

GEMEINDE MATHON

TEILREVISION ORTSPLANUNG

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Nutzungsplanung der Gemeinde Mathon	1
1.2	Projekt Vielzweckgebäude	1
1.3	Auftrag	1
2	Nutzungspläne	2
2.1	Zonenplan	2
2.1.1	Wohn-Gewerbezone	2
2.1.2	Wohnzone	2
2.1.3	Landwirtschaftszone	2
2.1.4	Forstwirtschaftszone	2
2.2	Genereller Erschliessungsplan	5
3	Baugesetz	5
4	Mitwirkungsverfahren	6
4.1	Form und Mittel der gewählten Instrumente	6
4.2	Anliegen seitens der Bevölkerung	6
4.3	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	7
	Anhang 1 • Abkürzungen	8

1 Ausgangslage

1.1 Nutzungsplanung der Gemeinde Mathon

Die Gemeindeversammlung von Mathon stimmte am 21. Mai 1991 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu. Am 18. Mai 1992 (Protokoll Nr. 1317) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden diese Totalrevision. Seither erfuhr die Nutzungsplanung der Gemeinde keine Änderungen.

Sowohl das Baugesetz als auch der Zonenplan wurde mit Vorbehalten genehmigt bzw. zur Überarbeitung der Planungsmittel an die Gemeinde zurückgewiesen. Auf die entsprechenden Punkte wird im Bericht eingegangen.

Ausgangslage für die Teilrevision bildet somit die eingangs erwähnte Ortsplanung aus dem Jahre 1991.

1.2 Projekt Vielzweckgebäude

Die Gemeinde Mathon beschäftigt sich schon seit geraumer Zeit mit der Errichtung eines Vielzweckgebäudes. Als Standort für diese Baute ist der zur Bauzone gehörende Teil von Parzelle Nr. 125 vorgesehen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan 1:2'000 gehört dieser Grundstücksteil zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die vom Gemeindevorstand Mathon vorgenommenen Abklärungen beim Amt für Raumplanung ergaben, dass Teile des projektierten Bauvorhabens (Restaurant, Wirtewohnung etc.) in der ZöBA nicht zonenkonform seien und folglich nicht bewilligt werden könnten. Der Gemeinde wurde daher empfohlen, den fraglichen Teil von Parzelle Nr. 125 umzuzonen. Für das Vielzweckgebäude besteht ein Vorprojekt aus dem Jahre 2001 (Situationsplan vom 12. März 2001) von A. Rüedi, Architekt HTL, Chur.

1.3 Auftrag

Anfangs 2001 beauftragte der Gemeindevorstand Mathon die STW AG für Raumplanung mit der Teilrevision der OP Revision. Neben der Umsetzung des Regierungsbeschlusses von 1992 und der Umzonung von Parzelle Nr. 125 wurde auch die Durchführung des offiziellen Waldfeststellungsverfahrens gemäss Waldgesetz nötig. Da die Waldfeststellung nicht mit der ausgeschiedenen Forstwirtschaftszone deckungsgleich ist, ergaben sich verschiedene kleinere Anpassungen bei der Grundnutzung. Dasselbe gilt auch für die kleineren Differenzen zwischen analoger und digitaler Plangrundlage.

2 Nutzungspläne

2.1 Zonenplan

2.1.1 Wohn-Gewerbezone

Die neu geschaffene Wohn-Gewerbezone ersetzt die direkt an die Kantonsstrasse angrenzende ZöBA auf Parzelle Nr. 125 im Gebiet Barnestg. Sie weist eine Tiefe von 25 m auf. Im Bereich der nordöstlichen Parzellengrenze gehört ein kleiner Teil des Grundstücks aufgrund der Waldfeststellung neu zur Forstwirtschaftszone. Im Zusammenhang mit dem minimalen Waldabstand (vgl. Ausführungen zum Baugesetz) ist der nördlichen Parzellenteil nur noch reduziert baulich nutzbar. Diese Wohn-Gewerbezone dient der Erstellung des eingangs erwähnten Vielzweckgebäudes. Die Zonenbestimmungen / Zonenvorschriften bleiben unverändert.

2.1.2 Wohnzone

Im Bereich der Parzelle Nr. 99 (Gebiet Tumols) verläuft die Zonengrenze zwischen Wohnzone und Landwirtschaftszone durch die Parzelle und auch durch eine bestehende Wohnbaute. Der nordwestliche Teil des Grundstücks (ein Streifen von ca. 7 m Breite) wird daher von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone umgezont. Auf Parzelle Nr. 100 bleibt die Zonengrenze unverändert.

2.1.3 Landwirtschaftszone

Aufgrund der Waldfeststellung bzw. des Übergangs zur digitalen Plangrundlage (Liegenschaften) ergeben sich im Bereich der Parzellen Nr. 124 und Nr. 126 (Gebiet Barnestg) kleinere Flächen, die neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

2.1.4 Forstwirtschaftszone

Waldfeststellung

Die Bauzonen der Gemeinde Mathon grenzen an verschiedene Stellen direkt an den Wald (Forstwirtschaftszone) oder bis in die unmittelbare Nähe. Für die detaillierte Abgrenzung zwischen Bauzonen und der Forstwirtschaftszone wurden die Waldgrenzen, in enger Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Wald (Region 4, Regionalforstingenieur O. Hugentobler) und dem Grundbuchgeometer (G. Luzi, Summaprada), festgelegt und im Sinne von Art. 12 Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz und den dazugehörigen Richtlinien (RAB zKWaG) in den Zonenplan übertragen. Im Bereich der Bauzonen erfolgte die Waldfeststellung gemäss Art. 10 ff. RAB zKWaG. Es betrifft dies folgende Zonen:

- Wohnzone Gurschegn (Pz. Nr. 88, 93, 100 und 106,)
- Wohn-Gewerbezone (Pz. Nr. 119 und 120)
- neue Wohn-Gewerbezone (Pz. 125, ehemals ZöBA).

Für diese, im Zonenplan speziell gekennzeichneten Waldränder, gilt der statische Waldbegriff, d.h. diese Waldränder sind in ihrer Lage und Ausdehnung mindestens bis zur nächsten Zonenplanrevision festgelegt, unabhängig von der aktuellen Bestockung und einem allfälligen Einwachsen.

Gegenüber der im rechtsgültigen Zonenplan ausgeschiedenen Forstwirtschaftszone ergeben sich kleinere und grössere Differenzen. Teilweise reicht der «neue» Wald in die Bauzone hinein und teilweise ist die Fläche der Forstwirtschaftszone kleiner als im rechtsgültigen Zonenplan. Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde die Grundnutzung jeweils geringfügig angepasst.

Waldabstand

Gemäss Art. 42 Abs. 1 BauG (Abstand von Wald und Gewässern) gilt gegenüber Hochwald ein Abstand von 10 m und gegenüber Niederwald ein solcher von 5 m.

Nach Art. 42 Abs. 3 kann die Gemeinde im Zonenplan besondere Waldabstandslinien festlegen. Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG sieht vor, dass der ordentliche Waldabstand in Ausnahmefällen mittels Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden kann. Zur Konkretisierung des Begriffs «Ausnahmefälle» erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) Richtlinien. Danach gilt als möglicher Ausnahmefall zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre. Als weitere Ausnahmefälle gelten auch bestehende Bauten im Waldabstandsreich. Gestützt auf diese Bestimmungen legt die Gemeinde Mathon im Zonenplan folgende Waldabstandslinien fest:

Parzelle Nr. 88

Bei der Parzelle Nr. 88 handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 1046 m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan gehört die ganze Parzelle zur Wohnzone. Sie entstand aus einer Landumlegung im Zusammenhang mit der Quartierplanung Tumols/Gurschegn anfangs der 90er Jahre. Durch die Waldfeststellung gehört nun die westliche Ecke des Grundstücks nicht mehr zur Wohnzone, sondern wird neu zum Waldareal (Forstwirtschaftszone) geschlagen. Zusammen mit der Waldabstandsregelung ergeben sich für die Überbaubarkeit des Grundstücks einschneidende Konsequenzen.

Bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von 10 m und der minimalen Grenzabstände von 3 m (kleiner Grenzabstand) und 7 m (grosser Grenzabstand) ist diese Parzelle nicht mehr sinnvoll überbaubar. Von einer Parzellenfläche von 1'046 m² umfasst der überbaubare Bereich gerade noch 297 m². Die Fläche ist zudem von ihrer Form her sehr ungünstig (schmal und lang). Die verbleibende Bautiefe beträgt für einen grossen Teil des Grundstückes lediglich noch 4-6 m (vgl. Abb. 1). Die in den erwähnten Richtlinien aufgeführte Möglichkeit zur Landumlegung besteht hier nicht, ist doch die Parzelle Nr. 88 aufgrund einer Landumlegung entstanden. Diese Parzelle wäre somit faktisch nicht mehr überbaubar, so dass die Voraussetzungen für einen reduzierten Waldabstand erfüllt sind.

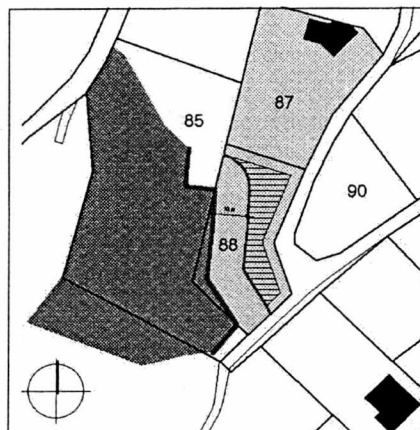


Abb. 1: Baubereich Abstand 10 m

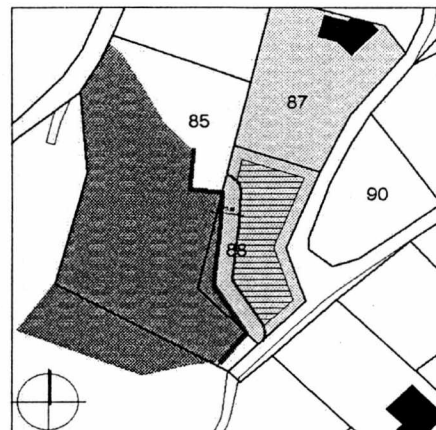


Abb. 2: Baubereich Abstand 5 m

Im Zonenplan soll daher eine Waldabstandslinie (Baulinie) mit einem Waldabstand von 5 m festgelegt werden. Dadurch wird der überbaubare Bereich auf etwas über 500 m² vergrössert und die mittlere Bautiefe beträgt wenigstens 9-10 m (vgl. Abb. 2).

Parzellen Nr. 100 und Nr. 106

Diese beiden Parzellen grenzen – ausgenommen die südlichste Ecke von Parzelle Nr. 106 – nicht direkt an das Waldareal. Da die Distanz zwischen Bauzone und Waldrand aber im Bereich von 10 m liegt, wurde die statische Waldgrenze verpflockt und vermessen. Bei einem Waldabstand von 10 m verläuft die entsprechende Waldabstandslinie teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb der Bauzone. Im Sinne einer optimalen Baulandnutzung wurde die Waldabstandslinie – ausgenommen die südlichste Ecke von Parzelle Nr. 106 – auf die Zonengrenze gelegt. Im Bereich der südlichsten Ecke grenzt die Forstwirtschaftszone direkt an die Wohnzone. Hier wurde der Waldabstand auf einer Länge von ca. 15 m auf 5 m reduziert. Dadurch sollte eine bessere Überbaubarkeit von Parzelle Nr. 106 gewährleistet werden. Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 10. Juli 2002 verzichtet die Gemeinde Mathon auf die Festlegung einer Waldabstandslinie mit einem reduzierten Waldabstand von 5 m. Für diese beiden Parzellen gelten somit die ordentlichen Waldabstände gemäss Art. 42 BauG.

Parzelle Nr. 119

Der nördlichste Teil von Parzelle Nr. 119 gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Landwirtschaftszone. Daran angrenzend folgt die Forstwirtschaftszone. Aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens grenzt nun die Wohn-Gewerbezone direkt ans Waldareal. Die auf dem Grundstück bestehende Baute liegt nun innerhalb des minimalen Waldabstandes von 10 m. Der Fortbestand und eine allfällige Erweiterung der Baute soll mit einer Waldabstandslinie (Baulinie) gesichert werden, die entlang der Nordfassade der fraglichen Baute verläuft. Die Waldabstandslinie beschränkt sich auf die Parzelle Nr. 119.

Gemäss Ausführungen in der Stellungnahme des ARP vom 10. Juli 2002 ist diese Massnahme zur Sicherung des Fortbestandes einer bestehenden Baute nicht mehr nötig, nachdem Art. 27 ABzKWaG vor kurzem mit einem neuen Absatz 2 ergänzt wurde. Diese Bestimmung gewährleistet den Besitzstand sowie eine angemessene Erweiterung und Anbauten bei bestehenden Bauten im Waldabstandsbereich ohne die Festlegung von Baulinien. Zusammen mit dem ebenfalls neu geschaffenen Abs. 3 von Art. 27 ABzKWaG ergeben sich somit für bestehende Bauten bessere Möglichkeiten als mit einer Waldabstandslinie. Die Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2002 hat daher auf die Festlegung einer Waldabstandslinie auf Parzelle Nr. 119 verzichtet.

2.2 Genereller Erschliessungsplan

Die vorgesehenen Änderungen des Zonenplanes erfordern keine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP).

3 Baugesetz

Aufgrund des eingangs erwähnten Regierungsbeschlusses von 1992 sind verschiedene kleinere Änderungen am Baugesetz erforderlich. Es sind dies im Einzelnen:

Art. 20 Zonenschema

Der Landwirtschaftszone wurde bisher noch keine Empfindlichkeitsstufe zugeordnet. Mit der Ergänzung des Zonenschemas wird dieser Mangel behoben. Für die Landwirtschaftszone gilt Empfindlichkeitsstufe (III) im Sinne von Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 28 Materialablagerungszone

Auf die im Zonenplan 1:10'000 – an der Strasse nach Wergenstein – vorgesehene Deponiezone wird verzichtet. Die Realisierungsaussichten am geplanten Standort (Waldareal, geologisch instabil etc.) werden als eher gering eingestuft zumal auch die planerischen Voraussetzungen (im regionalen Richtplan) nicht erfüllt sind.

Anstelle der bisherigen Deponiezone, die von der Regierung zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen wurde, wird neu eine Bestimmung für Materialablagerungszone ins Baugesetz aufgenommen.

Art. 42 Abstand von Wald und Gewässer

Abs. 1 und 3 dieses Artikels werden an die Bestimmungen der übergeordneten Forstgesetzgebung angepasst. Der Waldabstand gegenüber Hochwald beträgt mindestens 10 m und gegenüber Niederwald wenigstens 5 m. Besondere Waldabstände sind zwingend im Zonen- oder Generellen Gestaltungsplan festzulegen.

Der im rechtsgültigen Baugesetz festgelegte Gewässerabstand von 8 m gegenüber öffentlichen Gewässern (Art. 42 Abs. 2) sollte ursprünglich unverändert beibehalten werden (ist im Revisionstext zum BauG nicht *kursiv* dargestellt). Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 10. Juli 2002 entschloss sich aber die Gemeindeversammlung auf Antrag des Gemeindevorstandes dennoch, den Gewässerabstand von bisher 8 m auf 10 m zu erhöhen. Das BauG von Mathon entspricht nun auch in diesem Punkt dem Musterbaugesetz der BVR (MBauG 99).

Art. 54 Lager- und Abfallplätze

Abs. 2 dieses Artikels, wonach unverschmutztes Aushubmaterial nur in der Deponiezone abgelagert werden darf, wird ersatzlos gestrichen.

4 Mitwirkungsverfahren

4.1 Form und Mittel der gewählten Instrumente

Aufgrund der doch geringfügigen Änderungen, die zudem teilweise lediglich den Vollzug des Regierungsbeschlusses vom 18. Mai 1992 darstellen, wurde auf eine umfassende Orientierung der Öffentlichkeit bisher verzichtet.

Die von der Waldfeststellung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden hingegen anlässlich der Orientierung vom 29. Januar 2002 durch die Gemeinde und die zuständigen Forstorgane bzw. Planer orientiert.

Die Auflage der Ortsplanungsrevision gemäss Art. 13 BauG und Art. 37 KRG erfolgte vom 13. Mai bis 11. Juni 2002.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2002 nahm das Amt für Raumplanung zur Teilrevision Stellung. Dabei wurde auf einen Mangel im Baugesetz betr. Gewässerabstand sowie auf Probleme im Zusammenhang mit den neu geschaffenen Waldabstandslinien (Baulinien) hingewiesen.

4.2 Anliegen seitens der Bevölkerung

Während der Auflage der Ortsplanungsrevision vom 13. Mai 2002 bis 11. Juni 2002 sind beim Gemeindevorstand Mathon keine Wünsche oder Anträge eingegangen.

4.3 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 14. Juli 2002 hat folgenden Planungsmitteln zugestimmt:

- Baugesetz, Teilrevision 2002
- Teilzonenplan 1:1'000

Die Beschwerdefrist gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss dauerte vom 26. Juli 2002 bis 13. August 2002. Sie wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt der Gemeinde (Pöschli) vom 25. Juli 2002 publiziert und am schwarzen Brett publiziert.

7000 Chur, Juli 2002/Sr