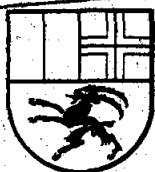


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
la Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
13. Juni 1994

Mitgeteilt den
29. JUNI 1994

Protokoll Nr.
1558

A.

Am 26. Mai 1993 verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bondo** eine Totalrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:1'000, einen Zonenplan 1:10'000, einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“, einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Promontogno“, einen Generellen Gestaltungsplan 1:500 „La Porta“, einen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000, einen Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 sowie ein Baugesetz (BauG).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 liegt vor. Ein Entwurf für die Totalrevision der Ortsplanung wurde am 12. Januar 1993 im Rahmen einer Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung und unter Mitwirkung der weiteren interessierten Amtsstellen und Behörden beurteilt.

Die Gemeindeabstimmung wurde am 4. Juni 1993 öffentlich bekanntgegeben. Bei der Regierung sind drei Beschwerden eingegangen. Diese werden in separaten Beschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 28. September 1993 ersucht der Gemeindevorstand Bondo um Genehmigung der Ortsplanungstotalrevision im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973. Die letzten für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen gingen am 18. November 1993 ein.

B:**Baugesetz****Art. 3.2 (Piano generale delle strutture)**Allgemeines

Das Ortsbild der Gemeinde Bondo verfügt über ausserordentliche architektonische, lagemässige und kulturgeschichtliche Qualitäten. Es ist von nationaler Bedeutung (vgl. auch den Bundesbeschluss vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung, BMR). Einzelne Bauten stechen durch ihre historische, bauliche und kulturgeschichtliche Qualität besonders hervor. Diesen Begebenheiten trug die Gemeinde durch die Unterscheidung von geschützten, erhaltenswerten und übrigen Gebäuden sowie auch durch Bezeichnung von weiteren Gestaltungselementen wie Baugestaltungslinien, Baulinien, erhaltenswerten Baugruppen und Freiflächen Rechnung. Die Bestimmungen zu den unterschiedlichen, in den Generellen Gestaltungsplänen bezeichneten Elementen sind in Art. 3.2 BauG zusammengefasst.

Bemerkungen zu Abs. 3 lit. a und b

Gemäss Art. 3.2 Abs. 3 lit. a und b kann die Gemeinde Teilabbrüche von geschützten Gebäuden und vollständige Abbrüche von erhaltenswerten Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen bewilligen. Dadurch wird jedoch der ausserordentlichen Bedeutung der in den Generellen Gestaltungsplänen bezeichneten geschützten Gebäuden, die an sich einen umfassenden integralen Schutz erheischen, nur beschränkt Rechnung getragen. Es rechtfertigt sich deshalb, darauf hinzuweisen, dass die von der Gemeinde gewählte Gliederung der Schutzbestimmungen sinngemäss lediglich den (weniger einschneidenden) Bestimmungen über den Erhaltungsbereich bzw. den Anpassungsbereich gemäss den Art. 93 und 94 des Musterbaugesetzes für Bündler Gemeinden 1988 (MBauG) entspricht. Ein an sich wünschenswerter (integraler) Schutzbereich im Sinne von Art. 92 MBauG wird im Ergebnis nicht erreicht. Die Regierung ist sich jedoch bewusst, dass die Absicht der Gemeinde trotz der Zulässigkeit des Teilabbruches für geschützte Bauten darin besteht, einerseits architektonisch wertvolle und für das Ortsbild bedeutende Bauten zu schützen und somit die historisch wertvolle Bausubstanz langfristig zu sichern, und andererseits sich die Möglichkeit offen zu halten, störende Elemente innerhalb wie auch ausserhalb einer geschützten Baute entfernen zu können. Die Übernahme des dreistufigen Schutz- und Gestaltungskonzeptes gemäss den Art. 92 ff. des Musterbaugesetzes würde zwar der Gemeinde eine differenziertere und effizientere Schutzplanung für die Gestaltung und Erhaltung ihres

Ortsbildes ermöglichen. In Anbetracht der örtlichen Verhältnisse erachtet die Regierung das von der Gemeinde gewählte zweistufige Vorgehen als den örtlichen Gegebenheiten angemessen, weshalb sich keine weitergehenden Massnahmen aufdrängen.

Weitere Bemerkungen

In den Generellen Gestaltungsplänen 1:500 „Bondo“ und „Promontogno“ sind jeweils „Brunnen“ und „erhaltenswerte Pflasterungen“ bezeichnet. Unklar sind jedoch die Rechtsfolgen dieser Bezeichnungen, da im Baugesetz entsprechende Regelungen fehlen. Der Gemeinde wird deshalb empfohlen, ihr Baugesetz - z.B. in Art. 3.2 BauG - mit einer konkretisierenden Bestimmung zu ergänzen.

