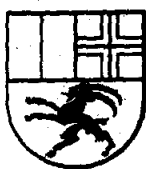


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
20. März 1989

Mitgeteilt den
31. MARZ 1989

Kopie

Protokoll Nr.
742

A.

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte mit Beschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 unter verschiedenen Vorbehalten die von der Gemeindeversammlung B o n a d u z am 24. Juni 1987 verabschiedete Ortsplanungsrevision, nämlich das Baugesetz, den Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:2'000 Dorf, den Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch, den Zonenplan 1:2'000 Sigl Ault, den Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:10'000 sowie die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Dorf und Campagna/Farsch. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Ferienhauszonen A und B im Zonenplan 1:2'000 Sigl Ault wurde ausgesetzt und die Gemeinde Bonaduz ersucht, bei den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung ein Anhörungsverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhange wurde auch das Genehmigungsverfahren bezüglich des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Sigl Ault ausgesetzt. Zurückgestellt wurde das Genehmigungsverfahren schliesslich auch bezüglich der Gewerbe- Industriezone Farsch im Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch.

Am 28. Juni 1988 stimmte die Gemeindeversammlung Bonaduz der Bereinigung des Baugesetzes, des Zonenplanes 1:2'000 Dorf, des Zonenplanes 1:2'000 Campagna/Farsch sowie des Zonenplanes 1:10'000 zu.

Mit Schreiben vom 22. August 1988 ersucht die Gemeinde um Genehmigung dieser Ergänzungen im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973.

B.

Baugesetz

Art. 19 Abs. 5 (Umetappierung)

Gegenüber der mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 genehmigten Fassung wurde dieser Absatz nunmehr mit folgendem (zweiten) Satz ergänzt: "Voraussetzung für die zweite Nutzungsetappe ist ein Überbauungsstand von 75%, gemäss UEB-Verfahren nach den kantonalen Richtlinien". Diese Formulierung ist unpräzise und missverständlich. Richtig muss es heissen: "Voraussetzung für die Umteilung der zweiten Nutzungsetappe in eine erste Nutzungsetappe (bzw. zweite Erschliessungsetappe) ist ein Überbauungsstand von 75% in den übrigen der Wohnnutzung dienenden Zonen gemäss UEB-Verfahren nach den kantonalen Richtlinien". In diesem Sinne wird diese Ergänzung genehmigt.

Art. 20 (Zonenschema)

Art. 20 des Baugesetzes wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 zur Ergänzung an die Gemeinde Bonaduz zurückgewiesen, da für die Gewerbe- Industriezone lediglich ein minimaler Grenzabstand (3 m) vorgeschrieben wurde. Gemäss Art. 24 KRG bestimmen die Gemeinden für die Bauzonen unter anderem Art und Mass der Bodennutzung. Diesen Anforderungen vermochte die von der Gemeinde Bonaduz getroffene Lösung nicht zu genügen.

Gegenüber der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Fassung wurden nunmehr zusätzlich zu den minimalen Grenzabständen auch noch eine maximale Gebäudelänge (80 m) und eine maximale Gebäudehöhe (15 m) fixiert, womit das Mass der Bodennutzung im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG etwas konkreter definiert ist als vorher.

Die vorgesehenen maximalen Gebäudeabmessungen von 80 m Länge und 15 m Höhe lassen sehr grosse Bauvolumen zu. Zumindest in bezug auf die landschaftlich exponierte Gewerbe- Industriezone Farsch am Rheinufer ist fraglich, ob die Gemeinde damit die öffentlichen Interessen hinsichtlich Gestaltung und Einordnung im Rahmen ihres pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen hat. Der neu in das Baugesetz aufgenommene Art. 25a (Gewerbe- Industriezone Farsch) sieht nun freilich diverse Bestimmungen vor, die den Bauherrn bei der Überbauung des Gebietes Farsch zusätzlich einschränken, und zwar sowohl bezüglich Kubatur als auch hinsichtlich Gestaltung und Standortwahl. So sollen gemäss Art. 25a Abs. 2 BauG Nutzungen, "die das Gebiet landschaftlich dominieren", unzulässig sein. Nach Abs. 3 ist sodann das "östliche Teilgebiet" von Bauten "möglichst freizuhalten", und Anlagen "sollen sich entsprechend dem Standort unterordnen". Abs. 4 schliesslich macht die Bewilligung eines konkreten Bauvorhabens von einem durch die Baubehörde zu genehmigenden "Konzept" abhängig. Unter der Voraussetzung, dass es sich bei diesen in Art. 25a BauG statuierten Regelungen betreffend Unterordnung, Gestaltung und Standort um spezielle, den maximalen Gebäudeabmessungen gemäss Zonenschema vorgehende Bestimmungen handelt, kann das Zonenschema genehmigt werden.

Art. 25 (Gewerbe- Industriezone Dorf)

Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde der in Art. 25 statuierten Regelung, wonach saisonale Arbeiterunterkünfte in der Gewerbe- Industriezone zulässig sein sollen, die Genehmigung verweigert. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, diese Nichtgenehmigung in der massgebenden Fassung des Baugesetzes zu kennzeichnen.

Art. 25 a (Gewerbe- Industriezone Farsch)

Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde das Genehmigungsverfahren bezüglich der im Zonenplan 1:2'000

Campagna/Farsch dargestellten Industrie- Gewerbezone Farsch im Sinne der Erwägungen ausgesetzt. In den Erwägungen wurde die Gemeinde angehalten, die Nutzung der Zone unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage am natur- und kulturlandschaftlich wichtigen Rheinzusammenfluss und angesichts der unmittelbaren Nähe zum Schloss Reichenau klarer zu regeln, wobei auch die Überprüfungsergebnisse der Gefahrenkommission miteinzubeziehen seien.

Dieser Anweisung ist die Gemeinde nun insoweit gefolgt, als sie im Rahmen des neu in das Baugesetz aufgenommenen Art. 25a bestimmt hat, dass "Nutzungen, die das Gebiet landschaftlich dominieren", unzulässig seien, dass das "östliche Teilgebiet" möglichst frei zu halten sei, und dass sich Anlagen entsprechend dem Standort zu unterordnen hätten. Prinzipiell verlangt Art. 25a Abs. 4 als Baubewilligungsvoraussetzung ein von der Baubehörde zu genehmigendes Konzept.

Die erwähnten Formulierungen und Begriffe sind relativ unbestimmt und lassen der Baubehörde im Anwendungsfall einen breiten Ermessensspielraum. Es ist beispielsweise unklar, was mit der Wendung "östliches Teilgebiet" genau gemeint ist. Zu Missverständnissen und Meinungsverschiedenheiten im Baubewilligungsverfahren kann sodann auch die Frage führen, was unter "möglichst frei zu halten" zu verstehen ist. Im Prinzip wäre ein Genereller Gestaltungsplan das beste Instrument zur Lösung der gestalterischen Fragen im empfindlichen Gebiet Farsch, vor allem auch deshalb, weil er sich gut dafür eignen würde, Baustandorte zu fixieren und die baulich freizuhaltenden Flächen in grundeigentümergebundenlicher Weise zu bezeichnen. Der Gemeinde ist jedoch Verständnis entgegen zu bringen, wenn sie ohne genaue Kenntnis eines konkreten Überbauungsprojektes vom Erlass zu detaillierter Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften absehen möchte. Die Regierung geht aber davon aus, dass die Baubehörde bei der Anwendung von Art. 25a BauG die

spezifische landschaftliche Empfindlichkeit des Gebietes Farsch gebührend berücksichtigt. In diesem Sinne sowie unter Vorbehalt der zur Zeit noch ausstehenden Ergebnisse der Gefahrenzonenbeurteilung im fraglichen Gebiet wird Art. 25a BaUG genehmigt.

Art. 28 und 29 (Ferienhauszonen A und B Sigl Ault)

Die Genehmigung dieser beiden Artikel wurde im Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 zurückgestellt, da das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Ferienhauszonen vorderhand ausgesetzt wurde. Wie nachstehend darzulegen sein wird, können die Ferienhauszonen A und B nicht genehmigt werden. Dementsprechend ist auch den Art. 28 und 29 des Baugesetzes die Genehmigung zu verweigern. Die von den Grundeigentümern "Parstogn" am 21. Juli 1988 bei der Regierung erhobene Beschwerde gegen Art. 28 des Baugesetzes ist demzufolge wegen Gegenstandslosigkeit vom Geschäftsverzeichnis der Regierung zu streichen.

Die übrigen Ergänzungen des Baugesetzes können genehmigt werden.

C.

Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:2'000 Dorf

Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde der Zonenplan 1:2'000 Dorf mit Ausnahme der Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe, sowie unter Vorbehalt diverser Flächen, die als sogenanntes übriges Gemeindegebiet ausgeschieden worden waren, genehmigt. Die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen sind an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen worden.

1. Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe

Die Zuweisung dieser rund 6 ha messenden Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe, an die Gemeinde erfolgte gemäss Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 zum Zwecke der Vornahme von Bauzonenreduktionen. Die Regierung legte dar, dass die Gemeinde Bonaduz auch noch gemäss neuer Ortsplanung über eine Wohnbaulandreserve von 22 ha verfüge, wogegen der nach Trendmethode geschätzte Bedarf für die nächsten 15 Jahren lediglich 7 - 9 ha betrage. Der in Art. 15 RPG festgelegte Rahmen sei daher offensichtlich überschritten, weshalb sich Bauzonenreduktionen aufdrängten. Hiezu eigneten sich die unerschlossenen, unüberbauten und mit Fruchtfolgeflächen in Konflikt stehenden Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe, am besten. Diese seien planungsrechtlich als eigentliche Bauzonen anzusehen, zumal gemäss Art. 19 Abs. 5 des kommunalen Baugesetzes deren Umetappierung in die erste Nutzungsetappe nicht mehr dem regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren unterliege, sondern aufgrund eines blossen Gemeindeversammlungsbeschlusses möglich sei.

Trotz dieser Erwägungen und Vorgaben hat die Gemeinde in diesem Punkte keine Überarbeitung ihres Zonenplanes 1:2'000 Dorf vorgenommen. Mit Schreiben an die Regierung vom 22. August 1988 begründet der Gemeindevorstand diesen Verzicht damit, dass der Bedarf nicht 7 - 9 ha betrage, sondern auf rund 12 ha zu schätzen sei. Abgesehen davon seien von der Reserve (22 ha) aufgrund bisheriger Erfahrung ohnehin nur ca. zwei Drittel verfügbar. Gesamthaft benötige sie daher eine Reserve von rund 20 ha Wohnbauland. Das in der zweiten Nutzungsetappe befindliche Wohnbauland von 6 ha sei immerhin neu mit der Auflage versehen worden, dass dessen Freigabe, d.h. Umetappierung in die erste Nutzungsetappe, erst bei Vorliegen eines Überbauungsstandes von 75% sei (Art. 19 Abs. 5 BauG).

Die Feststellung der Regierung, die Gemeinde Bonaduz verfüge über offensichtlich zu grosse Wohnbaulandreserven, sind mit diesen Ausführungen nicht widerlegt. Der von der Gemeinde angegebene Bedarf von rund 12 ha berücksichtigt lediglich die Bautätigkeit in den letzten 15 Jahren, wogegen die Regierung diesbezüglich stets auf einen längeren Zeitraum (letzte 25 - 30 Jahre) abstellt. Selbst wenn man aber der Gemeinde in Berücksichtigung des Standortvorteils von Bonaduz und des Willens zur Beibehaltung der aktiven Rolle im Bereiche der Arbeits- und Wohnplatzsteigerung einen höheren Wohnbaulandbedarf zubilligen möchte, erweist sich die Reserve von 22 ha immer noch als zu gross. Dem Argument der mangelnden Verfügbarkeit infolge Hortung usw. kann gemäss bisheriger Praxis keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden. Angezeigt sind vielmehr Massnahmen, die geeignet sind, diese unerfreuliche Erscheinung zu bekämpfen. Nicht entscheidend im vorliegenden Zusammenhange ist schliesslich auch die neu in den Art. 19 Abs. 5 des Baugesetzes eingebaute Auflage, wonach die zweite Nutzungsetappe erst bei Vorliegen eines Überbauungsgrades von 75% zur Überbauung freigegeben wird. Diese Auflage ist zwar zu begrüessen, ändert aber nichts an der Tatsache, dass die zweite Nutzungsetappe raumplanungsrechtlich nach wie vor Bauzone darstellt und bei der Bedarfsberechnung als solche miteinzubeziehen ist. Letzteres wäre, wie die Regierung bereits im Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 dargelegt hat, nur dann nicht mehr der Fall, wenn die Freigabe, d.h. die Umetappierung in die erste Nutzungsetappe, nebst der Genehmigung der Gemeindeversammlung auch noch der Genehmigung durch die Regierung unterliegen würde.

