

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
7. Dezember 1993

Mitgeteilt den
15. DEZ. 1993

Protokoll Nr.
3071

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

A.

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Am 12. Juli 1992 hat die Gemeindeversammlung von **B u s e n o** für das Gebiet (comprensorio) der Monti di San Carlo eine Nutzungsplanung beschlossen. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Legge edilizia Monti di San Carlo
- Piano delle zone / Piano generale di urbanizzazione (traffico) 1:2'000
- Piano generale di urbanizzazione 1:2'000
- Piano tipologia - destinazione 1:2'000

Die Vorlage der Gemeinde wurde mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 30. März 1987 vorgeprüft.

Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. Juli 1992 wurde am 31. Juli 1992 öffentlich bekanntgegeben. Es sind bei der Regierung innerhalb der gesetzlichen Frist zwei Beschwerden eingegangen. Über diese Beschwerden wird in separaten Regierungsbeschlüssen entschieden.

Mit Schreiben vom 3. September 1992 ersucht der Gemeindevorstand Buseno die Regierung um Genehmigung dieser Ortsplanungsvorlage im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973.

B.

Legge edilizia

Art. 4 (Edificabilità)

Art. 4 lit. b befasst sich in grundsätzlicher Weise mit den zulässigen baulichen Tätigkeiten innerhalb der Erhaltungszone. So sieht der erste Abschnitt von Art. 4 lit. b vor, dass in der Erhaltungszone riattamenti und trasformazioni zulässig seien. Zuhanden der verantwortlichen kommunalen Baubehörde und der Grundeigentümer sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Neubauten in der Erhaltungszone unzulässig sind (vgl. Art. 27 a Abs. 2 KRG). Zu diesem ausdrücklichen Hinweis sieht sich die Regierung deshalb veranlasst, weil die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedene Erhaltungszone nicht nur bestehende intakte Gebäude an sich, sondern zum Teil auch noch einen mehr oder weniger grossen Gebäudeumschwung sowie gewisse Ruinen und einzelne nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten umfasst (vgl. dazu die Ausführungen zu Art. 6 und 9 hienach).

Art. 6 (Demolizioni und ricostruzioni)

Art. 6 lit. a befasst sich mit der Zulässigkeit von Abbrüchen und Wiederaufbauten. In einem ersten Satz wird bestimmt, dass Abbrüche in der Regel ("in generale") verboten seien. Es ist unklar, ob sich diese Bestimmung lediglich auf Abbrüche an sich oder auch auf Abbrüche im Hinblick auf einen Wiederaufbau bezieht. Sofern nur Abbrüche an sich gemeint sind, kann die Wendung "in generale" genehmigt werden. Sofern demgegenüber auch Abbrüche im Hinblick auf einen Wiederaufbau gemeint sind, kann die Wendung "in generale" nicht genehmigt werden, zumal der Abbruch und Wiederaufbau in Erhaltungszone prinzipiell und ausnahmslos verboten ist, wie dies die Gemeinde in Art. 9

Abs. 2 des vorliegenden Baugesetzes selbst zutreffend zum Ausdruck gebracht hat. Art. 6 lit. a ist im vorliegenden Genehmigungsverfahren somit wie folgt zu ergänzen: "Demolizioni im Hinblick auf beabsichtigte Wiederaufbauten sind ausnahmslos verboten". Diese Ergänzung ist zwischen dem ersten und zweiten Satz von Art. 6 lit. a einzufügen.

Im weiteren bestimmt Art. 6 lit. a, dass der Wiederaufbau von "diroccati" sowie von Gebäuden, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend nutzbar sind, unzulässig sei. Dazu ist zunächst einmal zu bemerken, dass ein Wiederaufbau wie erwähnt ausnahmslos verboten ist, also unabhängig davon, ob das bestehende Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist oder nicht. Im übrigen ist logisch, dass "diroccati" (rovine) oder Gebäude, die derart baufällig (cadente) sind, dass sie nicht einmal mehr landwirtschaftlich genutzt werden können, nicht wiederaufgebaut werden dürfen. Das gilt im übrigen auch für diejenigen "diroccati" resp. diejenigen baufälligen Gebäude, die gemäss Zonenplan innerhalb der Erhaltungszone liegen. So ist beispielsweise ein Wiederaufbau der auf Parzelle Nr. 559 (Mazucan) sich befindlichen Ruine oder ein Wiederaufbau des auf den Parzellen Nr. 725/726 (Pian Dent) stehenden baufälligen Gebäudes unzulässig, auch wenn die erwähnte Ruine resp. das erwähnte Gebäude gemäss Zonenplan innerhalb der Erhaltungszone liegen. Das Wiederaufbauverbot gilt ferner auch für ein Gebäude, das heute noch intakt ist und erst im Verlaufe der künftigen Planungsperiode (10-15 Jahre) seine bestimmungsgemässe Nutzbarkeit verliert; andernfalls müsste ja die Erhaltungszone laufend angepasst werden! Die Regierung sieht sich zu diesen Klarstellungen deshalb veranlasst, weil in gewissen Kreisen von Buseno offenbar die Meinung vorherrscht, dass ein Wiederaufbau automatisch zulässig sei, wenn die Ruine oder das baufällige Gebäude in der Erhaltungszone liegen. Das ist jedoch - wie erwähnt - eine falsche Erwartung. Entscheidend und massgebend ist vielmehr der effektive, reale Zustand der Baute.

Um in diesem Punkte klare Verhältnisse zu schaffen und die Grundeigentümer und die Gemeinde vor falschen Hoffnungen zu bewahren, sieht sich die Regierung veranlasst, den letzten Abschnitt von Art. 6 (I diroccati sono quelli indicati nel piano allegato N. 3 "Tipologia / destinazione - stato 1984; scala 1:2'000") von der Genehmigung auszunehmen und Art. 6 lit. a überdies mit folgendem Zusatz zu ergänzen: "Das gilt unabhängig von der Einstufung der Gebäude im Zonenplan oder in anderen Plänen".

Art. 7 (Piani)

In Art. 7 werden die Pläne aufgezählt, die Bestandteil der Nutzungsplanung Monti di San Carlo bilden sollen.

Der ebenfalls aufgezählte "Piano tipologia / destinazione (stato 1984) 1:2'000" kann nun zweifellos nicht als Bestandteil der Nutzungsplanung Monti di San Carlo betrachtet werden. Er stellt lediglich ein Grundlagenplan dar, der in grober Weise über die gegenwärtige Nutzung der einzelnen Gebäude Auskunft gibt und die "diroccati" bezeichnet. Der Plan entspricht zum Teil auch gar nicht mehr den heutigen Verhältnissen. So bezeichnet er das Gebäude auf Parzelle Nr. 761 (Mazucan) beispielsweise als "Stall", obschon am Augenschein festgestellt werden konnte, dass an dieser Stelle nur noch eine Ruine steht. Bezüglich der "diroccati" kommt dem Plan ohnehin keine Bedeutung zu, da für die Einstufung eines Gebäudes als "diroccato", wie bei Art. 6 hievor schon dargelegt, der effektive Zustand und nicht irgendwelche planliche Signaturen massgebend sind.

Die Aufzählung des "Piano tipologia / destinazione 1:2'000" in Art. 7 wird somit nicht genehmigt.

Art. 9 (Zona di conservazione)

Art. 9 Abs. 2 bestimmt, dass in den Erhaltungszonen la trasformazione ed il riattamento degli edifici esistenti zulässig seien. Hier ist der Vorbehalt anzubringen, dass riattamenti und erst recht auch trasformazioni nur zulässig sind, wenn das Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist. Diese Voraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit ergibt sich aus Art. 27 a Abs. 2 KRG, und sie muss im Zeitpunkt der Baugesuchsein-gabe noch erfüllt sein. Der Umstand, dass ein Gebäude heute in die Erhaltungszone einbezogen wurde, dispenziert mit anderen Worten nicht davon, im Zeitpunkt des unter Umständen erst Jahre später erfolgenden Zweckänderungsgesuches (erneut) zu prüfen, ob die Baute effektiv immer noch bestimmungsgemäss nutzbar ist.

Der Entscheid, ob ein Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, kann im übrigen anhand eines relativ leichten Kriteriums getroffen werden: Wenn ein Gebäude saniert und zu Wohnzwecken umgewandelt werden kann, ohne dass es dabei in sich zusammenfällt oder ohne dass dabei zu den Mitteln des Abbruchs und Wiederaufbaus gegriffen werden muss, kann es in der Regel noch als bestimmungsgemäss nutzbar eingestuft werden.

Im Interesse der Rechtssicherheit sieht sich die Regierung veranlasst, dem ersten Satz von Art. 9 Abs. 2 folgenden neuen Satz beizufügen: "Primäre Voraussetzung für trasformazioni und riattamenti ist, dass die edifici esistenti im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung noch bestimmungsgemäss nutzbar sind".