Art. 4.2 (Schema delle zone)

Gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) haben die Gemeinden im Baugesetz für die Bauzonen die Art und das Mass der Bodennutzung, die Bauweise und die Immissionsbeschränkungen festzulegen.

Im Zonenschema hat die Gemeinde für alle Bauzonen minimale Grenz- und Gebäudeabstände festgelegt. Für die Dorfkernerweiterungszone, die Wohnzone, die zona mista und die Gewerbezone sind ferner jeweils die Ausnützungsziffer und die maximale Gebäudehöhe festgelegt. Das Nutzungsmass wird ferner in der Dorfkernzone (Art. 4.3) und in der Dorfkernerweiterungszone (Art. 4.4) durch die obligatorisch beizuziehende Bauberatung ergänzt und mit den Festlegungen in den Generellen Gestaltungsplänen 1:500 (Baustandorte, Baugestaltungslinien, Baulinien) hinreichend konkretisiert. Hingegen hat die Gemeinde auf die Festlegung von weiteren das Nutzungsmass festlegende Bestimmungen für alle Zonen (z.B. maximale Gebäudelänge u.a.m.) verzichtet. Die Regierung hat in der Vergangenheit schon mehrfach entschieden, dass allein mit der Fixierung von Grenzabstand, Gebäudehöhe und Ausnützungsziffer das Nutzungsmass nicht hinreichend fixiert ist, und sie akzeptierte entsprechende Regelungen unter der Optik von Art. 24 Abs. 1 KRG höchstens dann, wenn sich die entsprechende Bauzone schon als vollständig überbaut erwies und in der Grundordnung wirksame flankierende Massnahmen zum Schutze ortsbaulich wertvoller Ortstrukturen vorgesehen waren, oder wenn die zulässigen äusseren Gebäudeabmessungen sonstwie, beispielsweise mit entsprechenden verbindlichen Gestaltungsvorschriften oder über das Instrument des Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 35 KRG, definiert waren (vgl. u.a. Regierungsbeschlüsse Seewis i.P., Alvaneu, Savognin). Im Fall der teilweise grossflächig ausgeschiedenen Gewerbezo-

ne, welche noch nicht vollständig überbaut und genutzt ist, wie auch im Falle der „zona residenziale“ sind die vorstehend erwähnten Bedingungen nicht erfüllt. Grössere, zusammenhängende Flächen der „zona residenziale“ sind nämlich noch nicht überbaut oder nicht entsprechend dem Zonenzweck genutzt (z.B. Stallbau auf Parz. Nr. 89). Sodann sind die zulässigen äusseren Gebäudeabmessungen auch nicht etwa durch spezifische Gebäudevorschriften oder durch einen Generellen Gestaltungsplan definiert. Entsprechend der konstanten Praxis der Regierung in analogen Fällen ist die Gemeinde Bondo somit anzuweisen, das Nutzungsmass in der Gewerbezone wie auch in der „zona residenziale“ einer weitergehenden Regelung zu unterziehen, sei es durch Festlegung einer maximalen Gebäudelänge, sei es durch Statuierung weiterer detaillierter Gebäudevorschriften (Tiefe, Geschösszahl, Freiraumgrösse etc.). Bis diese Ergänzungen (im Verfahren nach Art. 37 KRG) abgeschlossen sind, wird hiermit für die Gewerbezone und die „zona residenziale“ zwecks Vermeidung einer Baublockierung übergangsmässig (provisorisch) eine maximale Gebäudelänge von 20 m festgelegt. Überdies wird das Baugesetz mit einem Art. 5.4bis betreffend die Gebäudelänge ergänzt:

„Art. 5.4bis Gebäudelänge

Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.“

Art. 4.7. (Zona mista)

In der im neuen Zonenplan vorgesehenen „zona mista“ sind sowohl Wohnbauten als auch Gewerbebauten mit mässig störenden Emissionen zulässig. Da kein Mindestgewerbeanteil festgelegt worden ist, sind sogar ausschliesslich Wohnbauten zulässig. Eine Korrektur drängt sich im konkreten Fall jedoch nicht auf, da die Gemeinde in der Fraktion Bondo im Gebiet „Lan Streclan“ und südlich des Gebietes „Curtin“ sowie in der Fraktion Promontogno im Gebiet „Scatola“ ausreichend Gewerbebezonen ausgeschieden hat, welche der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen und auch in anderen Zonen mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Art. 4.10 (Zona di conservazione)

Art. 4.10 Abs. 2.lit. d regelt den Bau neuer Ställe ausserhalb der Erhaltungszone. Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden, weil über die Zulässigkeit von Bauten ausserhalb der Bauzonen ausschliesslich das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend ist.

Im übrigen ist das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 4.10 zu sistieren, da die Gemeinde vorläufig noch auf die Ausscheidung von entsprechenden Zonen verzichtet hat. Die Regierung behält sich vor, im Rahmen der definitiven Genehmigung der Bestimmung allfällige Ergänzungen anzuordnen oder Korrekturen vorzunehmen, soweit sich dies aufgrund der zur Zeit in Gang befindlichen kantonalen Richtplanung „Erhaltungszonen“ aufdrängt.

Art. 4.11 (Zona orti/giardini)

Die Gemeinde schied im Zonenplan 1:1'000 an verschiedenen Standorten „zone orti/giardini“ aus. Bei dieser Zonenart handelt es sich um eine Nichtbauzone, analog etwa der Landwirtschaftszone. Für sämtliche bauliche Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sowie für Neubauten und neue Anlagen ist somit in jedem Fall das Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen (vgl. Art. 5.Abs. 2 KRG). Dabei wird in jedem Einzelfall zu prüfen sein, ob die geplanten Bauten und Anlagen dem Zonenzweck entsprechen und vom Bedarf her ausgewiesen sind. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann eine Zustimmung unter dem Titel der Zonenkonformität (ohne BAB-Publikation im Kantonsamtsblatt) erteilt werden.

Art. 4.13 (Zona campeggio)

Im Sinne einer Präzisierung wird darauf hingewiesen, dass auch die Campingzone eine Nichtbauzone darstellt. Die innerhalb der Campingzone zulässigen Bauten und Anlagen bedürfen somit nebst der kommunalen Baubewilligung auch der kantonalen Zustimmung im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (vgl. die vorstehenden Ausführungen zu Art. 4.11). Für Bauten und Anlagen, welche innerhalb der die Forstwirtschaftszone überlagernden Campingzone vorgesehen sind, ist überdies eine Bewilligung der Forstbehörden erforderlich (vgl. Campingreglement der Gemeinde Bondo vom 26. Mai 1993, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 2206 vom 31. August 1993).

Art. 4.16 Abs. 2 (Zona discarica)

Für die Ausscheidung einer „zona discarica“ im Zonenplan müssen zuerst die Voraussetzungen im regionalen Richtplan geschaffen werden. Die Gemeinde hat deshalb auf die Festlegung einer entsprechenden Zone vorläufig verzichtet. Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 4.16 Abs. 2 ist somit zu sistieren.

Es drängen sich trotzdem einige Bemerkungen zum Inhalt der Zonenbestimmung auf. Gemäss dem letzten Teilsatz von Art. 4.16 Abs. 2 soll in der „zona discarica“ nebst sauberem Aushubmaterial auch unverschmutzter Bauschutt abgelagert werden können. Nach der geltenden eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung muss Bauschutt jedoch vorerst aufbereitet und soweit als möglich einer Wiederverwertung zugeführt werden. Die nicht verwertbaren organischen Abfälle sind zusammen mit dem Kehricht zu entsorgen. Deponiert werden darf nur noch der bei der Bauschuttaufbereitung ausgeschiedene mineralische Teil in einer eigens dafür bewilligten Deponie. Dafür ist die geplante Ablagerungszone aber nicht vorgesehen. Sie wird nur zur Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial verwendet werden dürfen. Der letzte Teilsatz von Art. 4.16 Abs. 2 *„come pure materiali non inquinanti provenienti dalle costruzioni“* wird daher nicht genehmigt werden können.

Im Sinne eines Hinweises sei angemerkt, dass der von der Gemeinde in Abs. 3 vorgesehene Generelle Gestaltungsplan der Regierung zur Genehmigung einzureichen ist. Ferner muss je nach Konkretisierungsgrad des Generellen Gestaltungsplanes für die zukünftig vorgesehene Aufnahme der Ablagerungstätigkeit in der entsprechenden Zone noch ein Baugesuch im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eingereicht werden.

