

Die Regierung
des Kantons Graubünden

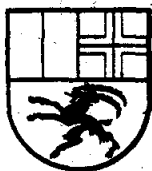
Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kopie

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
16. August 1994

Mitgeteilt den
~~24. AUG. 1994~~

Protokoll Nr.
2067

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR

E 24. AUG. 1994						Nr.
C	R	N	B	J	K	R

Im Verfahren über die Festsetzung einer Ersatzordnung in der Gemeinde Waltens-
burg/Vuorz gemäss Art. 20 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden
vom 20. Mai 1973 (KRG) und in Erledigung der Einsprachen gegen [REDACTED]
[REDACTED] gestützt auf Art. 43 der [REDACTED]
[REDACTED] vom 26. November 1986 (KRVO) öffentlich auf-
gelegten Pläne und Vorschriften zur Ersatzordnung

hat die Regierung
aufgrund folgenden Sachverhaltes:

A.

Die Gemeinde Waltensburg/Vuorz verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1971, umfassend Baugesetz, Zonenplan 1:1'000, Zonenplan 1:10'000, Zonenplan 1:1'000 (Daruns) und Strassenplan 1:1'000 (Regierungsbeschluss Nr. 1737 vom 10. Juli 1972). Diese Ortsplanung vermag in verschiedener Hinsicht den Anforderungen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht zu genügen. Als RPG-widrig muss die Ortsplanung von 1971 v.a. hinsichtlich der Grösse der darin ausgeschiedenen Wohnbauzonen bezeichnet werden. Diese umfassen rund 26 - 27 ha, wovon gemäss Überbauungsstand 1992 ein Anteil von ca. 14 ha noch unüberbaut ist, was dem vom Amt für Raumplanung nach der praxisgemässen Trendmethode auf maximal 3 ha geschätzten voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit. b RPG bei weitem übersteigt. Als mangelhaft erweist sich die Ortsplanung 1971 ferner unter der Optik der Pflicht zur Ausscheidung von Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 15 und 16 RPG) sowie unter dem Aspekt der Gestaltungsplanung (Art. 18 Abs. 1 lit. b und Art. 18 Abs. 2 KRG).

B.

Am 11. März 1988 beschloss die Gemeindeversammlung von Waltensburg/Vuorz die Einleitung einer Totalrevision der aus dem Jahre 1971 stammenden Ortsplanung. Es wurde auch der erforderliche Kredit gesprochen. Am 25. Mai 1991 erliess der Gemeindevorstand Waltensburg/Vuorz im Hinblick auf die Überarbeitung der Ortsplanung eine Bausperre und betraute das Ingenieurbüro Cavigelli und Partner, Ilanz, mit der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Auf Antrag des Gemeindevorstandes wurde die Planungszone (Bausperre) durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft dreimal, letztmals bis zum 21. Juli 1994, verlängert.

C.

Am 30. Juli 1993 unterbreitete der Gemeindevorstand die revidierte, am 4. September 1992 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüfte neue Ortsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung. Er legte ihr den „Plan da zonas e formaziun general“ 1:10'000, den „Plan d'avertura general“ 1:10'000, den „Plan da zonas Pardiaia“ 1:2'000, den „Plan da zonas dil vitg“ 1:2'000, den „Plan da formaziun general“ 1:2'000, den „Plan d'avertura general da traffic“ 1:2'000, den „Plan d'avertura general da provediment“ 1:2'000, den „Plan directiv“ 1:10'000, die „Lescha da baghegiar“ und die „Lescha concernent restricziun davart il baghegiar secundas abitaziuns“ vor.

Anlässlich dieser Gemeindeversammlung vom 30. Juli 1993 wurde dem „Plan da zonas e formaziun general“ 1:10'000, dem „Plan d'avertura general“ 1:10'000 und dem „Plan da zonas pardiala“ 1:2'000 zugestimmt. Der „Plan da zonas dil vitg“ 1:2'000 wurde von der Gemeindeversammlung demgegenüber abgelehnt. Auf die weiteren vorgelegten Planungsmittel wurde anschliessend gar nicht mehr eingetreten.

D.

In der Folge überarbeitete der Gemeindevorstand entsprechend den Voten in der Gemeindeversammlung vom 30. Juli 1993 die nicht beschlossenen Teile der revidierten Ortsplanung und unterbreitete sie am 8. Oktober 1993 erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung. Der zentrale „Plan da zonas dil vitg“ 1:2'000 wurde indes wiederum verworfen. Aufgrund dieser Situation hat der Gemeindevorstand die übrigen Planungsmittel nicht mehr zur Abstimmung gebracht.

E.

Mit Schreiben vom 29. November 1993 erkundigte sich die Regierung beim Gemeindevorstand Waltensburg/Vuorz nach dem weiteren Vorgehen. Die Regierung ersuchte konkret um Mitteilung, ob die Gemeinde trotz der zweimaligen Ablehnung der zentralen Pläne der revidierten Ortsplanung einen dritten Anlauf unternehmen wolle, oder ob die Meinung vorherrsche, dass der alte Zonenplan aus den 70er Jahren weiterhin in Kraft bleiben solle. In diesem Schreiben wies die Regierung auch auf die Möglichkeit einer kantonalen Ersatzordnung im Sinne von Art. 20 Abs. 2 KRG hin.

Fristgerecht am 9. Dezember 1993 beantwortet der Gemeindevorstand das Schreiben der Regierung dahin, dass er sich ausserstande sähe, die Vorlage ein weiteres Mal zu überarbeiten. Gemäss einer Konsultativabstimmung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Oktober 1993 hätten sich die Stimmberechtigten mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass der alte Zonenplan aus dem Jahre 1971 in Kraft bleiben solle und nur das neue Baugesetz beschlossen werden soll. Der Gemeindevorstand sei ebenfalls der Auffassung, dass die alte Ortsplanung bis auf weiteres in Kraft bleiben solle, nachdem der Souverän eine Revision zweimal verworfen habe.

F.

Mit Beschluss Nr. 154 vom 24. Januar 1994 hat die Regierung im Hinblick auf die Festsetzung einer kantonalen Ersatzordnung das Departement des Innern und der Volkswirtschaft gestützt auf Art. 43 KRVO beauftragt, in der Gemeinde Waltensburg/Vuorz umgehend einen Zonenplan Dorfgebiet 1:2'000, einen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, Generelle Erschliessungspläne 1:2'000 „Strassen“ und „Ver- und Entsorgung“ sowie ein Baugesetz öffentlich aufzulegen. Gleichzeitig wurde der Gemeindevorstand Waltensburg/Vuorz angewiesen, die Bausperre (Planungszone) vorderhand beizubehalten und sinngemäss anzuwenden.

G.

Die vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft organisierte öffentliche Auflage wurde im Kantonsamtsblatt vom 18. März 1994 angezeigt und dauerte vom 18. März - 7. April 1994. Gegen die öffentlich aufgelegten Bestandteile der Nutzungsplanung gingen bei der Regierung innert Frist 31 Einsprachen ein;

in Erwägung:

A. Ersatzordnung

1. Gemäss Art. 20 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) kann die Regierung eine Gemeinde zum Erlass einer zweckmässigen Grundordnung auffordern, sofern die bestehende Grundordnung den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht entspricht. Kommt die Gemeinde einer solchen Aufforderung nicht nach, so kann die Regierung an ihrer Stelle geeignete Vorschriften und Pläne so lange für die Gemeinde verbindlich erklären, bis die Gemeinde die erforderliche Grundordnung (selbst) erlassen hat (sogenannte Ersatzordnung). Das entsprechende Verfahren richtet sich nach Art. 43 f. der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO). Danach legt das Departement des Innern und der Volkswirtschaft die beabsichtigte Ersatzordnung in der betroffenen Gemeinde während 20 Tagen öffentlich auf (Art. 43 KRVO). Grundeigentümer, die gegen die beabsichtigte Ersatzordnung ein schutzwürdiges Interesse geltend machen, können während der Auflagefrist bei der Regierung schriftlich Einsprache erheben (Art. 44 Abs. 1 KRVO). Der eigentliche Beschluss über die Festsetzung der Ersatzordnung sowie über allfällige Einsprachen obliegt letztlich der Regierung (Art. 44 Abs. 2 KRVO).
2. Die vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft gestützt auf Art. 43 KRVO öffentlich aufgelegte Ersatzordnung betrifft das Siedlungsgebiet des Dorfes Waltensburg/Vuorz. Bezüglich der übrigen Teile des Gemeindeterritoriums hat die Gemeindeversammlung die erforderliche Nutzungsplanung am 30. Juli 1993 effektiv beschlossen. Die notwendige Genehmigung dieser die übrigen Teile des Gemeindeterritoriums betreffende Nutzungsordnung erfolgt mit separatem Regierungsbeschluss.
3. Es gelangten folgende Ersatz-Planungsmittel zur öffentlichen Auflage:
 - Zonenplan Dorf 1:2'000
 - Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
 - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr
 - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung
 - Baugesetz

Das Hauptziel der Ersatzordnung besteht darin, für das Dorf Waltensburg Wohnbauzonen festzulegen, die dimensionsmässig den Anforderungen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), namentlich den Grundsätzen und Vorschriften dieses Gesetzes über die Siedlungsbegrenzung (Art. 1 Abs. 3 Ingress; Art. 15 lit. b), zu genügen vermögen. Den entsprechenden Anforderungen vermag der bisherige Zonenplan aus dem Jahre 1971 nicht zu genügen. Dieser sieht - gemäss Überbauungsstand 1992 - rund 14 ha unüberbaute Wohnbauzonen vor, wogegen der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit. b RPG gemäss der in Graubünden angewandten Trendmethode bestenfalls bei etwa 3 ha liegen dürfte. Der vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft öffentlich aufgelegte Zonenplan 1:2'000 sieht eine Reserve an unüberbauten Wohnbauzonen in der Grössenordnung von 4 ha vor.

Daneben sollen im Rahmen der Ersatzordnung nebst dem Zonenplan auch ein Baugesetz, ein Genereller Gestaltungsplan sowie zwei Generelle Erschliessungspläne (Verkehr, Ver- und Entsorgung) festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser zusätzlichen Planungsmittel erweist sich als notwendig, weil (selbst eine bloss vorübergehende) Anwendung des Zonenplanes ohne Baugesetz und Generelle Erschliessungspläne angesichts der gegenseitigen Wechselbeziehungen dieser Planungsmittel nicht möglich wäre, bzw. weil eine Anwendung des Zonenplanes ohne Generellen Gestaltungsplan im vorliegenden Falle nicht zweckmässig und verantwortbar wäre.

4. Zu prüfen ist, ob die in Art. 20 KRG normierten Voraussetzungen für die Festsetzung einer kantonalen Ersatzordnung bezüglich des Siedlungsgebietes von Waltensburg/Vuorz überhaupt erfüllt sind. In einzelnen Einsprachen wird dies mit dem Einwand bestritten, dass die Regierung die Gemeinde an sich noch gar nie im Sinne von Art. 20 Abs. 1 KRG zum Erlass einer dem übergeordneten Recht entsprechende Nutzungsplanung innert bestimmter Frist aufgefordert habe. Demzufolge könne auch nicht gesagt werden, die Gemeinde sei im Sinne von Art. 20 Abs. 2 KRG einer Aufforderung nicht nachgekommen. Es stehe lediglich fest, dass der Souverän zweimal einen vom Gemeindevorstand zur Beschlussfassung vorgelegten Zonenplan abgelehnt habe.

Es trifft zu, dass eine konkrete Aufforderung seitens der Regierung an die Adresse der Gemeinde im Sinne von Art. 20 Abs. 1 KRG an sich nicht ergangen ist. Dennoch sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Ersatzordnung im kon-

kreten Falle als erfüllt zu betrachten, nachdem der Gemeindevorstand, der die Gemeinde verfassungsgemäss nach aussen vertritt, der Regierung mit Schreiben vom 9. Dezember 1993 auf eine entsprechende Anfrage hin ausdrücklich erklärte, dass ein weiterer Anlauf zu einem selbständigen Erlass einer zweckmässigen Grundordnung nicht unternommen würde und dass sowohl nach Auffassung des Souveräns als auch nach seiner eigenen Auffassung der Zonenplan 1971 in Kraft bleiben solle. Hinzu kommt, dass die Gemeinde bereits durch das am 1. Januar 1980 in Kraft getretene RPG aufgefordert war, ihre Nutzungsplanung bis Ende 1987 anzupassen (Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG). Diese Frist ist in Waltensburg/Vuorz inzwischen längstens verstrichen. Seit dem 1. Januar 1988 gilt in Waltensburg/Vuorz daher streng genommen nur noch das bereits „weitgehend überbaute Gebiet“ als Bauzone (Art. 36 Abs. 3 RPG). Vor diesem Hintergrund könnte die beabsichtigte Ersatzordnung auch als eine Art Bauzonenabgrenzung im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG qualifiziert werden. Unter allen diesen Umständen ist die Regierung jedenfalls der Auffassung, dass die Festsetzung einer kantonalen Ersatznutzungsplanung für das Siedlungsgebiet von Waltensburg/Vuorz im gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich zulässig ist. Soweit dagegen eingewendet wird, dass es dem Souverän bei diesem Vorgehen in verfassungswidriger Weise verwehrt werde, selbst - nötigenfalls nach Bestellung einer neuen Planungskommission - für eine zweckmässige Grundordnung zu sorgen, muss festgehalten werden, dass es sich beim Instrument der kantonalen Ersatzordnung bloss um eine vorläufige, vorübergehende, provisorische Massnahme handelt, die nur so lange gilt, bis die Gemeinde über eine selbst beschlossene (rechtskonforme) Nutzungsplanung verfügt. Dies ergibt sich deutlich aus dem Wortlaut von Art. 20 Abs. 2 KRG. Dem Souverän der Gemeinde Waltensburg/Vuorz bleibt es demnach trotz oder unbesehen der Ersatzordnung völlig unbenommen, gelegentlich selbst eine dem übergeordneten Recht entsprechende Nutzungsplanung für das Siedlungsgebiet zu erlassen. Mit der Ersatzordnung soll nicht zuletzt bezweckt werden, dass auch in der Gemeinde Waltensburg kurz- und mittelfristig wieder auf einer verlässlichen rechtlichen Basis Baubewilligungen erteilt werden können. Damit kann zudem sichergestellt werden, dass die verantwortlichen Planungsbehörden der Gemeinde in Ruhe und ohne Zeitdruck die erforderlichen Schritte zur Erlangung einer eigenen Grundordnung einleiten und durchführen können.

B. Behandlung der Einsprachen

1. Einsprachen wegen vorgesehenen Nichteinzonungen

Der grösste Teil der 31 Einsprachen betrifft Parzellen, die gemäss dem bisherigen Zonenplan von 1971 einer Bauzone angehörten, gemäss dem aufgelegten Ersatzzonenplan jedoch einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

Vorweg ist festzuhalten, dass die mit der Ersatzordnung erfolgende Umzonung der fraglichen Parzellen von der Bauzone in eine Nichtbauzone (übriges Gemeindegebiet, Landwirtschaftszone, Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen, Forstwirtschaftszone etc.) entgegen der von diversen Einsprechern verwendeten Terminologie nicht etwa eine Auszonung, sondern eine Nichteinzonung darstellt, zumal die Ersatzordnung die erste Nutzungsplanung im Sinne des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG bildet. Die bisherige Ortsplanung stammt aus den 70er Jahren und vermag die Anliegen des RPG, insbesondere dessen Zielvorgaben über die Siedlungsbegrenzung resp. über die zulässige Bauzonengrösse (Art. 15 lit. b RPG), nicht zu erfüllen. Die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen gemäss bisherigem Zonenplan würden sich, wie bereits erwähnt, gemessen am voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre im Sinne von Art. 15 lit. b RPG als viel zu gross erweisen.

Vorliegend ist demnach davon auszugehen, dass die in den verschiedenen Einsprachen beanstandeten Umzonungen nicht etwa Auszonungen, sondern Nichteinzonungen darstellen. Die Konsequenz dieser Differenzierung besteht darin, dass „besondere Umstände“ vorliegen müssten, um mit Erfolg eine Zuweisung zu einer Bauzone beantragen zu können (BGE 117 Ia 434 Erw. 4c).

Ein besonderer Umstand kann beispielsweise im Bedarf gemäss Art. 15 lit. b RPG liegen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass grundsätzlich nicht auf persönliche, parzellenbezogene Überbauungsabsichten, Baubedürfnisse oder finanzielle Überlegungen abgestellt werden kann. Massgebend sind vielmehr objektive, generelle, planungsbezogene Anforderungen. Die in Art. 15 lit. a und b RPG geforderten Bauzonenkriterien beziehen sich auf ganze als Zonen auszuscheidende Gebiete, nicht auf einzelne Parzellen oder gar nur auf Teile derselben. Ihre Perspektive ist mehr allgemein, übergeordnet, mit der Folge, dass den besonderen Interessen jedes einzelnen der betroffenen Grundeigentümer nur in ganz beschränktem Umfang Rechnung getragen werden kann (BGE 113 Ia 444 Erw. 4 bd). Soweit in den Einsprachen

Einzonungen mit Bedarfsüberlegungen beantragt werden, wäre ihnen demnach nur dann Erfolg beschieden, wenn man davon ausgehen müsste, dass die im Ersatzzonenplan ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven in der Grössenordnung von rund 4 ha gemessen am voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu knapp bemessen wären. Davon kann jedoch keine Rede sein. Selbst bei grosszügigster Interpretation der Trendmethode, bei welcher auf das in den vergangenen 5, 10 oder 20 Jahren für den allgemeinen Wohnsiedlungsbau verbrauchte Land abgestellt wird, liegt die ausgeschiedene Reserve von rund 4 ha an der obersten Zulässigkeitslimite. Das gilt umso mehr, wenn man sich vor Augen hält, dass gerade in Waltensburg/Vuorz ein nicht unwesentlicher Teil des in den nächsten 15 Jahren zu erwartenden Wohnflächenbedarfs durch Umnutzung bereits bestehender Gebäude im weitgehend überbauten Gebiet (Stallbauten) befriedigt resp. abgedeckt werden kann.

Soweit einzelne Einsprecher einen besonderen Umstand für eine Zuweisung ihrer Parzellen zu einer Bauzone in den ihrer Ansicht nach guten Erschliessungsverhältnissen bezüglich Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erblicken, muss ihnen entgegengehalten werden, dass der Erschliessungsgrad einer bestimmten Parzelle bloss einer von mehreren Gesichtspunkten bildet, die bei Ortsplanungen zu berücksichtigen sind. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können selbst vollständig erschlossene Grundstücke einer Nichtbauzone zugewiesen werden, wenn dies aufgrund einer Abwägung aller Interessen als geboten erscheint (BGE 117 Ia 434 E. 3g). Immerhin wird bei der Ausgestaltung der Ersatzzonenplanung dem Kriterium der Erschliessung insoweit Rechnung getragen, als erschlossene oder teilererschlossene Parzellen nicht geradezu der Landwirtschaftszone, sondern wenigstens dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden, welchem gemäss Praxis der Charakter von Reservebaugelände für spätere Planungsperioden zukommt.

Soweit einzelne Einsprecher einen besonderen Umstand für eine Einzonung darin erblicken, dass ihr Land im Rahmen der Melioration, bei Erbteilungen oder im Zuge von Steuerveranlagungen als Bauland behandelt resp. eingestuft worden sei, kann ihnen ebenfalls nicht beigegeben werden. Müssten derartige Umstände bei der Bauzonenausscheidung nach RPG berücksichtigt werden, liesse sich praktisch nirgends mehr eine bundesrechtskonforme Nutzungsplanung bewerkstelligen.

Der wohl wichtigste Umstand, der gegebenenfalls trotz an sich fehlendem Bedarf im Sinne von Art. 15 lit. b RPG eine Einzonungspflicht zu begründen vermöchte, bildet das Merkmal der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG. Muss ein Grundstück als „weitgehend überbaut“ eingestuft werden, gehört es gemäss Art.

15 RPG mit anderen Worten - Eignung vorausgesetzt - selbst dann in eine Bauzone, wenn das Kriterium des Bedarfs an sich nicht gegeben ist. Ob ein Grundstück das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ erfüllt, ist anhand der bereits vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten, der bereits erstellten Infrastruktur (Erschliessung, Ausstattung, etc.), der rechtskräftigen privaten und öffentlichen Planungen, der bisherigen Bautätigkeit usw. zu beurteilen. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist dabei parzellenübergreifend und quartierbezogen zu verstehen (BGE 113 Ia 444 Erw. 4 dda, 116 Ia 201 Erw. 2b). Eine weitgehende Überbauung ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann. Nur die in die Bauzonen gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungsbaus, sind bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche und andere, primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten, geben in der Regel demgegenüber kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für die Zuteilung in die Bauzone ab (BGE 116 Ia 201 Erw. 2b). Landwirtschaftliche Bauten sind eben gerade in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 30 KRG). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf den benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Begriff der weitgehenden Überbauung erfasst nur Flächen, die den Kernbereich der Bauzone ausmachen. Dazu zählen neben überbauten Grundstücken auch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten. - Im folgenden soll nun geprüft werden, ob die Gegenstand der Einsprachen bildenden Parzellen das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im dargelegten Sinne erfüllen oder nicht. Dabei erscheint es als angezeigt, mehrere Parzellen, die zu einer einheitlichen Geländekammer oder einem einheitlichen Gebietsabschnitt gehören, zusammengefasst zu würdigen:

a) Parzelle Nr. 517 im Gebiet Narsaus (Einsprache [REDACTED])

Diese Parzelle liegt unterhalb der dortigen Strasse, welche das Baugebiet vom abfallenden, landwirtschaftlich geprägten Gelände trennt. Sie kann angesichts der peripheren Lage offensichtlich nicht zum weitgehend überbauten Gebiet hinzugechnet werden. Das gilt auch für den obersten, an die Strasse grenzenden und mit

einem Stallgebäude überbauten Teil, dessen Einzonung konkret beantragt wird. Selbst nach dem bisherigen Zonenplan von 1971 gehörte kein Teil der fraglichen Parzelle zur Bauzone!

b) Parzelle Nr. 656 im Gebiet Platta Mulin (Einsprache [REDACTED])

Derjenige Parzellenteil, der gemäss Ersatzzonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, ist von dem in der Bauzone belassenen (grösseren) Parzellenteil sowie von der südlich vorbeiführenden Strasse vollständig durch ein Gebüschband, das Wald darstellt, abgekoppelt und bildet mit der benachbarten Parzelle Nr. 925 sowie mit der rückwärtig angrenzenden Parzelle Nr. 494 einen völlig peripheren, von jeglicher Siedlung losgelösten, landwirtschaftlich geprägten Geländeabschnitt. Trotz der offenbar durchgeführten und abgeschlossenen Quartierplanung kann von „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG nicht die Rede sein.

c) Parzellen Nr. 934, 444 oberer Teil und 441 im Gebiet Sutvitz (Einsprache [REDACTED])

Die drei aneinander angrenzenden Parzellen liegen unterhalb der Kantonsstrasse am östlichen Dorfeingang. Die Parzelle Nr. 934 ist unüberbaut und hat sich trotz der im unteren Abschnitt verlaufenden Kanalisation und Wasserleitung sowie trotz der 1992 erfolgten Abparzellierung (ab Parzelle Nr. 444) in keiner Art und Weise vom umliegenden, offenen Landwirtschaftsland unterhalb der Kantonsstrasse losgelöst. Sie weist viel eher einen landwirtschaftlichen Charakter denn Siedlungsqualität auf. Dasselbe gilt auch für die Parzelle Nr. 441 und für den fraglichen (oberen) Teil der Parzelle Nr. 444. Diese Parzellen resp. Parzellenteile sind zwar mit je zwei Gebäuden überbaut. Es handelt sich dabei jedoch ausschliesslich um landwirtschaftliche Gebäude, die Bestandteil von längerfristig gesicherten Landwirtschaftsbetrieben bilden. Angesichts des landwirtschaftlichen Charakters dieser Siedlungen gehört das dazugehörige Land mitsamt den Gebäuden zur Landwirtschaftszone. Die von den Einsprechern beabsichtigten Wohnbauten (Betriebsleiterwohnhaus auf Parzelle Nr. 441 im Bereiche der dortigen Remise/Garage; Altenteil auf Parzelle Nr. 444) sind im Rahmen der Gesetzgebung auch in der Landwirtschaftszone zonenkonform und damit zulässig.

d) Parzelle Nr. 369 im Gebiet Demvitg (Einsprache [REDACTED])

Die Parzelle Nr. 369 liegt im Verhältnis zur Siedlung peripher. Sie wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist viel eher einen Zusammenhang mit den nördlich und östlich sich ausdehnenden offenen Landwirtschaftsflächen als mit der Siedlung auf. Auch von der Lage und Topographie her weist sie keinen Siedlungszusammenhang auf. Sie kann daher nicht als „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG bezeichnet werden.

e) Parzelle Nr. 366 (Einsprache [REDACTED])

Die Parzelle Nr. 366 weist eine Tiefe von ca. 40 m ab der Kantonsstrasse resp. ab der dortigen Strassenverzweigung auf. Der aufgelegte Ersatzzonenplan sieht vor, die der Strasse zugewendete Hälfte der Parzelle, also eine Bautiefe, der Dorfzone und die rückwärtige Hälfte der „Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen“ zuzuweisen. Eine analoge Planung ist auch für die übrigen Parzellen im fraglichen Dorfabschnitt (Parzellen 362 - 365 und 679) vorgesehen: Bei allen diesen Parzellen wurde lediglich eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse in der Dorfzone belassen, wogegen die rückwärtigen Teile zusammenhängend der erwähnten Spezialzone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen wurden. Mit dieser Strukturplanung soll in erster Linie dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die nördliche Seite der durch das Dorf Waltensburg/Vuorz führenden Kantonsstrasse praktisch durchwegs von einer charakteristischen, auf eine einzige Bautiefe begrenzte Strassenbebauung geprägt ist. Die rückwärtigen, der zweiten Bautiefe zuzurechnenden Flächen sollen in diesem Sinne - vorbehältlich Nebenbauten und Nebenanlagen - vor eigentlichen Überbauungen freigehalten werden. Dieser rückwärtigen Fläche, zu der auch der hintere Teil der Parzelle Nr. 366 gehört, kommt funktional im Verhältnis zur Strassenrandbebauung eine eigenständige Bedeutung zu, und nach der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es zulässig, solche Flächen mit eigenständiger Bedeutung als nicht „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG zu behandeln.

f) Parzellen Nr. 692, 670 und 432 im Gebiet Sutvitg (Einsprachen [REDACTED])

Diese drei Parzellen wurden gemäss aufgelegtem Ersatzzonenplan zusammen mit weiteren Parzellen und Parzellenteilen im fraglichen Gebietsabschnitt von Sutvitg (Parzelle 423 unterer Teil, 427, 428 westlicher Teil, 855, 439) insgesamt dem übr-

gen Gemeindegebiet zugewiesen. Insgesamt stellt die fragliche Dorfpartie ein peripheres Gebiet dar, welches sich trotz der in den vergangenen Jahren entstandenen Bauten im Osten und Westen noch nicht derart vom landwirtschaftlichen Charakter des Umlandes losgelöst hat, dass ihm geradezu schon Siedlungscharakter oder -Zusammenhang beigemessen werden müsste. Das gilt auch für die Parzelle Nr. 432, obwohl diese überbaut ist. Bei dieser Überbauung handelt es sich nämlich um ein Stallgebäude, und solche müssen bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, unberücksichtigt bleiben (BGÉ 116 Ia 201 Erw. 2b). Auf alle Fälle stellen die vorstehend genannten Parzellen in ihrem Zusammenwirken nicht etwa Baulücken von untergeordneter Bedeutung dar, und es kann trotz der östlich und westlich angesetzten Bautätigkeiten auch nicht zwingend gesagt werden, dass diese Parzellen an der Siedlungsqualität der sie umgebenden Überbauungen teilhaben. Auf die bloss untergeordnete Bedeutung der in diesem Gebiet vorhandenen Erschliessungswerke wurde bereits hingewiesen. Zu betonen ist in diesem Zusammenhange noch, dass es sich bei dem durch das Gebiet führenden Strassenzug um eine Meliorationsstrasse handelt und dass es im Gebiet Parzellen gibt, die noch unerschlossen sind bzw. nur unter Einbezug anderer Parzellen erschliessbar wären. Eine weitergehende Überbauung des gesamten Gebietes würde somit die Durchführung eines Quartierplanverfahrens bedingen. Aufgrund der bei der Beurteilung von Erschliessungen gebotenen gesamtheitlichen, gebietsbezogenen Betrachtungsweise muss daher dem Gebiet insgesamt die Baureife abgesprochen werden. Die Parzellen Nr. 692, 670 und 432 können nach dem Gesagten entgegen der Meinung der Einsprecher somit nicht als „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG qualifiziert werden.

In der Einsprache von [REDACTED] wird im übrigen einleitend unter Hinweis auf die EMRK noch bestritten, dass die Regierung für die Behandlung der Einsprache überhaupt zuständig sei. Dazu ist festzuhalten, dass es die EMRK mitnichten verbietet, dass eine angeblich in ihren Anwendungsbereich fallende Streitsache zunächst (erstinstanzlich) durch eine Behörde beurteilt wird, die - wie die Regierung - kein Gericht darstellt. Die EMRK verlangt nur, dass angeblich in ihren Anwendungsbereich fallende Streitsachen irgendwann einmal einem den Anforderungen der EMRK Rechnung tragenden Gerichtsverfahren unterstellt werden können. Die erstinstanzliche Zuständigkeit der Regierung ergibt sich im übrigen aus Art. 44 Abs. 2 KRVO.

g) Parzelle Nr. 423 (Einsprache [REDACTED])

Die Einsprecherin widersetzt sich dagegen, dass ihr unmittelbar an die Kantonsstrasse stossender Hausgarten gemäss aufgelegtem Ersatzzonenplan der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen wurde. Ihr Begehren geht dahin, dass die entsprechende Fläche (rund 500 m²) in eine ordentliche Bauzone eingewiesen wird.

In der fraglichen Dorfpartie ist die Kantonsstrasse auf der südlichen Seite mindestens bis zu einer Bautiefe lückenlos und dicht überbaut. Die einzige Ausnahme bildet der rund 24 m lange und rund 20 m tiefe Garten der Einsprecherin. Es handelt sich bei diesem Garten somit augenfällig um eine Baulücke von untergeordneter Bedeutung, welche an der Siedlungsqualität der übrigen Strassenrandbebauung teil hat. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss der fraglichen Gartenfläche somit das Bauzonenkriterium der „weitgehenden Überbauung“ gemäss Art. 15 lit. a RPG zuerkannt werden. Es kann angesichts des auf der westlich angrenzenden Parzelle stehenden gewöhnlichen Ökonomiegebäudes auch nicht etwa gesagt werden, der fraglichen Gartenfläche komme aus ortsbildschützerischer Sicht eine bestimmte eigenständige Bedeutung zu.

Die Einsprache von [REDACTED] wird demnach gutgeheissen, und die Fläche, die gemäss aufgelegtem Ersatzzonenplan der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen wurde, wird neu der Dorfzone zugeschrieben.

h) Parzelle Nr. 685 (Einsprache [REDACTED])

Diese rund 160 m² grosse Parzelle liegt gemäss Ersatzzonenplan in der Dorfzone und kann im Rahmen und nach Massgabe der baugesetzlichen Dorfzonenvorschriften baulich genutzt werden. Es ist nicht ersichtlich, was der Einsprecher mit seiner Eingabe, soweit sie die Parzelle Nr. 685 betrifft, bezwecken will.

i) Parzelle Nr. 399 (Einsprache [REDACTED])

Dieses rund 1'700 m² messende Grundstück bildet zusammen mit den westlich anschliessenden Parzellen Nr. 396, 397, 398 unterer Teil und 393 östlicher Abschnitt eine rund 4'000 m² umfassende Fläche, welche nach Süden, getrennt von einer Meliorationsstrasse, in Richtung des zusammenhängenden Landwirtschaftsbietes noch offen ist. Diese Fläche von rund 4'000 m² stellt im Verhältnis zu den

östlich, westlich und nördlich bestehenden Bebauungen ein Siedlungseinschnitt dar. Angesichts der trennenden Wirkung der südlich vorbeiführenden Meliorationsstrasse kommt der Fläche eine gewisse Siedlungsqualität zu, vor allem wenn man bedenkt, dass in der Mitte, auf Parzelle Nr. 393, ein Haus steht. Andererseits kann eine Fläche von immerhin rund 4'000 m² nicht mehr als eine bloss untergeordnete Baulücke qualifiziert werden. Die Dimension der Fläche lässt es mit anderen Worten ohne weiteres als gerechtfertigt erscheinen, den erwähnten Parzellen insgesamt das Kriterium der weitgehenden Überbauung im Sinne von Art. 15 lit. a RPG abzusprechen. Diese Einstufung lässt sich umso eher rechtfertigen, wenn man bedenkt, dass die Fläche bei der gebotenen parzellenübergreifenden Betrachtungsweise insgesamt als noch nicht erschlossen resp. baureif zu betrachten ist. Die Parzelle Nr. 396 liesse sich beispielsweise nur unter Einbezug anderer Parzellen erschliessen. Im übrigen drängt es sich auf, den Begriff „weitgehende Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG restriktiv auszulegen, ansonsten in Waltensburg das andere massgebende Kriterium, nämlich dasjenige des Bedarfs gemäss Art. 15 lit. b RPG, noch weniger erfüllt werden könnte.

Was das Anliegen des Einsprechers betrifft, wonach die von ihm beabsichtigte Sanierung der bestehenden Bauten auf dem oberen Teil der Parzelle Nr. 399 eine Erschliessung von unten her bedinge, bleibt festzuhalten, dass allfällig nötig werdende (zusätzliche) Autoabstellplätze gemäss Art. 26 des Baugesetzes nicht zwingend auf dem Baugrundstück angelegt werden müssen. Schlimmstenfalls können sie sogar abgegolten werden. Temporäre Baustelleninstallationen inkl. Baustellenzufahrten sind im übrigen auch ausserhalb der Bauzonen denkbar.

j) Parzellen Nr. 257, 646, 276 und 929 im Gebiet Nustein (Einsprachen

Diese vier Parzellen sind für sich selbst unüberbaut und weisen, obschon sie alle mit einer oder zwei Seiten an überbautes Gebiet resp. an Strassen grenzen, einen viel ausgeprägteren Zusammenhang mit dem in Nustein und Radun sich ausdehnenden zusammenhängenden offenen Landwirtschaftsland als mit der Siedlung. Zwar stossen die Parzellen Nr. 276 und 646 zuoberst an die Kantonsstrasse an, und es trifft zu, dass ansonsten in der Gemeinde Waltensburg praktisch überall zumindest eine Bautiefe beidseits der Kantonsstrasse überbaut und eingezont ist. Gleichwohl können (selbst) die oberen Abschnitte der beiden genannten Parzellen nicht als Baulücke bezeichnet werden. Gerade an dieser Stelle fällt das Gelände unmittelbar ab der Kantonsstrasse vergleichsweise sehr steil ab. Diese Hänge

nehmen augenfällig nicht teil an der übrigen Bebauung, sondern bilden viel eher Bestandteil des offenen, auslaufenden Landwirtschaftslandes. Es ist denn auch bezeichnend, dass die historische Randbebauung von Waltensburg gerade an dieser steilen Stelle eine markante, siedlungstrennende Zäsur aufweist. Insgesamt ist nach dem Gesagten offensichtlich, dass die vier zur Debatte stehenden Parzellen nicht als „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eingestuft werden können. Dass jedenfalls die Parzelle Nr. 257 bezüglich ihres unüberbauten Teils in die Landwirtschaftszone und nicht bloss ins übrige Gemeindegebiet gehört, ist aufgrund der Lage dieses Parzellenabschnittes ebenfalls offensichtlich.

k) Parzelle Nr. 277 (Einsprache [REDACTED])

Diese Parzelle ist im oberen Bereich, wo sie an die Kantonsstrasse grenzt, mit einem Wohnhaus überbaut. Die Einsprecherin widersetzt sich einerseits dagegen, dass der untere, unüberbaute Drittel im Ausmass von ca. 190 m² der Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen zugewiesen wurde. - Diese Zuweisung erweist sich in der Tat als ungerechtfertigt. Der Ausscheidung einer solchen isolierten, d.h. nur die Parzelle Nr. 277 betreffenden Spezialzone kann keine eigenständige Bedeutung beigemessen werden. Dieser untere Drittel der Parzelle kann aufgrund seiner Lage und im Verhältnis zu den angrenzenden Bebauungen ohne weiteres als zum weitgehend überbauten Gebiet gehörend betrachtet werden. Die Einsprache ist insoweit somit gutzuheissen.

Andererseits widersetzt sich die Einsprecherin dagegen, dass „laut Zonenplan“ eine Verbreiterung der Kantonsstrasse gegen ihr Grundstück hin geplant sei. - Eine solche Planung kann dem Zonenplan freilich nicht entnommen werden, weshalb auf diesen Punkt nicht einzutreten ist. Sofern es im übrigen tatsächlich ins Auge gefasst werden sollte, die Kantonsstrasse im Bereiche der Parzelle Nr. 277 einmal zu verbreitern, müsste ein entsprechendes Projekt gestützt auf das kantonale Strassengesetz öffentlich aufgelegt werden, und zwar unter Eröffnung einer neuen, eigenständigen Einsprachemöglichkeit.

Schliesslich widersetzt sich die Einsprecherin noch gegen die im Generellen Gestaltungsplan vorgesehene maximale Firsthöhe von 5,5 m ab Niveau der Kantonsstrasse. - Mit dieser Höhenbeschränkung soll dem einheitlichen Charakter der historischen Strassenrandbebauung von Waltensburg Rechnung getragen werden. Entsprechende Festlegungen sieht der Generelle Gestaltungsplan nicht nur für den Bereich der Parzelle Nr. 277, sondern auch für viele andere strassenseitige Dorf-

partien vor. Im Bereiche der Parzelle Nr. 277 kommt dieser Höhenbeschränkung noch die zusätzliche Bedeutung zu, dass auf diese Weise angesichts der Steilheit des dortigen Geländes allzu hohe, das Ortsbild beeinträchtigende talseitige Fassadenhöhen verhindert werden können. In diesem Punkte ist die Einsprache somit abzuweisen.

l) Parzellen Nr. 919, 240, 908, 922, 242, 248 und 247 im Gebiet Fundrels/Muein
(Einsprachen [REDACTED])

Die Parzelle Nr. 919, die östlichen Teile der Parzellen Nr. 240 und 242 sowie die Parzellen Nr. 908, 922 und 248 wurden zusammen mit weiteren im Gebiet Fundrels gelegenen Parzellen im aufgelegten Ersatzzonenplan dem übrigen Gemeindegebiet und damit einer Nichtbauzone zugewiesen. Die entsprechende üG-Fläche weist eine relativ grosse Dimension auf, so dass insgesamt nicht von einer blossen Baulücke von untergeordneter Bedeutung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Rede sein kann. Es kann auch nicht gesagt werden, dass die fragliche üG-Fläche an der Siedlungsqualität der sie umgebenden Überbauungen teilhaben würde. Die Fläche ist vielmehr als peripher zu betrachten, und sie zeichnet sich trotz der auf den Parzellen Nr. 922 und 243 bereits bestehenden Bauten durch einen ländlichen, landwirtschaftlich geprägten Charakter aus. Insbesondere das Haus auf der Parzelle Nr. 922 ist angesichts der dortigen topographischen Absenkung nicht geeignet, der unüberbauten, höher gelegenen Umgebung irgend einen Siedlungszusammenhang zu vermitteln. Einer differenzierteren Beurteilung ist lediglich die Parzelle Nr. 919 zu unterziehen. Diese liegt am nächsten zu den hergebrachten und neueren Überbauungen. Sie stösst im Westen, im Osten wie auch im Norden an bestehende Gebäude. Überdies wurde noch vor kurzem für die Parzelle eine Baubewilligung erteilt. Es handelt sich bei der Parzelle Nr. 919 aufgrund ihrer Lage um eine Fläche, die im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung an der Siedlungsqualität teil hat, welche die sie unmittelbar umgebenden Bebauungen auszeichnet. Ihr muss daher das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG zuerkannt werden, weshalb die Einsprache von Sandro Bianchi-Kamm/Bruno Berera-Wettstein gutzuheissen ist. Alle anderen Parzellen und Parzellenteile, die im fraglichen Gebiet gemäss aufgelegtem Ersatzzonenplan neu dem üG zugewiesen wurden, können nach dem Gesagten demgegenüber nicht als „weitgehend überbaut“ im Sinne der vom Bundesgericht entwickelten Kriterien eingestuft werden. Das gilt im übrigen auch (und erst recht) für

die ausgesprochen periphere, im ländlichen Umfeld gelegene unüberbaute Parzelle Nr. 247 (Muein).

m) Parzelle Nr. 658 im Gebiet Scuein (Einsprache [REDACTED])

Die unüberbaute Parzelle Nr. 658 wurde gemäss aufgelegtem Ersatzzonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Das Grundstück erfüllt das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG offensichtlich nicht. Zwar grenzt es im Süden an einen Streifen Land (Parzelle Nr. 620), der mit dem darauf stehenden Gebäude der Dorfzone zugewiesen wurde. Trotz dieser Situation kann jedoch nicht gesagt werden, die Parzelle Nr. 658 gehöre zum Kernbereich der Bauzonen. Sie bildet zusammen mit den südwestlich, nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Parzellen (Nr. 211, 210, 206 und 203) viel eher Bestandteil des nach Nordwesten sich ausdehnenden zusammenhängenden Landwirtschaftslandes. Aufgrund des Umstandes, dass auf den Parzellen Nr. 210 resp. 203 ein Wohnhaus resp. ein Stallgebäude stehen, lässt sich für die Parzelle Nr. 658 ebenfalls kein Siedlungszusammenhang konstruieren, handelt es sich bei diesen Gebäuden doch um landwirtschaftliche Bauten, die in diesem Zusammenhange unbeachtlich bleiben müssen.

n) Parzellen Nr. 219 und 221 im Gebiet Scuein Sura (Einsprache [REDACTED])

Die beiden Parzellen werden im Westen durch einen landwirtschaftlichen Feldweg und im Osten durch die in den vergangenen Jahren entstandenen Bebauungen in der sogenannten Touristikbauzone begrenzt. Obschon sie im Osten an überbaute Areale angrenzen, kann nicht gesagt werden, dass sie an der Siedlungsqualität teilhaben, die das überbaute Areal auszeichnet. Es handelt sich im Verhältnis zu den eigentlichen Siedlungen von Waltensburg um ausgesprochen periphere Flächen, welche sich im Grunde genommen überhaupt noch nicht vom landwirtschaftlichen Gepräge des Umfeldes losgelöst haben. Unterstrichen wird diese Einschätzung nicht zuletzt durch die Tatsache, dass die beiden Parzellen nach wie vor erst durch einen schmalen, landwirtschaftlichen Weg erreichbar sind. Die Parzellen können demzufolge nicht als „weitgehend überbaut“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eingestuft werden.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass von den Einsprachen betreffend Nichteinzonungen lediglich diejenigen bezüglich der Parzellen Nr. 423 (Dorfzone statt Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen), Nr. 277 (ebenfalls Dorfzone statt Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen) sowie Nr. 919 (Wohnzone W2 statt übriges Gemeindegebiet) gutgeheissen werden können. Alle anderen Einsprachen betreffend Nichteinzonungen sind demgegenüber mangels Vorliegen besonderer Umstände für eine Einzonung abzuweisen.

2. Einsprachen betreffend Zone für öffentliche Anlagen

a) Zone für öffentliche Anlagen auf den Parzellen Nr. 464 und 465 im Gebiet Sutvitz

Gegen die im Ersatzzonenplan vorgesehene Zone für öffentliche Anlagen auf den Parzellen Nr. 464 und 465 gingen sechs Einsprachen ein. Diese Zone wurde vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft aus dem von den Stimmberechtigten abgelehnten Zonenplan in den Ersatzzonenplan übernommen. Gemäss Generellem Erschliessungsplan „Verkehr“ sollten in dieser Zone öffentliche Parkplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden.

Wie die Einsprache flut zeigt, ist dieses Vorhaben offensichtlich sehr umstritten. Ohne auf die Begründungen in den einzelnen Einsprachen näher einzugehen, erachtet es die Regierung unter diesen Umständen als angezeigt, die fragliche Zone für öffentliche Anlagen aus dem Ersatzzonenplan zu streichen. Es soll der Gemeinde überlassen bleiben, über die Opportunität und Zweckmässigkeit dieser Zone zu gegebener Zeit selbst zu befinden, sei es im Rahmen einer separaten Teilrevision, sei es im Rahmen des früher oder später erfolgenden Verfahrens zum Erlass einer eigenen gesamthaften Ortsplanung.

Soweit in den Einsprachen ein Verzicht auf die fragliche Zone für öffentliche Anlagen beantragt wird, erweisen sie sich somit als gegenstandslos.

Soweit in den Einsprachen zusätzlich gerade auch die Zuweisung der entsprechenden Fläche zu einer bestimmten Nutzungszone (Landwirtschaftszone, Dorferweiterungszone) beantragt wird, sind sie abzuweisen. Um der Gemeinde bei ihrem künftigen Entscheid über das definitive nutzungsplanerische Schicksal einen möglichst grossen Spielraum zu belassen, drängt es sich nämlich auf, die Fläche vorläufig

dem übrigen Gemeindegebiet (als Fläche mit noch unbestimmter Nutzung) zuzuweisen.

Die Streichung der fraglichen Zone für öffentliche Anlagen aus dem Ersatzzonenplan zieht im übrigen konsequenterweise auch eine Streichung der Signatur „PP“ aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 „Verkehr“ nach sich.

b) Zone für öffentliche Anlagen auf Parzelle Nr. 410 neben Schulhaus/Mehrzweckhalle

Die auf Parzelle Nr. 410 unmittelbar unterhalb des Schulhauses resp. der Mehrzweckhalle vorgesehene Zone für öffentliche Anlagen soll ebenfalls der Errichtung von Parkplätzen dienen. Sie ist im Verhältnis zur vorstehend behandelten Zone für öffentliche Anlagen im Bereiche der Parzellen Nr. 464/465 viel kleiner und vor allem viel weniger umstritten. Es liegt gegen sie bloss eine einzige Einsprache vor, nämlich diejenige von Erich Cadonau-Wallier (Eigentümer von Parzelle Nr. 462), worin auf die Kosten eines solchen Parkplatzes an dieser Stelle sowie auf den Umstand hingewiesen wird, dass in der Umgebung des Schulhauses und der Mehrzweckhalle ohnehin schon genügend Lärmbelastungen (Militär, Disco usw.) bestünden. Diese Einwände erachtet die Regierung indessen nicht als gewichtig genug, um die fragliche Zone für öffentliche Anlagen ebenfalls aus dem Ersatzzonenplan zu streichen. Die Möglichkeit zur Schaffung einer begrenzten Anzahl öffentlicher Parkfelder in unmittelbarer Nähe der publikumswirksamen öffentlichen Bauten muss vielmehr als vernünftig und sachgerecht bezeichnet werden. Die fragliche Einsprache ist demnach abzuweisen.

3. Einsprachen betreffend den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000

Zwei Einsprachen richten sich gegen die im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vorgesehene Qualifizierung der auf Parzelle Nr. 844 stehenden „Casa dil Pestg“ als „schützenswerte Baute“.

Die Regierung ist der Auffassung, dass der umstrittene Entscheid betreffend Unterschutzstellung der „Casa dil Pestg“ nicht zwingend im vorliegenden Ersatzordnungsverfahren getroffen werden muss. Es genügt, wenn über diese offenbar umstrittene Denkmalschutzmassnahme zu gegebener Zeit im Rahmen der von der Gemeinde selbst zu erarbeitenden Ortsplanung befunden wird. Die entsprechende Festlegung

im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 werden somit gestrichen, wobei anzumerken bleibt, dass in diesem Vorgehen kein Präjudiz für eine spätere Entscheidung über diese Unterschutzstellungsmassnahme erblickt werden kann. - Die beiden Einsprachen betreffend den Generellen Gestaltungsplan erweisen sich somit als gegenstandslos;

b e s c h l o s s e n :

1. Die vom Departement des Innern und der Volkswirtschaft in der Gemeinde Waltenburg/Vuorz zwischen dem 18. März und 7. April 1994 öffentlich aufgelegten Planungsmittel (plan da zonas vitg 1:2'000; plan da formaziun general 1:2'000; plan d'avertura general traffic 1:2'000; plan d'avertura general provediment, allontanament 1:2'000; Baugesetz) werden in Anwendung von Art. 44 Abs. 2 KRVO unter folgenden Vorbehalten als **Ersatzordnung** im Sinne von Art. 20 Abs. 2 KRG festgesetzt resp. in Kraft gesetzt:
 - a) Parzellen Nr. 423 und 277: jeweils Dorfzone anstelle Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen
 - b) Parzelle Nr. 919: Wohnzone 2 statt übriges Gemeindegebiet
 - c) Parzellen Nr. 464/465: übriges Gemeindegebiet statt Zone für öffentliche Anlagen; Streichung Signatur „PP“ im plan d'avertura general traffic 1:2'000
 - d) Parzelle Nr. 844: Streichung der vorgesehenen Unterschutzstellung des auf dieser Parzelle stehenden Gebäudes

Die aufgrund der vorstehenden Vorbehalte erforderlichen Korrekturen sind auf den Ersatzordnungsplänen, die der Gemeinde zugestellt werden, bereits nachgetragen resp. vollzogen.

2. Über die Einsprachen wird im Sinne der Erwägungen entschieden.
3. Die gemäss Ziffer 1 hievor festgesetzte Ersatzordnung wird für die Gemeinde Waltenburg/Vuorz für so lange als verbindlich erklärt, bis die Gemeinde selbst eine entsprechende Grundordnung erlassen hat.

- ## 6. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Bärtsch".

L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Riesen".

Dr. Riesen