

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
12. Februar 1991

Mitgeteilt den
18. FEB. 1991

Protokoll Nr.
408

KREISPLANERKARTEI
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

In der Beschwerdeangelegenheit

██████████, dipl.Ing. ETH, Palidetta, 7412 Scharans

██████████, Werkzeugmacher, Palidetta, 7412 Scharans

██████████, geb. 9.9.1973, und ██████████, geb. 26.4.1975,
gesetzlich vertreten durch die Mutter, ██████████
Palidetta, 7412 Scharans

██████████, techn. Angest., Palidetta, 7412 Scharans

██████████, Palidetta, 7412 Scharans

Erben ██████████, nämlich:

- Frau ██████████, Sterna, 7412 Scharans
- Frau ██████████ 7445 Innerferrera,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. ██████████
Neudorfstrasse 60, 7430 Thusis

gegen

Gemeinde Scharans, 7412 Scharans

betreffend Zonenplanrevision
(Gemeindebeschluss vom 24. August 1990)

h a t d i e R e g i e r u n g
aufgrund folgenden Sachverhaltes:

A.

[REDACTED] (Parzelle Nr. 81), [REDACTED]
(Parzelle Nr. 1284), [REDACTED] (Parzelle Nr. 74), [REDACTED]
[REDACTED]
Nr. 69) und die Erben [REDACTED] (Parzelle Nr. 65)
sind Eigentümer der Parzellen Nr. 81, 1284, 74, 200, 69 und 65
am westlichen Rand der Wohnzone W2 (2. Etappe) im Gebiet
Palidetta, Gemeinde Scharans. Mit ihren jeweiligen Westseiten
stossen die genannten Parzellen unmittelbar an ein Strässchen,
welches zwischen 1979 und 1982 im Zusammenhange mit der Über-
bauung der Parzellen Nr. 1284, 69 und 200 angelegt worden war
und ca. 1983/84 als eigenständige Strassenparzelle für die
verkehrsmässige Erschliessung des gesamten Quartiers Palidetta
ausparzelliert wurde (Strassenparzelle Nr. 1277).

B.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens für die Überbauung der
Parzelle Nr. 65 musste die Baubehörde feststellen, dass die
Bauzone, so wie sie im rechtskräftigen Zonenplan 1:2'000 der
Gemeinde Scharans vom 27. August 1982 (von der Regierung ge-
nehmigt am 11. April 1983) abgegrenzt ist, im Bereiche der
genannten Parzellen nicht bis unmittelbar an das erwähnte
Erschliessungssträsschen Nr. 1277 reicht, dass also zwischen
dem jeweiligen Baulandanteil der genannten Parzellen und dem
Strässchen ein Streifen Landwirtschaftszone besteht.

C.

Angeichts dieser Situation unterbreitete der Gemeindevorstand Scharans den Stimmberechtigten eine Teilrevision des Zonenplanes, welche auf eine Einzonung des fraglichen Landwirtschaftszonenstreifens hinzielte. Zu diesem Schritt sah sich der Vorstand veranlasst, weil sonst die zwei im Quartier Palidetta noch unüberbauten Parzellen Nr. 65 und 74 strassenmässig nicht erschliessbar wären, nachdem die Praxis und Rechtsprechung in ähnlich gelagerten Fällen wiederholt erkannt haben, dass ganz oder teilweise ausserhalb der Bauzonen verlaufende Baulandzufahrten mangels Standortgebundenheit keiner Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG zugänglich sind.

D.

An der Gemeindeversammlung vom 24. August 1990 lehnten die Stimmberechtigten die beabsichtigte Umzonung des fraglichen Landwirtschaftszonenstreifens in die Wohnzone W2 indessen ab.

Gegen den entsprechenden, am 4. Oktober 1990 publizierten Beschluss erhoben die Eigentümer der Parzellen Nr. 81, 1284, 74, 200, 69 und 65 rechtzeitig Beschwerde an die Regierung mit dem sinngemässen Begehren um Aufhebung und Vornahme der Umzonung. Zur Begründung machen sie im wesentlichen geltend, die heutige Situation beruhe auf einem Planungsfehler, da die bestehende Erschliessungsstrasse seinerzeit im Zonenplan vom 27. August 1982 falsch eingezeichnet worden sei. Indem der Souverän eine Korrektur dieses Fehlers ablehne, verhalte er sich treuwidrig, zumal die Grundeigentümer im Rahmen einer unter Mitwirkung der Gemeinde zustandegekommenen "Quartierplanung" die Erschliessung bezahlt hätten. Die Ablehnung der Zonenplankorrektur lasse sich zudem auch nicht mit der der Gemeinde obliegenden Erschliessungspflicht vereinbaren.

E.

Der Gemeindevorstand Scharans verzichtete in seiner Vernehmlassung vom 14. Dezember 1990 auf die Stellung eines konkreten Antrages, weist aber darauf hin, dass die Erschliessungsstrasse beim Erlass des Zonenplanes 1:2'000 am 27. August 1982 bereits angelegt gewesen sei und dass nie ein Zweifel daran bestanden habe, dass die Wohnzone W2 bis an diese Strasse grenzen sollte.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen;

i n E r w ä g u n g :

1. Zur Anfechtung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. August 1990, mit welchem eine Zonenplankorrektur im Gebiete Palidetta abgelehnt wurde, sind die Beschwerdeführer zweifellos legitimiert.

Da es sich bei der fraglichen Zonenplankorrektur um ein nutzungsplanerisches Anliegen im Sinne von Art. 33 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) handelt, hat die Regierung als zuständige Beschwerdeinstanz die Angelegenheit einer vollen Überprüfung zu unterziehen (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG; Art. 37a Abs. 2 KRG).

Auf die im übrigen rechtzeitig innerhalb der zwanzigtägigen Frist seit öffentlicher Bekanntgabe erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren geht es nicht um grundsätzliche Fragen der Bauzonengrösse in der Gemeinde Scharans oder um die Ausscheidung bundesrechtskonformer Landwirtschaftszonen. Streitpunkt bildet vielmehr bloss

die Festlegung des detaillierten Grenzverlaufs zwischen der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone im Gebiete Palidetta.

Bei der Festlegung des genauen Grenzverlaufes zwischen zwei Nutzungszonen kommt den für die Ortsplanung zuständigen Gemeinden grundsätzlich ein erheblicher Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum zu. Es liegt im Wesen der Nutzungsplanung, dass die nach Massgabe von Art. 14 ff. RPG auszuscheidenden Bauzonen letztlich irgendwo abgegrenzt werden müssen. Immerhin darf die Abgrenzung nicht willkürlich erfolgen, d.h. sie darf nicht jeder vernünftigen Planung widersprechen oder auf offensichtlich sachfremden Überlegungen beruhen. Zonenabgrenzungen sollten, sofern die Vorschrift von Art. 15 RPG über die Bauzonengrösse es zulässt, rationell nachvollziehbar sein, sei es aufgrund von auffälligen Geländegegebenheiten, bestehenden Gebäuden und Strassenzügen, Parzellengrenzen etc., sei es aufgrund von erschliessungstechnischen Überlegungen (Bautiefen, Löschwasserdruckzonen etc.).

Den Anforderungen einer planerisch vernünftigen, rationell nachvollziehbaren Bauzonengrenzung vermag der vorliegend zur Diskussion stehende Zonengrenzverlauf im Gebiete Palidetta, so wie er sich aus dem Zonenplan 1:2'000 der Gemeinde Scharans vom 27. August 1982 ergibt, nicht zu genügen. Obwohl im fraglichen Gebiet bereits zwischen 1979 und 1982 im Hinblick auf die Erschliessung der Parzellen Nr. 1284 [REDACTED], Nr. 69 [REDACTED]) und Nr. 200 [REDACTED] eine Strasse angelegt worden war, wurde die Bauzonengrenze so festgelegt, dass das Bauland nicht bis unmittelbar an dieses Strässchen reicht. Dadurch entstand zwischen Bauzone und Strässchen ein Streifen Landwirtschaftszone, der in keinem landwirtschaftlichen Interesse liegt und der es überdies verunmöglicht, die verbleibenden, noch unüber-

bauten Parzellen im Gebiete Palidetta über die fragliche Strasse zu erschliessen, nachdem in Rechtsprechung und Praxis schon wiederholt entschieden worden ist, dass ganz oder teilweise ausserhalb der Bauzonen verlaufende Baulandzufahrten mangels Standortgebundenheit keiner Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG zugänglich seien. Die Ursache dieser unvernünftigen und unzweckmässigen Bauzonenabgrenzung besteht darin, dass die Linienführung der erwähnten, zwischen 1979 und 1982 angelegten Strasse in dem von der Gemeindeversammlung am 27. August 1982 verabschiedeten Zonenplan versehentlich falsch eingetragen worden ist: die im Zonenplan festgelegte Linienführung folgt der Kanalisationsleitung statt dem etwas weiter westlich verlaufenden effektiven Strassentrassee.

Ist demnach festzustellen, dass die im Zonenplan vom 27. August 1982 festgelegte Bauzonenabgrenzung aufgrund eines Planungsversehens jeglicher raumplanerischer Vernunft und Zweckmässigkeit widerspricht, so erweist sich der angefochtene Gemeindeversammlungsbeschluss, mit welchem die nötigen Korrekturen abgelehnt wurden, als unhaltbar. Er ist folglich aufzuheben, und der umstrittene Landstreifen ist entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstandes zuhanden der Gemeindeversammlung vom 24. August 1990 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Zu diesem Entscheid sieht sich die Regierung nicht zuletzt auch deshalb veranlasst, weil die im Quartier Palidetta bereits realisierten Baulandumlegungen und Überbauungen unter Zugrundelegung des effektiven Strassentrassees erfolgten. Es entsprach überdies ohne jeden Zweifel dem Willen der Gemeindeversammlung vom 27. August 1982, dass das Bauland unmittelbar an die damals bereits angelegte Strasse grenzen soll.

3. Bei diesem Ausgange gehen die Verfahrenskosten zulasten der Gemeinde Scharans, und den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern steht eine angemessene ausseramtliche Entschädigung zu;

e r k a n n t :

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. August 1990 aufgehoben und der im Auflageplan "Zonenplanänderung 1990 Palidetta 1:500" rosarot gekennzeichnete Landstreifen der Wohnzone W2 zugewiesen.
2. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die Zonenplan-korrektur auf den Originalzonenplänen zu kennzeichnen.
3. Die Verfahrenskosten, bestehend aus

Staatsgebühr	Fr. 200.--
Kanzlei- und Ausfertigungsgebühren	Fr. 153.--
T o t a l	Fr. 353.-- =====

gehen zulasten der Gemeinde Scharans. Der Betrag wird dem Kontokorrent Nr. 20061.9654 bei der Standesbuchhaltung Graubünden, Chur, belastet (zugunsten Konto Nr. 1200.4310).

4. Die Gemeinde Scharans hat die Beschwerdeführer ausseramtlich mit insgesamt Fr. 150.-- zu entschädigen.
5. Mitteilung an Herrn Rechtsanwalt [REDACTED], Neudorfstrasse 60, 7430 Thusis, an die Gemeinde Scharans, 7412 Scharans, an das Amt für Raumplanung, an die Finanzkontrolle, an die Standesbuchhaltung (im Doppel), an die

Kanzleidirektion und vierfach an das Departement des
Innern und der Volkswirtschaft (samt Beschwerdepli).



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Handwritten signature]
J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature]
Dr. Caviezel