Im übrigen gibt das Baugesetz vom 26. Mai 1993 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:1'000**1. Bauzonen****a) Grösse der Bauzonen**

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung umfassen Bauzonen dasjenige Land, welches sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist, oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Gemäss revidiertem Zonenplan 1:1'000 und der von der Gemeinde erarbeiteten Übersicht über die Überbauung, die Erschliessung und die Baureife (UEB) vom 29. Oktober 1993 umfassen die beschlossenen Bauzonen insgesamt rund 9,4 ha. Davon gehören 7,1 ha den Wohnbauzonen (zona nucleo, zona ampliamento del nucleo, zona residenziale, zona mista, zona Albergo Bregaglia), 1,2 ha den Gewerbebezonen und 1,1 ha den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen an. In Abzug gebracht werden können noch die den „aree libere“ zugeordneten Bauzonenteile im Ausmass von rund 0,77 ha, so dass sich die massgebenden Wohnbauzonen auf rund 6,3 ha belaufen. Davon sind gemäss UEB rund 4,6 ha überbaut. Die vorgesehene Reserve an Wohnbauland beträgt insgesamt somit 1,7 ha.

Unberücksichtigt geblieben sind dabei die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes (ganz oder teilweise nicht mehr genutzte Stallbauten innerhalb des Dorfkerns), die Nutzungsreserven in der Zona Albergo Bregaglia sowie die Reserven in noch unüberbauten Teilen der Zona nucleo in Bondo, welche im UEB jedoch als überbaut bezeichnet sind.

Der durch die Analyse der Wohnbautätigkeit in den Jahren 1947 bis 1990 ermittelte Baulandbedarf für die nächste Planungsperiode umfasst rund 1,0 - 1,5 ha. Dabei wird von einem für die Verhältnisse in Bondo sehr hohen durchschnittlichen Baulandbedarf von 800 m² pro Wohnbaute und dem aufgrund der Wohnbaustatistik errechneten lang- bzw. mittelfristigen Trend ausgegangen. Die Reserven an Wohnbauzonen sind demnach in der Gemeinde Bondo immer noch um rund 0,2 - 0,7 ha zu gross.

b. Zona mista (Parzelle Nr. 381)

Die Parzelle Nr. 381 wurde gestützt auf Art. 2 Abs. 1 lit. c des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 17. März 1972 (BMR) in ein provisorisches Schutzgebiet (Zona 3, rispetto) einbezogen. In diese provisorischen Schutzgebiete einbezogen wurden u.a. Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler von nationaler oder regionaler Bedeutung. Im konkreten Fall sollte die Ansicht des Palazzo Salis und damit auch die landschaftliche, kulturhistorische und ortsbauliche Bedeutung des dem Palazzo vorgelagerten Gebietes unter Schutz gestellt werden. 1974 wurde die Parzelle Nr. 381 mit einem Wohnhaus mit angegliederter Nebenerwerbs-Schreinerei überbaut. Dem Schutzbedarf des Palazzo Salis Rechnung tragend, wies die Gemeinde anlässlich der Erarbeitung des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 vom 31. August 1978 die Parzelle Nr. 381 dem übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu und überlagerte den südlichen Teil der genannten Parzelle wie auch den unüberbauten Bereich entlang der Zufahrtsstrasse mit einer Landschaftsschutzzone mit absolutem Bauverbot. Die Landschaftsschutzzone umfasst das weitere Gebiet um den Palazzo Salis und zielte somit auf einen umfassenden Objekt- und Umgebungsschutz für das bedeutende Baudenkmal.

Gemäss dem neuen Zonenplan 1:1'000 vom 26. Mai 1993 wurde die fragliche Parzelle nun gesamthaft der „zona mista“ (Bauzone) zugeschrieben, und die Landschaftsschutzzone wurde in ihrer Abgrenzung geändert. Das zwischen der Parzelle Nr. 381 und dem Palazzo Salis gelegene, noch unüberbaute Gebiet wurde teilweise der Landwirtschaftszone und teilweise (entlang der Zufahrtsstrasse nach Bondo) der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen.

Da vor dem dargelegten Hintergrund eine Nichtgenehmigung der „zona mista“ auf der Parzelle Nr. 381 ins Auge gefasst werden musste, leitete das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft bei der Gemeinde und dem Eigentümer der Parzelle Nr. 381 mit Schreiben vom 21. Oktober 1993 ein Anhörungsverfahren ein. Am 8. November 1993 (Marcello und Lucia Marazzi-Hofmeister) resp. am 15. November 1993 (Gemeinde Bondo) gingen die entsprechenden Stellungnahmen ein. Die Gemeinde Bondo machte darin sinngemäss geltend, die Parzelle Nr. 381 sei bereits mit einem Wohnhaus mit integriertem Schreinereibetrieb überbaut. Die Feststellung, dass rechtsseitig der Zufahrtsstrasse nach Bondo keine Bauten bestünden, sei deshalb nicht zutreffend. Zudem sei die Landschaftsschutzzone im fraglichen Bereich gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung gar wesentlich ausgedehnt worden. Die

