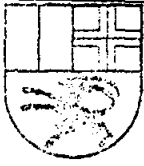


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
11. Juli 1977
ba

Mitgeteilt den
21. Juli 1977

Protokoll Nr.
1691

Kopie

A.

Am 27. März 1977 hiessen die Stimmberechtigten von Flims ein neues Baugesetz, Zonenpläne 1 : 500 / 1 : 1'000 (Grundbuchpläne Nr. 1 - 20), einen generellen Gestaltungsplan Dorf 1 : 500, einen generellen Gestaltungsplan Scheia und Fidaz 1 : 1'000 und einen Strassenplan 1 : 2'000 (Erschliessungsetappe I) gut.

Mit Schreiben vom 28. April 1977 ersucht der Gemeinderat Flims um Genehmigung dieser Bestandteile der Ortsplanung.

B.

Die Prüfung der zur Genehmigung eingereichten ortsplanerischen Er-lasse ist nach den Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) vorzunehmen.

C.

Baugesetz

Art. 7

Zur minimalen Grundordnung gemäss Art. 18 KRG gehört auch der Finanzierungsplan.

Art. 21 Abs. 1

Die Baubehörde kann auf Grund des Gemeinderichtplanes keine die Gru-eigentümer verpflichtende Weisungen erteilen. Die nötige Grundlage hiezu bietet der (noch ausstehende) Strassenplan für die 2. Etappe

Art. 46

Grünzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dienen nicht gleichen Zwecken. Für beide Zonen bestimmt das kantonale Recht In-halt und Wirkung. In Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen könne

Verwaltungsgebäude, Schulen, Spitäler, Kirchen, Friedhöfe und Anlagen öffentlicher Dienste sowie Parks, Gärten und Sportanlagen erstellt werden. Auf diesen Grundstücken sind keine privaten Hochbauten zulässig. An bestehenden Bauten sind nur Arbeiten gestattet, die zum gewöhnlichen Unterhalt gehören (Art. 27 Abs. 1 und 2 KRG).

Die Grünzonen gliedern grössere Siedlungen und Siedlungsgebiete und können Wohn- und Industriegebiete, Quartiere und Gemeinden trennen. Auf Grundstücken in den Grünzonen dürfen nur Bauten errichtet werden, die den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen (Art. 28 KRG).

Nach Art. 46 des Baugesetzes dürfen in der "Grünzone und Zone öffentlicher Bauten und Anlagen" nur im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Weil auch private Hochbauten im öffentlichen Interesse liegen können, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aber keine privaten Hochbauten erstellt werden dürfen (Art. 27 Abs. 2 KRG) widerspricht Art. 46 Abs. 1 Satz 1 kantonalem Recht. Mit Bezug auf die Grünzone wird gleichfalls kantonales Recht verletzt. Nach Art. 28 Abs. 2 KRG sind in der Grünzone Bauten erlaubt, die den Zweck dieser Zone nicht beeinträchtigen. Eine solche Zweckwidrigkeit kann aber auch bei Bauprojekten zum Ausdruck kommen, bei welchen die in Art. 46 Abs. 2 festgelegten Massangaben (für Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe und Grenzabstand) eingehalten sind. Grünzonen gehören im übrigen nicht zu den Bauzonen.

Weil Art. 46 aus den dargelegten Gründen kantonalem Recht widerspricht, kann diese Bestimmung nicht genehmigt werden. Die Gemeinde Flims würde zweckmässigerweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und für die Grünzone je eine besondere Norm erlassen und die Bestimmung über die Grünzone in den Abschnitt "C. Nichtbauzonen" einordnen.

Art. 75 Abs. 2

Die in Art. 41 Abs. 2 KRG enthaltene Verpflichtung ist nicht auf die erste Erschliessungsetappe beschränkt.

Beschwerde der Bau- und Holz AG, Zürich

Mit Eingabe vom 18. April 1977 hat die Bau- und Holz AG, Zürich, vertreten durch [REDACTED], eine verfassungsrechtliche Beschwerde mit folgendem Rechtsbegehren eingereicht:

"1. Dem Art. 36 Abs. 2 und 4 des Baugesetzes vom 27. März 1977 sei die Genehmigung zu versagen.

2. Eventualiter:

- a) Art. 36 Abs. 2 des Baugesetzes sei in dem Sinne zu präzisieren dass unter kleineren gewerblichen Bauten auch Ladengeschäfte entlang der Hauptstrasse zu verstehen sind;
- b) Art. 36 Abs. 4 des Baugesetzes sei in dem Sinne zu präzisieren, dass sich die Gebäudelänge und Gebäudehöhe analog zu Art. 59 BG nur auf Bauten bezieht, welche höher als 3.50 m sind.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Die Bau- und Holz AG, Eigentümerin der Parzelle Nr. 202 in der Gemeinde Flims und Inhaberin eines Kaufrechtes für die Parzelle Nr. 203, hat am 14. März 1977 für diese Grundstücke ein Baugesuch eingereicht.

Auch nach Auffassung der Beschwerdeführerin sind für die Kernzone in Flims besondere Vorschriften zu erlassen. Weil aber entlang der Hauptstrasse fast ausschliesslich Geschäfte stünden, müsse Art. 36 Abs. 2 BG als sinn- und verfassungswidrig bezeichnet werden. Die Genehmigung dieser Bestimmung verletze in schwerster Weise den Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung. Im übrigen sei die fragliche Bestimmung ausschliesslich im Hinblick auf ihr Baugesuch in das Gesetz aufgenommen worden. Dadurch werde die Verfassungswidrigkeit eindeutig dokumentiert. Ein Baugesetz habe allgemeine Grundsätze zu normieren und dürfe nicht Einzelverfügungen anordnen. Endlich habe diese Baubeschränkung auch aus planerischen Gründen keine Berechtigung. Die Beschränkungen gemäss Art. 36 Abs. 4 BG (maximale Gebäudebreite und Gebäudelänge) sei darauf angelegt, das Orstbild nicht durch massige Bauten zu verunstalten. Diese Zweckbestimmung könne sich deshalb nur auf Gebäude beziehen, welche mehr als ein Stockwerk aufweisen. Aus diesem Grunde müsse die angeführte Präzisierung als wünschenswert bezeichnet werden. Es leige sicher auch im Interesse der Gemeinde selbst, ein klares Baugesetz, welches zu keinen Interpretationsschwierigkeiten führe, anwenden zu können.

Ueberdies entsprächen klare Regeln dem Gebot der Rechtssicherheit.

Gemäss Art. 24 Abs. 1 KRG bestimmen die Gemeinden in den allgemeinen Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung. Hinsichtlich Kernzonen ist im kantonalen Recht (Art. 25 Abs. 1 KRG) lediglich die Feststellung enthalten, dass diese Zonen bestehende oder künftige Ortsteile umfassen, die geeignet sind, Zentren zu bilden. Der von der Beschwerdeführerin beanstandete Art. 36 Abs. 2 des Baugesetzes steht den erwähnten kantonalen Normen nicht entgegen. Das Bestreben der Gemeinde Flims, in der Kernzone I Wohnbauten sowie landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Bauten zuzulassen, und der mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck, in dieser Zone "grosse Gewerbe- sowie Industriebauten" auszuschliessen, halten vor dem übergeordneten Recht des Bundes und des Kantons unabhängig davon stand, ob das Baugesuch der Beschwerdeführerin die Aufnahme der umstrittenen Vorschrift in das Baugesetz veranlasst hat oder ob, wie die Gemeinde Flims in der Vernehmlassung zu dieser Beschwerde ausführt, schon das Baugesetz aus dem Jahre 1968 und die ersten Entwürfe zum Gesetzesentwurf entsprechende Bestimmungen in sich schliessen. Im übrigen stimmt jedenfalls Art. 36 mit der Fassung dieser Bestimmung im "Entwurf, Stand Dezember 1976" überein. Die von der Beschwerdeführerin in Ziff. 2 a) angeführte Präzisierung ist nicht erforderlich. Die Gemeinde räumt in der Vernehmlassung ein, "dass unter kleineren gewerblichen Bauten auch Ladengeschäfte zu verstehen sind."

Art. 22 KRG ermächtigt die Gemeinden, in das Baugesetz über die Mindestbestimmungen hinaus entsprechend den örtlichen Verhältnissen insbesondere Vorschriften aufzunehmen über:

- "1. die Gestaltung der Gebäude, namentlich
 - a) die äusseren Abmessungen;
 - b) die Geschoszahl;"

Nach Art. 36 Abs. 4 des neuen Baugesetzes von Flims beträgt die maximale Gebäudelänge 15 m, die maximale Gebäudebreite 12 m. Diese Masse gelten für sämtliche Gebäude. Es ist nicht einzusehen, weshalb Art. 36 Abs. 4 für eingeschossige Bauten (bis 3,50 m) nicht

gelten sollte. Auch solche Bauten können massig wirken. Art. 59 regelt nur den Grenzabstand für bestimmte Bauten.

Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

D.

Zonenpläne 1 : 500 / 1 : 1'000 (Grundbuchpläne Nr. 1 - 20)

Der geltende Zonenplan 1 : 10'000 der Gemeinde Flims ist von der Regierung am 4. November 1967 genehmigt worden.

Die in das vorliegende Genehmigungsverfahren gegebenen Pläne dienen vordergründig einer klaren Abgrenzung der einzelnen Zonen. Verschiedene Bauzonen (so Caglims, Waldhaus, Scheia, Fidaz) umfassen nach wie vor Waldboden. Ein Waldkataster für die Bauzonen steht in Bearbeitung. Eine Forstwirtschaftszone sollte aber auch ausserhalb der Bauzonen ausgeschieden werden. Den Grundeigentümern wäre gedient, wenn auf den Zonenplänen durch einen Vermerk auf den Waldkataster hingewiesen würde.

Die Pläne können genehmigt werden.

E.

Generelle Gestaltungspläne 1 : 500 (Dorf) und 1 : 1'000 (Scheia und Fidaz)

Der Genehmigung dieser Pläne steht nichts entgegen.

F.

Strassenplan 1 : 2'000

Die Linienführung der privaten Quartierstrassen im obersten Teil von "Murissen" sollte auf die Linienführung der Waldstrasse "Caglia Spessa" abgestimmt werden.

Die Genehmigung kann erteilt werden.

G.

Für eine vollständige Ortsplanung fehlt derzeit eine abgeschlossene Nutzungs- und Erschliessungsrichtplanung, ein Zonenplan über das

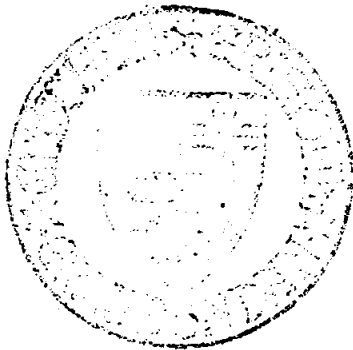
ganze Gemeindegebiet, ein Versorgungsplan (zur Regelung der Wasserversorgung) und ein Finanzierungsplan.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde F l i m s vom 27. März 1977 wird - mit Ausnahme von Art. 46 - im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Zonenpläne 1 : 500 / 1 : 1'000 (Grundbuchpläne Nr. 1 - 20) vom 27. März 1977 werden genehmigt.
3. Die generellen Gestaltungspläne 1 : 500 (Dorf) und 1 : 1'000 (Scheia und Fidaz) vom 27. März 1977 werden genehmigt.
4. Der Strassenplan 1 : 2'000 vom 27. März 1977 wird genehmigt.
5. Die Beschwerde der Bau- und Holz AG, Zürich, vom 18. April 1977 gegen das Baugesetz (Art. 36 Abs. 2 und 4) wird abgewiesen.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Dieser Beschluss bildet kein Präjudiz hinsichtlich der Anwendung und Ablösung des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972.
8. Die Gemeinde Flims wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Die Gemeinde Flims wird ersucht, der kantonalen Planungsstelle fünf Exemplare des Baugesetzes abzugeben.
10. Es werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

Dr. Casaulta

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

F. Bargetzi