

Kanton Graubünden

Gemeinde Ardez

Totalrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

September 2005

1	Allgemeines	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Gründe für die Revision der Ortsplanung	3
1.3	Ablauf der Revision	4
2	Kantonale Vorprüfung	5
3	Mitwirkungsverfahren	8
4	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	9
5	Raumplanung, um was geht es?	10
5.1	Raumplanung im Allgemeinen	10
5.2	Die Ortsplanung (Nutzungsplanung) im Speziellen	10
5.3	Vier wichtige Regeln der Raumplanung	10
6	Grundlagen	11
6.1	Raumplanerisches Leitbild	11
6.2	Gebäudeinventar Ardez, Bos-cha, Sur En	11
6.3	Gebäudeinventar Munt	12
6.4	Bauzonenstatistik	12
6.4.1	Gesetzliche Anforderungen / Praxis	12
6.4.2	Stand der Überbauung	13
6.4.3	Bauliche Entwicklung 1977-98	13
6.4.4	Bedarfsprognose	14
7	Zonenplan 1:1000 / 1:10000	15
7.1	Siedlungsentwicklungskonzept	16
7.2	Bauzonen	18
7.3	Weitere Zonen der Grundnutzung	19
7.4	Zonen der überlagerten Nutzung	20
7.5	Hinweise zum Zonenplan	23
7.6	Lärmschutz / Luftreinhaltung	23
7.7	Baulandverfügbarkeit	24
8	Zonenplan Erhaltungszonen 1:2000	24
9	Genereller Gestaltungsplan 1:1000	25
10	Genereller Gestaltungsplan Tars II	27

11	Genereller Erschliessungsplan 1:1000 / 1:2000 / 1:10000	27
12	Baugesetz	28

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde im wesentlichen am 27. August 1980 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 18. Mai 1981 von der Regierung genehmigt. In der Folge wurden verschiedene Teilrevisionen erlassen. Insbesondere wurde am 17. November 1998 eine vollständige Revision der Ortsplanung über die Fraktion Bos-cha beschlossen, die jedoch mit Bundesgerichtsentscheid vom 5. April 2001 wegen mangelnder Abstimmung auf die Gesamtortsplanung wieder aufgehoben wurde. Die bisherige Ortsplanung umfasst folgende Planungsmittel:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1000
- Zonenplan 1:5000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000
- Zonenplan 1:10000
- Gemeinderichtplan 1:1000
- Gemeinderichtplan 1:10000

Ein Genereller Erschliessungsplan über das ganze Gemeindegebiet wurde bisher noch nicht erlassen.

1.2 Gründe für die Revision der Ortsplanung

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Totalrevision der Ortsplanung bewegen, sind folgende:

- Die rechtskräftige Ortsplanung wurde noch in den 70-er Jahren erarbeitet und anfangs der 80-er Jahre beschlossen. Es handelt sich somit um eine sogenannte altrechtliche Planung, die nicht dem Bundesrecht entspricht. Seit ihrem Erlass sind über 20 Jahre vergangen. In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Bauzonen sind in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung zu überprüfen.
- Die Erhaltungszonen sind an das neue Recht anzupassen.
- Der Generelle Gestaltungsplan ist zu überprüfen und anzupassen.
- Die Erschliessung ist an die neuen Gegebenheiten anzupassen und für das ganze Gemeindegebiet auszuweisen.
- Sämtliche Planungsmittel sind auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung abzustimmen und digital zu erfassen.

- Seit dem Erlass der Ortsplanung sind verschiedene übergeordnete Gesetze und Verordnungen in Kraft getreten, die sich direkt auf die Ortsplanung auswirken und bei der Revision zu berücksichtigen sind. Im Wesentlichen sind die heutigen Planungsmittel an das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, an das revidierte Kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) vom 6. Dezember 1987, an das Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 mit dazugehörigen Verordnungen (Lärmschutz, Luftreinhaltung, Abfallbewirtschaftung), an das Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991 und an das Waldgesetz (WaG) vom 4. Oktober 1991 anzupassen.
- Die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten teilweise geändert. Die Ortsplanung ist auf die neuen Bedürfnisse abzustimmen.

1.3 Ablauf der Revision

Gestützt auf dem Problemkatalog des Amtes für Raumplanung vom 9. Februar 1998 hat die Gemeindeversammlung am 15. Dezember 1998 beschlossen, eine Totalrevision der Ortsplanung einzuleiten und hat dazu den einen entsprechenden Kredit gesprochen. Am 3. März 1999 beauftragte die Gemeinde durch Vertrag das von ihr bestimmte Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde O. Menghini eingesetzt. Für die juristische Beratung und die Erarbeitung des Baugesetzes wurde Dr. iur. R. Viletta, Girarsun beigezogen. Mit Entscheid vom 28. Nov. 2000 sicherte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft der Gemeinde einen Kantonsbeitrag von 20% an den beitragsberechtigten Planungskosten bzw. von 40% an den beitragsberechtigten Kosten für Grundlagenarbeiten zu. Die Kosten für die erstmalige Digitalisierung von Zonen- und Genereller Erschliessungsplan werden zu 100 % vom Kanton übernommen.

Für die Revision der Ortsplanung setzte die Gemeinde eine Planungskommission mit folgenden Mitgliedern ein:

- Chasper Cadonau, Gemeinderat (später durch Ursina Mengiardi abgelöst)
- Fritz Hoppler, Präsident
- Pia Campell
- Jon Clagluna
- Duri Denoth (später durch Men Janett abgelöst)
- Claudio Franziskus
- Jachen Thomas

Am 15. Januar 1999 fand die erste Planungskommission statt. Im Rahmen von 18 Sitzungen wurden das Leitbild sowie die Grundsätze für die Revision der Ortsplanung erarbeitet.

Ab September 2000 wurden die Planungsarbeiten vom Gemeindevorstand, bestehend aus folgenden Mitgliedern, übernommen und weitergeführt:

- Aldo Zogg, Gemeindepräsident
- Ursina Mengiardi, Baufachchefin
- Claudia Thom (später durch Jon Fadri Tönet abgelöst)
- Chasper Stupan
- Cla Riatsch
- Gian Campell (später durch Carl Campell abgelöst)
- Fadri Stricker
- Heinrich Steinmann, Kanzlist (Protokoll)

Im Rahmen von 11 Sitzungen erarbeitete der Gemeindevorstand das Revisionsprojekt.

Ab März 2004 wurden die Arbeiten vom Gemeindevorstand in folgender neuer Zusammensetzung weitergeführt:

- Aldo Zogg, Gemeindepräsident (ab März 2005 Jon Peider Strimer)
- Chasper Stupan (Baufachchef)
- Carl Campell
- Jon Paul Thom
- Jon Fadri Tönet
- Otto Valentin
- Jon Armon Strimer (seit März 2005 vakant)
- Bettina Bustos, Kanzlistin (Protokoll)

2 Kantonale Vorprüfung

Im Februar 2003 wurde das Revisionsprojekt dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Bericht vom 3. November 2004 nahm das Amt für Raumplanung dazu Stellung. Dabei wurde das Projekt weitgehend positiv beurteilt. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen verlangt und zu verschiedenen weiteren Punkten wurden Empfehlungen abgegeben. In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Forderungen des Kantons mit dem entsprechenden Entscheid der Gemeinde aufgeführt.

Forderung des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>Baulandverfügbarkeit</i> Empfehlung, die Baulandverfügbarkeit mit Kaufsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu regeln. Die Baulandverfügbarkeit ist auch in der Gewerbezone und in der Gewerbe/Wohnzone zu sichern	Mit verschiedenen Grundeigentümern innerhalb der Wohnzone Curtinatsch wurden bereits Vereinbarungen zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit abgeschlossen. Der Abschluss von Kaufrechtsverträgen ist nicht mehr möglich. Mit den Eigentümern von Land in der Gewerbezone und in der Gewerbe/Wohnzone werden ebenfalls Vereinbarungen abgeschlossen.
<i>Muglins</i> Bauzone Muglins streichen. Es handelt sich um eine problematische Kleinbauzone.	Die Bauzone wird aus Gründen der Gleichbehandlung und der besseren Möglichkeiten zur Einwirkung auf die Gestaltung beibehalten.
<i>Curtinatsch</i> In der Wohnzone Curtinatsch fehlt eine Etappierung, die Stellung der Bauten ist zufällig und nicht bindend. Die Etappierung und die Gestaltungsabsicht des Quartierplans (Stellung und Grösse der Bauten) ist zu sichern.	Das Baugesetz wurde mit einer Vorschrift ergänzt, wonach Bauparzellen möglichst optimal zu nutzen sind (siehe Art. 64). Weitergehende Massnahmen können nach über zehnjähriger Quartierplanung nicht mehr getroffen werden.
<i>Trockenwiesen</i> Die Trockenwiesen und -weiden gemäss Bundesinventar sind im Zonenplan zu bezeichnen und zu erhalten.	Die Landwirte sind gegenüber weiteren Einschränkungen negativ eingestellt. Sie werden nächstens durch den Kanton orientiert. Gemäss Absprache mit dem Amt für Raumplanung werden die Trockenwiesen in die Ortsplanung aufgenommen. Falls die Landwirte bis zur Genehmigung durch die Regierung diese Zone nicht akzeptieren sollten, wird die Regierung die Zone und die entsprechende Bestimmung im Baugesetz von der Genehmigung ausklammern bis mit den Landwirten eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.