aufgrund der vorgenommenen Zonierung mögliche Überbauung nehme genügend Rücksicht auf den unter integralem Schutz stehenden Palazzo Salis. Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sei aus wirtschaftlicher Sicht auch für die Gemeinde von grosser Bedeutung. Marcello und Lucia Marazzi-Hofmeister halten in ihrer Stellungnahme ergänzend fest, es sollte in Zukunft eine Änderung und Erweiterung des im Jahre 1974 erstellten Schreinereibetriebes von einem Neben- in einen Vollerwerbsbetrieb möglich sein, nachdem die Betriebsnachfolge geregelt sei.

Die Regierung ist der Auffassung, dass durch die von der Gemeinde verabschiedete Zonenausscheidung auf Parzelle Nr. 381 sowie der Aufhebung eines Teils der Landschaftsschutzzone entlang der Zufahrtsstrasse nach Bondo der Objekt- und Umgebungsschutz für den Palazzo Salis erheblich in Frage gestellt wird. Dabei wird gerade durch die beschlossene „zona mista“ entgegen den Ausführungen der Gemeinde ein unerwünschter neuer Siedlungsansatz rechtsseitig der Zufahrtsstrasse präjudiziert. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bondo immer noch über zu grosse Bauzonenreserven verfügt, was weitere Redimensionierungsanstrengungen als geboten erscheinen lässt. Die Ausscheidung der „zona mista“ im fraglichen Bereich, in der kein Mindestgewerbeanteil vorgesehen ist, ist für die zu grossen Bauzonenreserven mitverantwortlich. Ihre Nichtgenehmigung stellt somit ein Schritt hin zu einer bundesrechtskonformen Bauzonengrösse dar. Zu beachten ist zudem, dass auch der Erschliessungsstand im fraglichen Gebiet zu keiner anderen Beurteilung führt. Die Parzelle Nr. 381 eignet sich sodann auch aufgrund ihrer Lage rechtsseitig der Zufahrtsstrasse nach Bondo, ihrer Nähe zum geschützten Palazzo Salis und damit ihrer landschaftlich und ortsbildschützerisch empfindlichen Lage in diesem von Bauten freigehaltenen Gebiet aus ortsbild- und landschaftschützerischen Überlegungen für eine Nichteinzonung. Das Interesse nach Ausdehnung des bestehenden Kleingewerbebetriebes und damit nach der Sicherung von Arbeitsplätzen in Bondo ist zwar verständlich. Dieses Anliegen hat jedoch in der Interessenabwägung zurückzutreten, umso mehr als die Gemeinde über genügend Wohnbauzonenreserven verfügt und auch genügend Gewerbezone für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschieden hat. Die im Bereiche der Parzelle Nr. 381 ausgeschiedene „zona mista“ wird somit aus Gründen der allgemeinen Bauzonengrösse sowie aus ortsbild- und landschaftsschützerischen Überlegungen nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die entsprechende Fläche bei nächster Gelegenheit einer Nichtbauzone zuzuweisen. In Frage kommt dabei wohl nur die Landwirtschaftszone. Der überbaute Teil kann im übrigen Gemeindegebiet belassen werden.

