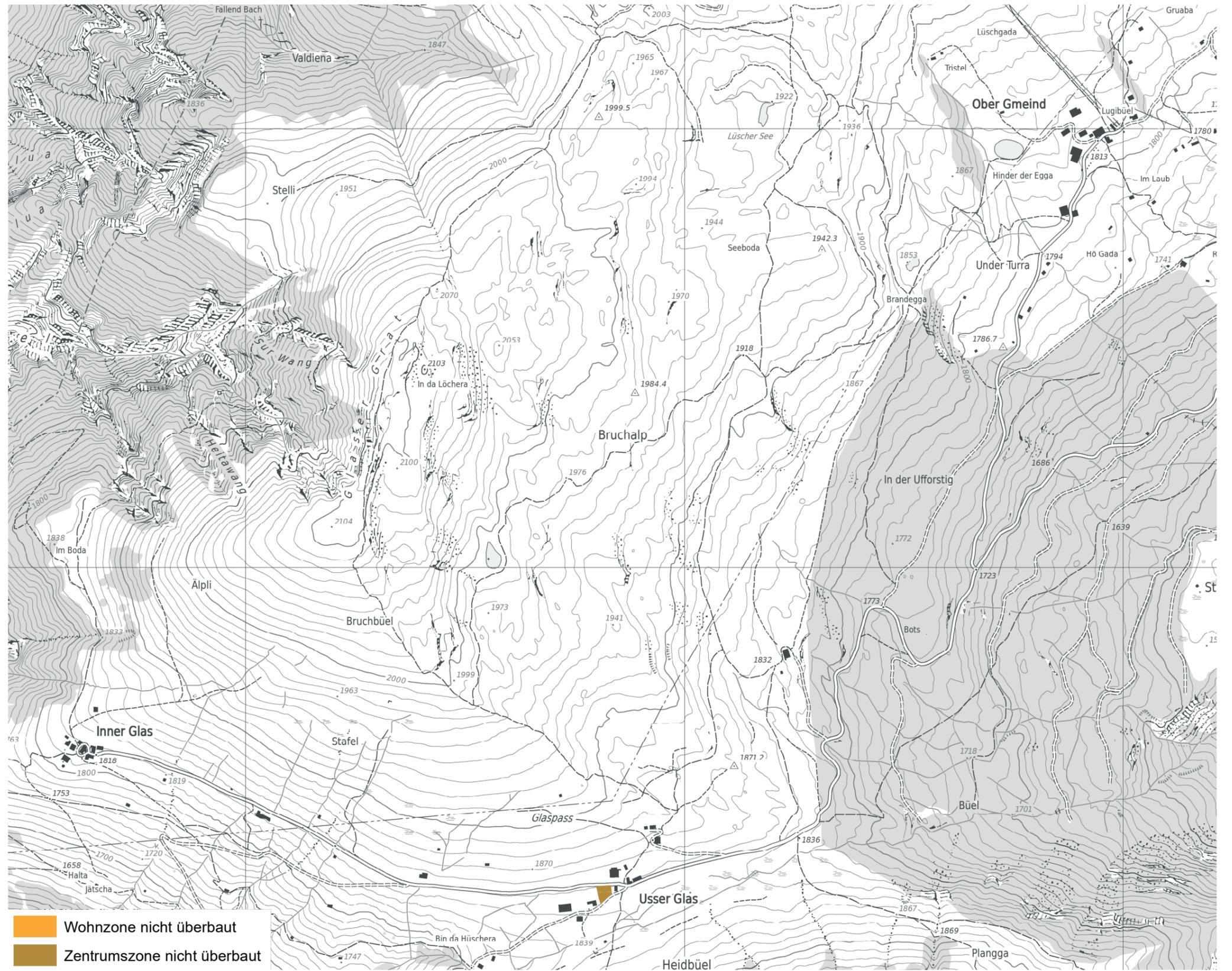


Abb. 25: Unbebaute Flächen Glaspass, Stand Juni 2019



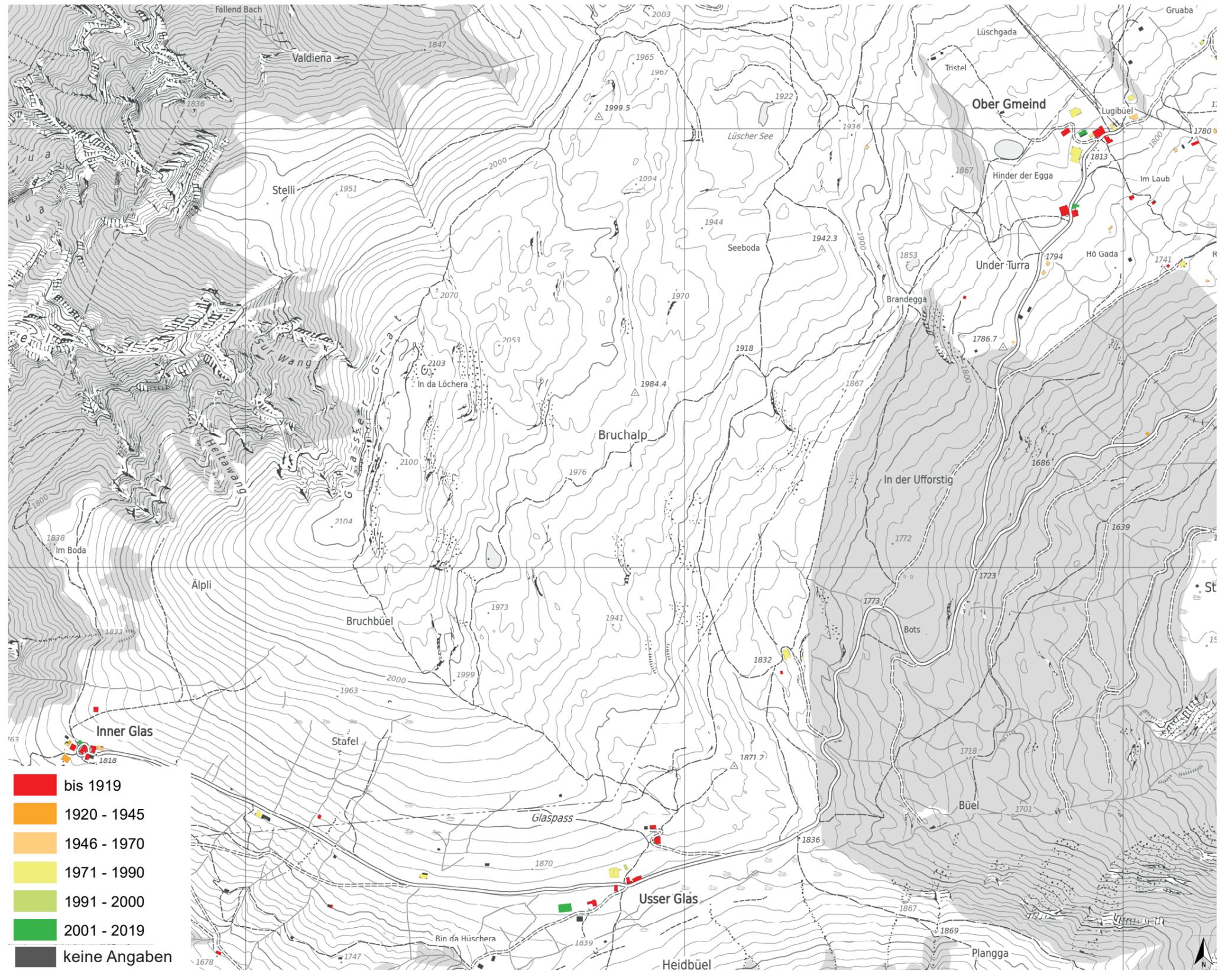


Abb. 27: Baujahr (ohne Umbauten) Glaspass, Stand Juni 2019 - (GVG Graubünden)

# Zusammenfassung und Ergebnisse der Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung von Unternehmen, Organisationen oder Gebietskörperschaften. SWOT ist die Abkürzung für Stärken (engl. strength), Schwächen (weaknesses), Chancen (opportunities) und Risiken (threats). Die Formulierungen wurden teilweise aus dem regionalen Raumkonzept Viamala übernommen.

## Stärken

- » Mit dem Wintersportgebiet Heinzenberg ist die Gemeinde auch ein wichtiger Tourismusort in der Region Viamala. Auch im Sommer bietet die Gemeinde ein attraktives Bike- und Wanderwegnetz an.
- » Die Gemeinde gehört zum Naturpark Beverin.
- » Attraktive Wohnlage inmitten der ländlichen Bergwelt.
- » Attraktive Wohn- und Baulandpreise, günstiger Wohnraum
- » Funktionierende Landwirtschaft
- » Natur- und Kulturlandschaft von hoher Qualität.

## Chancen

- » Zukünftig prognostiziert das Amt für Raumentwicklung ein Wachstum der Gemeinde von zusätzlich 31 Einwohner bis im Jahr 2030.
- » Die grössten Baulandreserven gehören der Gemeinde.
- » Tschappina verfügt über ungenutzte Potenziale im Bereich des naturnahen und kulturrainen Tourismus. Es besteht die Chance, von der steigenden Bedeutung des Sommertourismus zu profitieren.
- » Tschappina kann Ruhe und Erholung als Ausgleich zum stressgeplagten Leben in den urbanen Zentren bieten. Dies bietet Chancen in den Bereichen Tourismus und Wohnen.
- » Die Digitalisierung und der gesellschaftliche Wandel führt zu mehr Flexibilität bei der räumlichen Organisation des Arbeits und des Wohnens. Dadurch entstehen Chancen zur Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort.

## Schwächen

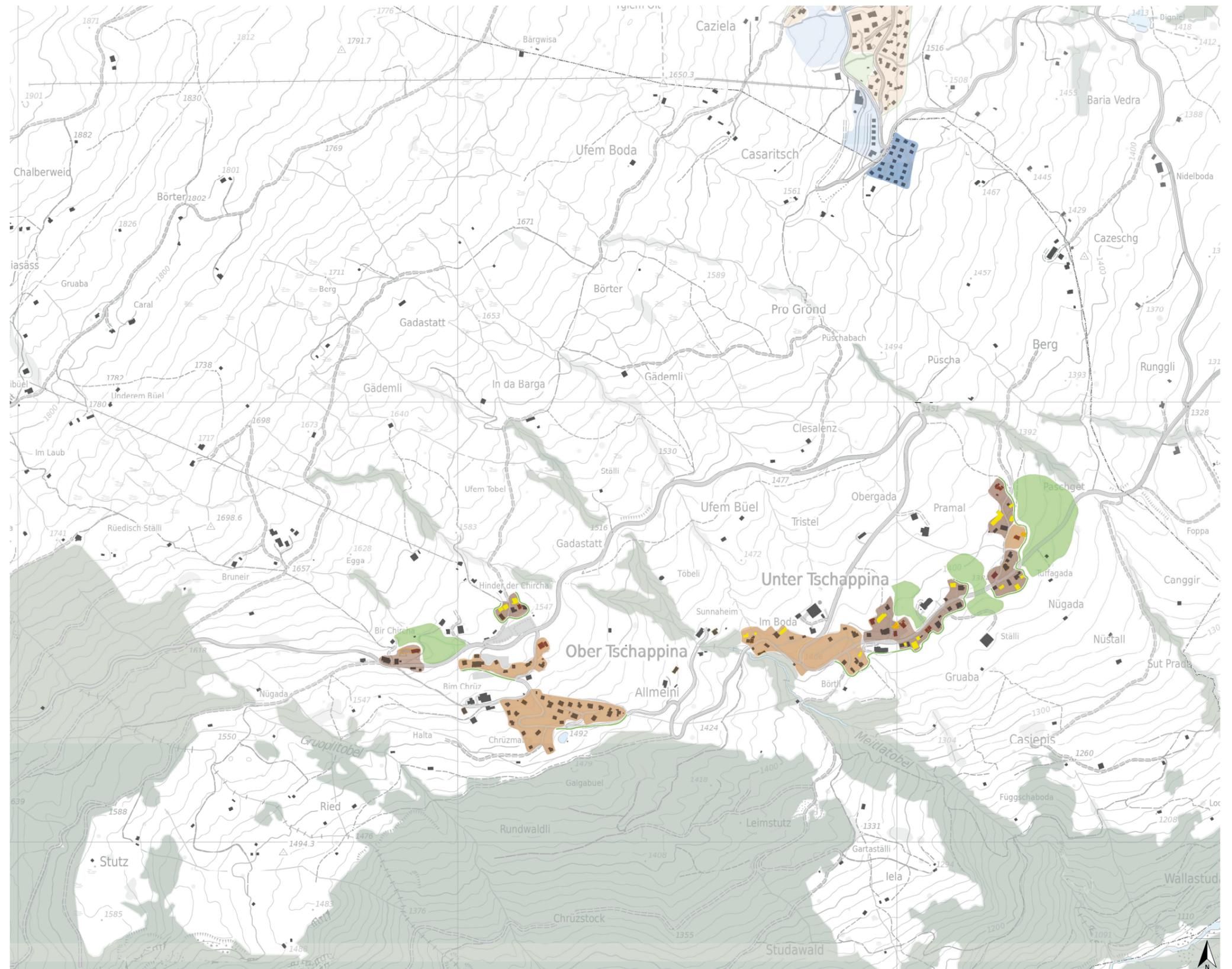
- » Die Bevölkerungszahl entwickelte sich in den letzten Jahren leicht abwärts.
- » Schlechte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Erschliessung von Tschappina und Ober-tschappina im Stundentakt, fehlende Erschliessung von Obergmeind.
- » Fehlende Leuchtturmprojekte bei den touristischen Angeboten.
- » Grosser Investitionsbedarf bei der touristischen Infrastruktur und in der Hotellerie.
- » Abwanderung der jüngeren, gut ausgebildeten Bevölkerung.
- » Schwierige Voraussetzungen für den Erhalt des kulturlandschaftlichen Erbes (nicht mehr genutzte Ställe und Scheunen).

## Risiken

- » Die Gemeinde zeigt eine für Berggebiete typische Altersstruktur auf. Der Anteil ältere Personen überwiegt die jüngeren Altersgruppen.
- » Die Skilifte befinden sich finanziell je länger je mehr in einer finanziell schwierigen Situation. Fehlende Investitionen der Bergbahnen können sich auch negativ auf andere touristische Leistungsträger auswirken.
- » Die langfristige Zukunft des Wintertourismus am Heinzenberg ist infolge des Klimawandels und der schwierigen Rahmenbedingungen (tiefere Lage, kritische Grösse) ungewiss.
- » Öffentlicher Kostendruck gefährdet die Aufrechterhaltung eines zeitgemässes ÖV-Angebots.
- » Zerfallende Bausubstanz und die abnehmende Landschaftspflege wenn Landwirte die Bewirtschaftung ändern oder einstellen wirken sich negativ auf das Landschaftsbild und die noch intakte traditionelle Kulturlandschaft aus

## 5. Leitbildplan (grosser Massstab siehe Beilage)

Der Leitbildplan zeigt die anzustrebende Entwicklungsstossrichtung räumlich auf. Die langfristigen räumlichen Entwicklungsabsichten sind im Plan dargestellt und werden auf den folgenden Seiten in den Umsetzungsstrategien detailliert erläutert. Dabei werden zu den einzelnen Absichten Ziele und Strategien definiert sowie eine Handlungsempfehlung formuliert.



### Siedlung

- | Kapitel |  |
|---------|--|
| 6.1     | Historischer Kern / ISOS                       |
| 6.2     | Stallbauten innerhalb der Bauzone              |
| 6.3     | Erneuern im Bestand (Halten)                   |
| 6.4     | Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung |
| 6.5     | Grünraum erhalten/aufwerten                    |
| 6.5     | Siedlungsrand                                  |

### Informationen

- |  |  |
|--|--|
|  | Bauzone                                    |
|  | Wald                                       |
|  | Gewässer                                   |
|  | Bauten im GGP geschützt                    |
|  | Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege |

Abb. 28: Leitbildplan Ober- und Unterschappina, Stand Juni 2019

### Siedlung

Kapitel

- 6.1 Historischer Kern / ISOS
- 6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone
- 6.3 Erneuern im Bestand (Halten)
- 6.4 Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung
- 6.5 Grünraum erhalten/aufwerten
- 6.5 Siedlungsrand

### Informationen

- Bauzone
- Wald
- Gewässer
- Bauten im GGP geschützt
- Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege

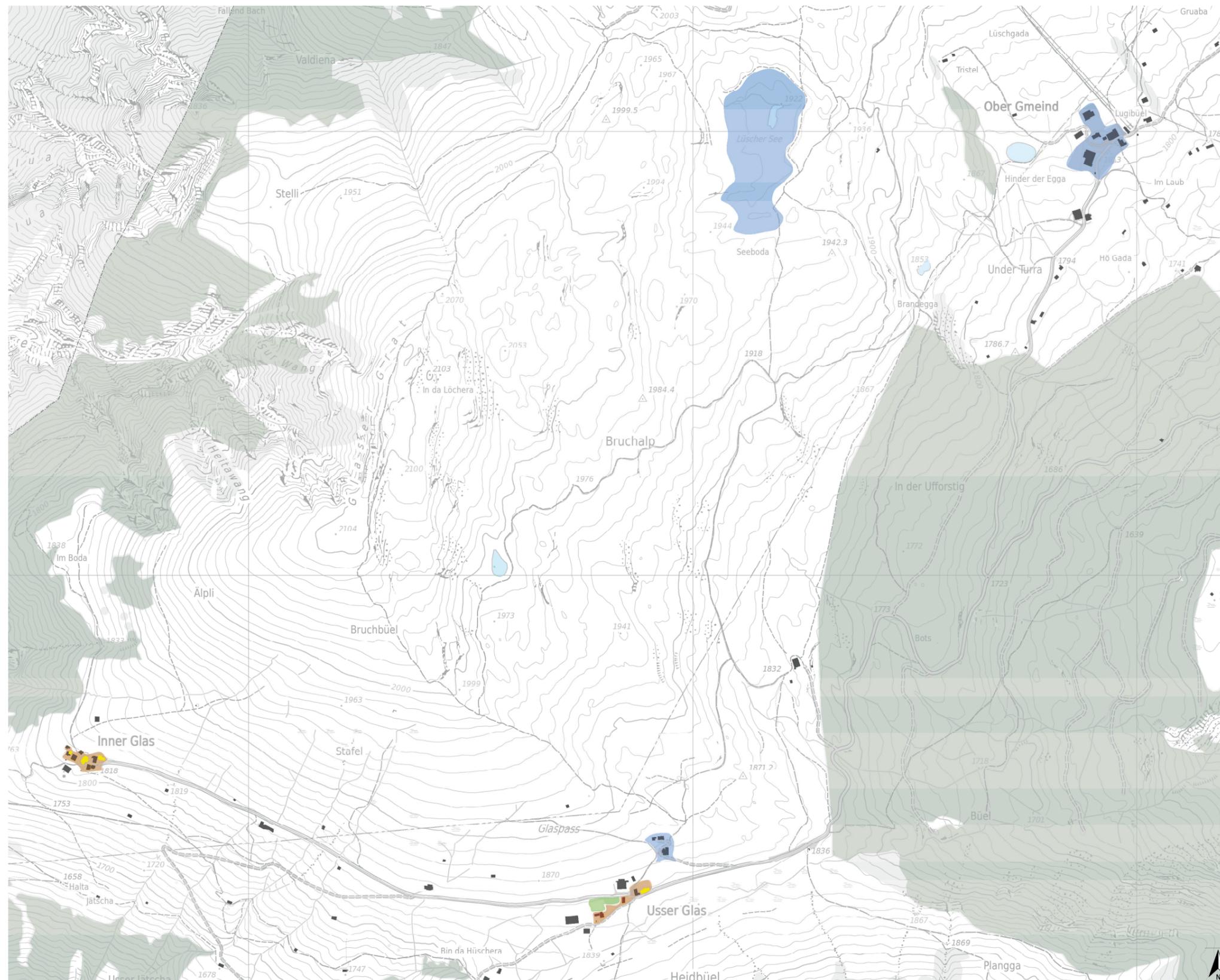


Abb. 29: Leitbildplan Glaspass, Stand Juni 2019

# 6. Umsetzungsstrategien

## Übergeordnete Zielsetzungen

«So möchten wir unseren Lebensraum aktiv gestalten!»

- » Entwicklung der Gemeinde als attraktive Wohngemeinde. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 soll in den bestehen Bauzonenreserven aufgefangen werden. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 1.5 Prozent.
- » Landwirtschaft und Tourismus sind wichtige Standbeine. Die Qualitäten der bestehenden Angebote und Betriebe halten und stärken.
- » Stärkung der Angebote des öffentlichen Verkehrs am ganzen Heizenberg bis Glaspas.

Kapitel Plan-Legende	Umsetzungsstrategien	Umsetzung in der Ortsplanung in den nächsten 3 Jahren (X)	Seite
6.1	Historischer Kern	X	28
6.2	Stallbauten innerhalb der Bauzone	X	29
6.3	Erneuern im Bestand (Halten)	X	30
6.4	Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung	ausserhalb der Ortsplanung (3 bis 10 Jahre)	33
6.5	Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand	X	34
6.6 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilisierung Innenentwicklungsreserven	X	35
6.7 (ohne Verortung im Leitbildplan)	Mobilfunk	X	36

## 6.1 Historischer Kern

### Ausgangslage

Die historischen Kerne umfassen die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezeichneten Bereiche. Die Denkmalpflege Graubünden führt ein Bauinventar mit schützenswerten Bauten. In Tschappina werden 20 Gebäude im Inventar als potenziell schützenswerte Bauten aufgeführt. Viele dieser Bauten prägen das Ortsbild noch heute und sind wichtige Zeitzeugen, welche auch einen Wiedererkennungswert schaffen. Diese Bauten werden im Leitbildplan als Grundlage dargestellt. Im Rahmen der Revi-

sion der Ortsplanung findet eine Überprüfung dieser Grundlage statt. Einige der Bauten sind bereits im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde als geschützt (schützenswert) oder erhaltenswert festgelegt. Werden die Daten miteinander verglichen, stellt man jedoch Unterschiede fest.



Abb. 30: Luftbild Tschappina historischer Kern, Mai 2019

<b>Ziel</b>
– Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten der historischen Kerne.
<b>Strategie</b>
– Überprüfung des ISOS und Bauinventare der Denkmalpflege, um die wichtigen Strukturen zu erkennen und wo nötig zu schützen.
<b>Handlungsempfehlung</b>
– Einzelbauten im Generellen Gestaltungsplan als geschützte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnen (bereits etliche Gebäude verzeichnet).
– Schutz der wertvollen Gärten im Generellen Gestaltungsplan.

## 6.2 Stallbauten innerhalb der Bauzone

### Ausgangslage

Es befinden sich 32 Stallbauten in der Bauzone. Einzelne davon werden noch landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Stallbauten dienen als Abstellräume, Garagen oder Werkstätten. Für das Ortsbild sind einzelne Stallbauten durch ihre Lage, Stellung und das Volumen von Bedeutung. Aus diesem Grund sind die richtigen Massnahmen für ausgewählte Stallbauten zu treffen.

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) regelt die Umnutzung von ortsbildprägenden Stallbauten. Eine Umnutzung zu Zweitwohnungen ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wenn:

- die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleibt;
- eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann;
- und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Stallbaute muss im Generellen Gestaltungsplan (GGP) als ortsbildprägend bezeichnet werden. Ob eine Umnutzung in eine Zweitwohnung unter diesen strengen Bedingungen zulässig ist, entscheidet sich nach Festlegung im GGP erst im Baubewilligungsverfahren. Es besteht also keine Garantie für die Möglichkeit Umnutzung, trotz Eintrag in den GGP.

Die Stallbauten sollen folglich primär zu Wohnzwecken für Einheimische umgenutzt werden. Die Umnutzung in Zweitwohnungen ist verfahrenstechnisch aufwändig und birgt rechtlich trotzdem Unsicherheiten. In jedem Fall bedingt sie gestalterisch grosse Einschränkungen der Möglichkeiten.

Altrechtlich bestehende Wohnhäuser (Erst- und Zweitwohnungen), die vor dem Jahr 2013 erstellt wurden, sind auch mit dem ZWG frei umnutzbar. Somit besteht bereits ein sehr grosses Potenzial von altrechtlichen Bauten für die Umnutzung in Zweitwohnungen.

Ziel
<ul style="list-style-type: none"><li>– Belebung des Dorfkerns durch die Nutzung/Aktivierung leerstehender Stallbauten.</li><li>– Nutzen der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stallbauten zu Wohnzwecken für Einheimische (keine Zweitwohnungen) oder für andere zonenkonforme Nutzungen.</li></ul>
Strategie
<ul style="list-style-type: none"><li>– Umbauten nach Regelbauweise oder im Hofstattrecht (auch mit geringfügigen Abweichungen) zulassen.</li><li>– Zweckänderungen der Stallbauten zu Zweitwohnungen sind aus strukturellen Gründen zu vermeiden.</li><li>– Zusätzlichen Wohnraum schaffen.</li></ul>
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"><li>– Einzelne Stallbauten, die aufgrund ihrer Stellung wichtig sind, als «bemerkenswert» im Generellen Gestaltungsplan bezeichnen (Sicherstellung Volumen, Materialisierung, Umgebung etc.).</li><li>– Sorgfältige Gestaltung der Aussenräume sicherstellen.</li><li>– Parkierung im Inneren der Gebäude sicherstellen.</li></ul>

## 6.3 Erneuern im Bestand (Halten)

Fährt man von Osten nach Unterschappina, so erreicht man eine erste Gebäudegruppe mit einzelnen Stallbauten und historischen Gebäuden (Abb. 29).

Ein Grünraum trennt die erste von der zweiten Siedlungsgruppe (Abb. 30).

Ein grosser landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich entlang der Heinzenbergstrasse.

Auch in der grösseren Siedlungsgruppe von Unterschappina finden sich mehrere historische Gebäude sowie einzelne Stallbauten in der Bauzone (Abb. 31).

Eine grössere Bauzonenreserve befindet sich in Mülibüel in der Mitte von Unterschappina. Die Reserve ist bereits mit einer Quartierstrasse erschlossen und baureif. Eine Parzelle ist bereits mit einem Einfamilienhaus neueren Datums überbaut. Die noch nicht bebauten Parzellen gehören der Gemeinde Tschappina.

An der alten Strasse nach Obertschappina befindet sich eine kleine Gebäudegruppe mit einem geschützten Gebäude gleich neben der ebenfalls geschützten alte Sägerei. Durch die vorhandene Topografie ist eine Überbauung der dortigen Reserven nur schwer realisierbar (Abb. 32).

Eine Durchmischung von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Bauten in der Bauzone findet sich im Gebiet Boda gleich an der Heinzenbergstrasse. Eine unbebaute Bauzonenreserve befindet sich in Sunnaheim zwischen der Strasse und den dahinterliegenden Bauten. Östlich von dieser Gebäudegruppe am Bauzonenrand befindet sich ein grösserer landwirtschaftlicher Betrieb (Abb. 33).

Das Gebiet Töbali/Allmeni zwischen Sunnaheim und Chrüzstutz befand sich in der Bauzone, wurde aber bei der letzten Revision ausgezont. Die Grunstücke weisen noch immer die Form von Bauland auf, befinden sich aber nun in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet.



Abb. 31: Erste Gebäudegruppe in Unterschappina, März 2019



Abb. 32: Grünraum in Unterschappina, März 2019



Abb. 33: Zweite Siedlungsgruppe in Unterschappina, März 2019



Abb. 34: Situation bei der alten Sägerei - (Google StreetView), März 2019



Abb. 35: Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude „Boda“, März 2019

In Obertschappina befinden sich zum grössten Teil kleinere Wohnbauten aus den Jahren 1970 bis 2000. Meistens befinden sich diese Bauten an Hanglagen (Abb. 34).

Eine historische Siedlungsgruppe befindet sich höher gelegen und von weit einsehbar oberhalb der Parkierungsanlage für den Skilift. In der vorderen gegen das Tal gerichteten Reihe sieht man die Wohnhäuser und dahinter die Stallbauten (Abb. 35).

Ein prägendes Element der Gemeinde Tschappina ist sicherlich die auf einer Kuppe gelegene evangelische Kirche. Von Bedeutung ist der Freiraum rund um die Kirche. Dieser ist im Zonenplan durch eine Freihaltezone geschützt (Abb. 36). Angrenzend an diese Zone befindet sich ein grösserer landwirtschaftlicher Betrieb.

Eine gut genutzte Parkierungsanlage, vor allem für den Sommertourismus, befindet sich in Ausserglas. Erschlossen ist dieser Ort ebenfalls mit einer Bushaltestelle.

Ausserglas besteht aus ca. vier Wohnbauten innerhalb der Bauzone. Als touristische Nutzung befindet sich ein wenig höher gelegen ein Restaurant. Dieses wird sehr gut durch Wanderer und Biker besucht (Abb. 37).

Der Weg nach Innerglas führt über eine schmale und gut sanierte Strasse entlang einer steilen Hangkante.

In Innerglas leben vier Haushalte. Die Walsersiedlung setzt sich aus Wohnhäusern und Stallbauten zusammen. In der Mitte des Weilers befindet sich ein Hofladen mit lokalen Produkten. Die Bike- und Wanderwege führen teilweise durch Innerglas hindurch. Die limitierte Trinkwasserversorgung lässt keine Intensivierung baulicher Nutzung zu.

Obergmeind wird im Winter durch den Skilift von Obertschappina her erschlossen. Es besteht eine Clubhütte, das Berghaus mit Übernachtungsmöglichkeit und Restaurant, eine Pizzeria sowie eine Bar. Eine Parkierungsanlage steht am Rande zur Verfügung (Abb. 38).



