



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

18. Mai 1992

Mitgeteilt den

1. JUNI 1992

Protokoll Nr.

1317

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde M a t h o n stimmten am 21. Mai 1991 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten den Zonenplan (mit Gestaltungselementen) 1:2'000, den Zonenplan 1:10'000, den Generellen Erschliessungsplan 1:2'000, den Richtplan 1:10'000 sowie das Baugesetz. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989 liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 30. Mai 1991. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. September 1991 ersuchte der Gemeindevorstand um Genehmigung der Ortsplanung.

B.

Baugesetz

Art. 20 (Zonenschema)

In Art. 20 ordnet die Gemeinde den Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 und Art. 44 LSV zu. Diese Zuordnung wurde für alle erforderlichen Nutzungszonen mit Ausnahme der Landwirtschaftszone vorgenommen. Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe für die Landwirtschaftszone ist deshalb bei nächster Gelegenheit vorzunehmen.

Art. 28 (Deponiezone)

Wie unter Abschnitt C, Ziffer 3 nachstehend noch darzulegen sein wird, muss die Deponiezone zur Uebearbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden. Es rechtfertigt sich daher, auch Art. 28 zur Uebearbeitung zurückzuweisen.

Art. 42 (Abstand von Wald und Gewässern)

Gemäss Art. 42 Abs. 1 ist gegenüber Wald ein Abstand von 10 m ab Waldgrenze einzuhalten. Ein solcher Abstand ist aufgrund einschlägiger Erfahrungen nach Auffassung des Forstinspektors als zu gering zu betrachten. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, Art. 42 Abs. 1 zu überarbeiten. Es wird empfohlen, gegenüber Hochwald einen Waldabstand von 20 m und gegenüber dem übrigen Wald einen solchen von 10 m festzulegen. In begründeten Ausnahmefällen können immer noch Baulinien im Sinne von Art. 14 Abs. 1 erlassen werden.

Art. 54 (Lager- und Abfallplätze)

Art 54. Abs. 2 sieht vor, dass die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial nur in der Deponiezone zulässig ist. Wie nachstehend unter Abschnitt C Ziffer 3 noch darzulegen sein wird, kann die im Zonenplan vorgesehene Deponiezone freilich nicht genehmigt werden. Unverschmutztes Aushubmaterial gehört im allgemeinen auch gar nicht auf eine Deponie, sondern in eine geeignete Materialablagerungsstelle. Hiefür wäre eine Materialablagerungszone auszuscheiden.

Mit Rücksicht auf diese Ausführungen rechtfertigt es sich, Art. 54 Abs. 2 an die Gemeinde zur Uebearbeitung zurückzuweisen.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenplan 1:2'000 und Zonenplan 1:10'0001. Grösse der Bauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen etwa 6.4 ha. Dies bedeutet gegenüber den im bisherigen Zonenplan vom 16. Juni 1973 ausgeschiedenen Bauzonen eine Reduktion um rund 4.1 ha. Die für die Beurteilung der Bauzonengrösse interessierenden Wohnbauzonen (Dorfkernzone, Wohnzone, Wohn-Gewerbezone) betragen rund 6.0 ha, wovon gemäss Stand der Ueberbauung, Erschliessung und der Baureife, Stand Mai 1991, noch rund 3.1 ha überbaubar sind. Demgegenüber hat das Amt für Raumplanung nach der sogenannten Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung in den vergangenen 20 - 25 Jahren abgestellt wird, einen Baulandbedarf von lediglich 0.8 - 1.2 ha ermittelt. Die Reserven an Wohnbauzonen übersteigen somit den Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG um rund 1.9 - 2.3 ha. Die Regierung nimmt jedoch zur Kenntnis, dass die Gemeinde die im bisherigen Zonenplan ausgeschiedenen Wohnbauzonen um rund 4.1 ha oder ca. 40% reduzieren konnte. Weitergehende Reduktionen der dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen sind kaum mehr möglich, da nach dem ermittelten Erschliessungsstand das eingezonte Land als weitgehend erschlossen betrachtet wird oder aber in einem Quartierplanverfahren steht.

2. Uebriges Gemeindegebiet

Im Zonenplan 1:2'000 und im Zonenplan 1:10'000 wurden die Gebiete "Dros" und "Plan da Crusch" als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Gemäss Richtplan 1:10'000 sowie gemäss Bericht des Planers zur Ortsplanungsrevision, Ziffern 4 lit. b und

5.1, betrachtet die Gemeinde diese dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Gebiete als Reservebaugebiet. Die Schaffung dieser Gebiete steht im Zusammenhang mit der Option eines zukünftigen touristischen Ausbaus des Schamserbergs.

Uebrigtes Gemeindegebiet kann ausgeschieden werden, sofern die Gemeinde über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehende Flächen als Reservebaugebiet für die übernächste Planungsperiode vorsehen möchte. Die Ausscheidung einer Zone "übrigtes Gemeindegebiet" ist mit anderen Worten höchsten für solche Gebiete zulässig, die für die bauliche Entwicklung der nächsten 20 - 25 Jahre voraussichtlich benötigt werden.

Der regionale Teilrichtplan "Fremdenverkehr" für die Region Hinterrhein ist in Bearbeitung. Eine Abstimmung zwischen den kommunalen Ausbauplänen des touristischen Angebots am Schamserberg und der Region ist deshalb zur Zeit nicht möglich. Folglich kann auch noch keine Beurteilung der als übrigtes Gemeindegebiet bezeichneten Gebiete hinsichtlich des Bedarfs erfolgen. Die Regierung muss somit die Gebiete "Dros" und "Plan da Crusch" mangels Entscheidungsgrundlagen zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückweisen.

Zu diesem Schritt sieht sich die Regierung auch deshalb veranlasst, weil bereits die von der Gemeinde ausgeschiedenen Bauzonen, wie erwähnt, über den Bedarf der nächsten 15 Jahre hinausgehen. Ueberdies bestehen im weitgehend überbauten Gebiet beträchtliche Nutzungsreserven, die bei der Ermittlung der Wohnbauzonenreserven nicht mitberücksichtigt wurden.

3. Deponiezone

Im Zonenplan 1:10'000 ist an der Strasse nach Wergenstein eine Deponiezone vorgesehen. Darin darf gemäss Art. 28 BauG "Abbruch- und Aushubmaterial" deponiert werden. Es handelt sich

also nicht bloss um eine Materialablagerungsstelle für unverschmutztes Aushubmaterial, sondern offenbar um eine eigentliche Deponie gemäss Art. 6 des kantonalen Abfallbewirtschaftungsgesetzes (AbG) resp. Art. 21 ff. der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA). Im Gegensatz zu Materialablagerungszonen erfordern Deponiezone entsprechende Abklärungen bezüglich Standorteignung sowie eine überkommunale bzw. regionale Koordination im Rahmen des regionalen Richtplanes (Art. 6 AbG; Art. 17 TVA). Diese raumplanerischen Vorarbeiten fehlen. Solche erweisen sich vorliegend vor allem deshalb als unerlässlich, weil die vorgesehene Deponiezone vollumfänglich im Wald liegt und überdies aus geologischen Gründen nicht unproblematisch ist.

Aus den dargelegten Gründen wird die Deponiezone von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückgewiesen.

4. Landschaftsschutzzone

Im Maiensäss- und Alpengebiet befinden sich noch diverse schützenswerte Flachmoore von regionaler Bedeutung. Der Gemeinde wird empfohlen, den Zonenplan 1:10'000 in dieser Hinsicht bei nächster Gelegenheit einer Ueberprüfung zu unterziehen.

5. Gestaltung

Obwohl der Zonenplan 1:2'000 als "Zonenplan mit Gestaltungselementen" bezeichnet ist, fehlen solche weitgehend. Es werden nur gerade erhaltenswerte Stallbaustandorte und Kulturobjekte bezeichnet sowie ein Gebiet der Quartierplanpflicht unterworfen. Gemäss Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz handelt es sich bei Mathon um ein Dorfbild von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde hat jedoch keinen eigentlichen Generel-

len Gestaltungsplan oder ausreichende Schutzvorschriften für die Erhaltung dieses Dorfbildes erlassen. Ausserdem wurde gemäss Art. 20 des Gemeindebaugesetzes die Ausnützungsziffer für die Dorfkernzone abgeschafft, was auf die bestehende Substanz einen zusätzlichen Druck bewirken wird. Der Gemeinde wird empfohlen, weitergehende Schutzvorschriften oder einen Generellen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Im übrigen können der Zonenplan 1:2'000 und der Zonenplan 1:10'000 genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Im Sinne eines Hinweises wird festgehalten, dass die Kantonsstrasse im Dorf Mathon bis zur Wendekehre beim Schulhaus reicht.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 kann genehmigt werden.