2. Landschaftsschutzzone in den Gebieten „Manäla“ und „Lan Fola“

Mit der Ausscheidung der „zona mista“ auf Parzelle Nr. 381 wie auch der Zone für öffentliche Anlagen (Parkplatz) entlang der Zufahrtsstrasse nach Bondo wurde die Landschaftsschutzzone im Ausmass einer Bautiefe zurückversetzt. Die Aufhebung der Landschaftsschutzzone erweist sich in diesem Bereich aber als nicht gerechtfertigt. Eine Überbauung der an einem ortsbildschützerisch empfindlichen Ort gelegenen Flächen würde die Ansicht auf den als bedeutendes Baudenkmal eingestuften Palazzo Salis übermässig beeinträchtigen. Der Sinn und Zweck der Landschaftsschutzzone in diesem Bereich würde seines Inhaltes beraubt. Es wurde bereits festgehalten, dass rechtsseitig der Zufahrtsstrasse nach Bondo kein neuer Siedlungsansatz geschaffen werden sollte und daselbst auch kein Bedarf nach weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen ausgewiesen ist. Damit die Ansicht auf den Palazzo Salis erhalten und der Umgebungsschutz dieses bedeutungsvollen, kultur- und bauhistorisch wertvollen Gebäudes gesichert werden kann, sollte die Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzellen Nr. 381 und 102 mit Ausnahme des der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesenen Bereiches bis an die Zufahrtsstrasse ausgedehnt werden. Dies umso mehr, als ein erhebliches ortsbild- und landschaftschützerisches Interesse an der baulichen Freihaltung des fraglichen Gebietes besteht. Aufgrund dieser Überlegungen wird die Gemeinde angewiesen, die Landschaftsschutzzone im fraglichen Gebiet, auch im Bereiche der Parzellen Nr. 360 und 366, durchgehend bis an den rechten Rand der Zufahrtsstrasse nach Bondo auszudehnen. In bezug auf die beiden letztgenannten Parzellen Nr. 360 und 366 rechtfertigt sich dies umso mehr, als die fraglichen Flächen Bestandteil der schützenswerten Ebene bilden und heute nicht mehr als Installationsplatz für die Umfahrung Promontogno benötigt werden. Lediglich die für die Anlage eines Parkplatzes ausgeschiedene Zone für öffentliche Anlagen sowie allenfalls das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 381 können von der Landschaftsschutzzone ausgenommen werden.

3. Zona residenziale (Nr. 90, 91 und 92)

In unmittelbarer Nähe des westlichen Tunnelportals der Umfahrung Promontogno befinden sich die noch unüberbauten Parzellen Nr. 90, 91 und 92. Sie wurden im Rahmen der von der Gemeinde verabschiedeten Totalrevision der Ortsplanung der „zona residenziale“ (Bauzone) zugeschrieben, welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet wurde. In der Zwischenzeit wurde die Umfahrungsstrasse in Betrieb genommen, was zu einer wesentlichen Veränderung der Lärmbelastung führte. Es besteht Grund zur Annahme, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II

auf den fraglichen Parzellen nicht eingehalten werden können. Bis heute konnten noch keine Lärmmessungen durchgeführt werden. Es ist jedoch vorgesehen, diese Messungen baldmöglichst nachzuholen. Es darf davon ausgegangen werden, dass dannzumal sowohl die äusseren Bedingungen (Boden schneefrei und nicht gefroren, keine geschlossene Wolkendecke, möglichst windstill) als auch die herrschenden Verkehrszahlen ein repräsentatives Messergebnis ermöglichen dürften. Auf reine Modellberechnungen wurde verzichtet, da aufgrund der speziellen topografischen Verhältnisse im fraglichen Gebiet keine zuverlässigen Ergebnisse zu erwarten sind. Bis zum Vorliegen der für die abschliessende Beurteilung der Lärmsituation erforderlichen Messresultate wird deshalb das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der für die Parzellen Nr. 90, 91 und 92 vorgesehenen „zona residenziale“ sistiert.

4. Zona Albergo Bregaglia (Area impianti e attrezzature per lo sport)

Unterhalb des Albergo Bregaglia inmitten der Forstwirtschaftszone, im Bereich der Campingzone, schied die Gemeinde die „zona Albergo Bregaglia“ (area per impianti e attrezzature per lo sport) aus. Gemäss Art. 4.6 Abs. 4 des Baugesetzes ist die fragliche Fläche für die Errichtung von Tennisplätzen u.ä. sowie für die Errichtung der erforderlichen Umkleideräume und sanitären Anlagen vorgesehen. Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 hat die Gemeinde aber keinerlei Erschliessungsanlagen für die fragliche Zone vorgesehen, obwohl eine Grunderschliessung der fraglichen Flächen aufgrund der erwähnten Baugesetzesbestimmung erforderlich ist. Diese Erschliessung dürfte höchstwahrscheinlich nur unter Beanspruchung von Waldareal realisiert werden können, weshalb sie bereits auf Planungsstufe der Abstimmung bedarf. Unter den gegebenen Umständen kann die Zona Albergo Bregaglia (area per impianti e attrezzature per lo sport) nur mit der Auflage genehmigt werden, dass die Gemeinde zu gegebener Zeit den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 mit den erforderlichen Erschliessungsanlagen ergänzt und die erforderlichen Bewilligungen gemäss Waldgesetz beigebracht werden können.

5. Zone für öffentliche Anlagen (hinter der Kirche)

Die südlich des Dorfkerns hinter der Kirche gelegene Parzelle Nr. 242 wurde der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) zugewiesen. Wie sich dem Zonenplan 1:1'000 entnehmen lässt, ist rund die Hälfte der am Hangfuss gelegenen Parzelle zufolge Steinschlaggefährdung mit einer Gefahrenzone I (hohe Gefahr) überlagert. Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 vom 26. Mai 1993 ist die fragliche Fläche sodann als bestehender Parkplatz bezeichnet.