<i>Gewerbezone/Lärm</i> Die Gewerbezone ist mit Lärm belastet. Anhand einer Lärmuntersuchung ist der Nachweis zu erbringen, mit welchen Auflagen diese Zone überbaut werden kann.	Die Auflagen wurden aufgrund einer Lärmuntersuchung definiert und im Zonenplan festgelegt.
<i>Dachaufbauten/-einschnitte</i> Beschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten in der Dorfzone.	Die Vorschrift wird nicht geändert. In Zusammenarbeit mit der Bauberatung werden Fallweise geeignete Lösungen angestrebt.
<i>Dorfzone, Parzellen 174 und 176</i> Aus ortsbaulichen Gründen und aus Gründen der Beschränkung des Nutzungsmasses ist die Bebaubarkeit der Parzellen in Anlehnung an die bestehende Gassenbebauung mit Baustandorten konkreter zu definieren.	Die Bebaubarkeit der Parzellen wurde mit Baufenstern definiert.
<i>ZöBA Triogn</i> Aus ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen drängt sich eine differenzierte Ausscheidung der ZöBA Triogn auf.	Die erste Bautiefe wurde der Zone für Hochbauten und die restliche Fläche der Zone für Anlagen zugewiesen.
<i>ARA</i> Die ARA ist standortgebunden und braucht nicht in einer Bauzone zu sein. Zudem liegt sie im Einflussbereich der Hochspannungsleitungen.	Die ARA wurde dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
<i>Tars, Kiesabbau</i> Das Gebiet Tars würde sich für den Kiesabbau eignen.	Der Kiesabbau würde ein bestehendes Gebäude sowie gut geeignetes Landwirtschaftsland beanspruchen. Mit der Realisierung einer Materialablagerungsanlage wird ein späterer Kiesabbau nicht verhindert. Zur Zeit ist weder Bedarf noch ein entsprechendes Projekt vorhanden, weshalb darauf verzichtet wird.
<i>Wildruhezonen</i> Die Wildruhezonen sind nach Rücksprache mit der Wildhut zu überprüfen.	Die Wildruhezonen wurden nach Rücksprache mit der Wildhut überarbeitet.

<i>Sur En, Abwasserbeseitigung</i> Das Konzept für die Abwasserbeseitigung in Sur En ist auf der Grundlage des Allgemeinen Entwässerungsplans (GEP) festzusetzen.	Das GEP ist in Arbeit, weshalb das Konzept noch nicht festgelegt werden kann.
--	---

3 Mitwirkungsverfahren

Am 12. Juni 2001 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer Orientierungsversammlungen über den Stand der Arbeiten und über die Ziele und Grundsätze der Revision orientiert.

Im Rahmen einer zweiten Orientierungsversammlung vom 12. November 2002 wurde die Bevölkerung sodann über die wichtigsten Inhalte des in der Zwischenzeit vollständig erstellten Revisionsprojektes orientiert.

Die Grundeigentümer im Quartierplangebiet Curtinatsch wurden speziell über die Ziele der Ortsplanung und über die Inhalte der Quartierplanung informiert. Mit den einzelnen Grundeigentümern wurden Vereinbarungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit abgeschlossen.

Die Eigentümer von zukünftigen Grünzonen wurden über die Absichten der Ortsplanung einzeln orientiert.

Während der Zeit vom 17. Mai bis 15. Juni 2005 wurde die revidierte Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durchgeführt. Während dieser Zeit hatten die Interessierten Gelegenheit, sich mit den revidierten Planungsmitteln auseinanderzusetzen, Anträge und Wünsche einzubringen sowie Kritik zu üben. Während der Auflagezeit stand der Gemeindevorstand zusammen mit dem beauftragten Planer und Juristen an vier Halbtagen für persönliche Auskünfte zur Verfügung.

Von den gebotenen Mitwirkungsmöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Zusätzlich zu den mündlichen Wunschäusserungen und Anregungen wurden 23 schriftliche Eingaben mit zahlreichen Wünschen und Anträgen eingereicht. Alle Eingaben wurden vom Gemeindevorstand behandelt und schriftlich beantwortet. Als Folge dieser Eingaben wurden folgende wesentliche Änderungen des Zonenplans beschlossen (ohne kleinere Grenzkorrekturen und Ähnliches):

Massnahme	Begründung
Bos-cha, Parz. 1661: Verkleinerung des Freihaltebereichs über die Dorfzone, Ausscheidung einer Grünzone, Streichung der Archäologiezone.	Die Liegenschaft wird touristisch genutzt. Schaffung der Voraussetzungen für die Erhaltung und massvolle Weiterentwicklung des Betriebs. Für eine Archäologiezone fehlt eine überzeugende Begründung (Steinhaufen).
Adez, Werkhof Fedi: Ausscheidung einer Gewerbezone	Der Gemeindevorstand will Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbe erhalten und neu schaffen. Der Werkhof ist gut erschlossen und stört weder die Wohnqualität noch das Orts- und Landschaftsbild.
Ardez, Parz. 2: Ganze Parzelle in die Dorfzone, teilweise überlagert mit Freihaltebereich und Baustandort für eingeschossige Bauten.	Schaffung der Voraussetzungen für die Erstellung von Autounterständen bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes an stark exponierter Lage.
Ardez, Parz. 187: Parzelle vollständig der Grünzone zugeteilt.	Auf Wunsch des Grundeigentümers mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des zugehörigen Wohnhauses und Landwirtschaftsbetriebes.
Ardez, Bahnhof: Bahnhofgebäude inkl. Plattform in Dorferweiterungszone	Auf Wunsch der RhB zur Ermöglichung einer flexiblen, auch nicht betriebsgebundenen Nutzung.
Ardez, Parz. 29: Garten in Dorfzone überlagert mit Freihaltebereich	Ermöglichung einer massvollen Entwicklung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes.

Die übrigen Planungsmittel sind im Wesentlichen unverändert geblieben.

4 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Am 30. August 2005 hat die Gemeindeversammlung die Ortsplanung ohne Änderungen beschlossen. Der Gemeindeversammlungsbeschluss (Beschwerdeauflage) wurde am 8. September 2005 im kantonalen Amtsblatt publiziert.

5 Raumplanung, um was geht es?

5.1 Raumplanung im Allgemeinen

- Ziel der Raumplanung ist die *vorwegnehmende Koordination* aller raumwirksamen Tätigkeiten. Das bedeutet somit auch die Abstimmung der Ansprüche der Gesellschaft und der Wirtschaft an den Lebensraum mit den Anforderungen an einer intakten Umwelt.
- Die Raumplanung ist immer eine Auseinandersetzung mit der Zukunft des Lebensraumes. Diese Auseinandersetzung ist nie abgeschlossen, sondern es ist eine kontinuierliche Aufgabe.
- Mit Hilfe von Leitbildern werden künftige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und es werden Ziele der erwünschten Entwicklung formuliert.

5.2 Die Ortsplanung (Nutzungsplanung) im Speziellen

- In der Nutzungsplanung werden die in Leitbildern festgelegten Ziele zur räumlichen Entwicklung umgesetzt. Die Nutzungsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens und legt vor allem:
 - Bauzonen (Boden verändernde Massnahmen),
 - Landwirtschafts- und Schutzzonen (Boden erhaltende Massnahmen),
 - und Erholungszonen (z. B. für den Wintersport) fest.Darüber hinaus regelt sie die Erschliessung des Gemeindegebiets und die Gestaltung (Ortsbild, Landschaft).
- Die Massnahmen der Nutzungsplanung sind für die Eigentümer verbindlich. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen.
- Die wichtigsten Instrumente der Nutzungsplanung sind:
 - Zonenplan,
 - Generelle Gestaltungsplan,
 - Generelle Erschliessungsplan,
 - und Baugesetz.

5.3 Vier wichtige Regeln der Raumplanung

Die Raumplanung hat die Pflicht:

- die verschiedenen *Interessen abzuwägen*, auch in langfristiger Hinsicht,
- die *Auswirkungen* der Vorhaben zu *prüfen*,
- die *Flexibilität* und Anpassungsfähigkeit für künftige Entwicklungen zu *wahren*,
- die *Mitwirkung* der Betroffenen *sicherzustellen*.

6 Grundlagen

6.1 Raumplanerisches Leitbild

Eine Ortsplanung ist die Summe aller planerischen Massnahmen, welche in der Absicht getroffen werden, um einen gewünschten Zustand (Ziel) zu erreichen. Das Leitbild beschreibt zukünftige Zustände, die durch zweckmässiges Handeln erreicht werden können. Das Leitbild ist somit eine Grundlage und Orientierungshilfe für die Definition und Koordination von Planungsmassnahmen, die geeignet sind, um das anvisierte Ziel zu erreichen.

Das Leitbild (siehe Anhang A) wurde von der Planungskommission unter Einbezug des Gemeindevorstandes erarbeitet. Die Hauptzielsetzungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- *Funktionsfähigkeit der Gemeinde sicher stellen:*
 - a) Gemässigttes Wachstum ermöglichen
 - b) Wohnsitznahme von Ortsansässigen fördern
 - c) Wohnqualität erhalten
 - d) Attraktives, verfügbares Bauland bereitstellen
- *Tourismus fördern:*
 - a) Angebot für Gäste schaffen (Sportplatz, Skilift, Loipen)
 - b) Ferienwohnungen in Besitz von Einheimischen fördern
 - c) Ortsbild erhalten
 - d) Naherholungsgebiete erhalten
- *Natur und Landschaft erhalten:*
 - a) Naturnahe Landwirtschaft fördern
- *Bauzonen auf erträgliches Mass reduzieren:*
 - a) Curtinatsch als prioritäres Entwicklungsgebiet für attraktives Wohnen erhalten
 - b) Baulandverfügbarkeit regeln

6.2 Gebäudeinventar Ardez, Bos-cha, Sur En

Die Gemeinde verfügt über ein Gebäudeinventar aus dem Jahre 1974 über die Fraktion Ardez. Das Inventar besteht nur aus Text und umfasst nicht alle Bauten. Für die Fraktionen Bos-cha und Sur En besteht hingegen kein Inventar.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurde das Gebäudeinventar für die Fraktionen Bos-cha und Sur En neu erstellt und für Ardez ergänzt. Das Inventar wurde im Weiteren mit alten Fotos aus dem Jahre 1974 und mit aktuellen Fotos aller Gebäude (2002) und Planübersichten ergänzt.

Das Gebäudeinventar erfasst und beschreibt die bestehenden Bauten im Siedlungsbereich. Das Inventar selbst entfaltet keine unmittelbare Wirkung für die Grundeigentümer. Für die Behörden bildet es eine Grundlage für den Erlass von Schutzmassnahmen und Gestaltungsvorschriften. Darüber hinaus dient es als Projektierungshilfe für die Grundeigentümer sowie als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen seitens der Baubehörde.

6.3 Gebäudeinventar Munt

Das Gebäudeinventar Munt wurde erstmals erstellt. Es erfasst, beschreibt und bewertet die Bauten und ihre Umgebung im Bereich des Maiensässgebietes Munt. Das Inventar bildet die Grundlage für die Ausscheidung von Erhaltungszonen sowie für die Beurteilung von Baugesuchen.

6.4 Bauzonenstatistik

6.4.1 Gesetzliche Anforderungen / Praxis

Die Grösse der Bauzonen ist gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Der Bedarf an Bauzonen wird aufgrund des baulichen Trends der letzten Jahre ermittelt (durchschnittliche Anzahl erstellte Wohngebäude x durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude x 15 Jahre). Dabei wird ein durchschnittlicher Baulandverbrauch pro Wohngebäude von 800 m² angenommen (der kantonale Durchschnitt beträgt 560 m²). Für die Berechnung des Bauzonenbedarfs werden nur die Wohnbauzonen herangezogen (Dorfzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone).

6.4.2 Stand der Überbauung

Nutzungszonen	Bauzone	Überbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfzone	92.029	83.710	8.319	91
Dorferweiterungszone	17.252	12.325	4.927	71
Wohnzone	15.645	1.710	13.935	11
Subtotal 1	124.926	97.745	27.181	78
Wohn ./ Gewerbezone	3.397	0	3.397	0
Gewerbezone	10.934	5.591	5.343	51
Subtotal 2	14.331	5.591	8.740	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17.451	13.734	3.717	79
Zone für öffentliche Anlagen	4.958	0	4.958	0
Subtotal 3	22.409	13.734	8.675	61
Total	161.666	117.070	44.596	72
Freihaltebereich über nicht überbaute Bauzone: 0.74 ha				
Nutzungsreserven innerhalb überbaute Bauzone: 53 ungenutzte Stallscheunen				

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung beträgt die Reserve an Wohnbau-
zonen 2.72 ha. Davon sind diejenigen Flächen im Umfang von 0.74 ha, die mit einem
Freihaltebereich überlagert sind, in Abzug zu bringen. Demnach beträgt die gesamte
überbaubare **Wohnbauzonenreserve ca. 2.0 ha**. Dazu sind die Nutzungsreserven in-
nerhalb der überbauten Wohnbauzone mit 53 umnutzbaren Stallscheunen zu rechnen.

6.4.3 Bauliche Entwicklung 1977-98

Bei der baulichen Entwicklung werden nur Neubauten innerhalb der Bauzone sowie
Umbauten bei denen neue Wohnfläche geschaffen wird betrachtet. Kleinbauten wie
Garagen und Anbauten an bestehende Gebäude werden nicht angerechnet.

Periode Jahren	Neubau Wohngebäude Total	Neue Wohnungen durch Neubau Total	Neue Wohnungen durch Umbau Total	Anzahl neue Wohnungen Total
1977	1	2	2	5
1978			4	4
1979			2	2
1980	1	1	3	5
1981			1	1
1982			3	3
1983	3	22	2	27
1984	1	2	1	4
1985	1	1	5	7
1986			1	1
1987				
1988	1	2	2	5
1989			3	3
1990	1	2	4	7
1991			6	6
1992	1	2	5	8
1993	3	13	2	18
1994	3	4	4	11
1995			4	4
1996				
1997			2	2
1998	2	2	3	7
1977-98	18	53	59	130

In den betrachteten 22 Jahren wurden gesamthaft 18 neue Wohngebäude mit 53 Wohnungen erstellt. Im Durchschnitt handelt es sich um knapp ein Wohngebäude pro Jahr. In der gleichen Zeit wurden zusätzlich 59 neue Wohnungen innerhalb von bestehenden Gebäuden (Stallscheunen, Estriche) realisiert. Gesamthaft wurden 130 neue Wohnungen erstellt, was einem Durchschnitt von ca. 6 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die bauliche Entwicklung während der betrachteten Periode hat sich somit in etwa zu gleichen Teilen auf der grünen Wiese und innerhalb der bestehenden Bausubstanz abgewickelt.

6.4.4 Bedarfsprognose

Betrachtung nach Anzahl Neubauten			
Bezugsperiode Jahre	Wohngebäude Total	Wohngebäude pro Jahr	Bedarf für 15 Jh. bei 800m ² /Wgb.
1977-98	18	ca. 1	1.2 ha

Betrachtung nach Anzahl neue Wohnungen			
Bezugsperiode Jahren	Wohnungen Total	Bruttogeschossfläche bei 120 m ² /Wohnung pro Jahr (130/22*15*120)	Bedarf für 15 Jahren bei AZ von 0.5 und Überbauungsgrad 80 % (10'500/0.5/0.8)
1977-98	130	10'500 m ²	2.6 ha

Wenn man lediglich die bauliche Entwicklung auf der grünen Wiese betrachtet, so beträgt der theoretische Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre 1.2 ha. Dabei bleibt jedoch die relativ grosse bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauten unberücksichtigt. Es ist deshalb angezeigt, den theoretischen Bedarf auch aufgrund der gesamten baulichen Entwicklung zu ermitteln. Dabei werden folgende Werte angenommen:

- Durchschnittliche Bruttogeschossfläche pro Wohnung: 120 m²
- Durchschnittliche Ausnutzungsziffer: 0.5
- Überbauungsgrad der Wohnbauzonenreserven: 80 %

Aufgrund dieser zweiten Annäherungsmethode beträgt der theoretische Bedarf an Wohnbauzonen 2.6 ha. Dieser Wert alleine ist aber ebenfalls nicht zutreffend. Es muss nämlich davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft gewisse Wohnflächen innerhalb von bestehenden Gebäuden wie Stallscheunen oder Estriche realisiert werden. Wenn davon ausgegangen wird, dass 1/5 aller Wohnungen in den nächsten 15 Jahren innerhalb von bestehenden Gebäuden realisiert werden (anstatt ½ wie bisher), dann beträgt der theoretische Bedarf an Bauzonen ca. 2.1 ha (2.6*0.8).

