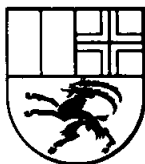


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
10. September 1990

Mitgeteilt den
21. SEP. 1990

Protokoll Nr.
2338

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde M o n stimmten an der Gemeindeversammlung vom 19. Januar 1990 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten ein neues Baugesetz, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 und den Generellen Erschliessungsplan 1:5'000.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art.37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 24. Januar 1990. Es sind keine Beschwerden eingegangen.

Mit Schreiben von anfangs April 1990 ersucht die Gemeinde Mon um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.

BAUGESETZ

1. Art. 13 Zonenschema

a) Nutzungsmass

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden für die Bauzonen nebst der Nutzungsart auch das Nutzungsmass und die Bauweise zu bestimmen. Diesen Anforderungen vermag das Zonenschema, soweit es sich mit der noch weitgehend unüberbauten Dorfzone II

befasst, nicht zu genügen. Nur mit der Festlegung von Gebäudehöhe, Gebäudelänge und minimaler Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände sowie Vorschriften über die Dachneigung ist das Mass der Nutzung ungenügend definiert. Aufgrund der zulässigen Gebäudeabmessungen und der Grenzabstände ergibt sich für jede Parzelle, je nach Form und Grösse, eine andere Ausnützung. Gemäss Zonenplan 1972 liegen die erwähnten Gebiete fast ausschliesslich in der Wohnzone 2 mit einer zulässigen Ausnützungsziffer von 0.4 und ähnlichen, maximalen Gebäudeabmessungen. Die grösstzulässige Bruttogeschossfläche kann nach der vorgesehenen Regelung gegenüber der bisher zulässigen Ausnützung auf einem Teil der Parzelle verdoppelt werden. Das kann ortsbaulich nicht vertretbare Masse zur Folge haben. Wie eine genauere Untersuchung zeigt, sind aufgrund der festgelegten Gebäudeabmessungen und Grenzabstände auf einzelnen Parzellen Ausnützungsziffern bis zu 0.8 möglich. Eine solche Ausnützung übertrifft bei weitem das ortsbaulich vertretbare Mass in Bauzonen für zwei- bis dreigeschossige Bauten. Im Vergleich zu den übrigen Bauzonen und im Verhältnis zu den zulässigen Gebäudeabmessungen und Grenzabstände wäre für die Dorfzone II eine Ausnützungsziffer von etwa 0.55 angebracht. Diesem Umstand vermag auch die obligatorische Quartierplanpflicht für Teilgebiete nicht genügend Rechnung zu tragen. Wie bereits erwähnt, ist das Mass der Nutzung und die Bauweise in der Grundordnung zu verankern.

Nicht nur schlecht ausgenützte, sondern auch übernutzte Grundstücke widersprechen den Vorstellungen einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Übernutzte Grundstücke können unter anderem die Wohnqualität beeinträchtigen und Erschliessungsprobleme zur Folge haben.

Die Gemeinde wird ersucht, für die Dorfzone II weitere Massnahmen zu treffen, die das Mass der Nutzung und die Bauweise bestimmen. Dies kann durch die Festlegung einer Ausnützungsziffer oder weitergehender detaillierter Gebäudevorschriften, wie die Festlegung von Gebäudetiefe, Firsthöhe, Geschosszahl,

Mehrlängen- bzw. Mehrhöhenzuschlag, grössere Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudegliederung und Bestimmungen zur Freiraumgestaltung, erfolgen. Als weiteres Instrumentarium kämen auch differenziertere Bauvorschriften im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes in Frage. In der vorliegenden Situation der Ortsplanung Mon dürfte die Einführung der Ausnützungsziffer das am geeignetste Instrumentarium sein, um Art. 24 Abs. 1 KRG zu genügen. Die Gemeinde wird daher verpflichtet, das Zonenschema, soweit es sich mit der Dorfzone II befasst, zu überprüfen und die Ausnützungsziffer einzuführen oder ein gleichwertiges Instrumentarium im vorerwähnten Sinne zu erlassen. Bis diese Ergänzung (im Verfahren nach Art. 37 KRG) abgeschlossen ist, wird hiermit für die Dorfzone II zwecks Vermeidung einer Baublockierung in dieser Zone übergangsmässig (provisorisch) eine Ausnützungsziffer von 0.6 festgelegt.

b) Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Zonenschema werden unter anderem den einzelnen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) soll die Empfindlichkeitsstufe III gelten. Dies widerspricht einerseits dem Zonenplan und andererseits Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes, wonach den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen sind. Für die ZöBA wird somit - analog dem Zonenplan - die Empfindlichkeitsstufen II festgelegt.

2. Art. 21 Landschaftsschutzzone

Nach Absatz 2 sind landwirtschaftliche Hochbauten gestattet, wobei nach Absatz 3 der Einordnung in die Landschaft grösste Beachtung zu schenken ist.

Nach Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 29 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) umfassen

Schutzzonen unter anderem Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart sowie Gebiete, die wegen ihrer Pflanzen und Tierwelt eines besonderen Schutzes bedürfen.

Schutzzonen bewahren bestimmte Gegenstände vor schädlichem Tun oder Lassen. Bauten, Anlagen und ihre Nutzung sind statthaft, soweit sie dem angestrebten Zustand der Gegenstände nicht zuwiderlaufen (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, Art. 17 N1).

Demnach sind also Bestimmungen zu Schutzzonen immer so zu formulieren, dass sie ihrem Zonenzweck gerecht werden. Mit der Zulassung von Hochbauten in der Landschaftsschutzzone, welche über die Sakrallandschaft östlich von Mon ausgeschieden ist, kann das Ziel der Freihaltung am Dorfrand und der Umgebung der beiden Kirchen nicht erreicht werden. Für diese einzigartige Landschaft ist eine Schutzzone zu erlassen, welche auch die landwirtschaftlichen Hochbauten untersagt. In diesem Sinne wird der letzte Satz in Abs. 2 von Art. 21 nicht genehmigt. Der Gemeinde bleibt indessen unbenommen, im Sinne einer Positivplanung im Rahmen der Grundordnung einzelne bedarfsgerechte und mit den Zielen der Landschaftsschutzzone abgestimmte Standorte für mögliche landwirtschaftliche Hochbauten zu bezeichnen (sog. Zone für landwirtschaftliche Hochbauten, vgl. Art. 72 MBauG 1988).

Für die übrigen Landschaftsschutzzonen, welche aus naturkundlichen Gründen (Feucht- und Magerwiesen) ausgeschieden worden sind, ist eine Bestimmung im Sinne einer Naturschutzzone (vgl. Art. 80 MBauG 1988) zu formulieren.

3. Art. 39 Öffentlicher Grund- und Luftraum

Als Ergänzung wäre die Aufnahme eines Absatzes über die Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke im Sinne von Art. 45 des Musterbaugesetzes 1988 zu prüfen.

4. Fehlende Bestimmungen

Es wäre wünschenswert, das Baugesetz mit Bestimmungen über die Verkehrssicherheit, über die Gestaltung von Zu- und Ausfahrten sowie über Reklamen und Hinweistafeln zu ergänzen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

ZONENPLAN UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1:1'000

1. Grösse der Bauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 6.5 ha. Davon sind gemäss Überbauungsstand 1990 rund 3.5 ha überbaut. Gegenüber dem Zonenplan 1972 gelang es der Gemeinde, die Bauzonen um rund 6.5 ha zu reduzieren. Für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind die Wohnbauzonen, d.h. die gesamte Bauzone minus die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, massgebend. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Wohnbauzonen umfassen ca. 6.0 ha, wovon rund 3.2 ha überbaut sind. Die Reserve an Wohnbauzonen betragen demnach ca. 2.8 ha. Demgegenüber hat das Amt für Raumplanung nach der sogenannten Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung in den letzten 20 bis 25 Jahre abgestellt wird, einen Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 1.5 ha ermittelt.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen immerhin um ca. 6.5 ha reduzieren konnte. Diese Reduktion ist sehr zu begrüßen und anzuerkennen. Ein weiterer Abbau der Bauzonenreserven ist nur schwer möglich und aufgrund des Erschliessungsstandes kaum mehr durchführbar. Immerhin wird der Gemeinde bei dieser Ausgangslage empfohlen, ihre Bauentwicklung in dem Sinne zu