Der Einbezug eines bestehenden Parkierungsareals in eine Zone für öffentliche Anlagen (Bauzone) ist an sich durchaus zweckmässig. Im konkreten Fall steht diesem Ansinnen jedoch die Überlagerung mit einer Gefahrenzone I dagegen. In der Gefahrenzone I dürfen gemäss Art. 17 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Sinngemäss dient die Gefahrenzone der Fernhaltung von Menschen, Tieren und Sachwerten aus dem Bereich vorhersehbarer Naturgewalten. Vorliegend steht fest, dass das fragliche Gebiet steinschlaggefährdet ist, so dass einerseits Menschen, aber auch Sachwerte (parkierte Autos) vor dieser Naturgewalt bewahrt werden sollen. Wenn wie vorliegend eine Fläche durch voraussehbare Naturgewalten dergestalt bedroht ist, dass mit Gefahr für Leben und Sachwerte gerechnet werden muss, fehlt es ihr an der Mindestvoraussetzung von Art. 15 RPG, der Eignung als Bauland. Die Zuweisung zu einer Bauzone ist somit nicht möglich. Aufgrund dieser Überlegungen ist der von der Gemeinde verabschiedeten Zone für öffentliche Anlagen im Bereiche der Parzelle Nr. 242, soweit sie mit einer Gefahrenzone I überlagert ist, die Genehmigung zu verweigern.

Zonenplan 1:10'000

Quellschutzzonen

Die von der Gemeinde im Zonenplan 1:10'000 ausgeschiedenen Quellschutzzonen stimmen mit den Eintragungen in der kantonalen Gewässerschutzkarte weitgehend überein. Es fehlt hingegen eine das ganze Gemeindegebiet umfassende Bezeichnung der gefassten und ungefassten Quellenstandorte, an denen ein öffentliches Interesse besteht. Diesen Mangel will die Gemeinde gemäss ihren eigenen Angaben umgehend heben, indem sie den Zonenplan 1:10'000 gestützt auf entsprechende Untersuchungen mit den erforderlichen Angaben zu ergänzen beabsichtigt. Unter diesen Voraussetzungen erachtet es die Regierung als gerechtfertigt, die von der Gemeinde im Zonenplan 1:10'000 ausgeschiedenen Quellschutzzonen trotz des erwähnten Mangels zu genehmigen. Die Gemeinde ist jedoch anzuweisen, die vorgesehene Ergänzung der Quellschutzzonen mit der Bezeichnung der gefassten oder ungefassten Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, raschmöglichst an die Hand zu nehmen.

Im übrigen gibt der Zonenplan 1:10'000 vom 26. Mai 1993 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“

Im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ wurde die Parzelle Nr. 373, die gemäss dem am 26. Mai 1993 verabschiedeten Zonenplan 1:1'000 der „zona ampliamento del nucleo“ angehört, gesamthaft als Nutzungskonzentrationsgebiet bezeichnet. Ein Vergleich mit dem Zonenplan 1:1'000 ergibt, dass die Abgrenzung der Parzelle Nr. 373 im oberen, östlichen Bereich nicht mit der im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ vorgesehenen Parzellenausscheidung übereinstimmt. Gemäss Zonenplan 1:1'000 befindet sich im fraglichen Bereich unterhalb der Strassenparzelle Nr. 127 die (neue) Parzelle Nr. 374, welche aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als Abstellplatz im Zonenplan 1:1'000 der Gewerbezone zugeschrieben ist. Aufgrund der in diesem Bereich nicht übereinstimmenden Plangrundlagen wurde im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ der Nutzungskonzentrationsbereich irrtümlicherweise entlang der alten Parzellengrenze gezogen. Mit Schreiben vom 28. April 1994 wurde die Gemeinde auf die Möglichkeit des Vorliegens eines zeichnerischen Versehens und auf die Zulässigkeit der Korrektur eines derartigen formellen Fehlers im Genehmigungsverfahren durch die Regierung (Art. 37 Abs. 4 KRG) hingewiesen. Mit Schreiben vom 5. Mai 1994 teilte die Gemeinde mit, dass in der Tat ein zeichnerisches Versehen vorliege und sie mit der Korrektur des Generellen Gestaltungsplanes im fraglichen Bereich einverstanden sei. Das Amt für Raumplanung wird deshalb beauftragt, im Generellen Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ die erforderliche Korrektur vorzunehmen.

Im übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ vom 26. Mai 1993 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „Promontogno“

Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Promontogno“ vom 26. Mai 1993 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Genereller Gestaltungsplan 1:500 „La Porta“

Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „La Porta“ vom 26. Mai 1993 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000

1. Umfahrungsstrasse Promontogno

Die Umfahrung Promontogno (Tunnel) stellt eine Kantonsstrasse dar. Sie ist bei nächster Gelegenheit im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 auch als solche darzustellen.

2. Bauzonenabgrenzung im Generellen Erschliessungsplan

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 bezeichneten Bauzonengrenzen nicht mit den effektiven Bauzonengrenzen gemäss Zonenplan 1:1'000 übereinstimmen. Die zone orti/giardini und die Campingzone stellen beispielsweise keine Bauzonen dar.

3. Erschliessung der Zona Albergo Bregaglia (area per impianti e attrezzature per lo sport)

Die Erschliessung der Zona Albergo Bregaglia (area per impianti e attrezzature per lo sport) ist durch die Gemeinde noch abzuklären, und die entsprechenden Erschliessungsanlagen sind zu gegebener Zeit im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 festzulegen.

Im übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 26. Mai 1993 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 26. Mai 1993 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 26. Mai 1993 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:

- a) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 3.2 mit einer Bestimmung betreffend die in den Generellen Gestaltungsplänen bezeichneten „Brunnen“ und „erhaltenswerte Pflasterungen“ zu ergänzen.

- b) Art. 4.2 „Schema delle zone“

Für die Gewerbezone und die „zona residenziale“ sind weitergehende Regelungen über das Nutzungsmass im Sinne der Erwägungen zu treffen. Übergangsmässig wird hiermit eine Gebäudelänge von 20 m festgelegt. Zusätzlich wird das Baugesetz (provisorisch) mit Art. 5.4bis betreffend die Berechnung der Gebäudelänge ergänzt:

„Art. 5.4bis Gebäudelänge

Bei offener Bauweise gelten die im Zonenschema festgelegten maximalen Gebäudelängen. Bei geschlossener Bauweise bestehen keine Einschränkungen bezüglich Gebäudelänge.

Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtecks.“

- c) Art. 4.10 Abs. 2 lit. d wird nicht genehmigt. Im übrigen wird das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 4.10 (zona di conservazione) sistiert.

- d) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 4.16 Abs. 2 (zona discarica) wird sistiert.

2. Der Zonenplan 1:1'000 vom 26. Mai 1993 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die „zona mista“ rechtsseitig der Zufahrtsstrasse nach Bondo (Parz. 381) wird nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die entsprechende Fläche einer neuen Nutzungsplanung im Sinne der Erwägungen zu unterziehen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaftsschutzzone auf der rechten Seite der Zufahrtsstrasse nach Bondo (Parzellen Nr. 360, 366, 381 und 102) im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - c) Die Genehmigung der „zona residenziale“ wird hinsichtlich der Parzellen Nr. 90, 91 und 92 bis zum Vorliegen der Ergebnisse der erforderlichen Lärmuntersuchungen sistiert.
 - d) Die „zona Albergo Bregaglia“ (area impianti e attrezzature per lo sport) wird mit der Auflage genehmigt, dass die Gemeinde bei nächster Gelegenheit die Erschliessungsanlagen im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 bezeichnet und die erforderlichen Bewilligungen gemäss Waldgesetz beibringen kann.
 - e) Der von der Gefahrenzone I überlagerte Teil der Zone für öffentliche Anlagen (Parzelle Nr. 242) hinter der Kirche von Bondo wird nicht genehmigt.
3. Der Zonenplan 1:10'000 vom 26. Mai 1993 wird mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die ausgeschiedenen Quellschutzzonen sind raschmöglichst mit der Bezeichnung der gefassten und ungefassten Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, zu ergänzen
4. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Bondo“ vom 26. Mai 1993 wird unter folgendem Vorbehalt genehmigt:

Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den formellen Mangel im Bereiche der Parzelle Nr. 373 im Sinne der Erwägungen zu beheben.

5. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „Promontogno“ vom 26. Mai 1993 wird genehmigt.
6. Der Generelle Gestaltungsplan 1:500 „La Porta“ vom 26. Mai 1993 wird genehmigt.
7. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 26. Mai 1993 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
8. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 26. Mai 1993 wird genehmigt.
9. Die drei Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
10. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Nutzungsplänen und im Baugesetz anzubringen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Der Gemeindevorstand Bondo wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
13. Es werden keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen