

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

11. April 1983
be

14. Apr. 1983

Kopie

863

A.

Die Gemeindeversammlung von S c h a r a n s vom 27. August 1982 befasste sich mit der Revision der Ortsplanung. Sie verabschiedete ein neues Baugesetz, einen Zonenplan und generellen Gestaltungsplan 1 : 2'000, einen Zonenplan und generellen Gestaltungsplan 1 : 10'000, einen generellen Erschliessungsplan 1 : 2'000, einen Richtplan 1 : 2'000, einen Gemeinderichtplan 1 : 10'000 und einen Erschliessungsrichtplan 1 : 2'000.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 1982 ersucht die Gemeinde Scharans um Genehmigung der revidierten ortsplanerischen Erlasse.

B.

Baugesetz

Das Baugesetz kann genehmigt werden.

Zuhanden der Gemeinde ist im Sinne von Feststellungen (ohne genehmigungsrechtliche Wirkung) lediglich folgendes zu bemerken:

Nach Art. 24 Abs. 2 sind Dächer mit Ziegeln oder Eternittafeln einzudecken. Das Dorfbild von Scharans - von nationaler Bedeutung - wirkt heute vorab einprägsam durch seine einheitlichen Ziegeldächer. Art. 24 Abs. 2 lässt aber auch in der Dorfzone Betonziegel zu. Dadurch, wie auch mit Eternittafeln, wird die Geschlossenheit und Einheitlichkeit in Frage gestellt.

Bei den in Art. 54 Abs. 1 erwähnten eidgenössischen und kantonalen Vorschriften handelt es sich - bezüglich Strassenreklamen - um Art. 95 - 100 der Bundesverordnung vom 5. September 1979 über die Strassensignalisation (SR 741.21) und über die von der Regierung am 5. Mai 1980 erlassene Verordnung über die Strassenreklamen (BR 807.460). Diese kantonale Verordnung gilt für die Nationalstrassen, Durchgangsstrassen (Hauptstrassen) und Verbin-

dungsstrassen. Die Gemeinden können für ihre öffentlichen Strassen diese Verordnung sinngemäss anwenden oder im Rahmen der SSV (Art. 95 - 100) eigene Vorschriften erlassen. Sofern sie keine eigenen Vorschriften erlassen, gilt subsidiär die kantonale Verordnung (Art. 1).

C.

Zonenpläne

1. Zonenplan und genereller Gestaltungsplan 1 : 2'000

Die Genehmigung kann erteilt werden. Die folgenden Ausführungen versteht die Regierung als Hinweise für künftige Planrevisionen.

1.1. Eingezontes Bauland

Nach dem Bericht zur Ortsplanungsrevision umfassen die Bauzonen eine Fläche von rund 31 ha, bei einer Kapazität von etwa 1600 Einwohnergleichwerten (Einwohner, Fremdenbetten, Arbeitsplätze). Dies bedeutet ungefähr eine Verdoppelung des heutigen Einwohnergleichwertes. Von 1970 bis 1980 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Scharans von 548 auf 586 zugenommen. Auch bei einer anhaltenden Steigerung der Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren, so etwa im Zusammenhang mit der N 13, dürfte die Bauzonkapazität kaum ausgeschöpft werden. Einer noch massiveren Reduktion der Bauzonen stehen aber der Erschliessungsgrad sowie bestehende Bauten in den äussersten Randbereichen entgegen. Ein geeignetes Mittel, um vor allem im Gebiet der ausgedehnten Wohnzone W2 2. Etappe in der Gegend von Palidetta und Quadra, nördlich des Dorfes, Einfluss auf die bauliche Entwicklung zu nehmen, würden Quartierplanungen bilden.

1.2. Wohnzone W2 1. Etappe Pro Prear (Baugruppe südöstlich von Scharans oberhalb des Weges)

In dieser Baugruppe steht ein historisch wertvolles Gebäude. Mit der Zuteilung zur Dorfzone wären die bestehenden Bauten den darin geltenden Gestaltungsvorschriften unterstellt.

1.3. Landwirtschaftszone

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone beschränkt sich auf das Talgebiet. In diesem Bereich sind die wichtigsten Flächen erfasst. Kleinere Bereinigungen drängen sich gelegentlich in zwei Gebieten auf: Im Gebiet Vignung westlich von Scharans, anstossend an die Gemeindegrenze zu Fürstenau (Zonenplan 1 : 10'000), und im Gebiet östlich von St. Agatha innerhalb der Landschaftsschutzzone (Zonenplan 1 : 2'000). Diese beiden Gebiete gehören in die Landwirtschaftszone.

Nach Art. 16 RPG umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet (lit. a) oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (lit. b). Die im Talgebiet ausgeschiedene Landwirtschaftszone umfasst im wesentlichen Flächen nach Art. 16 Abs. 1 a RPG. Im Zusammenhang mit weiteren Revisionen des Zonenplanes wird die Gemeinde Scharans darüber zu befinden haben, ob im Sinne von Art. 16 Abs. 1 b RPG die Landwirtschaftszone auf das Maiensässgebiet auszudehnen ist.

1.4. B e s c h w e r d e

beide
vertreten durch

Rechtsbegehren:

"Es sei der Beschluss der Gemeindeversammlung Scharans vom 27. August 1982 betr. den neuen Zonenplan, soweit er die Parz. 3 und 296, im Eigentum der Beschwerdeführer betrifft, aufzuheben, und es seien die beiden Parzellen in der bisherigen Bauzone W2 zu belassen".

- a) Die im Gebiet "Quadra" gelegenen Parzellen Nr. 437/alt 296 und Nr. 3 waren nach dem Zonenplan der Gemeinde Scharans von 1973 (nach Auffassung der Gemeinde zumindest teilweise) der Bauzone (W2) zugeteilt. Im angefochtenen Zonenplan vom 27. August 1982 sind das Gebiet "Pro d'Alva" (unterhalb des Almenserweges) und die beiden Grundstücke (oberhalb des Almenserweges) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

- b) Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des kantonalen Raumplanungsgesetzes und "insbesondere" von Art. 22ter BV. Im weitem stehen nach ihrer Auffassung der angefochtenen Planungsmassnahme planerische Grundsätze entgegen. Endlich werten sie die "beschlossene Rückzonung" als willkürlich und der Rechtssicherheit zuwiderlaufend.
- c) Die Beschwerdeführer unterlassen es, zu begründen, inwieweit ein Verstoß gegen das kantonale Raumplanungsgesetz vorliegen soll. Bezügliche Hinweise auf einzelne Bestimmungen dieses Gesetzes fehlen in der Beschwerdeschrift.
- d) Die Beschwerdeführer sehen in der Rückzonung ihrer Parzellen eine schwere Beeinträchtigung ihres Eigentums. Nach ihrer Auffassung sind die für eine derartige Eigentumsbeschränkung nötigen Erfordernisse: ausgewiesenes öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit und Rechtssicherheit, nicht erfüllt. Aufgrund des Zonenkonzeptes von 1973 habe entlang der Almenser- respektive Rietbergerstrasse Siedlungsgebiet bestanden und auch eine natürliche Begrenzung aufgewiesen. Oberhalb des Almenserweges habe die Besiedlung bis zur Abzweigung des Flurweges nach Osten gereicht, und sie sei sodann eine Bautiefe nördlich des Verbindungsweges zwischen Almenser- und Rietbergweg verlaufen. Durch die klare Abgrenzung habe insbesondere der Verbindungsweg eine zusätzliche Funktion für den neuen Dorfteil erhalten. Die Willkürlichkeit der Rückzonung gemäss dem Gemeindebeschluss vom 27. August 1982 zeige sich darin, dass im Baugebiet zwischen Almenser- und Rietbergweg rund 70 Parzellen betroffen seien. Es seien somit ca. 4 % des eingezonten Gebietes ins "übrige Gemeindegebiet" zurückversetzt worden. Dieser Massnahme könne offenkundigerweise überhaupt kein Planungskonzept zugrunde liegen. Es habe auch in keinem Zeitpunkt ein öffentliches Interesse an dieser gesamthaft gesehen doch kleinen Aenderung geltend gemacht werden können, und es sei nicht einmal der Versuch einer solchen Begründung unternommen worden.

Die Rückzonung bedeute auch keine Redimensionierung des Baugebietes.

Die von den Beschwerdeführern beanstandete Zuweisung ihrer Parzellen zur Landwirtschaftszone ist in den Gesamtzusammenhang der (revidierten) Ortsplanung von Scharans zu stellen. Die von der Gemeinde Scharans bei der Revision ihrer Ortsplanung befolgte Zielsetzung, eine zu gross dimensionierte Bauzone auf ein der baulichen Entwicklung angepasstes Mass zu reduzieren, ist durchaus vom öffentlichen Interesse getragen. Insgesamt sind etwa 3 - 4 ha aus der Bauzone entlassen worden. Auszonungen an verschiedenen Orten am Dorfrand entsprachen im übrigen dem Programm zur Revision der Ortsplanung vom 30. November 1979. Jede Auszonung trug demnach dazu bei, das zuvor sehr grosse eingezonte Bauland in Scharans zu verkleinern. Bestrebungen, zu grosse Bauzonen zu verringern und auf die Anforderungen von Art. 15 RPG abzustimmen, finden im übrigen auch eine Stütze in der bundesgerichtlichen Praxis. Das Bundesgericht hat in neuerer Zeit wiederholt anerkannt, Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern oder solche Bauzonen zu verkleinern, lägen im öffentlichen Interesse (BGE 103 Ia 252 E. 2b; 102 Ia 433 E.4b; 98 Ia 377).

Ohne Grund lasten die Beschwerdeführer der von ihnen kritisierten Planungsmassnahme Konzeptlosigkeit an. Ihrer Meinung nach war mit der Zonengrenze von 1973 am Mataünserweg eine Geländekante erreicht, die auch eine natürliche Planungsgrenze darstellte. Die "Rücknahme um zwei Liegenschaften" könne nicht mehr vom Geländeverlauf her gerechtfertigt werden. Auch Grundstücksgrenzen können indessen durchaus Anhaltspunkte für die Bauzonengrenze bieten. Die Bauzonengrenze muss vorab klar bestimmt sein. Diese Anforderung ist (jedenfalls) im Bereich der Parzellen der Beschwerdeführer erfüllt. Im weitem steht die Auszonung

der Parzellen [REDACTED] im Zusammenhang mit der Auszonung nördlich des Verbindungsweges zwischen Almenser- und Rietbergweg im Gebiet Pro d'Alva. In beiden Gebieten wurde die Bauzone auf die Höhe dieses Verbindungsweges zurückgenommen.

Nach Auffassung der Beschwerdeführer war dem "sog. Verbindungsweg" (zwischen Almenser- und Rietbergweg) in etwa die Funktion eines Quartierplanweges zugedacht. Voraussetzung dazu sei indessen, so folgern die Beschwerdeführer weiter, dass er auch beidseits der Strasse überbaubar bleibe. Dieser Deutung hält die Gemeinde Scharans in der Vernehmlassung entgegen, es gehe den Beschwerdeführern dabei darum, die Einbeziehung des Gebietes "Pro d'Alva" in die Bauzone zu rechtfertigen. Die Zuweisung des Gebietes "Pro d'Alva" zur Bauzone hätte dann notwendigerweise zur Folge, dass die Parzellen der Beschwerdeführer der Bauzone zugewiesen würden. Das Gebiet "Pro d'Alva" sei aber aus planerischen Gründen auszuzonen, weil dieses Gebiet in einer andern Geländekammer als "Quadra" liege und vom Gebiet "Quadra" durch ein doppeltes Staudenband getrennt sei. Deshalb, d.h. "aus Gründen der Gleichheit", habe es sich aufgedrängt, die oberhalb des Almenserweges, genau gleich weit nördlich wie das Gebiet "Pro d'Alva" gelegenen Parzellen der Beschwerdeführer auszuzonen.

- e) Die Beschwerdeführer erblicken den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und der Rechtsgleichheit dadurch verletzt, dass nördlich des Almenserweges nur 2 von 14 Parzellen ausgezont worden seien; "12 die sich in gleicher Lage befinden und gleich erschlossen sind, verblieben in der Bauzone". Die Grundstücke der Beschwerdeführer befinden sich aber, wie die Gemeinde in der Vernehmlassung zu Recht ausführt, am Rande der bisherigen Bauzone im Gebiet östlich (nicht nördlich) des Almenserweges. Abgesehen davon sind die Parzellen der Beschwerdeführer nur unzureichend erschlossen. Kanalisations- und Wasseranschlüsse sind nicht

vorhanden, und eine hinreichende Zufahrt vom Almenserweg aus wird durch eine geländemässige Gegebenheit (Böschung über dem Weg) erschwert.

- f) In der Beschwerdeschrift (Ziff. 9, S.5) wird schliesslich geltend gemacht, "die Beschlüsse" verletzen auch das Gebot der Rechtssicherheit. [REDACTED] habe seine Parzelle 1980 erworben. Eine Bereinigung des Zonenplanes sei damals bereits im Gang gewesen. Es wurde aber, so in der Beschwerdeschrift wörtlich, "jederzeit die Ueberbaubarkeit bejaht, da eine Auszonung nie zur Diskussion stand. Selbst im Kaufvertrag ist ausdrücklich die Rede von 'Bauland'. Es ist nicht bekannt, ob im gleichen Zeitpunkt auch weitere Parzellen im Handel waren. Jedenfalls hat auch eine Gemeinde resp. Gemeindeversammlung die Pflicht, zu einem Handeln nach Treu und Glauben. Da keine gewichtigen Gründe für eine Rückzonung vorhanden sind, wurde dieser Grundsatz verletzt."

Den Grundsatz von Treu und Glauben anrufen kann (nach der Praxis des Bundesgerichtes) von vorneherein nur, wer sich in berechtigtem Vertrauen befindet (BGE 103 Ia 113 lit.c). Aufgrund der 1980 geltenden Rechtslage durfte [REDACTED] nicht damit rechnen, seine Parzelle werde bei der nächsten Zonenplanrevision einer Bauzone zuteilt. Wohl hat sich der Beschwerdeführer [REDACTED] wie die Gemeinde Scharans in der Vernehmlassung bestätigt, vorgängig des Kaufes des Grundstückes bei den Gemeindebehörden nach dessen Ueberbaubarkeit erkundigt. Beim Abschluss des Kaufvertrages unterlag die Parzelle aber der am 3. März 1980 verfügten Bausperre. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, er habe von dieser Massnahme nichts gewusst, und irgendwelche Zusicherungen hinsichtlich der Zuteilung der Parzelle zu einer Bauzone konnten ihm von der Gemeinde aus nicht gegeben werden. Ueber die Revision eines Zonenplanes beschliesst im kommunalen Bereich die Gemeindeversammlung. Das Vertrauen der Grundeigentümer

in den Bestand einer Zonenordnung wird im übrigen (nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung) nur insoweit geschützt, als deren Aenderung nicht leichthin und ohne sachliche Gründe erfolgen darf. Wie bereits dargetan, bestehen im vorliegenden Fall durchaus sachliche Gründe (Randlage des auch zuvor nicht gänzlich einer Bauzone zugehörigen Grundstückes, Fehlen von erschliessungsmässigen Erfordernissen) für die angefochtene zonale Erfassung der Parzelle.

Gesamthaft betrachtet, ist die zonenmässige Behandlung des Grundeigentums der Beschwerdeführer durch ein hinreichendes öffentliches Interesse abgedeckt. Ob der revidierte Zonenplan die Beschwerdeführer in ihrem Grundeigentum in entschädigungspflichtigem Ausmass trifft, ist in diesem Verfahren nicht zu beurteilen. Die Zuweisung der Grundstücke der Beschwerdeführer zur Landwirtschaftszone ist aber auch verhältnismässig, sachlich vertretbar und frei von Willkür.

Die Beschwerde ist somit als unbegründet abzuweisen.

1.5. B e s c h w e r d e v o n [REDACTED]

Rechtsbegehren:

- "1. In Bezug auf die dem Beschwerdeführer [REDACTED] a gehörenden Parzellen Nr. 214/218 und Nr. 1147 (Pro d'alva) und die im Eigentum des Beschwerdeführers [REDACTED] stehende Parzelle Nr. 217 sei es bei der bisherigen Zoneneinteilung zu belassen und der Zonenplan insoweit nicht zu genehmigen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde Scharans".

Parzellen Nr. 214/218 [REDACTED] und Nr. 217 [REDACTED]

- a) Die Beschwerdeführer räumen ein, gegen die Absicht der Gemeinde Scharans, die ursprünglich zu gross dimensionierte Bauzone auf das der voraussichtlichen bauli-

chen Entwicklung entsprechende Mass zu reduzieren, sei an sich nichts einzuwenden, ebenso wenig wie gegen das Anliegen der Gemeinde, den Verlauf der Zonengrenze den Gegebenheiten anzupassen. Aus der Sicht des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit unhaltbar sei indessen die Art, wie die "Korrekturen" im Bereich der Parzellen der Beschwerdeführer erfolgen sollen. Eine (nach Auffassung der Beschwerdeführer entbehrliche) Anpassung hätte im fraglichen Gebiet, wie andernorts, so vorgenommen werden müssen, dass "die Bauzone gerade dem Staudenband entlang geführt wird", das die natürliche Abgrenzung des Geländes bilde. Jedenfalls erscheine es im höchsten Masse willkürlich, die Zonengrenze "hier" um einige Meter in die entgegengesetzte Richtung zu verschieben, zumal sich der Zwischenraum "bis zum erwähnten Waldsaum" landwirtschaftlich ohnehin nicht vernünftig nutzen lasse und vor allem das Land von [REDACTED] infolge seiner Beschaffenheit (Magerboden) praktisch keinen Ertrag abwerfe. Umgekehrt eigne sich der Boden infolge der etwas erhöhten Lage ganz besonders zu Bauzwecken. Durch die Auszonung eines Teils ihrer in der Dorfzone befindlichen Parzellen, so argumentieren die Beschwerdeführer, würden sie schwer betroffen, weil ihnen die bisherige Möglichkeit verloren gehe, auf der etwas erhöhten Geländeterrasse ein Haus zu erstellen.

Nach Darstellung der Gemeinde Scharans in der Vernehmlassung bilden die Parzellen 217, 218 und teilweise auch 214 eine gegenüber den überbauten Grundstücken unmittelbar östlich der Strasse erhöhte Terrasse. Ihre Einzonung hätte (nach Auffassung der Gemeinde) zur Folge, dass auf dieser Terrasse stehende Bauten das Scharanser Ortsbild "von nationaler Bedeutung" erheblich beeinträchtigen und das Landschaftsbild stören würden.

In Scharans besteht eine typische Anordnung der Bauten. Die Gebäude sind fast durchwegs entlang bestehender Strassen situiert. Gemäss Art. 23 Abs. 2 des Baugesetzes von Scharans sind Baukörper im Minimum 2.50 m und im Maximum 4 m von der Strassenkante zurückzusetzen. Dieser Bestimmung liegt (nach Ansicht der Gemeinde) der in der ganzen Gemeinde, von wenigen Ausnahmen abgesehen, einheitlich durchgezogene Gedanke zugrunde, entlang einer Strasse nur eine Bautiefe zuzulassen. Die sachlich vertretbare Anordnung von Bauten entlang von Strassen bezieht sich auf Ueberbauungen schlechthin. Die Beschwerdeführer gehen deshalb fehl in der Annahme, die Gemeinde habe es aufgrund ihrer Bauordnung in der Hand, dafür zu sorgen, dass Neubauten nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten, indem sie eine nach dem Baugesetz in der Dorfzone ohne weiteres statthafte Gestaltung verlange.

- b) Die Parzellen 217 und 218 werden von keiner Strasse berührt, und von der Parzelle 214 liegt nur der überbaute Teil an der Strasse. Die "Zufahrt" in den Bereich der Parzellen 217 und 214 kann höchstens landwirtschaftliche Anforderungen erfüllen. Alle drei Grundstücke verfügen, wie die Beschwerdeführer selbst einräumen, derzeit über keinen Kanalisations-, Wasser- und Stromanschluss. Im fraglichen Gebiet besteht somit ein durchaus ungenügender Erschliessungsstand. Schliesslich können die Beschwerdeführer daraus nichts für sich ableiten, [REDACTED] habe einen Teil seines Grundstückes als "Wendeplatz" der Gemeinde zur Verfügung gestellt, was zeige, dass die Erschliessungsverhältnisse "ausgesprochen günstig" seien.
- c) Die angefochtene Planungsmassnahme ist nach der Meinung der Beschwerdeführer auch unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit unhaltbar. Andernorts habe man, so

machen sie geltend, gerade aus Rücksicht auf die baulichen Möglichkeiten der betreffenden Grundeigentümer die Zonengrenzen zu deren Gunsten verschoben, wogegen an sich nichts einzuwenden sei: "hier" werde gerade das Umgekehrte praktiziert, wodurch beiden Beschwerdeführern eine Bauparzelle verloren gehe. [REDACTED] werde dadurch ganz besonders betroffen, da er in Scharrans kein anderes Bauland besitze. Die Bauzone müsste dort verkleinert werden, wo die Reduktion auch ins Gewicht falle, was beispielsweise beim ganzen Gebiet von "Quadra" zuträfe.

Nur mit der Bezeichnung "andernorts" vermögen die Beschwerdeführer keinen örtlichen Bezugspunkt herzustellen, der genügende Vergleichsmöglichkeiten aus der Sicht der Rechtsgleichheit bietet. Die Gemeinde weist in der Vernehmlassung im übrigen auf die Praxis des Bundesgerichtes zur Rechtsgleichheit hin. Danach hat kein Grundeigentümer einen Anspruch darauf, bei der Schaffung einer neuen Zonenordnung genau gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Eigentümer. Eine vor Art. 4 BV standhaltende Planung liegt vor, wenn die dabei getroffenen Massnahmen sachlich vertretbar, d.h. nicht, willkürlich sind. Einer Zuteilung der Grundstücke der Beschwerdeführer zu einer Bauzone stehen sachliche Gründe (Ortsbild- und Landschaftsschutz, Anordnung der Bauten entlang von Strassen, fehlende Erschliessung) entgegen.

Parzelle Nr. 1147 im Gebiet "Pro d'Alva"

Die Parzelle Nr. 1147 des Beschwerdeführers [REDACTED] befindet sich im Gebiet Pro d'Alva, das im Zonenplan vom 27. August 1982 der Landwirtschaftszone zugewiesen worden ist. Es wird durch den Verbindungsweg zwischen Almenserweg und Rietbergweg vom südlich davon gelegenen, der W2 zugeteilten Gebiet Quadra getrennt. In der Beschwerde-

schrift wird dargetan, nach den Vorstellungen von [REDACTED] wäre es zweckmässig, die "heute" als eigene Parzelle aus- geschiedene Verbindungsstrasse weiter gegen das Dorf hin zurückzunehmen, um so die bauliche Entwicklung nicht noch weiter zu forcieren. Weil aber die Gemeinde "an dieser Quartiererschliessung" festhalte, sei es planerisch ge- sehen unsinnig, nur die eine Seite dieser Strasse als Bau- land auszuscheiden, die andere, welche sich bis anhin in der W2 befunden habe, jedoch zur Landwirtschaftszone "zu erklären". Wenn schon, dann verlange [REDACTED], dass es auch hier bei der ursprünglichen Zoneneinteilung blei- be.

Mit der Zuteilung der Gegend von Pro d'Alva wird ein über- bautes und nicht zureichend erschlossenes Randgebiet betroffen. Die Gebiete Quadra und Pro d'Alva befinden sich in verschiedenen Geländekammern. Der Verbindungsweg zwi- schen Almenserweg und Rietbergweg (mit Einschluss der beid- seitigen Gehölzstreifen) bildet die natürliche Grenze zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone. Planerisch unrichtig wäre es gewesen, die ohnehin ausgedehnte Bau- zone im Gebiet Quadra noch über den Verbindungsweg hinaus - in die andere Landschaftskammer - zu erweitern. Zu Recht hält die Gemeinde in der Vernehmlassung fest, eine teil- weise Auszonung des dem Dorf nähergelegenen Gebietes von Quadra wäre dann willkürlich, wenn, wie dies der Beschwer- deführer [REDACTED] wünsche, das Gebiet Pro d'Alva in der Bauzone belassen würde.

Das Gebiet Pro d'Alva weist für eine Bauzone ungenügende Erschliessungsverhältnisse auf. Es fehlt an der Wasser- versorgung, am Kanalisationsanschluss und an einer aus- reichenden Zufahrtsmöglichkeit.

Die Gemeinde Scharans hat auch mit dieser Planungs- masse nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

1:6. B e s c h w e r d e.

Rechtsbegehren:

- "1. Der Beschluss der Gemeinde Scharans sei in bezug auf die im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Parzelle 422, Grundbuch Scharans, aufzuheben.
 2. Die Gemeinde Scharans sei anzuweisen, die Parzelle 422 der Zone W 2 zuzuweisen.
 3. Eventuell sei die Gemeinde Scharans anzuweisen, die Parzelle 422 der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen.
 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge".
- a) Die Gemeinde Scharans macht in der Vernehmlassung geltend, die öffentliche Planaufgabe habe in der Gemeinde vom 1. März bis 31. März 1982 stattgefunden. Der Beschwerdeführer habe während dieser Auflagezeit von seinem Einspracherecht nicht Gebrauch gemacht. Er sei deshalb zur Beschwerde nicht befugt. Gemäss Art. 8 der geltenden Bauordnung der Gemeinde Scharans seien Einsprachen gegen den Zonenplan innert der Auflagefrist von 30 Tagen schriftlich der Baubehörde einzureichen. Anschliessend bestimme die Gemeinde nach Einspracherledigung über die Genehmigung der Pläne.
- Nach Art. 2 Abs. 1 der im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung von Scharans (am 27. August 1982) geltenden Verordnung über das Verfahren in Verfassungs- und Verwaltungsstreitsachen vor der Regierung (VVV) vom 30. November 1966 richtet sich das Verfahren für die Beurteilung von Streitigkeiten durch die Regierung, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach den für das Verwaltungsgericht geltenden Vorschriften. Wenn - so lautet Art. 51 des Verwaltungsgerichtsgesetzes (VGG) vom 9. April 1967 - nach dem kantonalen Recht oder nach dem Recht der Körperschaft oder Anstalt, gegen welche sich der Rekurs richtet, ein Rechtsmittel an

eine Zwischeninstanz vorgesehen ist, so tritt das Verwaltungsgericht auf den Rekurs nicht ein, solange diese nicht entschieden hat. Rechtsmittel sind gesetzlich vorgesehene Rechtsschutzeinrichtungen, welche an bestimmte Formerfordernisse gebunden sind. Sie verpflichten jene Instanzen, die das Rechtsmittel zu beurteilen haben, ohne Einschränkung zur Behandlung der Sache und Ausarbeitung einer formellen, begründeten Entscheidung. Allgemeine Rechtsmittel der Administrativjustiz, welche das Verwaltungsverfahren auslösen und über die verwaltungsintern entschieden wird, sind die verwaltungsrechtliche **E i n s p r a c h e** und die verwaltungsrechtliche **B e s c h w e r d e** [REDACTED].

Bei der aufgrund von Art. 8 der Bauordnung der Gemeinde Scharans möglichen Einsprache handelt es sich demnach um ein Rechtsmittel im Sinne von Art. 51 VGG. Weil der Beschwerdeführer unterlassen hat, Einsprache zu erheben, kann auf seine Beschwerde nicht eingetreten werden.

- b) Der Beschwerde hätte aber auch in materieller Hinsicht kein Erfolg beschieden sein können. Scharans verfügt über wenig Gewerbeland und hat nicht viele geeignete Standorte für Gewerbebauten. Es besteht deshalb ein öffentliches Interesse an der Vergrösserung der bestehenden Gewerbezone. Das Gebiet von St. Agatha - mit bestehenden Gewerbebetrieben - bildet einen geeigneten, verkehrsmässig günstig gelegenen Platz für eine Gewerbezone. Gegen dieses öffentliche Interesse vermögen die Privatinteressen des Beschwerdeführers, sein Vorhaben, einen Teil der Parzelle zu Wohnzwecken zu veräussern, und der damit zusammenhängende Neubau eines Stalles, nicht aufzukommen.

2. Zonenplan und genereller Gestaltungsplan 1 : 10'000

Die Bemerkungen (1.3) zur Landwirtschaftszone gelten auch für diesen Zonenplan, der gleichfalls genehmigt werden kann.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1 : 2'000

Im Gebiet Tur (Wohn- Gewerbezone) ist die Wasserversorgung nicht eingetragen. Der Genehmigung des Planes steht nichts entgegen.

E.

Richtpläne

Richtpläne sind im Sinne des KRG keine genehmigungsbedürftigen Erlasse. Sie sind der Regierung lediglich bekanntzugeben (Art. 16 Abs. 2 KRG). In diesem Sinne kann vom Richtplan 1 : 2'000, Gemeinderichtplan 1 : 10'000 und vom Erschliessungsrichtplan 1 : 2'000 Kenntnis genommen werden. Zuhanden der Gemeinde Scharans sei in diesem Zusammenhang lediglich folgendes bemerkt:

- Im Gewerbegebiet von St. Agatha und im Wohngebiet W2 in Pro Prear ergeben sich Konfliktsituationen mit gut geeignetem Landwirtschaftsgebiet gemäss Grundlagen zum kantonalen Richtplan. Diesem Punkt sollte die Gemeinde bei einer allfälligen Aufnahme dieses Gebietes in eine Bauzone Beachtung schenken.
- Der Ueberprüfung zu gegebener Zeit bedarf das Gebiet für öffentliche Anlagen in Spundas, wo aufgrund des Ergänzungsberichtes nach Abschluss des zur Zeit im Gang befindlichen Kiesabbaues die Erstellung eines Sportplatzes in Aussicht genommen ist.
- Wanderwege enthält lediglich der generelle Erschliessungsplan 1 : 2'000 für das Dorfgebiet. Die Ausdehnung auf das ganze Gemeindegebiet wäre zu begrüßen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde S c h a r a n s vom 27. August 1982 wird genehmigt.
2. Der Zonenplan und generelle Gestaltungsplan 1 : 2'000 und der Zonenplan und generelle Gestaltungsplan 1 : 10'000, beide vom 27. August 1982, werden genehmigt.
3. Die Beschwerde von [REDACTED]
[REDACTED]
4. Die Beschwerde von [REDACTED]
[REDACTED] i wird abgewiesen.
5. Auf die Beschwerde von [REDACTED] wird nicht eingetreten.
6. Der generelle Erschliessungsplan 1 : 2'000 vom 27. August 1982 wird genehmigt.
7. Vom Richtplan 1 : 2'000, Gemeinderichtplan 1 : 10'000 und vom Erschliessungsrichtplan 1 : 2'000, alle vom 27. August 1982, wird Kenntnis genommen.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Die Gemeinde Scharans wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
10. Die Gemeinde Scharans wird ersucht, dem kantonalen Amt für Raumplanung fünf Exemplare des Baugesetzes abzugeben.
11. Es werden keine Kosten erhoben.
12. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

Dr. Lardi

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. Caviezel