Art. 15 (Zone di protezione delle sorgenti)

Die Gemeinde wird ersucht, Art. 15 (und auch Art. 32 des Baugesetzes Buseno vom Jahre 1987) im Sinne des Art. 87 des Modello di legge edilizia per i comuni del cantone dei Grigioni (MLE 88) zu überarbeiten.

Art. 18

Art. 18 bestimmt, dass die Volumetrie des Gebäudes in der Regel ("in generale") erhalten bleiben müsse. Die Wendung "in generale" deutet wohl darauf hin, dass Ausnahmen möglich sein sollen. Art. 27 a Abs. 2 KRG lässt Zweckänderungen aber nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu. Die Wendung "in generale" kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 27 (Fabbricati secondari)

Art. 27 sieht vor, dass Anbauten oder freistehende Nebenbauten bis zu 9 m² Grundfläche unter bestimmten gestalterischen Voraussetzungen zulässig sind.

Dies widerspricht dem Sinn und Geist einer Erhaltungszone. Aus diesem Grunde sind gemäss Art. 27 a Abs. 2 KRG Neubauten und Gebäudeerweiterungen in Erhaltungszoneen denn auch verboten.

Art. 27 kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die Zwecke, die mit diesen An- und Nebenbauten gemäss Art. 27 Abs. 2 des vorliegenden neuen Baugesetzes erfüllt werden sollten, können ebensogut auch innerhalb der reichlich vorhandenen bestehenden Bausubstanz befriedigt werden.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Piano delle zone / Piano generale di urbanizzazione (traffico)
1:2'000

1. Erhaltungszonen

Die sechs Erhaltungszonen sind an sich korrekt ausgeschieden worden. Es ist jedoch an dieser Stelle nochmals mit Nachdruck zu betonen, dass der Einbezug eines bestimmten Gebäudes in die Erhaltungszone nicht automatisch bedeutet, dass eine ricostruzione im Sinne von Art. 6 lit. a oder ein riattamento resp. eine trasformazione im Sinne von Art. 9 Abs. 2 zulässig sind. Entscheidend und massgebend ist vielmehr der jeweilige effektive bauliche Zustand im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung. Dies würde es an sich nahelegen, die Erhaltungszone bei gewissen Gebäuden, so etwa beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 725/726, schon jetzt aufzuheben. Die Regierung sieht jedoch angesichts des vorstehenden Hinweises davon ab. Andernfalls müsste der Perimeter der Erhaltungszone laufend überprüft und angepasst werden, sobald wieder ein weiteres Gebäude baufällig (cadente) geworden ist oder zerfallen ist. Abgesehen davon ist nicht sicher, ob das erwähnte Gebäude auf Parzelle Nr. 725/726 die einzige Baute innerhalb der Erhaltungszone ist, die schon heute nicht mehr als bestimmungsgemäss nutzbar betrachtet werden kann.

2. Stallbauten mit Zweckänderungsverbot

Von den insgesamt rund 60 Stallbauten ausserhalb und innerhalb der Erhaltungszonen im Gebiet der Monti di San Carlo wurden 12 mit einem Zweckänderungsverbot belegt (Ställe con vincolo di destinazione). Von diesen zwölf Ställen sind bereits heute

mindestens drei nicht mehr als Stallbauten nutzbar oder zerstört (Mazucan, Parzelle 761, Ruine; L'ör della cros, Parzelle 742, nicht bestimmungsgemäss nutzbar; Ai pian, Parzelle 777 und 776, nicht bestimmungsgemäss nutzbar; von den Fraktionen Ciüss, Larsc und Porta besteht kein Fotoinventar, welches eine Beurteilung zulässt).

Die Landwirtschaftszone in den Monti di San Carlo umfasst die bedeutendsten landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Buse-no. Zur Erhaltung dieses landwirtschaftlich nutzbaren Bodens werden vom Bund und vom Kanton im Rahmen der Melioration grosse Investitionen für den Bau der Strasse vorgenommen (ca. 4 km lang, Kosten ca. 5,4 Mio. Franken). Neue landwirtschaftliche Gebäude können zufolge der baugesetzlichen Bestimmung zur zona nucleo del villaggio dei Monti innerhalb der Erhaltungszone nicht realisiert werden, und auch ausserhalb der Erhaltungszone sind solche angesichts der Landschaftsschutzzone nicht statthaft.