Nach dem Gesagten kann die Regierung die Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe, auch in diesem Verfahren nicht genehmigen. Sie sind wiederum an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Reduktion im Umfange von wenigstens 2 - 3 ha, zurückzuweisen. Dabei bleibt es der Gemeinde anheimge-

stellt, in welchen Teilen der zweiten Nutzungsetappe und in welcher Form sie die Reduktion vornehmen will. Anstelle einer Zuweisung des auszunehmenden Landes in das übrige Gemeindegebiet oder in die Landwirtschaftszone ist auch die Einführung einer Nutzungsetappierung mit Freigabe durch Genehmigungsentscheid der Regierung denkbar (vgl. Wegleitung zur Ortsplanung des Amtes für Raumplanung Graubünden, Nr. 4, Ziffer 3.3). Durch eine entsprechende Regelung ergäben sich für die betroffenen Grundeigentümer wohl die geringsten Nachteile, zumal auch die Regierung sich an den in Art. 19 Abs. 5 des Baugesetzes neu fixierten Überbauungsgrad von 75% in den anderen Wohnbauzonen als Voraussetzung für die Freigabe resp. Umetappierung zu halten hätte.

Beizufügen bleibt, dass es denjenigen Grundeigentümern, die von der nochmaligen Zurückweisung betroffen sind, selbstverständlich offen steht, sich zu gegebener Zeit gegen die neue Planung in den entsprechenden Gebieten mittels Ausschöpfung der ihnen zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln zur Wehr zu setzen.

2. Übriges Gemeindegebiet

Die Zurückweisung diverser im Zonenplan 1:2'000 Dorf vom 24. Juni 1987 ausgeschiedenen üG-Flächen zur Überarbeitung an die Gemeinde erfolgte gemäss Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 zum Zwecke der Ergänzung der Landwirtschaftszonen.

In diesem Punkte hat die Gemeinde eine Überarbeitung vorgenommen und in Form eines Ergänzungsplanes zum Zonenplan 1:2'000 Dorf grössere Teile der üG-Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen, namentlich in den Gebieten Summagassa, Ruver, Ginellas, Sils Orts und Val da Lufts. Die Landwirtschaftszone Summagassa ist im Hinblick auf die

Urbarisierung überdies mit einer sogenannten Ablagerungszone überlagert worden. Die Zentralstelle für Ackerbau des Kantons Graubünden beanstandet, dass in den Gebieten Ruer und Ginellas nach wie vor Fruchtfolgeflächen noch nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, sondern im übrigen Gemeindegebiet verbleiben. Das Forstinspektorat seinerseits bemängelt, dass die Landwirtschaftszone Val da Lufts zum Teil irrtümlich Wald im forstpolizeilichen Sinne mitumfasse. Unter Vorbehalt dieses Mangels, der im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision zu beheben ist, kann der Ergänzungsplan zum Zonenplan 1:2'000 Dorf genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch

Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde der Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch unter Vorbehalt der Industrie- Gewerbezone Farsch genehmigt. Die Industrie- Gewerbezone Farsch kann nunmehr im Sinne der vorstehenden Erwägungen zum Zonenschema und zu Art. 25a des Baugesetzes sowie unter Vorbehalt der noch ausstehenden definitiven Gefahrenzonenplanung im fraglichen Gebiet genehmigt werden.

Genehmigt wird auch der von der Gemeinde am 28. Juni 1988 verabschiedete Ergänzungsplan zum Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch.

E.

Zonenplan 1:2'000 Sigl Ault

1. Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde der Zonenplan 1:2'000 Sigl Ault vom 24. Juni 1987 mit Aus-

nahme der Ferienhauszonen A und B (2. Etappe) genehmigt. Bezüglich dieser Ferienhauszonen wurde das Genehmigungsverfahren ausgesetzt, um der Gemeinde als Trägerin der Ortsplanung und den betroffenen Grundeigentümern im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

2. Das Anhörungsverfahren wurde im März 1988 durchgeführt. Von den rund 80 einbezogenen Grundeigentümern haben sich rund 50 geäußert. 8 haben sich vornehmlich unter Hinweis auf die Wasserknappheit im fraglichen Gebiet, die Kostenfolge der vorgesehenen Abwasserbeseitigung und die zusätzliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft gegen die Ferienhauszonen ausgesprochen. Die anderen rund 40 Grundeigentümer befürworten die Zonen, indem sie im wesentlichen auf die Gemeindeautonomie, die Ermöglichung einer für den Einzelnen kostengünstigeren Erschliessung sowie auf den Umstand hinweisen, dass die fragliche Gegend seit jeher schon als Feriensitz für die einheimische Bevölkerung diene. Die Gemeinde ihrerseits beruft sich ebenfalls auf ihre Autonomie in Planungssachen. Die Ferienhauszonen entsprächen einem in der Bonaduzer Bevölkerung tief verwurzelten Bedürfnis. Es gehe darum, die heutige Eigenart von Sigl Ault mit den bestehenden rund 30 Ferienhäusern, 20 Maiensässgebäuden und zwei grossen Landwirtschaftsbetrieben zu wahren. Die bis anhin sehr zurückhaltende Bautätigkeit soll beibehalten werden, indem zu den bestehenden rund 52 Gebäuden nur noch maximal 32 neue Ferienhäuser ermöglicht werden.
3. Gemäss Art. 37 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) hat die Regierung einer zonenplanerischen Festlegung die Genehmigung zu verweigern, wenn gesetzliche Vorschriften verletzt sind und die Gemeinde öffentliche Interessen nicht im Rahmen pflichtgemässer Ermessensbetätigung wahrgenommen hat. Diese Prüfungsvorschrift zeigt gleichzeitig auch die Grenzen der Gemeindeautonomie in Planungssachen auf.

4. Die zur Diskussion stehenden Ferienhauszonen gliedern sich in 7 einzelne, voneinander getrennte Bauzonenteile mit einer Gesamtfläche von rund 13 ha. Mit sternchenförmigen Symbolen auf dem Zonenplan werden diejenigen Parzellen oder Parzellenteile bezeichnet, auf denen die Errichtung neuer Ferienhäuschen zulässig sein soll. Insgesamt würden auf diese Weise 32 zusätzliche Ferienhäuschen, verstreut über die rund 13 ha eingezonten Landes, ermöglicht.

Die Ferienhauszonen sind im Hinblick auf die Beurteilung der Gesetzmässigkeit so zu behandeln, wie wenn es sich dabei um neue Planfestlegungen handeln würde. Der Umstand, dass das Gebiet Sigl Ault schon bis anhin und erst noch in bedeutend grösserem Umfange (60 ha) einer Bauzone angehörte, spielt keine massgebende Rolle. Zwar blieben kommunale Nutzungspläne trotz Inkrafttreten des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1.1.1980 weiterhin rechtsgültig, gemäss Art. 35 Abs. 3 RPG jedoch nur bis zur nachträglichen Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde. Im Rahmen dieser Genehmigung sind Zonenpläne auf ihre Vereinbarkeit mit dem RPG hin zu überprüfen und gegebenenfalls an dieses anzupassen, und zwar unabhängig davon, ob es sich um hergebrachte oder um erstmalige Planfestlegungen handelt.

5. Nach Planungsvorschlag der Gemeinde sind in den Ferienhauszonen Sigl Ault, wie erwähnt, 32 zusätzliche Ferienhäuser zulässig. Die Hauptbestimmung der Zonen lässt also Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (Landwirtschaft) verbunden noch sonstwie von ihrem Zweck her auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind. Die Ferienhauszonen Sigl Ault stellen mithin Bauzonen dar, für welche die Kriterien des Art. 15 RPG gelten und die die allgemeinen und wegleitenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) zu beachten haben.

Im Ergebnis läuft die Planung auf eine Festlegung von 32 punktförmigen Baustandorten hinaus, auf denen Bauten ermöglicht werden sollen, die sonst weder zonenkonform noch standortgebunden wären und damit nicht bewilligt werden könnten (Art. 22 und 24 RPG). Die Bauzonenflächen als solche sind von bloss untergeordneter Bedeutung; die Überbauungen hängen weder von einer Ausnützungsziffer noch von den Grundstücksgrössen ab. Die Distanz zwischen der Dorfsiedlung Bonaduz und dem Gebiet Sigl Ault beträgt luftlinienmässig rund 3 km. Die einzelnen Zonen resp. zu überbauenden Grundstücke werden teils von Landwirtschaftszone, teils von Wald umgeben.

6. Mit sogenannten Punkt- oder Kleinstbauzonen, die mit den eigentlichen Hauptsiedlungsbereichen keinen räumlichen Zusammenhang aufweisen, hat sich die Regierung schon öfters befassen müssen. Nach konstanter Genehmigungspraxis widersprechen solche isolierte Zonen der Zielsetzung einer geordneten Besiedlung des Landes, dem Grundsatz der Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet sowie dem fundamentalen Planungsziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Streubauweise zu verhindern (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 RPG). Analog wie zu gross bemessene Bauzonen sind Kleinbauzonen ausserhalb des Baugebietes, welche eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise sanktionieren würden, grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern sogar gesetzwidrig. Für Streusiedlungen sind Bauzonen nicht geschaffen. Aus diesen Überlegungen heraus lässt die Regierung in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Klein- oder Punktbauzonen nur in Gebieten mit traditioneller, althergebrachter Streubaustruktur zu, wo sachlich begründete Bedürfnisse für die Zulassung einer beschränkten baulichen Weiterentwicklung abgelegener Höfe oder Weiler sprechen (Bundesgerichtsurteil vom 23. Mai 1984 i.S. Gemeinde Z; EJPD/BRP, Erläuterungen zum RPG, N. 10f. zu Art. 18).

7. Wie erwähnt, kommt der Vorschlag der Gemeinde im Ergebnis einer Festlegung von 32 einzelnen, zerstreuten Baustand-orten gleich, welche weder mit dem eigentlichen Wohngebiet von Bonaduz noch unter sich einen homogenen Siedlungszusammenhang aufweisen und von Landwirtschaftszone oder Wald umgeben sind. Sie laufen dem verfassungs- und gesetzmässigen Planungsziel einer haushälterischen Nutzung des Bodens und geordneten Besiedlung des Landes diametral zuwider, indem sie eine Fortsetzung der bereits vorherrschenden Streubauweise ermöglichen und damit einer weitergehenden Landschaftszersiedlung in einem abgelegenen, vornehmlich der Land- und Forstwirtschaft vorbehaltenen Gebiete Vorschub leisten. Dem bestehenden baulichen Zustand in den drei Teilbereichen Scardanal, Scombras und Parstogn mit ihren insgesamt etwa 50 zusammenhanglos verstreuten, teils Ferienzwecken und teils Landwirtschaftszwecken dienenden Bauten kann klarerweise auch nicht etwa der Charakter und die Qualität einer traditionellen, althergebrachten, geschlossenen Weiler- oder Hofsiedlung beigemessen werden (BGE 113 Ia 450 E. d). Es handelt sich im wesentlichen vielmehr um eine Streubauweise neuzeitlicher Prägung mit mehrheitlich nicht ständig bewohnten Bauten. Es sind denn auch keinerlei sachliche sozioökonomische Gründe ersichtlich, die die Ermöglichung von 32 zusätzlichen Ferienhäuser rechtfertigen würden. Es geht mit anderen Worten nicht etwa darum, einem traditionellen, noch ständig bewohnten Aussenweiler mit Stützpunktfunktion das Überleben zu garantieren, indem man ihm eine limitierte zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit zugunsten der Ortsansässigen einräumt. Im Vordergrund steht vielmehr das blossе Bestreben, zusätzlich zu den bereits bestehenden rund 30 Ferienhäusern weitere 32 Ferienhäuser zu ermöglichen. Derartige Bestrebungen können in einer Zeit, in welcher die Verhinderung einer fortschreitenden Landschaftszersiedlung und die Konzentration der Bautätigkeit auf räumlich begrenzte Siedlungsbereiche

oberste Gebote darstellen, nicht als sachlich begründetes Argument für die ausnahmsweise Zulassung isolierter Punkt- oder Kleinstbauzonen dienen. Bestehende Zersiedlungen sind kein Grund für die Ermöglichung weiterer Zersiedlungen. Für die Wahrung der bestehenden Eigenart von Sigl Ault bedarf es jedenfalls keiner neuen Ferienhäuser; die bestehenden geniessen der Schutz der Besitzstandsgarantie im Rahmen der geltenden Bestimmungen über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 9b ff. KRG; Art. 2 - 12 KRVO). Keine ausschlaggebende Bedeutung kann schliesslich dem Argument beigemessen werden, die Ferienhaussiedlung Sigl Ault entspreche einem im Bewusstsein der Bonaduzer Bevölkerung tief verwurzelten Bedürfnis. Das Gebiet Sigl Ault liegt vom Hauptsiedlungsbereich von Bonaduz nicht derart weit entfernt, als dass der Ferien- und Erholungsbedarf der Einheimischen nicht auch von den (im übrigen ohnehin überdimensionierten) Bauzonen von Bonaduz aus befriedigt werden könnte.

8. Wegen der Unvereinbarkeit der vorgesehenen Ferienhauszonen mit fundamentalsten Zielsetzungen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und mangels sachlicher, stichhaltiger Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung von isolierten Punkt- oder Kleinbauzonen kann die Vorlage trotz der der Gemeinde Bonaduz zustehenden Ortsplanungsautonomie gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG nicht genehmigt werden. Abzuweisen ist demnach auch das während hängigem Genehmigungsverfahren bei der Regierung gestellte Begehren von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] um zusätzliche Einzonung.

F.

Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:10'000

Der Zonenplan 1:10'000 vom 24. Juni 1987 wurde mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 im Sinne der Erwägungen

genehmigt. In den Erwägungen führte die Regierung aus, es dränge sich eine weitergehende Landschaftsschutzzonenausscheidung entlang des Vorderrheins auf. Diesbezüglich hat die Gemeinde den Zonenplan 1:10'000 in Form eines Ergänzungsplanes überarbeitet und den Vorderrhein bis zur Umgebung der Industrie- Gewerbezone Farsch in eine Landschaftsschutzzone eingewiesen.

Einer Genehmigung des Ergänzungsplanes zum Zonenplan 1:10'000 steht nichts entgegen.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Sigl Ault

Mit Regierungsbeschluss Nr. 310 vom 1. Februar 1988 wurde das Genehmigungsverfahren hinsichtlich dieses Planes bis zum definitiven Entscheid über die Ferienhauszonen A und B Sigl Ault ausgesetzt. Nachdem nun die Ferienhauszonen Sigl Ault aufgrund der vorstehenden Erwägungen unter Abschnitt E nicht genehmigt werden, ist der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Sigl Ault zur Anpassung an die neue Situation an die Gemeinde zurückzuweisen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37 a KRG

beschliesst die Regierung:

- in Ausstand von Regierungsrat Joachim Caluori -

1. Das an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 1988 verabschiedete ergänzte Baugesetz wird mit Ausnahme der Art. 28 und 29 (Ferienhauszonen A und B Sigl Ault) und mit den Bemerkungen zu Art. 19 Abs. 5 (Umetappierung), Art. 20 (Zonenschema Gewerbe- Industriezone), Art. 25 (Gewerbe- Industriezone Dorf) und Art. 25 a (Gewerbe- Industriezone Farsch) genehmigt.

2. Der Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:2'000 Dorf vom 24. Juni 1987 wird hinsichtlich der Wohnzonen 2 und 3, zweite Nutzungsetappe, wiederum an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

Der Ergänzungsplan vom 28. Juni 1988 zum Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:2'000 Dorf vom 24. Juni 1987 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Die Industrie- Gewerbezone Farsch, dargestellt im Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch vom 24. Juni 1987, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

Der Ergänzungsplan vom 28. Juni 1988 zum Zonenplan 1:2'000 Campagna/Farsch vom 24. Juni 1987 wird genehmigt.

4. Die Ferienhauszonen A und B Sigl Ault, dargestellt im Zonenplan 1:2'000 Sigl Ault vom 24. Juni 1987, werden nicht genehmigt.

5. Der Ergänzungsplan vom 28. Juni 1988 zum Zonenplan (mit Gestaltungselement) 1:10'000 wird genehmigt.

6. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Sigl Ault vom 24. Juni 1987 wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

7. Das Einzonungsbegehren von Erica Willi-Bieler, Domat/Ems, wird abgelehnt.

8. Die Beschwerde der Grundeigentümer "Parstogn" vom 21. Juli 1987 wird infolge Gegenstandslosigkeit vom Geschäftsverzeichnis der Regierung gestrichen.

9. Das kantonale Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen auf den Originalunterlagen vorzunehmen.
10. Die Gemeinde Bonaduz wird angewiesen, diesen Beschluss in geeigneter Form bekanntzugeben.
11. Es werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Dr. Mengiardi

Der Kanzleidirektor:

[Handwritten signature]

Dr. Caviezel