steuern, dass bestimmte, noch unüberbaute Bauzonenteile einer Nutzungsetappierung unterzogen und erst dann zur Überbauung freigegeben werden, wenn ein breiter Baudruck feststellbar ist.

2. Archäologiezone

Im Gebiet nordwestlich von Mon liegt der Weiler Castela. Der Name dieses Weilers weist auf eine mittelalterliche oder gar frühmittelalterliche Burganlage hin. Eindeutige Spuren einer Burganlage sind aber heute im Gelände nicht zu erkennen. Da das fragliche Gebiet teilweise innerhalb der Bauzone liegt, ist den archäologischen Anliegen höchste Beachtung zu schenken. Die Gemeinde wird angehalten, bei nächster Gelegenheit, das heisst im Zusammenhang mit weiteren Änderungen des Zonenplanes 1:1'000, in diesem Gebiet eine Archäologiezone nach den Koordinaten 762'350 - 530 / 169'050 - 150 auszuscheiden.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:1'000 genehmigt werden.

D.

ZONENPLAN UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1:5'000

1. Skiabfahrten

Nach Art. 19 des Baugesetzes der Gemeinde Mon umfassen Skiabfahrten Flächen. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 sind hingegen die Skiabfahrten linienförmig dargestellt. Eine flächenbeanspruchende Zone, wie dies nach Art. 19 zum Ausdruck kommt, kann nicht nur linienmässig ausgeschieden werden. Die Gemeinde wird angehalten, bei nächster Gelegenheit die Skiabfahrten zu überprüfen und sie flächenmässig als überlagerte Nutzung darzustellen.

2. Schutzzonen

Die nachfolgenden Bemerkungen gelten sinngemäss auch für die Hecken- und Feldgehölze sowie Landschaftsschutzzonen, die innerhalb des Perimeters des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 liegen.

Hecken und Feldgehölze

Obwohl im Rahmen der Ortsplanungsarbeiten ein umfassendes Inventar der Hecken und Feldgehölze erstellt und in die Plangrundlagen eingetragen wurde, erscheint es weder in der Legende zum jeweiligen Zonenplan noch im Baugesetz.

Nach Art. 18 Abs. 1bis und Art. 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 25 der eidg. Vollziehungsverordnung zum NHG sind unter anderem Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, besonders zu schützen. In intensiv genutzten Gebieten ist unter anderem mit Feldgehölzen, Hecken oder anderen naturnahen und standortgemässen Vegetationen für einen ökologischen Ausgleich zu sorgen. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Im Falle von Mon sind alle diese ökologischen Nischen der Landwirtschaftszone zugeteilt. Damit kann der geforderte Schutz nicht gewährleistet werden. Die Ortsplanung bietet nun das Instrument, um im Zonenplan und im Baugesetz jene Feldgehölze und Hecken zu bezeichnen bzw. die notwendige Schutzbestimmung zu erlassen, die aus den vorerwähnten Gründen zu schützen sind. Die Gemeinde Mon wird daher ersucht, unter Berücksichtigung begründeter landwirtschaftlicher Interessen jene Feldgehölze und Hecken in den Zonenplänen zu bezeichnen, welchen eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt zukommt. Dazu soll im Baugesetz nach Rücksprache mit dem Amt für

Landschaftspflege und Naturschutz eine entsprechende Bestimmung aufgenommen werden.

Landschaftsschutzzone westlich von Mon

Die westlich des Dorfes ausgeschiedene Landschaftsschutzzone, welche dem Schutz von Feucht- und Magerwiesen dienen soll, kann ihren Zweck in der vorliegenden Form nicht erfüllen. Insbesondere sind die in Art. 21 formulierten Bestimmungen ungenügend. Zudem bestehen auf Gemeindegebiet von Mon auch ausserhalb der vorgesehenen Landschaftsschutzzone noch weitere, ebenso schützenswerte Feucht- und Magerwiesen. Zum Schutze dieser für eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt notwendigen Feucht- und Magerwiesen sind überlagerte Naturschutz-zonen im Sinne von Art. 80 des Musterbaugesetzes 1988, auszuscheiden.

Die Gemeinde Mon wird ersucht, eine Bestimmung über die Naturschutz-zonen in ihr Baugesetz aufzunehmen und die notwendigen Naturschutz-zonen, gestützt auf das entsprechende Inventar des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz, auszuscheiden.

Die Landschaftsschutzzone westlich von Mon wird in diesem Sinne zur Überarbeitung zurückgewiesen.

3. Archäologiezone

Im Gebiet Crest'Ota ist eine Archäologiezone ausgeschieden, die in ihrem Ausmass eher knapp ausgefallen ist. Es wäre wünschenswert, eine archäologische Schutzzone nach den Koordinaten 761'150 - 300 / 168'280 - 400 auszuscheiden.

Im übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 genehmigt werden.

E.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:1'000

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Versorgungsanlagen innerhalb der Bauzonen sind folgende Bemerkungen anzubringen:

- Das Wasserverteilungsnetz und die Hydrantenanlage sind den heutigen Anforderungen entsprechend auszubauen.
- Nachdem die Bauzonen wesentlich verkleinert sind, ist eine Anpassung des generellen Kanalisationsprojektes vor dem Ausbau des Kanalisationsnetzes angezeigt.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 kann genehmigt werden.

F.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:5'000

Die im Generellen Erschliessungsplan 1:5'000 dargestellten Wanderwege stimmen nicht in allen Teilen mit dem Inventarplan für das kantonale Wanderwegnetz der Bündner Wanderwege (BAW) überein.

Die Gemeinde Mon wird daher ersucht, bei nächster Gelegenheit das Wanderwegnetz nach Rücksprache mit dem Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement und der BAW zu ergänzen.

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

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG)

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 19. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird verpflichtet, das Zonenschema (Art. 13) mit weitergehenden Vorschriften über das Nutzungsmass (zum Beispiel Ausnützungsziffer oder gleichwertiges Instrumentarium) zu ergänzen, soweit es sich mit der Dorfzone II befasst. Übergangsmässig wird hiermit für die Dorfzone II eine Ausnützungsziffer von 0.6 festgelegt.
 - b) Für die ZöBA wird im Zonenschema (Art. 13) die Empfindlichkeitsstufe II festgelegt.
 - b) Der letzte Satz in Abs. 2 von Art. 21 (Landschaftsschutzzone) wird nicht genehmigt.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 19. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anmerkungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen ersucht, Hecken und Feldgehölze, welchen eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt zukommen, zu bezeichnen.
 - b) Die Landschaftsschutzzone westlich von Mon wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, bei nächster Gelegenheit im Gebiet Castelas eine Archäologiezone auszuscheiden.

3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 vom 19. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Anmerkungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen ersucht, Hecken und Feldgehölze, welchen eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt zukommen, zu bezeichnen.
 - b) Die Landschaftsschutzzone westlich von Mon wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Die Archäologiezone im Gebiet Crest'Ota soll bei nächster Gelegenheit überprüft und im Sinne der Erwägungen angepasst werden.
 - d) Die Gemeinde wird angehalten, die linienförmige Darstellung der Skiabfahrten zu überprüfen und bei nächster Gelegenheiten diese flächenmässig auszuscheiden.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 19. Januar 1990 wird genehmigt.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 19. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Baubewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

8. Der Gemeindevorstand Mon wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

1. Baxter

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

F. Collins

Dr. Caylezer