Die Qualität und die Anzahl der mit Zweckänderungsverbot belegten Gebäude ist - im Vergleich zur Ausdehnung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen - gering. Es liegen auch noch keine klaren Vorstellungen und Unterlagen vor, welche als Grundlage für die Beurteilung der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlichen bzw. mit einem Zweckänderungsverbot zu belegenden Gebäude dienen könnten.

Die Gemeinde ist deshalb anzuweisen, in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Landwirtschaftsamt ein landwirtschaftliches Betriebskonzept auszuarbeiten, welches die geeigneten und die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung inskünftig benötigten Gebäude klar aufzeigt (Bezeichnung der einzelnen Bauten, welche in den nächsten 10 bis 15 Jahren für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig sind). Die geeigneten und für die Landwirtschaft notwendigen Bauten sollen anschliessend in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden bezeichnet wer-

den. Nach Ablauf einer Planungsperiode wird diese Bezeichnung dann überprüft und gegebenenfalls angepasst werden können (vgl. Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG).

Damit die vorzunehmende Bezeichnung nicht nachteilig präjudiziert wird, sind sämtliche Stallbauten, welche im "Piano tipologia / destinazione" 1:2'000 vom 12. Juli 1992 als solche (mit brauner Farbe) bezeichnet sind, vorübergehend als "stalle con vincolo di destinazione" zu betrachten. Erst wenn die Ausarbeitung des landwirtschaftlichen Betriebskonzeptes abgeschlossen ist und die Gemeinde gestützt darauf weitere Stallbauten mit Zweckänderungsverbot in der Nutzungsplanung bezeichnet hat, werden die verbleibenden Stallbauten zur Umnutzung freigegeben werden können.

3. Quellschutzzonen

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. e KRG sind in den Zonenplänen zum Schutze von bedeutenden Grundwasser- und Quellvorkommen Schutzzonen auszuscheiden. Auf dem Monti di San Carlo, Gemeindegebiet Buseno, bestehen drei Quellen. Zwei davon sind gefasst und dienen der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Buseno (Gebiet Mezzedol), die dritte ist nicht gefasst (Gebiet Pigno). Im Zonenplan ist lediglich eine dieser drei Quellen bezeichnet. Die für diese Quelle im Zonenplan festgelegte Quellschutzzone (I, II, III) entspricht nicht der generellen Schutzzonenausscheidung gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte. Die Gemeinde ist anzuweisen, die ausgeschiedene Quellschutzzone im Zonenplan nach Rücksprache und im Benehmen mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz zu überarbeiten und die Schutzzonenplanung mit Bezug auf die anderen Quellen zu ergänzen.

4. Gefahrenzonen I (hohe Gefahr)

Die Gefahrenzonen I (Steinschlag) wurden nicht vollständig ausgeschieden. Es fehlt die Ausscheidung einer Gefahrenzone I im Bereiche des Flussbettes von Larso nach Porta. In diesem Gebiet wurden Erdrutschungen festgestellt. Die Gemeinde ist anzuweisen, nach Rücksprache und im Benehmen mit der zuständigen Gefahrenkommission den Zonenplan mit dieser Gefahrenzone I zu ergänzen.

5. Lärmschutz

Gemäss Art. 44 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) sind den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) zuzuordnen. In den vorliegenden Zonenplänen sind die Lärmempfindlichkeitsstufen nicht zugeordnet. Die Gemeinde ist anzuweisen, diesen Mangel umgehend zu beheben.

6. Piano generale di urbanizzazione (traffico)

Die Gemeinde hat im Generellen Erschliessungsplan "traffico" im Gebiet zwischen L'Or della Cros und Mazucan einen Parkplatz ausgeschieden. Die Anlage dürfte erst im Zeitpunkt des Ausbaues des Güterwegnetzes Buseno - San Carlo realisierbar sein. Im übrigen ist die Festlegung eines zentralen Parkplatzes anstelle separater Zufahrten zu jeder einzelnen Erhaltungszone konzeptionell richtig. Für die Realisierung des Parkplatzes wird zu gegebener Zeit noch ein Rodungsbewilligungsverfahren durchzuführen sein. Dieses Verfahren wird hier ausdrücklich vorbehalten.

Ansonsten steht der Genehmigung des piano delle zone / piano generale di urbanizzazione (traffico) 1:2'000 nichts entgegen.

D.