Zusammenfassend kann der aufgrund der baulichen Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte (1977 – 1998) ermittelte theoretische **Bedarf an Bauzonen** (Trendbedarf) für die nächsten 15 Jahre auf **1.2 bis 2.1 ha** beziffert werden. Demgegenüber beträgt die Reserve an Wohnbauzonen gemäss rechtskräftigem Zonenplan ca. 4.5 ha. Mit dem revidierten Zonenplan wurden die *Wohnbauzonenreserven* um ca. 2.5 ha bzw. um ca. 56 % auf ca. 2.0 ha reduziert. Die Bauzonenreserve entspricht somit in etwa dem errechneten Trendbedarf. Nicht voll berücksichtigt sind dabei die Nutzungsreserven.

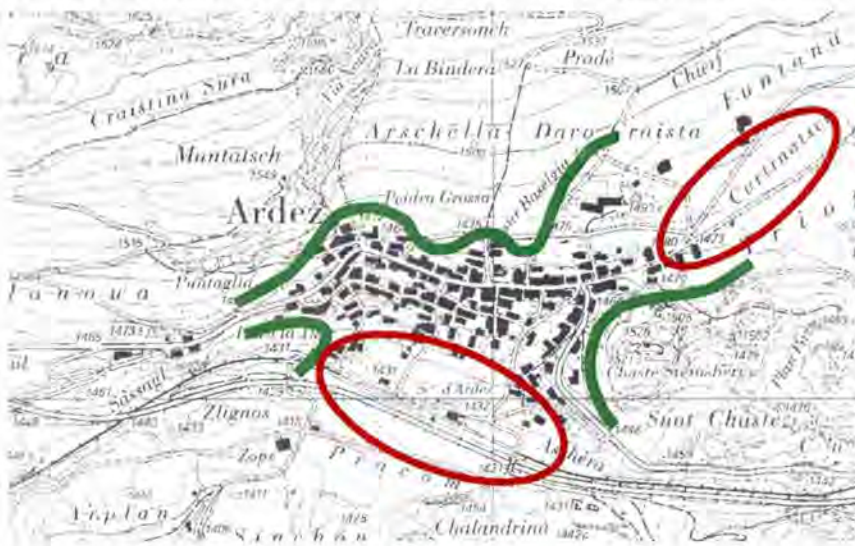
7 Zonenplan 1:1000 / 1:10000

Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Als Grundlage für den Zonenplan wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Der Zonenplan wurde nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erarbeitet.

7.1 Siedlungsentwicklungskonzept

Gestützt auf das Leitbild sowie auf die bestehende Substanz und bereits eingeleitete - Entwicklung wurde das Siedlungsentwicklungskonzept nach folgenden Grundsätzen festgelegt:

- **Ardez:** Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, kann aufgrund der bisherigen baulichen Entwicklung festgestellt werden, dass der nördliche, westliche und östliche Rand der historischen Siedlung noch weitgehend intakt geblieben sind. Am südlichen Siedlungsrand in den Gebieten Chanvers, Aschèra und Pracom ist hingegen - neben dem Bau der Bahnlinie und der Umfahrungsstrasse - eine markante bauliche Entwicklung eingetreten. Dabei ist der bestehende südliche Siedlungsrand mit Ausnahme des östlichen Teils der noch intakt ist, weitgehend verwischt worden.



Der nördliche Siedlungsrand ist – abgesehen von neuen Stallbauten und dem Neubau des Schulhauses – auch als Folge der bisherigen Lavinengefährdung intakt geblieben. Hier ist der Übergang zwischen alter Dorfstruktur und Landschaft noch deutlich zu erkennen. Darüber hinaus bildet der entlang des nördlichen Siedlungsrands führende Weg ein beliebter Spazierweg. Dieser weitgehend intakte Siedlungsrand soll deshalb vor weiteren Überbauungen frei gehalten werden.

Der westliche Siedlungsrand ist – abgesehen von einigen Einzelbauten am Dorfeingang – ebenfalls noch intakt und eine Erweiterung der Siedlung ist hier aufgrund der Topografie kaum möglich, weshalb dieser Siedlungsrand ebenfalls vor weiteren Überbauungen frei bleiben soll. Das Gleiche gilt für den östlichen Siedlungsrand im Bereich des Burghügels.

Als Entwicklungsschwerpunkte verbleiben somit die Gebiete am südlichen und östlichen Dorfrand. Das Gebiet am südlichen Siedlungsrand (Chanvers, Aschèra, Pracom) wird durch verschiedene neuzeitliche Bauten und Anlagen geprägt, ist gut erschlossen und hat noch Entwicklungspotenzial sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten. Das Gebiet Curtinatsch ist hingegen ein besonders gut geeignetes Wohngebiet (sonnig, ruhig, windgeschützt, reizende landschaftliche Umgebung, idealer Bezug zum Dorfkern) in dem bereits eine Quartierplanung im Hinblick auf eine Überbauung durchgeführt wurde und kurz vor dem Abschluss steht.

- **Bos-cha:** Bos-cha ist aufgrund der Lagequalitäten und der wertvollen Bausubstanz ein schützenswerter Weiler, welcher Bestandteil einer äusserst reizvollen Kulturlandschaft (Terrassenlandschaft) bildet.



Die Übergänge Siedlung-Landschaft sollen möglichst vor störenden baulichen Eingriffen geschont werden um zu verhindern, dass das Zusammenspiel zwischen Siedlung und Kulturlandschaft verwischt wird. Auch das Wegnetz mit den Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft sollen erhalten werden. Die am östlichen Dorfrand im Jahre 1998 ausgeschiedene Hotelzone wurde wegen fehlendes Interesse gestrichen. Zusammengefasst soll der Weiler Bos-cha im Wesentlichen in der bisherigen Ausdehnung und Struktur erhalten bleiben. Neubaumöglichkeiten bestehen nur am östlichen Dorfrand.

- **Sur En:** Sur-En ist wie Bos-cha aufgrund der Lagequalitäten und der wertvollen Bausubstanz ein schützenswerter Weiler. Dieser wird seit vielen Jahrzehnten nicht mehr ganzjährig bewohnt und wird nur noch in den Sommermonaten als Ferienort genutzt.



Der Weiler war bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen mit der Folge, dass Bauvorhaben dem Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone unterliegen. Mit der Einzonung wird der Um- und Ausbau bestehender Bauten ermöglicht und vereinfacht. Eine bauliche Entwicklung mit Neubauten ist nicht erwünscht, weshalb eine enge Baugebietsabgrenzung angestrebt wurde.

7.2 Bauzonen

- **Dorfkernzone:** Die Dorfkernzone umfasst die historischen Dorfkerne von Ardez, Boscha und Sur En. Sie ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt. Massgebend für die bauliche Gestaltung ist die bestehende Bebauung, d. h. allfällige Neubauten haben sich in Bezug auf Stellung, Form und Höhe nach den umliegenden Gebäuden zu richten.
- **Dorferweiterungszone:** Die Dorferweiterungszone umfasst die Bauentwicklungsgebiete am südlichen Dorfrand von Ardez. Die Dorferweiterungszone ist für Wohnbauten und mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe bestimmt.
- **Wohnzone:** Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt, wobei nicht störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig sind. Die Wohnzone umfasst das Baugebiet Curtinatsch in Ardez. Die Abgrenzung der Bauzone stützt sich auf die Resultate einer kurz vor dem Abschluss stehenden Quartierplanung. Mit der erwähnten Quartierplanung wurden gestützt auf dem noch geltenden Generellen Gestaltungsplan grössere Nutzungskonzentrationen durchgeführt. Die neue Abgrenzung der Bauzone entspricht den konzentrierten Baustandorten gemäss Quartierplanung. Weil der Quartierplan von den Vorgaben des noch geltenden Generellen Gestaltungsplans abweicht, kann das Quartierplanverfahren nicht abgeschlossen werden. Die Auflage- und Beschlussverfahren von Ortsplanung und Quartierplanung sind deshalb parallel zu führen und aufeinander abzustimmen.
- **Gewerbe- und Wohnzone:** Die Gewerbe- und Wohnzone umfasst das Gebiet Aschèra. In dieser Zone gilt ein Pflichtanteil an gewerblicher Nutzung von 50 %. Der Wohnanteil darf nur erstellt werden wenn mindestens gleichzeitig auch der entsprechende Anteil Gewerbe erstellt wird.
- **Gewerbezone:** Die Gewerbezone ist für Produktionsbetriebe bestimmt. Wohnraum ist nur für den Betriebsinhaber oder für Angestellte, deren ständige Anwesenheit im Betrieb notwendig ist. Die bisherige Gewerbezone im Gebiet Pracom wurde übernommen, jedoch in eine erste und zweite Nutzungsetappe (Richtplanbaugebiet) aufgeteilt. Das Baugebiet zweiter Nutzungsetappe ist keine Bauzone, gehört aber zum Bauentwicklungsgebiet, welches im Falle eines ausgewiesenen Bedarfs mit erster Priorität der Gewerbezone erster Nutzungsetappe zugewiesen werden kann. Der bestehende Werkhof der Baufirma I. Fedi im Gebiet Cuas wurde trotz der abgesonderten Lage der Gewerbezone zugewiesen. Der Gemeindevorstand will nicht nur Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe schaffen sondern auch bestehende Betriebe erhalten. Nach Auffassung des Gemeindevorstandes ist der Werkhof der Firma Fedi ideal gelegen. Der Standort ist gut erschlossen und stört weder die Wohnqualität im Dorf noch das Orts- und Landschaftsbild.

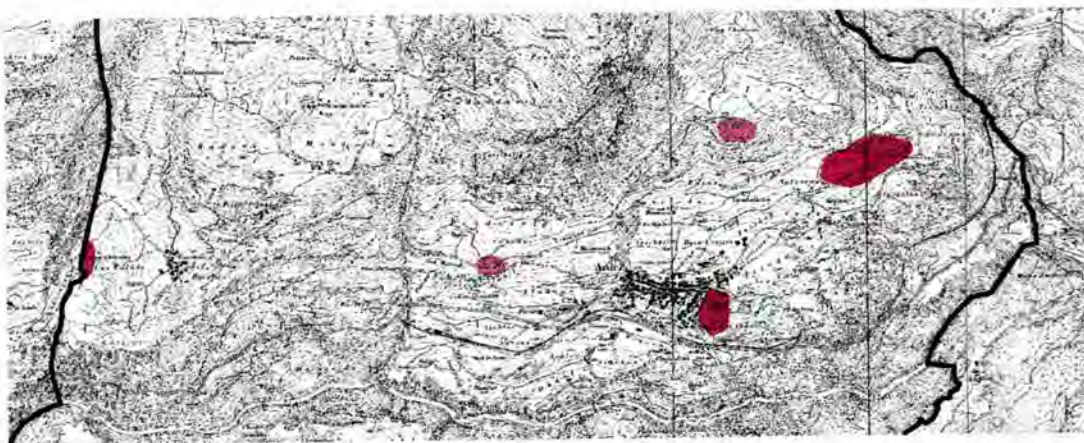
- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) umfasst folgende Areale von öffentlichem Interesse: Gemeindehaus, Kirchen mit Friedhöfen, Schulhaus, Werkhof sowie Parkplätze auf den Parz. 961 und 188. Die neu ausgeschiedene Parzelle 188 wurde von der Gemeinde ausschliesslich zum Zweck der Erstellung von öffentlichen Parkplätzen für den Dorfkern gekauft. Die wichtigste neue ZöBA-Ausscheidung umfasst das Gebiet Triogn mit einer Fläche von ca. 6500 m². Gestützt auf das Leitbild sollen in diesem Gebiet Sportanlagen für Rasenspiele, Tennis, Eislaufer und Ähnliches realisiert werden. In der Gemeinde fehlen zur Zeit derartige Ausstattungsobjekte. Die Schaffung eines solchen Angebots steigert die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort für Ortsansässige und als Ferienort für Gäste. Die Zone ist in einen Bereich für Hochbauten und einen solchen für Anlagen unterteilt.

7.3 Weitere Zonen der Grundnutzung

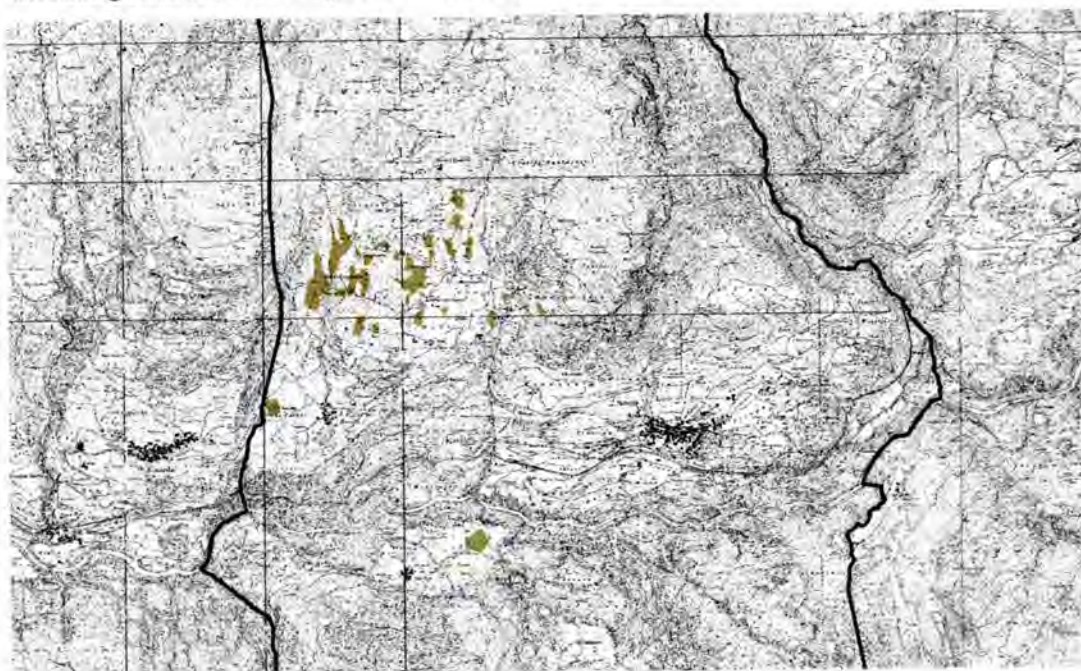
- **Grünzone:** Die Grünzone dient der Freihaltung von Siedlungsrändern und der Gliederung der Siedlung. In der Grünzone gilt ein Bauverbot. Notwendige Zufahrten sind zulässig.
- **Landwirtschaftszone:** Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen.
- **Forstwirtschaftszone:** Die Forstwirtschaftszone umfasst das Waldareal. Sie wurde im Siedlungsgebiet in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisforstamt aufgrund der vom Geometer erhobenen Kulturgrenzen sowie aufgrund der Waldschadenkarte ausgeschieden.
- **Waldfeststellung:** Im Bereich der Bauzonen wurde der Wald durch den zuständigen Kreisförster im Sinne von Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald durch Verpflockung festgestellt, durch den Geometer vermessen und in den Zonenplan eingetragen. Dadurch erhält die Waldabgrenzung im Bereich von Bauzonen eine statische Funktion. Eine solche Waldfeststellung liegt einzig in der Fraktion Boscha vor.
- **Übriges Gemeindegebiet:** Das übrige Gemeindegebiet umfasst die unproduktiven Flächen und solche mit unbestimmter Nutzung. Dazu gehören Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Gewässer, Bahnareal, ARA und kleinere Restflächen, welche nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

7.4 Zonen der überlagerten Nutzung

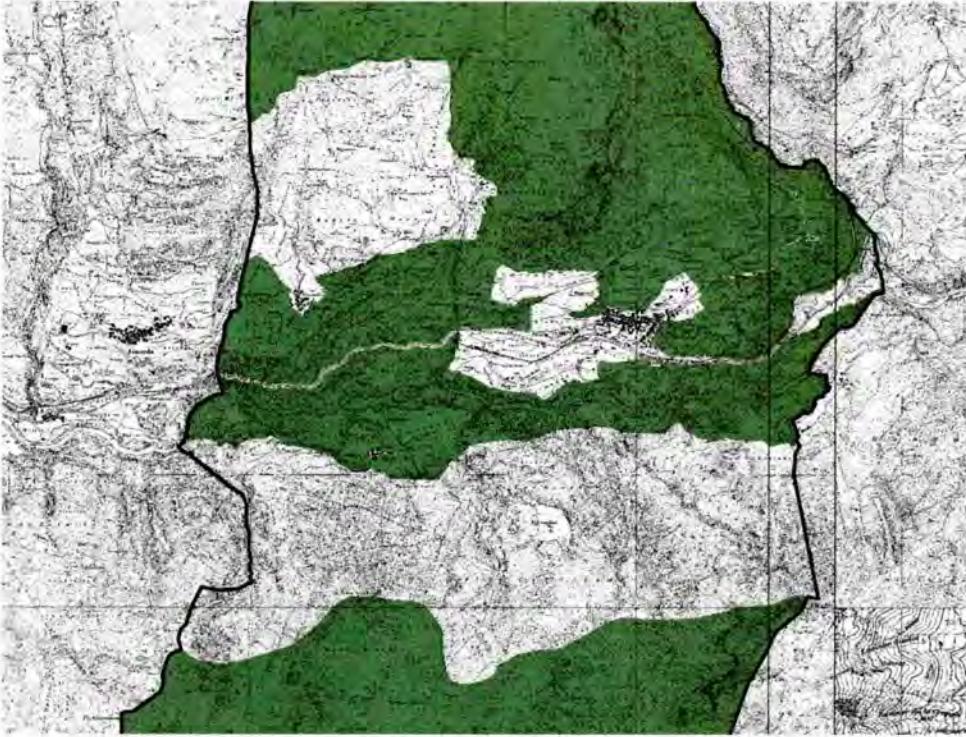
- **Archäologische Schutzzone:** Die Archäologische Schutzzone umfasst archäologische Fundstellen. Innerhalb der archäologischen Schutzzone sind Bauten und Anlagen, die den Zweck der Zone beeinträchtigen, untersagt. Es handelt sich um folgende Objekte:
a. *Chanoua*: Mittelalterliche und eisenzeitliche Siedlungsreste
b. *Chastè-Steinsberg*: mittelalterliche Burganlage, Kapelle, Siedlung aus Bronzezeit
c. *Avasagna*: Siedlungsreste



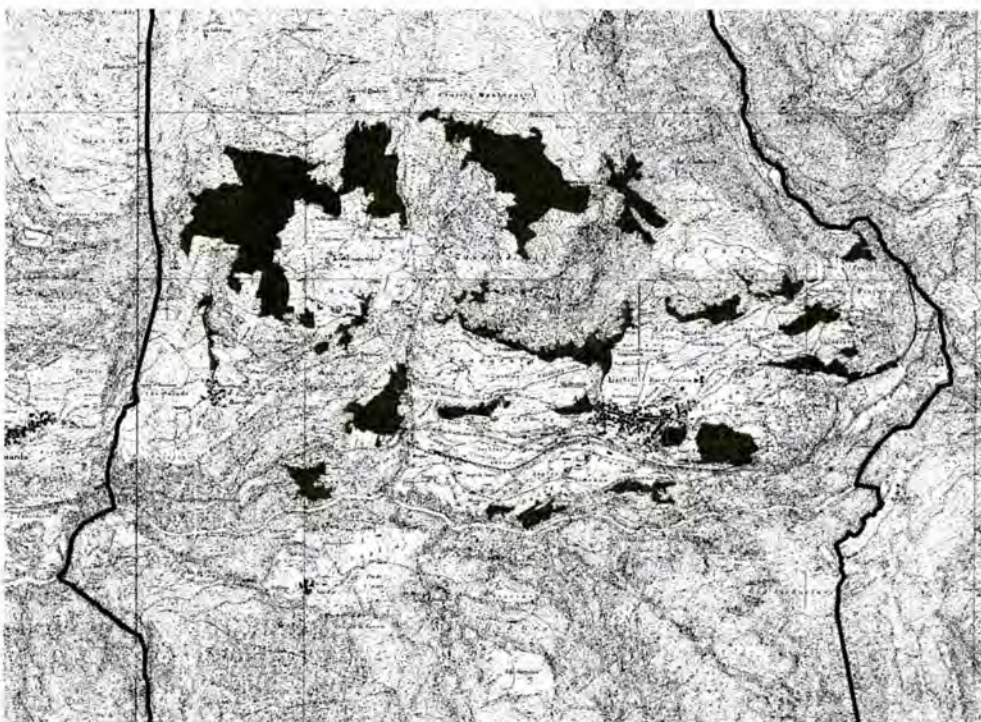
- **Archäologiezone:** Die Archäologiezone umfasst Flächen, auf denen archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind (siehe Plan oben). Bauvorhaben innerhalb der Archäologiezone unterstehen der Meldepflicht. Es handelt sich um folgende Objekte:
a. *Craista Bischöf*: Mauerreste einer Befestigung
b. *San Martaila*: abgegangene Kapelle
- **Naturschutzzone:** Die Naturschutzzone umfasst die Flachmoore gemäss kantonalem Inventar. Diese Flächen sind vor Beeinträchtigungen durch Bauten, Anlagen oder unsachgemässe Nutzung zu bewahren.



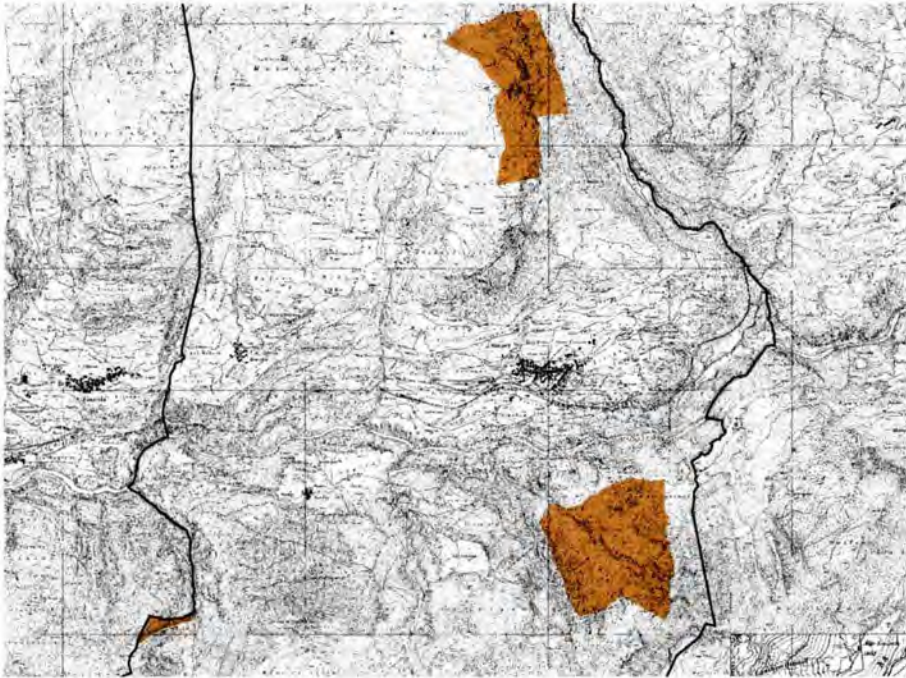
- **Landschaftsschutzzone:** Die Landschaftsschutzzone beinhaltet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb der Zone angewiesen sind. Die Auscheidung der Zonen stützt sich auf den regionalen und kantonalen Richtplan sowie auf das Landschaftsinventar der Vogelwarte Sempach.



- **Zone für Trockenwiesen und Trockenweiden:** Diese Zone umfasst Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bildet. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

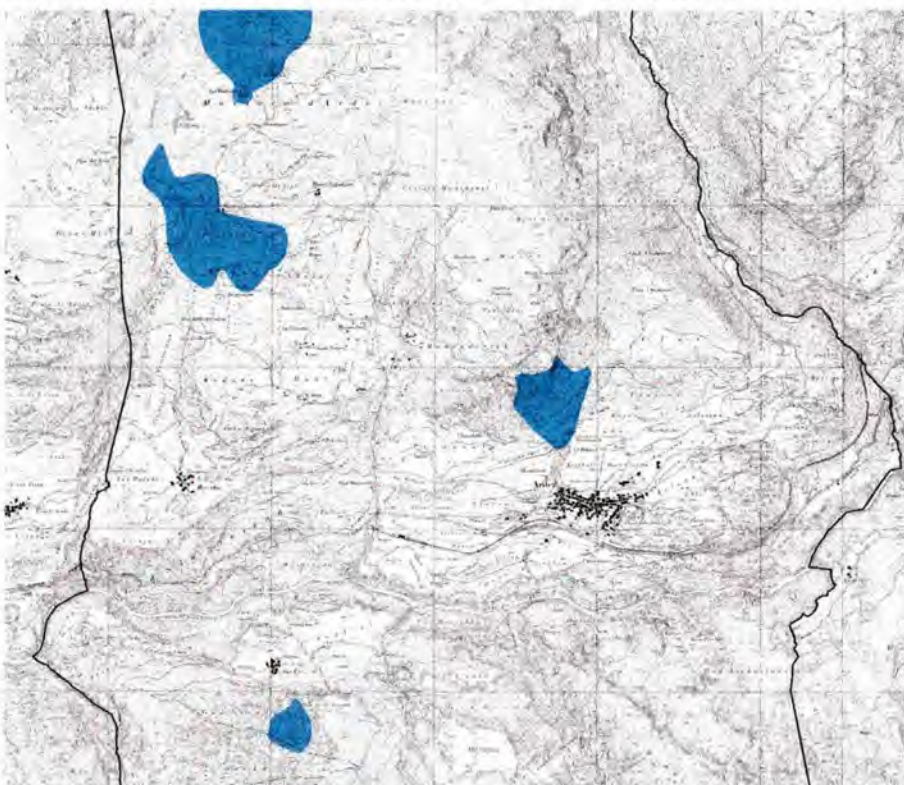


- **Wildruhezone:** Die Wildruhezone umfasst die Wildeinstandsgebiete gemäss Vorschlag der Wildhut. Sie dient dem Schutz der Lebensräume für Wildtiere vor Störungen während der Wintermonate.



Wintersportzone: Die Wintersportzone umfasst das für die Ausübung des Wintersports freizuhaltenen Gelände nördlich der Siedlung Ardez.

- **Grundwasser- und Quellschutzzone:** Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasservorkommen vor Störungen. Die Ausscheidung beruht auf die vom beauftragten Geologen M. Merz, Scuol vorgenommene generelle Ausscheidung (siehe dazu separater Bericht in Anhang B).



- **Gefahrenzone:** Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden. Erwähnenswert ist die Reduktion der Gefahrenzone im Bereich nördlich des Dorfs Ardez aufgrund von ausgeführten Lawinenverbauungen.
- **Materialablagerungszone:** Die Materialablagerungszone dient der Ablagerung von sauberem Aushub- und Abraummaterial. Beim ausgeschiedenen Standort Tars II handelt sich um eine Anlage von regionalem Interesse gemäss regionalem Richtplan. Sie umfasst eine Geländemulde mit optimaler Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse. Die Anlage hat ein Fassungsvermögen von 36'000 m³ mit einem Reservevolumen für die spätere Erweiterung von 9'000 m³ (siehe Genereller Gestaltungsplan Tars II 1:1000 / 1:500). Der untere Bereich der Anlage wird nach Abschluss aufgeforschet. Die bisherige Materialablagerungsanlage Tars I wird abgeschlossen, rekultiviert und nicht mehr weiter betrieben.

7.5 Hinweise zum Zonenplan

- **Erfassungsbereich Gefahrenzonen:** Der Erfassungsbereich Gefahrenzonen legt den Bereich fest, innerhalb dem die Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden worden sind. Ausserhalb des Erfassungsbereichs werden die Gefahrenzonen in Zukunft bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.
- **Fruchtfolgeflächen:** Die im Zonenplan als Hinweis bezeichneten Fruchtfolgeflächen beziehen sich auf den kantonalen Richtplan Fruchtfolgeflächen und haben einzig behördenverbindlichen Charakter.
- **Aufforstung:** Als Aufforstungsfläche bezeichnet der Zonenplan die talseitige Flanke der geplanten Materialablagerungsanlage Tars II.

7.6 Lärmschutz / Luftreinhaltung

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) haben die Gemeinden den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Die Lärmempfindlichkeitsstufen dienen der Bestimmung der zulässigen Lärmbelastung, welche in den entsprechenden Nutzungszonen zu dulden ist.

Im Siedlungsgebiet von Ardez bestehen verschiedene Stallbauten in nächster Nähe des Siedlungsgebiets. Diese wurden im Hinblick auf die Einhaltung der Lärmschutzverordnung und der Luftreinhalteverordnung untersucht. Die Resultate sind aus dem Anhang C ersichtlich.

Sowohl in Bezug auf die Lärmimmissionen als auch die Luftbelastung sind einige Überschreitungen der Grenzwerte festzustellen. Die betroffenen Landwirte wurden über die Resultate der Untersuchung und die erforderlichen Massnahmen informiert. Unter Beizug des Amtes für Natur und Umwelt wurden in der Zwischenzeit alle Lüftungsanlagen in Bezug auf die Lärmimmissionen saniert. Die Probleme in Zusammenhang mit der

Luftbelastung bleiben bestehen. Eine Sanierung drängt sich erst zum Zeitpunkt von baulichen Veränderungen an den Stallbauten auf. Bei der Ausscheidung von Bauzonen wurde auf die Lärm- und Luftbelastungssituation soweit möglich Rücksicht genommen.

Die Gewerbezone Pracom ist lärmbelastet (Strassenlärm). Aufgrund einer Lärmuntersuchung (siehe Anhang C) wurden die für die Einhaltung der Lärmschutzverordnung erforderlichen Auflagen definiert und in den Zonenplan festgelegt.

7.7 Baulandverfügbarkeit

Nachdem erkannt wurde, dass eine revidierte Ortsplanung mit nicht verfügbaren Baulandreserven ein Entwicklungsstopp bedeuten kann, hat die Gemeinde im Leitbild das Ziel der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland aufgenommen. Zu diesem Thema wurden verschiedene Modelle geprüft. Aufgrund der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde Ardez wird folgendes Konzept verfolgt:

- Die Baulandverfügbarkeit wird nur innerhalb von grösseren, zusammenhängenden Baugebieten gefördert. Es handelt sich um die Gebiete Curtinatsch (Wohnzone), Aschèra (Gewerbe-/Wohnzone) und Pracom (Gewerbezone).
- Die Baulandverfügbarkeit auf dem Wege der Verhandlung mit den betroffenen Grundeigentümern durch schriftliche Vereinbarungen gesichert.

In der Zwischenzeit konnten mit allen Grundeigentümern in den erwähnten Baugebieten Vereinbarungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit unterzeichnet werden.

8 Zonenplan Erhaltungszonen 1:2000

Die Gemeinde Ardez verfügt über rechtskräftige Erhaltungszonen im Gebiet Munt. Gestützt auf dem revidierten kantonalen Raumplanungsgesetz, die Bundesverordnung über die Raumplanung und dem Kantonalen Richtplan sind die Erhaltungszonen zu überarbeiten und an die Anforderungen gemäss neuem Recht anzupassen.

Von den 52 bestehenden Gebäuden sind alle bis auf eines bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Wie aus dem Gebäudeinventar entnommen werden kann, wurden die Umbauten relativ sorgfältig im Sinne der Zielsetzungen der Erhaltungszone ausgeführt. Auch die Umgebung der Bauten wurde nicht wesentlich verändert. Aus gestalterischer Sicht drängen sich daher keine Wiederherstellungsmassnahmen auf.

Gemäss Kantonaalem Richtplan umfassen Erhaltungszonen kompakte Gebäudegruppen mit mindestens fünf Gebäuden. Nur ausnahmsweise und nur mit besonderer sachlicher Begründung können auch vier Gebäude als Erhaltungszone bezeichnet werden,

wenn es sich um eine Baugruppe mit Bauten hervorragender landschaftlicher Qualität handelt.

Die Siedlungsstruktur im Gebiet Munt weist nicht überall kompakte Gruppen von fünf oder vier Bauten auf, so dass die Kriterien für die Ausscheidung einer Erhaltungszone nicht überall zweifelsfrei erfüllt wären. Nach gründlicher Abwägung hat die Gemeinde beschlossen, an der Ausscheidung von Erhaltungszone im bisherigen Umfang festzuhalten. Dieser Entscheid wird wie folgt begründet:

- Beim Gebiet Munt handelt es sich um eine seit über 20 Jahren rechtskräftige Erhaltungszone (siehe Regierungsbeschluss Nr. 2328 vom 8. 12. 1982). Die ungeschmälerete Beibehaltung der Erhaltungszone hat daher für die Gemeinde Ardez schon fast geschichtliche Dimensionen und bildet somit auch kein Präjudiz für andere Fälle.
- Bis auf einen Stall sind alle Gebäude bereits umgenutzt. Der Verzicht auf den Einbezug einzelner Bauten würde deshalb aus der Sicht der erwünschten Nutzungsordnung ausserhalb der Bauzone keine raumplanerischen Vorteile mit sich bringen.
- Munt ist eine Einheit. Eine differenzierte Behandlung der Baugruppen würde zu einer unzumutbaren und unverständlichen Ungleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer führen. Die Anwendung von verschiedenem Recht im gleichen Raum und bei gleichartigen Bauten würde die Durchsetzbarkeit von Nutzungsbeschränkungen und Gestaltungsauflagen schwer in Frage stellen.
- Wie das Gebäudeinventar klar zeigt, hat die Gemeinde die Bautätigkeit im Gebiet Munt mit dem Instrument der Erhaltungszone gut im Griff und die Resultate sind im Vergleich mit anderen Regionen eindeutig positiv. Es gibt daher keinen Grund, in Zukunft von diesem bewährten Modell abzuweichen, zumal damit kein besseres Resultat erzielt werden könnte.

Zusammenfassend ist die Gemeinde der Überzeugung, dass die ungeschmälerete Beibehaltung der Erhaltungszone im Vergleich mit anderen Modellen nur Vorteile mit sich bringt, und dass aufgrund der besonderen Ausgangslage auch keine Präjudizien für andere Fälle geschaffen werden. Alle traditionellen Bauten im Bereich des Maiensässgebietes Munt werden der Erhaltungszone zugewiesen. Diejenigen sechs (bereits umgenutzten) Bauten, welche mit der neuen Gefahrenzonenausscheidung unter den Bestimmungen der Gefahrenzone I fallen, können zwar nicht mehr der Erhaltungszone (Spezialbauzone) zugewiesen werden. Für diese gelten jedoch die gleichen Gestaltungs- und Erschliessungsbestimmungen wie für die übrigen Bauten in der Erhaltungszone.

9 Genereller Gestaltungsplan 1:1000

Der Generelle Gestaltungsplan ergänzt den Zonenplan vor allem im Bereich der historischen Siedlung. Ziel und Zweck des Generellen Gestaltungsplanes ist im Wesentli-

chen die Erhaltung der wichtigen historischen Siedlungsstruktur und Bausubstanz. Der Generelle Gestaltungsplan enthält folgende Anordnungen:

- **Quartierplanpflicht:** Der Quartierplanpflicht unterstellt sind wie bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung die Baugebiete Chanvers (rechtskräftiger Quartierplan) und Curtinatsch (Quartierplan in Arbeit). Die Quartierplanung dient der Entwicklung einer qualitätsvollen und wirtschaftlichen Bebauung und Erschliessung in den bezeichneten Baugebieten.
- **Lärm:** Aufgrund einer Lärmuntersuchung wurden in der Gewerbezone Pracom Bereiche bezeichnet mit Auflagen für lärmempfindliche Räume (siehe Legende zum Generellen Gestaltungsplan).
- **Baustandort:** Im Bereich der Parzellen 174 und 176 wurde aus ortsbaulichen Gründen sowie zum Zweck der Beschränkung des Nutzungsmasses die Bebaubarkeit in Anlehnung an die bestehende Gassenbebauung mit Baustandorten konkreter definiert.
- **Freihaltebereich:** Der Freihaltebereich dient der Freihaltung von wichtigen Ortsbildansichten sowie von Freiräumen innerhalb der historischen Siedlungen vor oberirdischen Überbauungen. Eingeschossige Kleinbauten sind zulässig. Balkone, Treppen und Anbauten können 2.0 m in den Freihaltebereich hineinragen. Die ausgeschiedenen Freihaltebereiche umfassen wertvolle Gärten, Höfe und ähnliche Aussenräume, welche im Interesse der wertvollen Siedlungsstruktur und der Wohnqualität in den engen historischen Kernen möglichst frei gehalten werden sollen.
- **Kulturhistorisch wertvolle Bauten:** Alle historischen Bauten in den Siedlungen Ardez, Boscha und Sur En wurden ohne Differenzierung als kulturhistorisch wertvolle Bauten bezeichnet. Diese Bauten sind zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Auf eine Einteilung in verschiedene Kategorien wurde absichtlich verzichtet. Die differenzierte Beurteilung der Bauten findet im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens unter Beizug der Bauberatung und unter Beachtung der Zielsetzungen statt.
- **Erhaltenswerte Mauern:** Die wichtigen Mauern, welche den öffentlichen Raum bzw. das innere Ortsbild oder die Landschaft prägen, wurden als erhaltenswerte Objekte bezeichnet. Diese Mauern sind oft nicht wegen ihrer Bausubstanz erhaltenswert, als vielmehr wegen ihrer Funktion als Raum bildende Elemente. Teilabbrüche oder Verschiebungen sind deshalb zulässig, sofern die Ortsbild prägende Funktion dieser Mauern nicht geschmälert wird.
- **Bäume:** Die typische Baumallee entlang der Zufahrt zum Bahnhof wurde als erhaltenswertes und zu ergänzendes Element bezeichnet. Mit dem Ziel, die Gewerbezone Pracom gestalterisch in das Siedlungsgefüge einzugliedern, wurde eine Baumbepflanzung entlang der Gewerbezone vorgeschlagen.
- **Schützenswerte Natur- und Kulturobjekte:** Der Generelle Gestaltungsplan bezeichnet besonders schützenswerte Natur- und Kulturobjekte. Die einzelnen Objekte sind im Plan aufgeführt.

10 Genereller Gestaltungsplan Tars II

Die Gestaltung der geplanten Materialablagerungsanlage Tars II ist in einem separaten Generellen Gestaltungsplan festgelegt. Die Projekt bezogene Gestaltung zeigt auf, wie das Gelände nach Abschluss der Ablagerung aussehen wird.

11 Genereller Erschliessungsplan 1:1000 / 1:2000 / 1:10000

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. In ihm sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet. Weiter sind die bestehenden Linienführungen der Langlaufloipen festgehalten.

Die Parkierungsmöglichkeiten im Dorfbereich von Ardez sind für Dorfbewohner, Gäste und Besucher sehr beschränkt. Die Gemeinde hat den Parkplatzbedarf für die bestehenden Gebäude im Dorkern relativ genau ermittelt (siehe Uroden da parcar in Anhang D). Demnach fehlen alleine für die Abdeckung des Bedarfs von bestehenden Gebäuden ca. 50 Parkplätze.

Nebst den bereits bestehenden Anlagen wurden folgende neue Parkierungsanlagen ausgeschieden:

- Craistetta nord (ca. 40 Parkplätze)
- Craistetta süd (ca. 30 Parkplätze)
- Bahnhof (ca. 40 Parkplätze).

Mit der Ausscheidung von neuen Parkierungsanlagen werden die Voraussetzungen geschaffen, um das Dorf vor dem ruhenden Verkehr zu entlasten.

Auf die Bezeichnung von gebündelten Parkierungsanlagen im Einzugsbereich der Erhaltungszonen wurde absichtlich verzichtet. In der Regel werden Fahrzeuge in der Nähe der Gebäude auf der grünen Wiese abgestellt, ohne dazu spezielle Bauten oder Anlagen zu erstellen. Diese nun seit Jahren herrschenden Gewohnheiten werden als landschaftsschonend und zweckmässig erachtet.

Das in der Fraktion Sur En anfallende Abwasser muss gestützt auf das Gewässerschutzgesetz gesetzeskonform entsorgt werden, und zwar unabhängig davon, ob die Siedlung eingezont wird oder nicht. Das Konzept für die Entwässerung von Sur En wird im Rahmen des laufenden Projekts „Genereller Entwässerungsplan“ geprüft und entsprechend festgelegt.

12 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1981 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden unter der Federführung von Dr. iur. R. Viletta vollständig überarbeitet. Einzelne Bestimmungen konnten dabei ganz oder teilweise von der alten Bauordnung übernommen werden. Auf einige grundlegende Änderungen gegenüber der alten Bauordnung sei besonders hingewiesen:

- **Bauberatung:** Zur besseren Wahrnehmung von Gestaltungsaufgaben, insbesondere zur besseren Pflege des Ortsbildes von nationaler Bedeutung, wurde neu die Institution der Bauberatung in das Baugesetz aufgenommen. Die Bauberatung ist vor allem bei kulturhistorisch wertvollen Bauten sowie bei Bauten in der Erhaltungszone beizuziehen.
- **Dächer:** Die Dachgestaltung wurde gegenüber dem alten Baugesetz insofern liberalisiert als keine fixen Masse mehr vorgeschrieben werden.
- **Sonnenenergieanlagen:** Für die Zulassung von Sonnenenergieanlagen wurden entsprechende Bestimmungen aufgenommen.
- **Parkplätze:** Für fehlende Parkplätze wurde die Möglichkeit der Ersatzabgabe eingeführt.
- **Hauptwohnungsanteile:** Mit dem Ziel der Förderung von Erstwohnungen bzw. der Einschränkung von Zweitwohnungen wurden neue Vorschriften eingeführt. Demnach ist in der Dorferweiterungszone und in der Wohnzone ein Hauptwohnungsanteil von 50 % vorgeschrieben. Auf die Festsetzung eines Hauptwohnungsanteils in der Dorfzone wurde absichtlich verzichtet und zwar aus folgenden Gründen:
 - Die alten Engadinerhäuser im Dorf sind sehr gross, verhältnismässig teuer im Erwerb sowie sehr aufwändig im Umbau und im Unterhalt, so dass diese Bauten für Ortsansässige oft unerschwinglich sind.
 - Falls ein Ortsansässiger ein solches Gebäude trotzdem erwerben kann, so ist aus finanziellen Gründen oft der Einbau von mehreren Wohneinheiten erforderlich, was sich negativ auf die wertvolle Bausubstanz auswirken kann.
 - Ortsansässige junge Familien ziehen es in der Regel vor, in ein kleineres, neues Wohngebäude am Dorfrand zu wohnen als im engen Dorf mit wenig Sonne und Licht.
- **Erhaltungszone:** In der Erhaltungszone kann unter Beizug der Bauberatung und gemäss Anweisungen der Baubehörde pro Gebäude ein offener Holzunterstand mit einer max. Grundfläche von 6 m² als Anbau erstellt werden. Auf die Festlegung des entsprechenden Standorts auf Vorrat im Generellen Gestaltungsplan wird verzichtet, weil dies nicht realistisch ist.
- **Ausnützungsziffer:** Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer für Bauzonen wurde verzichtet. Dafür wurde die Abmessung der Bauten mit einer max. Gebäudelänge auf der Trauf- und Giebelseite relativ eng gefasst.
- **Gestaltung:** Mit dem Ziel einer besseren Erhaltung der Siedlungsstruktur und der historischen Bausubstanz wurden detaillierte Gestaltungsvorschriften aufgenom-

men. Hervorzuheben ist dabei die gleichwertige Erhaltung aller historischen Gebäude.

- **Quartierplanung:** Die Vorschriften über die Quartierplanung wurden im Detail geregelt.

Chur, Februar 2003 / Mai 2005 / August 2005, Stauffer & Studach Raumentwicklung, OM