E.

Richtplan 1:10'000

Im Sommer 1987 lehnten die Stimmberechtigten in einer Volksbefragung eine touristische Entwicklung am Schamserberg ab. Nach damals vorgängig der Abstimmung gemachten Aussagen der Gemeindevertreter sollten bei einem negativen Entscheid keine weiteren Initiativen für den Bau von touristischen Erschliessungsanlagen am Schamserberg erfolgen. Aufgrund des negativen Ausgangs jener Volksbefragung wurde im Bericht "Touristisches Inventar und Ausbauvorhaben" des Amtes für Raumplanung Graubünden vom Oktober 1987 der Schamserberg

denn auch konsequenterweise als Skigebiet nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde scheint sich nun dennoch die Option auf eine mögliche zukünftige touristische Entwicklung offenhalten zu wollen. Daraufhin deuten die ausgeschiedenen Reservebaugelände "Dros" und "Plan da Crusch" sowie die im Richtplan eingezeichneten Skilifte im Gebiet "Dros" - "Alp digl Oberst".

Der regionale Richtplan "Fremdenverkehr" liegt noch nicht vor. Eine Abstimmung zwischen dem kommunalen Richtplan hinsichtlich der touristischen Entwicklung und dem regionalen Richtplan Fremdenverkehr ist infolgedessen nicht möglich.

Bezüglich der im Richtplan 1:10'000 vom 21. Mai 1991 vorgesehenen touristischen Ausbauvorhaben inkl. Reservebaugelände ist von einer Kenntnisnahme durch die Regierung im Sinne von Art. 16 KRG demnach abzusehen.

Gestützt auf Art. 37 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 21. Mai 1991 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 20 ist bei nächster Gelegenheit im Sinne der Erwägungen zu ergänzen (Lärmempfindlichkeitsstufen).
 - b) Art. 28 (Deponiezone) wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 42 Abs. 1 (Waldrandabstand) zu überarbeiten.

- d) Art. 54 Abs. 2 (Materialablagerung) wird an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückgewiesen.
2. Die Zonenpläne 1:2'000 und 1:10'000 vom 21. Mai 1991 werden im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
- a) Die dem übrigen Gemeindegebiet zugeschienenen Gebiete "Dros" und "Plan da Crusch" werden zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Die Deponiezone wird zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - c) Der Gemeinde wird empfohlen, die Landschaftsschutzzone bei nächster Gelegenheit zu überprüfen.
3. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 21. Mai 1991 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Gemeinde wird empfohlen, einen Generellen Gestaltungsplan oder weitergehende Bestimmungen zum Schutz des Ortsbildes zu erlassen.
5. Die Regierung nimmt vom kommunalen Richtplan 1:10'000 vom 21. Mai 1991 nur insoweit Kenntnis, als er sich nicht mit dem touristischen Ausbau des Schamserberges befasst.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleiben die Bewilligungsentscheide den zuständigen Amtsstellen vorbehalten.
7. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Baugesetz und den Plänen vorzunehmen.

8. Der Gemeindevorstand von Mathon wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekannt zu geben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an den Gemeindevorstand 7433 Mathon, an R. Tremp, STW, Kornplatz 2, 7000 Chur, an die Regionalplanungsgruppe Hinterrhein, c/o M. Valsecchi, Rathaus, 7430 Thusis, an das kantonale Amt für Wirtschaft und Tourismus, an das kantonale Gemeindeinspektorat, an das kantonale Landwirtschaftsamt, an das kantonale Meliorations- und Vermessungsamt, an den kantonalen Archäologischen Dienst, Postfach, 7023 Haldenstein, an das kantonale Amt für Landschaftspflege und Naturschutz, an das kantonale Amt für Umweltschutz, an das kantonale Tiefbauamt, an das kantonale Forstinspektorat, an die kantonale Gebäudeversicherungsanstalt, an die Kantonspolizei, an die Kreispostdirektion, 7000 Chur, an die Bündner Wanderwege, 7023 Haldenstein, im Doppel an das kantonale Amt für Raumplanung, an die Kanzleidirektion, 3-fach an das Departement des Innern und Volkswirtschaft (samt Unterlagen).



Namens der Regierung

Der Präsident:

Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen