



Sitzung vom

24. Mai 2016

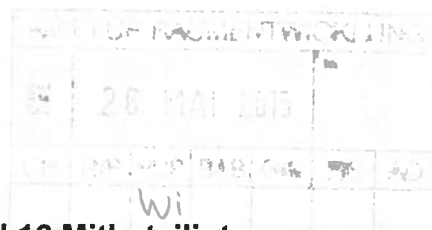
Mitgeteilt den

25. Mai 2016

Protokoll Nr.

498

In der Beschwerdeangelegenheit PB 17/15



, und 16 Mitbeteiligte

alle vertreten durch Rechtsanwalt

gegen

Gemeinde Falera, Via Principala 45c, 7153 Falera

betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung
(Gemeindebeschluss vom 25. Juni 2015)

**hat die Regierung
aufgrund folgenden Sachverhaltes:**

A.

Am südlichen Siedlungsrand von Falera befinden sich an steiler Hanglage unter anderem die mit Ferienhäusern überbauten Parzellen Nr. 535 (Miteigentum von

), Nr. 537 (Miteigentum von

), Nr. 538 und 1599 (beide im Eigentum von

) so-

wie Nr. 1598 (Eigentum von). Die Grundstücke liegen südlich (unterhalb) der Via Samun und sind über diese erschlossen. Ebenfalls unterhalb der Via Samun und in unmittelbarer respektive mittelbarer Nachbarschaft zu den vorstehend erwähnten Liegenschaften befinden sich drei noch nicht überbaute Grundstücke. Es sind dies die Parzellen Nr. 536 (ca. 560 m², Eigentum von) und die südlich angrenzende und von Nr. 536 abgetrennte Parzelle Nr. 1651 (ca. 836 m², Eigentum von) sowie die etwas weiter östlich gelegene Parzelle Nr. 539 (ca. 1041 m², Eigentum der).

Gemäss dem rechtskräftigen Plan „Bereinigung Zonenplan 1:2000 Grundnutzungen im Baugebiet“ vom 3. September 1999 (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 2250 vom 21. Dezember 1999) befinden sich alle erwähnten Liegenschaften in einer Wohnzone 1 (W1). In den südlichen Teilen der aneinander angrenzenden Parzellen Nr. 1651 (damals noch Nr. 536) und 537 wurden Bereiche „Hochbauverbot; ohne Ausnützungsberechtigung und Nutzungstransport“ im Umfang von ca. 401 m² respektive 489 m² ausgeschieden.

Im Zonenschema (vgl. Art. 52) des rechtskräftigen Baugesetzes (BauG) gelten für die W1 unter anderem eine Gebäudehöhe von 5,1 m sowie eine Firsthöhe von 7,5 m. Bezüglich der Gebäude- und Firsthöhe wird in Art. 56 BauG im Wesentlichen bestimmt, dass als Gebäudehöhe das Mittel aller Hauptgebäudeecken gelte, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Dabei dürfe die höchste Gebäudeecke um maximal 1,5 m von der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Zonenschema abweichen.

B.

Am 25. Juni 2015 beschlossen die Stimmberechtigten von Falera eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung, umfassend unter anderem ein Baugesetz sowie einen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000. Im Zonenplan wurden keine Wohnzonen 1 mehr ausgeschieden. Das Gebiet „Samun“ mit den eingangs erwähnten Parzellen wurde einer W2 zugeteilt. Weiter wurden die südlichen Bereiche der Parzellen Nr. 1651 und 537 vom Bereich „Hochbauverbot; ohne Ausnützungsberechtigung und

Nutzungstransport“ in eine Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) umgezont. Im Generellen Gestaltungsplan wurde die W2 in Bezug auf die noch nicht überbauten Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 mit einem Bereich „Höhenzuschlag z: + 1,5 m (Art. 17)“ überlagert. Im Baugesetz wurde für die Begriffe und Messweisen die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) für anwendbar erklärt (Art. 9 Abs. 2 BauG). Im Zonenschema (Art. 17 BauG) wurde für die W2 eine Gesamthöhe von 9,00 m und eine traufseitige Fassadenhöhe von 6,00 m festgelegt. In der Fussnote¹⁾ ist geregelt, dass die Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen gemäss Zonenschema im geneigten Gelände um den Zuschlag „z“ überschritten werden dürfen. Der Parameter „z“ ergebe sich aus dem Mittel der Summe der Meereshöhen des massgebenden Terrains bei den tal- und bergseitigen Gebäudeecken (projizierte Fassadenlinie) abzüglich der Meereshöhe des tiefsten Punktes, wobei „z“ maximal 1,5 m betragen dürfe.

C.

Gegen die am 25. Juni 2015 beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung erhoben und 16 Mitbeteiligte am 31. Juli 2015 durch ihren Rechtsvertreter frist- und formgerecht Planungsbeschwerde an die Regierung. Darin beantragen sie, den Beschluss der Gemeindeversammlung Falera vom 25. Juni 2015 bezogen auf „Art. 17 BauG, Zonenschema und Zonenplan der Wohnzone W2 samt Massregel für Höhenzuschlag (Fussnote 1)“ und „Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) samt Art. 23 BauG“ nicht zu genehmigen, „womit die bisherige Ordnung beibehalten werde“.

Zur Begründung führen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen aus, mit der Revision der Ortsplanung seien Zustände geschaffen worden, die in unzulässiger Weise zwei Grundeigentümer privilegieren würden. Dadurch würde die gewachsene Baustruktur in der Wohnzone W2 zum Nachteil der bisherigen Einwohner verändert. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 0,5 m in der W2 (Gesamthöhe von 8,5 m auf 9,0 m; traufseitige Fassadenhöhe von 5,5 m auf 6,0 m) mit zusätzlicher Privilegierung der Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhe bei den im Zonenplan gekennzeichneten Grundstücken ermögliche Gebäudevolumen, welche

die Fernsicht und Sonneneinstrahlung der nach bisheriger Ordnung gebauten Häuser unverhältnismässig einschränken, wodurch deren Wert nicht nur ideell, sondern auch materiell stark vermindert werde. Das in der Bundesverfassung verankerte Gleichheitsgebot sei verletzt worden. Mit der geltenden Grundordnung habe sich eine Überbauung entwickelt, die wegen den massvollen zulässigen Gebäudehöhen auf das Ortsbild und die Landschaft Rücksicht nehme. Es liege im öffentlichen Interesse, diese gewachsene Struktur unverändert beizubehalten. Auch im Planungs- und Mitwirkungsbericht werde für die Erhaltung der bisherigen Struktur des Ortes plädiert. Weiter werde darin sinngemäss festgehalten, dass die Erhaltung der bisherigen Strukturen stärker zu gewichten sei als die Forderung nach einer Verdichtung. Mit der Umzonung von bisher mit einem Hochbauverbot belastetem Baugebiet in eine Zone für Kleinbauten und Anlagen werde eine Situation geschaffen, welche das zu schützende Ortsbild und insbesondere den talseitigen Dorfrand noch mehr belastete. Werde die talseitige Fassade eines Gebäudes an der Zonengrenze hochgezogen und am Fusse der Fassade noch eine Anbaute oder ein Nebengebäude erstellt, so resultiere von der Front her betrachtet ein übermässig hoher Bau, was im krassen Widerspruch zur Wahrung des Ortsbildes und der Anpassung der Bauten an die Nachbarschaft stehe. Würden gar geschlossene Parkierungseinrichtungen bewilligt, würden dies den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes erst recht zuwider laufen.

D.

Die Gemeinde Falera beantragt mit Vernehmlassung vom 2. September 2015 die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, es seien alle Bauvorschriften an die IVHB angepasst worden. Die neuen Masse können dabei nicht 1:1 mit den bisherigen Massen verglichen werden, da sich wegen der IVHB die Messweise geändert habe. Es sei aber richtig, dass die zulässige Höhe für Gebäude angehoben worden und mehr Bruttogeschossflächen erlaubt sei. Es liege in der Natur der Sache, dass nicht alle Liegenschaften gleich behandelt werden können. Es werde aber bestritten, dass die Revision zu krassen Ungleichheiten führe und dass das Ortsbild sowie die bestehende Bausubstanz am talseitigen Dorfrand zerstört würden. In „Samun“ seien zwei Grundstücke unbebaut geblieben, weil die bisherigen Bauvorschriften im äusserst steilen Gelände keine vernünftigen

Lösungen erlaubt hätten. Das beschlossene „Höhenprivileg“ bedeute für die unüberbauten Liegenschaften bei maximaler Nutzungsmöglichkeit eine talseitige Mehrhöhe von 1,5 m. Dies sei zumutbar und verhältnismässig. Die Bauvolumen in der ZKA seien beschränkt, und die Zone werde nur selten für Hochbauten genutzt. Erforderlichenfalls könnte die Genehmigungsbehörde ein Hochbauverbot festlegen.

E.

Mit Schreiben vom 7. September 2015 beantragten die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins, damit unter anderem vor Ort festgestellt werden könne, dass die Topografie in „Samun“ praktisch überall die gleiche Hangneigung aufweise. Die neuen Bauvorschriften würden eine Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um bis zu 3,0 m zulassen, was einem ganzen Stockwerk entspreche. Würden die Nachbargebäude auf den zwei noch unüberbauten Grundstücken um ein Stockwerk höher und könnten an den talseitigen, auf die Zonengrenze gestellten Fassaden „Nebenbauten“ angebaut werden, so könne ein Gebäude erstellt werden, das jene der bisher gewachsenen Baustruktur um bis zwei Stockwerke übertrage. Neben der rechtsungleichen Behandlung durch Privilegierung von zwei Grundeigentümern würde eine Überbauung möglich, die im krassen Widerspruch zum gewachsenen Ortsbild stehe.

F.

Die Gemeinde erachtet in ihrer Duplik vom 2. Oktober 2015 die Durchführung eines Augenscheins als nicht erforderlich. Die neuen Bauvorschriften für das Quartier „Samun“ seien auf eine zweigeschossige Bauzone für Erstwohnungen ausgelegt, was gegenüber den bisherigen Bauvorschriften eine bescheidene Mehrhöhe erlaube. Das Höhenprivileg sei auf 1,5 m (also gesamthaft 3,0 m) beschränkt, womit ein eindeutiges, maximales Mehrmass definiert sei. Der Höhenzuschlag „z“ sei üblich und bei vielen Gemeinden generell auf 3,0 m festgesetzt, da sich dies in steilen Verhältnissen anbiete. Es könne auf die Vorgaben im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) verwiesen werden. Aufgrund von An- und Nebenbauten sei

kein zusätzliches Gebäudestockwerk möglich, da diese Bauten per Definition eingeschossig sein müssen und in der Grundfläche und Höhe beschränkt seien. Ein Anbau, der talseitig ein ganzes Stockwerk tiefer liege als das unterste Geschoss des Wohnhauses, scheine als sehr unwahrscheinlich.

G.

Am 9. November 2015 führte eine Delegation des instruierenden Departementes für Volkswirtschaft und Soziales im Auftrag der Regierung und im Beisein der Parteien an Ort und Stelle einen Augenschein durch, an welchem allen Anwesenden die Gelegenheit geboten wurde, anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den Beschwerdeanträgen Stellung zu nehmen. Auf die Feststellungen und Darlegungen am Augenschein sowie auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen;

in Erwägung:

1. Die Beschwerdeführenden beantragen die Nichtgenehmigung der Regelung für die W2 im Zonenschema (Art. 17 BauG samt Fussnote 1) und im Zonenplan sowie die Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) samt Art. 23 BauG. Ihr Anliegen besteht darin, dass die bisherige Ordnung beibehalten werden soll.

Zu diesen Begehren sind die Beschwerdeführenden als Eigentümer respektive Miteigentümer von angrenzenden Liegenschaften aufgrund der Legitimationsvorschrift von Art. 101 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) offensichtlich legitimiert.

Die vorliegende Planungsbeschwerde wurde fristgerecht eingereicht und erfüllt auch die Formerfordernisse.

Die Zuständigkeit der Regierung zur Behandlung der Beschwerde ergibt sich aus Art. 101 Abs. 1 KRG. Dabei hat die Regierung die angefochtene Planung grund-

sätzlich einer vollen Überprüfung zu unterziehen (Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; Art. 101 Abs. 3 KRG). Vorbehalten bleiben immerhin Kognitionsbegrenzungen, die sich daraus ergeben, dass die Regierung Rechtsmittelbehörde und nicht etwa Planungsinstanz ist. So hat sich die Regierung bei der Überprüfung sachlich dort zurückzuhalten, wo es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe und Ortskenntnis von Bedeutung sein sollen und bei denen keine wichtigen kantonalen oder eidgenössischen Interessen zur Debatte stehen (Art. 2 Abs. 3 RPG). Hat die Gemeinde eine haltbare Lösung gefunden, so darf die Regierung also nicht eine andere – ebenfalls zweckmässige – Anordnung festlegen.

2. Das rechtskräftige Baugesetz der Gemeinde Falera stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1992 und ist, wie nachstehend aufzuzeigen sein wird, veraltet.

Am 1. November 2005 trat eine Totalrevision der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG resp. KRVO) in Kraft. Ein Schwerpunkt dieser Revision bildete die Bestrebung zur Vereinheitlichung der Vorschriften, Definitionen und Messweisen im Bereiche des Bauwesens. Ziel war es, das Baurecht insgesamt zu vereinfachen und dadurch ein kostengünstigeres Bauen zu ermöglichen. Entsprechend diesem Schwerpunkt wurde die Regierung in Art. 25 Abs. 5 KRG beauftragt, in der Raumplanungsverordnung gesamtkantonal einheitliche Vorschriften über Begriffe und Messweisen der Regelbauweise zu erlassen.

Zu diesem Zweck trat der Kanton mit Regierungsbeschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bei. Ziel der IVHB ist die Vereinheitlichung der Baugesetzgebung in den Kantonen und Gemeinden. Die Umsetzung der IVHB sollte in Graubünden über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der KRVO vom 13. September 2011 wurden die Gemeinden beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an die IVHB anzupassen (Art. 36 KRVO i.V.m. Art. 107 KRG).

Vor diesem Hintergrund musste auch die Gemeinde Falera ihr Baugesetz zwingend an die IVHB anpassen, das heisst sie durfte ihre alte Regelung nicht mehr beibehalten. Sie musste sich somit unter anderem auch von der alten Regelung zur Bemessung der Gebäudehöhen verabschieden und neue Bemessungsgrundlagen einführen. Es ist als Zwischenergebnis somit festzuhalten, dass die Gemeinde Falera verpflichtet war, ihr neues Baugesetz an die IVHB anzupassen. Damit haben sich aber auch die Bemessungsgrundlagen gerade in Hanglagen geändert, weshalb ein Vergleich der alten und neuen Bauordnung nicht einfach ist. Darauf ist noch näher einzugehen.

3. Im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Falera keine Wohnzonen 1 mehr ausgeschieden. Vielmehr hat sie die bisherigen W1-Gebiete einer Wohnzone 2 zugewiesen und die entsprechende Zonenbestimmung im Zonenschema erlassen (vgl. Art. 17).

Die Gemeinden haben bei der Erarbeitung einer Ortsplanungsrevision die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 2 f. RPV). Das Schweizer Stimmvolk hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Mit der Revision sollen unter anderem die Zersiedelung eingedämmt und das Kulturland besser geschützt werden. Die Bestimmung über die Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG) wurden ergänzt. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist dabei ausdrücklich in den Zielkatalog aufgenommen worden. Zudem wurden die Planungsgrundsätze (Art. 3 RPG) unter anderem dahingehend ergänzt, dass Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen sowie zur Verdichtung getroffen werden. Im Lichte dieser Situation sind weder der Ersatz der Wohnzone 1 durch die Wohnzonen 2 noch die Baugesetzesbestimmung zu dieser neuen Zone zu beanstanden. Es ist zu berücksichtigen, dass im Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) für die Wohnzonen 1 und 2 Minimal- und Maximalwerte vorgegeben werden. Die zulässigen Überbaumöglichkeiten in einer W1 mit Maximalwerten sind dabei in etwa gleich wie diejenigen in einer W2 mit Minimalwerten. Bei der traufseitigen Fassadenhöhe sind es beispielsweise 4,5 – 6,0 m in der W1 und 6,0 –

8,0 m in der W2. Vorliegend hat die Gemeinde Falera zwar eine W2 ausgeschieden, jedoch deren Minimalwerte festgelegt (vgl. nachstehend). Auch der maximal zulässige Zuschlag „z“ von 1,5 m an Hanglagen kann genehmigt werden, zumal genau der gleiche Wert bereits im geltenden Baugesetz gewährt wurde und auch die Beschwerdeführenden davon profitierten. Im Übrigen sieht das MBauG für den Wert „z“ eine Spannweite von 1,5 m bis 3,0 m vor. Auch hier hat die Gemeinde Falera somit den Minimalwert übernommen.

Die neu ausgeschiedene Wohnzone 2 sowie die dazugehörenden Zonenbestimmungen samt der erwähnten Mehrhöhe von 1,5 m an Hanglagen gelten für sämtliche Eigentümer in der W2. Mit anderen Worten dürfen auch die Beschwerdeführenden ihre Bauten abbauen und nach den neuen Bestimmungen mit einer erhöhten Traufhöhe von rund 0,90 m (7,5 m – 6,6 m) wieder aufbauen. Ob sie dies aus persönlichen Gründen oder wegen den neuen Zweitwohnungsbestimmungen nicht tun möchten, ist unbeachtlich. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass gegen den Ersatz der W1 durch eine W2 sowie gegen die Zonenbestimmungen in Art. 17 BauG grundsätzlich nichts einzuwenden ist.

4. Die Beschwerdeführenden sind jedoch der Meinung, dass mit der Revision der Ortsplanung Zustände geschaffen würden, die in unzulässiger Weise bestimmte Eigentümer privilegierten, und dass dadurch erst noch die gewachsene Baustruktur im fraglichen Ortsteil zum Nachteil der Nachbarn verändert werde. Es ist somit darüber zu befinden, ob die Festlegungen auf den Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 vor dem Gebot der Rechtsgleichheit Stand zu halten vermögen und ob überwiegende nachbarliche oder öffentliche Interessen entgegenstehen.
5. In den Rechtsschriften werden von den Parteien unterschiedliche Aussagen über die Baumöglichkeiten nach altem und dem auf die IVHB abgestützten neuen Baugesetz gemacht. Sodann wurden Skizzen eingereicht, welche auf diesen Aussagen beruhen. Es drängt sich auf, vorgängig kurz aufzuzeigen, was für Bauten nach altem und neuem Recht möglich waren respektive zulässig sind. Der Einfachheit halber wird dabei die Traufhöhe näher betrachtet. Wegen des Steinplattendachobligatoriums sind in „Samun“ ohnehin nur Giebelbauten und keine Terrassenbauten zulässig. Die Bauten müssen dabei eine ortsübliche

Dachneigung aufweisen. Gegebenenfalls kann die Gemeinde gestützt auf Art. 6 Abs. 3 BauG ein Bauvorhaben von Fachleuten beurteilen lassen. Bei allfälligen Einsprachen gegen ein Bauvorhaben wird sie das ohnehin im eigenen Interesse tun.

Nach Art. 56 des rechtskräftigen Baugesetzes gilt als Gebäudehöhe (h) das Mittel aller Hauptgebäudeecken (H), gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (vgl. Skizze im Anhang zum BauG). Somit berechnete sich die massgebende Gebäudehöhe und der Niveaupunkt mit den Formeln: $[(h_1+h_2+h_3+h_4)/4]$ respektive $[(H_1+H_2+H_3+H_4)/4]$. Mit anderen Worten wurde die Firsthöhe nach altem Baugesetz ab dem zu errechnenden Niveaupunkt H bis Oberkant First gemessen. Gemäss neu beschlossenen Baugesetz ist demgegenüber nicht mehr von einem zu errechnenden Niveaupunkt auszugehen, sondern vielmehr vom massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Die Gesamthöhe ist dabei der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten. Bei Giebeldächern handelt es sich bei den höchsten Punkten um die Firsthöhe. Vereinfacht ausgedrückt wird die Gesamthöhe bei Neubauten an einer Hanglage künftig auf der südlichen Fassade vom gewachsenen Terrain bis zum Giebel berechnet. Diese unterschiedliche Berechnungsart macht einen direkten Vergleich mit der rechtskräftigen Berechnungsweise schwierig.

Jedenfalls darf gemäss geltendem Baugesetz ein Gebäude in einer Hanglage eine maximale talseitige Gesamttraufhöhe von 6,60 m (5,10 m + 1,50 m) aufweisen. Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt in der W2 gemäss dem Zonenschema von Art. 17 BauG neu 6,00 m. Nach der Fussnote ¹⁾ darf die traufseitige Fassadenhöhe im geneigten Gelände wie erwähnt um den Zuschlag „z“ überschritten werden. Dabei darf der Wert „z“ maximal 1,5 m betragen. Mit anderen Worten darf in Falera an Hanglagen die traufseitige Fassadenhöhe 7,50 m (6,00 m + 1,50 m) betragen. Somit dürfen nach dem neu beschlossenen Baugesetz an Hanglagen theoretisch Bauten mit einer Trauf-Mehrhöhe von 0,90 m (7,50 m – 6,60 m) erstellt werden. Eine solche Erhöhung ist moderat.

Die erwähnte Fussnote ¹⁾ sieht freilich noch eine zusätzliche Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe vor, nämlich wenn im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan auf den betroffenen Parzellen ein Bereich „Höhenzuschlag: z + 1,5 m“ festgelegt wurde. In diesen Gebieten beträgt die Trauf-Mehrhöhe somit nicht mehr bloss 0,90 m (7,50 m – 6,60 m), sondern 2,40 m ([7,50 m + 1,50 m] – 6,6 m), wie die Gemeinde in ihrer Skizze richtig aufgezeigt hat. Gemäss vorliegendem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 wurden namentlich auf den Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 solche Spezialfestlegungen vorgenommen. Dagegen setzen sich die Beschwerdeführenden zur Wehr. Das bildet denn auch den Hauptgegenstand der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde.

6. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist somit zu prüfen, ob die Zuweisung der Parzellen Nr. 536, 1651 und 537 zu einem Bereich „Höhenzonenzuschlag z: + 1,5 m (Art. 17)“ genehmigt werden kann.

Der kommunalen Planungsbehörde kommt bei der Festlegung von Höhenbestimmungen für Bauten ein Ermessensspielraum zu. Das Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden sieht denn auch für die W2 in Hanglagen eine Erhöhung der Gesamt- und traufseitigen Fassadenhöhen um 1,5 bis 3,0 m vor. Entsprechend verfügt die Gemeinde insoweit über Autonomie. Die Regierung ist Beschwerde- und nicht Planungsbehörde. Sie hat sich bei der Prüfung solcher Festlegungen Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Beschwerdeinstanz zu respektieren. Sie darf trotz umfassender Überprüfungsbefugnis nur einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist oder dem übergeordneten Recht widerspricht, und sie kann eine vertretbare Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen.

Soweit die Beschwerdeführenden im Höhenzuschlag von 1,5 m eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes erblicken, weil lediglich drei Parzellen in den Genuss dieser Mehrhöhe kämen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Sie sind nämlich praktisch die einzigen Bauparzellen an vergleichbarer Hanglage in Falera, die noch unüberbaut sind. Abgesehen davon könnten die Beschwerdeführenden für sich keinen Nutzen ziehen, wenn noch auf zwei bis drei weiteren Parzellen

dieser Höhenzuschlag ebenfalls gewährt worden wäre. Am Augenschein konnte jedenfalls festgestellt werden, dass sich die drei Parzellen an sehr steilen Lagen befinden, wo grössere Höhen durchaus als vertretbar erscheinen. Demgegenüber ist die Hangneigung in östlicher Richtung etwas weniger steil, wenn auch wohl nur in geringem Ausmass. Es gilt zu beachten, dass wegen der Zweitwohnungsgesetzgebung auf sämtlichen Grundstücken nur noch Erstwohnungen realisiert werden dürfen. Wegen der sehr hohen Bodenpreise in Falera im Allgemeinen und in „Salum“ im Besonderen besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass hier mit einer gewissen Verdichtung gebaut werden kann. Das lässt sich auch von der kleinörtlichen Situation her rechtfertigen, geniesst man doch aus dem Gebiet „Salum“ eine imposante Aussicht in die Bergwelt der Surselva und des Unterlugnez mit ihren teilweise pitoresken Siedlungen, Maiensässen und Alpen. Diese Aussicht wird durch die um rund 1,5 m höheren Bauten auf den Parzellen Nr. 536, 1651 und 539 nicht respektive nicht stark beeinträchtigt. Es gilt zu beachten, dass die Nutzer der Nachbarhäuser vor allem die Fernsicht geniessen und durch etwas höhere Gebäude links oder rechts dabei nicht allzu übermässig beeinträchtigt sind, umso weniger, als die Zonen für Kleinbauten und Anlagen nur mit der Auflage genehmigt werden können, dass darauf ein Hochbauverbot herrscht (vgl. nachstehend). Auf der anderen Seite besteht an einer etwas dichteren Überbauung der drei noch unüberbauten Parzellen ein öffentliches Interesse, dies insbesondere im Lichte der neuen Bestimmungen des RPG sowie des ZWG. Gesamthaft betrachtet vermögen die privaten Interessen an möglichst niedrigen Bauten in der Nachbarschaft dieses öffentliche Interesse nicht zu überwiegen.

7. Zu prüfen ist sodann, ob die beschlossenen Umzonungen der südlichen Bereiche der Parzellen Nr. 1651 und 537 im Umfang von ca. 401 m² respektive 489 m² vom Bereich „Hochbauverbot; ohne Ausnützungsberechtigung und Nutzungstransport“ in eine Zone für Kleinbauten und Anbauten (ZKA) genehmigt werden können.

Es ist der Gemeinde zuzustimmen, dass in einer ZKA die Baumöglichkeiten beschränkt sind. Gemäss IVHB dürfen Klein- oder Anbauten lediglich eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4,5 m aufweisen, wobei die Fläche auf

40 m² beschränkt ist. Die Vermutung der Gemeinde, die ZKA werde erfahrungsgemäss nicht „missbraucht“ und nur selten für Hochbauten genutzt, mag zutreffen. Indessen ist damit rechtlich nicht sichergestellt, dass nicht doch auf der Parzelle Nr. 1651 eine Hochbaute auf den südlichen Zonenrand der W2 gestellt wird, welche südlich noch mit einer 4,5 m hohen Klein- respektive Anbaute ergänzt wird. Das würde nicht nur den heutigen südlichen Ortsrand von Falera ausfransen, sondern zusätzlich dazu führen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbaute (Wohnhaus und Anbaute) von Süden her betrachtet übermässig hoch und mächtig erscheinen würde. Bei allem Verständnis für die Interessen an einer verdichteten Bauweise und Ausnützung des Grundstücks muss dies nicht ausgerechnet am sehr exponierten südlichen Siedlungsrand erfolgen. An einen ablesbar guten Siedlungsrand und an Bauten mit vertretbaren Höhen in diesem exponierten Gebiet besteht ein grosses öffentliches Interesse. Dagegen vermögen die Interessen der Privaten an der Erstellung von Klein- und Anbauten nicht aufzukommen. Die in den südlichen Bereichen der Parzellen Nr. 1651 und 537 ausgeschiedene Zone für Kleinbauten und Anbauten kann demnach lediglich mit der Auflage genehmigt werden, dass in diesen Bereichen ein Hochbauverbot zu gelten hat. Die Gemeinde hat in ihren Rechtsschriften einen entsprechenden Antrag gestellt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben ein entsprechendes Anhörungsschreiben vom 3. April 2016 nicht beantwortet.

8. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen.

Bei diesem Beschwerdeausgang sind die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gestützt auf Art. 72 ff. des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) zu $\frac{3}{4}$ den Beschwerdeführenden und zu $\frac{1}{4}$ der Gemeinde aufzuerlegen. Die Gemeinde hat die Beschwerdeführenden zudem ausseramtlich in reduziertem Umfang zu entschädigen;

erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Zone für Kleinbauten und Anlagen auf den Parzellen Nr. 1651 und 537 mit einem Hochbauverbot belegt.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus

Staatsgebühr	Fr. 1200.–
Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren	<u>Fr. 330.–</u>
Total	Fr. 1530.–
	=====

gehen zu $\frac{3}{4}$ unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführenden und zu $\frac{1}{4}$ zulasten der Gemeinde. Die Beträge sind innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Entscheides mit beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden, Postkonto 70-187-9 (Konto Nr. 1200.4210001, Kostenstelle 1200.100201), zu überweisen.

3. Die Gemeinde hat die Beschwerdeführenden zusammen gesamthaft mit Fr. 800.– zu entschädigen.
4. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen auf den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Gegen den vorliegenden Beschwerdeentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden.
6. Mitteilung an:
 -
 -
 -
 -

- Amt für Raumentwicklung
- Finanzkontrolle (elektronisch)
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (dreifach, samt Beschwerdepli)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rathgeb", written over a horizontal line.

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Riesen", written over a horizontal line.

Dr. C. Riesen