Piano generale di urbanizzazione 1:2'000 (Acquedotto, canalizzazioni e depurazione, energia, rifiuti)

Löschwasserbereitschaft

Gemäss Art. 27 a Abs. 3 KRG können die Gemeinden bei abgelegenen Erhaltungszonen besondere Vorschriften über die Erschliessung erlassen. Es geht darum, unter Sicherstellung der Grunderschliessung für die saisonale Belegung einen einfachen Komfort festzulegen (reduzierter Erschliessungsgrad). Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes ist nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde die Wasserzuleitung in Gebäude untersagt und auf eine Kanalisation und Abwasserbehandlung verzichtet. Weniger verständlich ist aber das Fehlen der Löschwassereinrichtungen im Generellen Erschliessungsplan. Die Gebäude in der Erhaltungszone Monti di San Carlo sind fast alle in Holz gebaut, wodurch ein erhöhtes Brandrisiko besteht. Art. 44 der Ausführungsbestimmungen zur kantonalen Feuerpolizeiverordnung schreibt folgendes vor: "Wo in nicht ständig bewohnten und schwach besiedelten Gebieten der hohen Kosten wegen weder der Gemeinde noch den direkt betroffenen Gebäudeeigentümern der Bau einer zentralen Löschwasserversorgung zugemutet werden kann, sind Feuerweiher oder in frostgefährdeten Lagen andere, stets betriebsbereite Wasserbezugsorte zu erstellen".

Die Gemeinde ist in diesem Sinne anzuweisen, wenigstens Standorte für die Wasserfassungen zur Löschwasserversorgung im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.

Im übrigen steht der Genehmigung dieses Generellen Erschliessungsplanes nichts entgegen.

E.

Weitere Planung

1. Piano generale delle strutture

Art. 11 des Baugesetzes der Gemeinde Buseno vom 29. Juli 1987 sieht das Planungsmittel des Generellen Gestaltungsplanes vor. Die Erarbeitung eines solchen Planes in Ergänzung zum Zonenplan drängt sich für die Monti di San Carlo geradezu auf. Es geht dabei im wesentlichen darum, gestützt auf ein Siedlungsinventar die schützenswerten Gebäude, die erhaltenswerten Gebäude und die gemäss Art. 12 wiederherzustellenden Gebäude oder Gebäudeteile in grundeigentümerverbindlicher Weise exakt festzulegen. Daneben können im Generellen Gestaltungsplan das Ausmass und die Grenzen der baulichen Eingriffe sowie die Art und Weise von Wiederherstellungen fixiert werden. In diesem Sinne ersucht die Regierung die Gemeinde Buseno, den bestehenden "piano tipologia - destinazione" zu einem aktualisierten Siedlungsinventar weiterzuentwickeln und gestützt darauf einen Generellen Gestaltungsplan gemäss Art. 11 des Baugesetzes Buseno resp. Art. 35 KRG zu erlassen. Dieser Generelle Gestaltungsplan könnte dann gerade auch dazu verwendet werden, das Ergebnis des geforderten landwirtschaftlichen Betriebskonzeptes umzusetzen.

2. Bauberatung

Art. 3 Abs. 4 des Baugesetzes Buseno vom 29. Juli 1987 sieht vor, dass die Baubehörde in den Fällen, in denen die kommunale Baugesetzgebung eine obligatorische Bauberatung vorschreibt,

einen entsprechenden Spezialisten ernennen kann. Art. 3 Abs. 3 des Baugesetzes Buseno gibt der Baubehörde die Befugnis, die Aufwendungen eines solchen Spezialisten den Interessierten (Baugesuchsteller) zu überbinden.

Das vorliegende Baugesetz für die Monti di San Carlo enthält in den Artikeln 10-12 und 17 ff. an sich gute Vorschriften über die bauliche Gestaltung von Gebäuden und der Umgebung etc.. Diese Vorschriften weisen allerdings zahlreiche unbestimmte Begriffe auf, die je nach Zusammensetzung der Baubehörde unterschiedlich interpretiert werden können. Die Regierung misst einer möglichst unversehrten Erhaltung der hergebrachten kulturhistorischen Werte auf den Monti di San Carlo grosse Bedeutung zu. Ein erster Schritt ist mit der vorliegenden neuen Nutzungsplanung sowie mit dem darin integrierten Steinplattenobligatorium getan. Es müssen aber noch zusätzliche Schritte und Anstrengungen unternommen werden, um sicherzustellen, dass sich vergangene Fehlgestaltungen nicht wiederholen können. Die heute feststellbare Tendenz zu einem unkontrollierten architektonischen "Durcheinander" müssen unter allen Umständen aufgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund erachtet es die Regierung als unausweichlich, für die Monti di San Carlo eine neutrale obligatorische Bauberatung im Sinne von Art. 3 Abs. 4 des Baugesetzes Buseno anzuordnen. Damit sollen nicht der gute Wille und die Kompetenz der Baubehörde in Frage gestellt werden. Vielmehr geht es darum, bei der Auslegung und Anwendung der zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe im vorliegenden neuen Baugesetz eine einheitliche, konstante Praxis sicherzustellen. Das kann nach Auffassung der Regierung am besten über einen auswärtigen neutralen Bauberater, der vom Druck der kleinräumlichen Beziehungen befreit ist, erreicht werden.

