

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunAMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kopie

Sitzung vom

9. Januar 1989

Mitgeteilt den

20. JAN. 1989

Protokoll Nr.

45

A.

Am 18. Februar 1983 verabschiedeten die Stimmberechtigten der Gemeinde Muttun nebst einer Teilrevision des Baugesetzes einen neuen Zonenplan 1:2'000 und einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000. Dagegen erhob [REDACTED] am 14. März 1983 Beschwerde an die Regierung. Er wehrte sich gegen die im Zonenplan neu ausgeschiedene Wohnzone (mit Quartierplanpflicht) im Gebiet Spina sowie gegen die im Generellen Erschliessungsplan neu festgelegte Linienführung der Gemeindestrasse Untermuttun - Obermuttun im Bereiche Spina.

B.

Mit Beschluss Nr. 288 vom 6. Februar 1984 hat die Regierung den Zonenplan und den Generellen Erschliessungsplan unter Vorbehalten genehmigt. Die Vorbehalte betrafen zum einen die Wohnzone Spina, welche die Regierung gestützt auf das Ergebnis des am 14. Oktober 1983 durchgeführten Augenscheines in der Beschwerdeangelegenheit [REDACTED] zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen (grösstmögliche Ausklammerung des Landes des Beschwerdeführers [REDACTED] aus der Bauzone; Festlegung neuer, parzellenscharfer Bauzonengrenzen, die den Wünschen der Grundeigentümer und den Interessen der Landwirtschaft Rechnung tragen sowie eine zweckmässige Erschliessung und sinnvolle Siedlungsgestaltung gewährleisten) an die Gemeinde zurückwies. Zum anderen bezogen sich die Vorbehalte auf die im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Linienführung der Gemeindestrasse im Bereiche von Spina sowie auf die für das Gebiet Spina enthaltenen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Ein weiterer, für das vorliegende Genehmigungsverfahren jedoch nicht rele-

vanter Vorbehalt betraf sodann noch die im Generellen Erschliessungsplan festgelegte Linienführung der kantonalen Verbindungsstrasse Solis - Mutten.

C.

In der Folge leitete die Gemeinde Mutten bezüglich des Gebietes Spina eine Quartierplanung mit Landumlegung ein. Die Arbeiten sind in der Zwischenzeit so weit vorangetrieben worden, dass der Quartierplanentwurf, bestehend aus speziellen Vorschriften, Neuzuteilungsplan 1:500, Quartiergestaltungsplan 1:500, Quartierstrassenplan 1:500 und Quartiersversorgungsplan 1:500, im Herbst 1987 öffentlich aufgelegt werden konnte.

D.

Am 25. März 1988 verabschiedeten die Stimmberechtigten von Mutten einen Zonenplan Spina 1:500. Mit Schreiben vom 30. Mai 1988 ersucht der Gemeindevorstand Mutten die Regierung um Genehmigung dieses Planes.

Die im Zonenplan Spina 1:500 festgelegte neue Bauzonenabgrenzung trägt den Anliegen, die die Regierung im Beschluss Nr. 288 vom 6. Februar 1984 dazu bewogen hatten, die Bauzone zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen, Rechnung. Sie berücksichtigt auch das vom damaligen Beschwerdeführer [REDACTED] anlässlich des Augenscheines vom 14. Oktober 1983 spezifizierte Anliegen, indem nur noch dessen widerrechtliche Baute mit einem Umschwung von 592 m² im Bauzonenperimeter liegt und sein übriges Land aus der Bauzone entlassen werden konnte. Mit der Genehmigung der neu abgegrenzten Bauzone Spina wird die erwähnte widerrechtliche Baute im übrigen nachträglich legalisiert. Die Beschwerde [REDACTED] kann unter diesen Umständen, soweit sie sich gegen den Zonenplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 richtete, als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis der Regierung gestrichen werden, umsomehr, als [REDACTED]

█ gegen die neu abgegrenzte Bauzone Spina keine Beschwerde mehr erhoben hat.

Von der Beschwerdemöglichkeit machte am 30. April 1988 innert Frist hingegen █, Gebrauch. Sie bewirtschaftet im Raume Spina ca. 1,33 ha Land, wovon ca. 0,14 ha mit Gebäude in der Bauzone Spina liegen. Sie möchte ihr Land der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten und stellt die Frage, warum die Bauzone nicht im "hinteren Teil" von Spina im unproduktiven, steinigen Land ausgeschieden worden sei. - Vorweg ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin bereits gemäss dem Zonenplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 das entsprechende Stück Land in der Bauzone Spina hatte und dagegen keine Beschwerde einreichte. Sodann ist darauf hinzuweisen, dass die Regierung die Bauzone Spina mit Beschluss vom 6. Februar 1984 grundsätzlich bestätigt hatte. Die Zurückweisung zur Überarbeitung erfolgte lediglich im Hinblick auf eine u.a. wegen der Beschwerde von █ und wegen der unklaren Eigentumsverhältnisse nötig gewordene Neuabgrenzung des Bauzonenperimeters. Nach Aussagen des von der Gemeinde beauftragten Planers wurde der Beschwerdeführerin im Zuge der Ausarbeitung der neu abgegrenzten Bauzone und während der parallel durchgeführten Quartierplanung mit Landumlegung angeboten, ihre Parzelle teilweise aus der Bauzone herauszunehmen. Wie es scheint, konnte sie sich im damaligen Zeitpunkt nicht dazu entschliessen. Da aus dem Regierungsbeschluss Nr. 288 vom 6. Februar 1984 die Aufforderung zur gleichzeitigen Erarbeitung einer Quartierplanung mit Baulandumlegung zumindest indirekt hervorgeht und die Bauzone nunmehr gestützt auf diese Vorarbeiten abgegrenzt wurde, wäre nun eine erneute Überarbeitung der Bauzone nur mit unverhältnismässig grossem planerischen Aufwand möglich. Es sind auch keine weitere planerische und rechtliche Gründe auszumachen, die zu einer Gutheissung der Beschwerde führen könnten. Wie erwähnt, bewirtschaftet die Beschwerdeführerin im Raume Spina ca. 1,33 ha Land. Indem nun infolge der Ausscheidung der

Bauzone Spina dem Maiensäss eine Fläche von ca. 0,14 ha (wovon ca. 180 m² ohnehin überbaut sind) entzogen wird, kann die Existenz des Maiensässes kaum in Frage gestellt werden. Zudem ist die Gemeinde der Meinung, dass das in der Bauzone gelegene Land steinig und uneben sei. Was die der Beschwerdeführerin vorschwebende Verlegung der Bauzone in einen "hinteren Teil" von Spina betrifft, bleibt schliesslich festzuhalten, dass dahingehende Begehren nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden können. Der Standort der Bauzone wurde nämlich bereits an der Gemeindeversammlung vom 18. Februar 1982 bestimmt und von der Regierung mit Beschluss vom 6. Februar 1984 grundsätzlich bestätigt. Der einzige Grund, weshalb die Bauzone Spina überhaupt noch einmal Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens vor der Regierung bildet, sind bloss Zonenabgrenzungsfragen.

Unter Würdigung aller dieser Aspekte ist die Beschwerde von [REDACTED] abzuweisen.

Generell drängt sich hinsichtlich der Bauzone Spina noch die Bemerkung auf, dass sie in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet liegt, weshalb der Gestaltung der Überbauung grösste Aufmerksamkeit zu schenken ist. Den entsprechenden Anforderungen vermag der vom Gemeindevorstand im Rahmen der Quartierplanung erarbeitete Quartiergestaltungsplan 1:500, der zusammen mit den übrigen Quartierplanunterlagen bereits im Herbst 1987 öffentlich aufgelegt wurde und nunmehr als Entwurf den Genehmigungsakten beiliegt, zu genügen. Er sieht das in den Walser-siedlungen von Mitten übliche Überbaumungsmuster der offenen oder Einzelbauweise vor, wobei sich die Gestaltung der einzelnen Bauten nach den Prinzipien des traditionellen Walserhauses richten muss. Angesichts der erwähnten landschaftlichen Empfindlichkeit der Bauzone drängt es sich jedoch auf, diesen im Entwurf vorliegenden Quartiergestaltungsplan auf die Stufe eines Generellen Gestaltungsplanes im Sinne von Art. 17 ff. des Baugesetzes von Mitten zu heben, ihn also nochmals (und

zwar als "Genereller Gestaltungsplan Spina") öffentlich aufzulegen, durch die Stimmberechtigten verabschieden zu lassen und hernach der Regierung zur Genehmigung zu unterbreiten (vgl. Art. 37 Abs. 1 - 3 KRG). Auf diese Weise besteht Gewähr, dass die im vorliegenden Entwurf für einen Quartiergestaltungsplan aufgezeigte gute Überbauungsgestaltung nicht nur in naher Zukunft, sondern auch auf Dauer sichergestellt ist, indem eine allfällige Änderung immerhin vom Souverän und von der Regierung gutgeheissen werden müsste. Die Genehmigung der Bauzone Spina wird daher mit der Anweisung an die Gemeinde verbunden, für das Gebiet Spina einen Generellen Gestaltungsplan im Sinne des vorliegenden Entwurfes für einen Quartiergestaltungsplan zu erlassen und diesen der Regierung zur Genehmigung vorzulegen.

E.

Mit der Genehmigung des Zonenplanes Spina 1:500 können nunmehr auch die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 enthaltenen Quellzuleitungen, Kanalisationsleitungen und Hydrantenleitungen im Raume Spina genehmigt werden.

F.

Was die Linienführung der Gemeindestrasse im Raume Spina betrifft, gilt nach wie vor der Regierungsbeschluss Nr. 288 vom 6. Februar 1984, mit welchem der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 in diesem Punkte an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen wurde. Der Grund für diese Zurückweisung bestand, wie den Erwägungen des damaligen Regierungsbeschlusses entnommen werden kann, vornehmlich darin, dass die Gemeindestrasse Untermutten - Obermutten nicht einheitlich klassifiziert worden war. Gemäss dem bei den Akten liegenden Entwurf eines Generellen Erschliessungsplanes Spina 1:500 ist nun in Abweichung vom Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vom 18. März 1983 die Strasse durch die Bauzone Spina gleich klassifiziert wie die

übrigen Teile der Gemeindestrasse Untermutten - Obermutten, nämlich als Hauptverkehrsstrasse. Diesen Generellen Erschliessungsplan Spina 1:500, welcher darüber hinaus auch noch eine bauzoneninterne Erschliessungsstrasse enthält, hat die Gemeinde gestützt auf Art. 37 Abs. 1 KRG nunmehr noch dem Souverän zu unterbreiten und hernach der Regierung zur Genehmigung einzureichen, wobei dieser Vorgang sinnvollerweise zusammen mit dem geforderten Erlass eines Generellen Gestaltungsplanes Spina 1:500 zusammengelegt wird. Jedenfalls sind der Generelle Erschliessungsplan und Generelle Gestaltungsplan Spina zeitlich vor der Genehmigung der Quartierplanung Spina zu erlassen, zumal diese auf jenen beruht. Soweit sich die Beschwerde von [REDACTED] vom 14. März 1983 gegen die Strassenführung richtet, wird sie im Rahmen der Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes Spina 1:500 behandelt.

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

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan Spina 1:500 wird genehmigt.
2. Für die Bauzone Spina ist ein Genereller Gestaltungsplan im Sinne des Entwurfes für einen Quartiergestaltungsplan Spina 1:500 zu erlassen.
3. Die im Regierungsbeschluss Nr. 288 vom 6. Februar 1984 von der Genehmigung zurückgestellten Hydrantenleitungen, Quellenzuleitung und Kanalisationsleitung im Gebiet Spina - dargestellt im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vom 18. Februar 1983 - werden genehmigt.
4. Die Gemeinde Mutten wird angehalten, den bereits öffentlich aufgelegten Generellen Erschliessungsplan Spina 1:500 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen

5. Die Beschwerde von [REDACTED] vom 14. März 1983 wird abgeschrieben, soweit sie sich nicht gegen die Strassenführung im Bereiche der Bauzone Spina richtet. Insoweit wird sie im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung des Generellen Erschliessungsplanes Spina 1:500 behandelt.
6. Die Beschwerde von [REDACTED] vom 30. April 1988 wird abgewiesen.
7. Soweit für die Verwirklichung der revidierten Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Die Gemeinde Mutten wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.
10. Es werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an [REDACTED]

11. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Thyngi'ur d'
Dr. Mangiardi

Der Kanzleidirektor:

F. Cavigli
Dr. Cavigli