Abb. 36: Wohnbauten Obertschappina, März 2019



Abb. 37: Historische Siedlungsgruppe Obertschappina, März 2019



Abb. 38: Kirche Obertschappina, März 2019



Abb. 39: Ausserglas, März 2019



Abb. 40: Obergmeind, März 2019

### Ziel

- Erhalt und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz.
- Mobilisierung unbebauter Grundstücke (siehe Kapitel 6.6).

### Strategie

- Die Infrastrukturen sind zu unterhalten und wo nötig zu optimieren. Im Vordergrund steht die Weiterentwicklung der Siedlung und der Erhalt der Qualität des ländlichen Wohnen an sonniger und ruhiger Aussichtslage.
- Die Vorplätze und -gärten überschneiden sich mit den Bauzonenabgrenzungen. Anpassung der Liegenschaftsgrenzen und der Wohnzonen an die heutigen Verhältnisse vor Ort.

### Handlungsempfehlung

- Überprüfung der Bauzonenabgrenzung zur Landschaft (kleinräumig).
- Nicht erschlossene oder nicht überbaubare Flächen am Siedlungsrand auszonen und innerhalb der Siedlung einer anderen Bauzone (z.B. Grünzone, Zone für Kleinbauten und Anbauten oder Garten- und Hofraumzone) respektive einer Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zuweisen.
- Bauverpflichtung für baureife Grundstücke (siehe Kapitel 6.6).

## 6.4 Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung

### Ausgangslage

Der Ort Obergmeind ist einer der Ausgangspunkte in das Skigebiet Heinzenberg. Hier befindet sich das Berg- und Skihaus Obergmeind sowie die Sunnabar. Im Berg- und Skihaus steht auch im Sommer ein Restaurant zur Verfügung. Die Gruppenunterkunft Beverin verfügt über Übernachtungsmöglichkeiten.

Oberhalb von Obergmeind befindet sich der ehemalige Lüschersee. Das Projekt des Wiedereinstaus des Lüschersees sieht vor, das vor über 100 Jahren entleerte

Seebecken als Speicher für die Beschneigung zu nutzen. Im Sommer 2020 sind Probestauungen vorgesehen, um die Eignung des Seebeckens zu prüfen.

Ausserglas ist ein wichtiger Ausgangspunkt für Biker und Wanderer im Sommer. Für Autofahrer steht ein grösserer Parkplatz anfangs Ausserglas zur Verfügung. Ein wichtiger Übernachtungs- und Verpflegungsort ist das Bergasthaus Beverin in Ausserglas.



Abb. 41: Luftbild Obergmeind, Mai 2019

### Ziel

- Touristisches Angebot halten und weiterentwickeln.
- Realisierung des Projektes der Wiederbefüllung des Lüschersees, falls die Eignung gegeben ist und Risiken ausgeschlossen werden können.

### Strategie

- Neue, innovativen touristischen Angeboten ergänzen. Vorhandene Angebote ausbauen.
- Projekt der Wiederbefüllung des Lüschersees zusammen mit den Projektpartnern vorantreiben und unterstützen.

### Handlungsempfehlung

- Die Weiterentwicklung von Angeboten erfolgt projektbezogen und bei Bedarf zusammen mit der Gemeinde, fallweise mit den Bergbahnen, dem Naturpark Beverin und weiteren Stakeholdern.
- Raumplanerische Rahmenbedingungen für Wiederbefüllung des Lüschersee schaffen.

## 6.5 Grünraum erhalten/aufwerten und Siedlungsrand

### Ausgangslage

Der Siedlungsrand ist ein Übergangsraum zwischen den bebauten Siedlungsstrukturen und der Kulturlandschaft. Die im Leitbildplan festgelegten Siedlungs-ränder weisen spezifische Eigenschaften, Qualitäten und Potenziale auf. Diese Siedlungs-ränder sind nicht

im regionalen Richtplan bezeichnet. Die bezeichneten Grünräume stellen wichtige Grünräume innerhalb der Siedlung dar.



Abb. 42: Luftbild Siedlungsrand Tschappina, Mai 2019

### Ziel

- Erhalt und Aufwertung der Grünräume.
- Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft.

### Strategie

- Die festgelegten Siedlungs-ränder im Leitbildplan gelten als Siedlungsbegrenzungslinien.
- Freihaltung der Grünräume.

### Handlungsempfehlung

- Keine Bauzonenerweiterung über die Siedlungs-ränder.
- Enge Fassung der Bauzonengrenze.

## 6.6 Mobilisierung Innenentwicklungsreserven

### Ausgangslage

Die Baulandreserven (nicht überbaute Bauparzellen) sind in der ganzen Bauzone dispers verteilt. Dazu gehören unbebaute Parzellen aber auch grössere unternutzte Parzellen, auf denen ein zusätzliches Gebäude erstellt werden kann. Die Überprüfung der Bauzonenkapazitäten befindet sich im Kapitel 4.1 «Bauzonenkapazität».

Das Raumplanungsgesetz des Bundes sowie der kantonale Richtplan Siedlung des Kantons Graubünden fordern eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Einzonungen sind nur möglich, wenn ein ausgewiesener Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung vorhanden ist und alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen wurden.

Gemäss dem heutigen Stand der Bauzonenkapazität ist die Gemeinde nach dem kantonalen Richtplan als **Gemeinde mit knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen** ausgewiesen. In einem ersten

Schritt muss die Gemeinde Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven treffen. Erst wenn die Kapazitäten innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft sind, kann die Gemeinde, neue Flächen ausserhalb der rechtskräftigen Bauzone einzonieren, um den künftigen Bedarf abzudecken. Dabei berücksichtigt sie – nebst den Vorgaben des KRIP-S – auch die Abstimmung der neuen Kapazitätsreserven auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur.

Durch die Mobilisierung der Reserven wird auch ein Einfluss auf die Preisentwicklung des Baulandes erwartet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Baulandpreise weg von einer Wunschpreisvorstellung hin zu einem auf dem Markt realisierbaren Preis entwickeln.

Ziel
– Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen sicherstellen.
Strategie
– Unbebaute, baureife Bauzonenflächen mit einer Bauverpflichtung versehen. Als Grundlage dient die Überprüfung der Bauzonenkapazität (Kapitel 4.1 „Überprüfung Bauzonenkapazität“).
– Der Hortung von Bauland entgegenwirken, denn Bauland ist zum Bauen da.
Handlungsempfehlung
– Bauverpflichtung für unbebaute Bauzonenflächen im Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet festlegen und Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung vorsehen (z.B. öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde bei einem öffentlichen Interesse, Auszonung von unüberbauten Flächen am Siedlungsrand, jährliche Lenkungsabgaben). Massnahmen umsetzen, wenn die Frist der Bauverpflichtung unbenutzt verstreicht.
– Prüfung der Reserven hinsichtlich der Überbaubarkeit und Lage (z.B. Baulandnachfrage, öV-Güteklasse). Umlagerung der Bauzonen an geeignete Lagen.
– Bei allfälligen nicht baureifen Parzellen, Baureife herbeiführen (z.B. Areal- und Quartierplanung, Erschliessungsmassnahmen, Beseitigung hemmender Umstände).

## 6.7 Mobilfunk

### Ausgangslage

Der Ausbau des Mobilfunknetzes auf die Technologie 5G verursacht eine grosse Verunsicherung in der Bevölkerung und veranlasste die Politik, auf kantonaler Ebene aktiv zu werden. Im Moment gelten die gleichen Grenzwerte wie für 4G (NISV). Die neuen Anlagen werden vorzugsweise innerhalb der Bauzonen geplant und müssen, wenn die Grenzwerte eingehalten sind, bewilligt werden, es sei denn, Ortsbauliche Gründe von übergeordnetem Interesse sprechen dagegen (ISOS national).

Die Mobilfunkanbieter konfrontieren die Gemeinden in der Regel mit Baugesuchen für Einzelstandorte innerhalb der Bauzone. Die Netzplanung bleibt dagegen intransparent und eine Koordination der verschiedenen Anbieter (Swisscom, Salt, Sunrise) scheint nicht stattzu-

finden. Diese Situation birgt zahlreiche Konflikte. Die Gemeinde möchte einerseits stärker als Partner in die Standortplanung miteinbezogen werden, andererseits sollen vermehrt Lösungen ausserhalb der Bauzonen möglich sein. Zudem sind kombinierte, unter den Anbietern koordinierte Lösungen anzustreben.

Ziel
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Koordinierte Standortplanung von Antennenstandorten.</li> </ul>
Strategie
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Bevölkerung soll über das Thema 5G informiert und über die Vor- und Nachteile aufgeklärt werden.</li> <li>– Die Ausrüstung der Schweiz mit 5G Antennen wird erfolgen. Dies haben bereits mehrere Bundesgerichtsent-scheide zugunsten der Mobilfunkanbieter gezeigt. Die Standorte der 5G Antennen sollen bestmöglich für das Orts- und Landschaftsbild platziert werden. Auch sollen diese nicht direkt an sensible öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen, Sport- und Spielplätze angrenzen. Bestehende Hochspannungsmasten, Antennen etc. sollen vor der Erstellung neuer Antennenstandorte in erster Priorität genutzt werden.</li> </ul>
Handlungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kurzfristige Massnahmen ergreifen, damit die Standorte neuer Antennenstandorte geplant und abgestimmt werden können.</li> <li>– Festlegung der Antennenstandorte im Generellen Erschliessungsplan (Positivplanung) oder Festlegung von Ausschlussgebieten über den Zonenplan (Negativplanung).</li> <li>– Unabhängige Abnahmemessungen als Kontrolle sowie ein zusätzliches Monitoring als Transparenz für die Bevölkerung.</li> <li>– Koordination mit den Nachbargemeinden (Regionaler Richtplan, Infoveranstaltung in der Region).</li> </ul>

- Städung**
- 6.1 Historischer Kern / ISOS
  - 6.2 Stalibauten innerhalb der Bauzone
  - 6.3 Erneuern im Bestand (Halten)
  - 6.4 Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung
  - 6.5 Grünraum erhalten/aufwerten
  - 6.5 Siedlungsrand
- Informationen**
- Bauzone
  - Wald
  - Gewässer
  - Bauten im GGP geschützt
  - Schützenswerte Bauten gemäss Denkmalpflege