In diesem Sinne sieht sich die Regierung veranlasst, die Gemeinde Buseno anzuweisen, im vorliegenden neuen Baugesetz umgehend die obligatorische Bauberatung im Sinne von Art. 11 des Baugesetzes Buseno resp. Art. 8 MLE 88 zu verankern und gestützt darauf den erforderlichen Spezialisten zu bezeichnen.

3. Einheitlicher Genereller Erschliessungsplan

Den Teilbereich Verkehr hat die Gemeinde im Zonenplan integriert, wogegen sie für die übrigen Erschliessungsbereiche einen gesonderten Generellen Erschliessungsplan erliess. Das ist nicht verständlich und widerspricht auch Art. 19 KRG. Die Gemeinde wird daher ersucht, alle Erschliessungsbereiche bei Gelegenheit in einem einzigen separaten Generellen Erschliessungsplan zu ordnen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz Monti di San Carlo vom 12. Juli 1992 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Ergänzungen genehmigt:

- a) Art. 6 lit. a wird nur in der folgenden (ergänzten) Fassung genehmigt:

"Le demolizioni sono in generale proibite. Demolizioni im Hinblick auf beabsichtigte ricostruzioni sind ausnahmslos verboten. La ricostruzione nella zona di con-

servazione NVM di diroccati o di edifici non più utilizzabili secondo la loro destinazione originale non è ammessa. Das gilt unabhängig von der Einstufung der Gebäude im Zonenplan oder in anderen Plänen.

- b) Der letzte Satz von Art. 6 ("I diroccati sono quelli indicati nel piano allegato N. 3 tipologia / destinazione - stato 1984; 1:2'000") wird nicht genehmigt.
- c) Die Aufzählung des "piano tipologia / destinazione" (stato 1984) in Art. 7 wird nicht genehmigt.
- d) Art. 9 Abs. 2 wird mit folgendem zweiten Satz ergänzt:
"Primäre Voraussetzung für trasformazioni und riattamenti ist, dass die edifici esistenti im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung noch bestimmungsgemäss nutzbar sind".
- e) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 15 (zone di protezione delle sorgenti) im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
- f) Die Wendung "in generale" in Art. 18 (volumetria) wird nicht genehmigt.
- g) Art. 27 (fabbricati secondari) wird nicht genehmigt.

2. Der piano delle zone / piano generale di urbanizzazione (traffico) Monti di San Carlo 1:2'000 vom 12. Juli 1992 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Anordnungen genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Planung bezüglich der stalle con vincolo di destinazione gestützt auf ein

landwirtschaftliches Betriebskonzept neu zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen, d.h. zusätzliche stalle con vincolo di destinazione zu bezeichnen.

Um diese weitergehende Planung nicht nachteilig zu präjudizieren, werden hiermit vorübergehend sämtliche Stallbauten, die im piano tipologia / destinazione 1:2'000 vom 12. Juli 1992 als solche qualifiziert sind, einem befristeten Zweckänderungsverbot unterworfen.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Quellschutzzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, den einzelnen Nutzungszonen umgehend Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen.
3. Der piano generale di urbanizzazione (acquedotto etc.) 1:2'000 vom 12. Juli 1992 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung genehmigt:
- Die Gemeinde wird angewiesen, Anlagen für die Löschwasserbereitschaft im Generellen Erschliessungsplan festzulegen.
4. Die Gemeinde wird ersucht, einen Generellen Gestaltungsplan im Sinne von Art. 35 KRG zu erlassen.

5. Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen angewiesen, bis Mitte 1994 im neuen Baugesetz Monti di San Carlo die obligatorische Bauberatung vorzusehen und einen entsprechenden Spezialisten zu bezeichnen.
6. Der piano "Tipologia - destinazione" 1:2'000 wird lediglich als Grundlage zur Kenntnis genommen.
7. Die beiden Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
8. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz und auf den Plänen vorzunehmen.
9. Die Gemeinde Buseno wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Maissen

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen