

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kopie

Sitzung vom
14. März 1994Mitgeteilt den
18. MRZ. 1994Protokoll Nr.
596

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Versam** stimmten an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1992 einer Revision des Zonenplanes Arezen-Calörtsch 1:2'500 vom 5. Januar 1979 - dargestellt im Zonenplan Arezen 1:2'000 - zu. Ein Planungsbericht vom Januar 1993 liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 8. Januar 1993. Bei der Regierung sind zwei Beschwerden eingegangen. Die Eingabe von [REDACTED] kann aufgrund des vorliegenden Regierungsbeschlusses zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben werden. Die Beschwerde der Eheleute [REDACTED] wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 18. Mai 1993 ersuchte der Gemeindevorstand Versam um Genehmigung des neuen Zonenplanes Arezen gestützt auf Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

B.

Ursprünglicher Anlass für die Zonenplanrevision bildete die Bestrebung, die im Zonenplan 1979 ausgeschiedenen vier Wohnzonen der Fraktion Arezen auf die im Rahmen der laufenden Güterzusammenlegung Arezen neu zu bildenden Parzellen abzustimmen. Dabei zeigte sich im Verlaufe des Planungs- und Vorprüfungsverfahrens die Notwendigkeit, die fraglichen vier Wohnzonen grundsätzlich auf ihre Übereinstimmung mit dem am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) zu überprüfen. Gemäss Zonenplan 1979 umfassten diese vier isolierten Wohnzonen der Fraktion Arezen eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha (Arezen selbst ca. 1 ha; Heidrüti ca. 0,8 ha; Riedgada ca. 0,16 ha; Müli ca. 0,35 ha).

C.

Mit dem neuen Zonenplan 1:2'000 vom 16. Dezember 1992 wurde nun die Wohnzone Müli ersatzlos aufgehoben, wogegen die drei anderen Wohnzonen vorbehaltlich einiger geringfügiger neuzuteilungstechnischer Anpassungen grundsätzlich beibehalten resp. bestätigt wurden.

1. Aufhebung Wohnzone Müli

Die Wohnzone Müli wurde durch die Gemeinde zweifellos zu Recht aufgehoben. Die seitens der Eheleute [REDACTED] erhobene Planungsbeschwerde wird mit parallelem Beschwerdeentscheid abgewiesen.

2. Beibehaltung der Wohnzone Riedgada

Einer näheren Betrachtung bedarf die Beibehaltung der Wohnzone Riedgada.

Ausgangspunkt sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), namentlich die darin enthaltenen Grundsätze und Vorschriften über die Siedlungsbegrenzung und Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und 15 RPG). Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedlung des Landes eine zentrale Bedeutung zu. Die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet gehört zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Mit Rücksicht auf diesen fundamentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer neueren Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sogenannte Kleinbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sei und dass Ausnahmen höchstens bei Vorliegen besonderer, überwiegender Gründe gerechtfertigt wären (vgl. statt vieler BGE 116 Ia 339 i.S. Tersnaus mit Hinweisen).

Bei der Wohnzone Riedgada handelt es sich angesichts ihrer bescheidenen Fläche von rund 1'600 m² und ihrer isolierten Lage ebenso wie etwa die ursprüngliche Wohnzone Müli um ein Paradebeispiel einer solchen grundsätzlich unzulässigen Kleinbauzone. Es fragt sich daher, ob besondere überwiegende Gründe im Sinne der dargelegten Rechtsprechung vorliegen, die die Ausscheidung dieser Zonen ausnahmsweise trotz allem als gerechtfertigt erscheinen liesse.

Als besonderen Grund, der ausnahmsweise die Ausscheidung von Kleinbauzonen der vorliegenden Art als gerechtfertigt erscheinen lassen könnte, bezeichnet die Rechtsprechung etwa das Vorliegen einer hergebrachten, traditionellen Streusiedlungsstruktur (vgl. etwa BGE 113 Ia 452 E.db; 111 Ia 20 f. E.c.). Auch die betroffenen Grundeigentümer, denen das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung eine Vernehmlassungsmöglichkeit eingeräumt hat, weisen zugunsten einer Beibehaltung der Wohnzone Riedgada u.a. auf den Umstand hin, dass der gesamte Abhang von Arezen von einer typischen, traditionellen Streusiedlungsstruktur geprägt und beherrscht ist.

Während in der Praxis und Rechtsprechung in bezug auf die Frage, ob und inwieweit eine vorherrschende Streusiedlungsstruktur bei der Bauzonenabgrenzung berücksichtigt werden kann und darf, lange Zeit Unsicherheit herrschte, besteht heute mit Art. 23 der neuen eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 2. Oktober 1989 (RPV) insoweit eine einigermaßen klare Rechtslage vor. So kann gemäss Art. 23 RPV eine bestehende Streusiedlungsstruktur dort zum Anlass einer Kleinbauzone genommen werden, wo ihr der Charakter einer Kleinsiedlung zukommt, wogegen bei verstreuten Höfen oder Hofgruppen, die nicht als Kleinsiedlung bezeichnet werden können, andere Lösungen auf der Basis von Art. 24 Abs. 1 RPV anzustreben sind. Von Kleinsiedlungen wird in den zu Art. 23 RPV entwickelten Erläuterungen dann gesprochen, wenn eine weilerähnliche Gebäude- oder Hofgruppe von mindestens fünf Gebäuden vorliegt, wobei es sich - im Gegensatz zu den Erhaltungszonen im Sinne von Art. 27a KRG, wo die Erhaltung der Bausubstanz im Vordergrund steht - um bewohnte Gebäude handeln muss (vgl. Schriftenfolge Nr. 53 b der VLP, Die neue Raumplanungsverordnung des Bundes vom 2. Oktober 1989, Teil 2: Art. 23 und 24 RPV, S. 10 ff.; RB Nr. 3405 vom 17. Dezember 1991 i.S. Ortsplanung Cumbel, Weiler Valgronda).

Vorliegend ist offensichtlich, dass die bestehenden Gebäude im Bereich Riedgada nicht als Kleinsiedlung oder Weiler eingestuft werden können. Es bestehen bloss zwei Wohnhäuser und drei Ökonomiegebäude ohne jegliche Stützpunktfunktion. Die

Voraussetzung für eine Bauzonenausscheidung gestützt auf die bestehende bauliche Struktur sind somit nicht gegeben. Abgesehen davon würde die ausgeschiedene Wohnzone ohnehin dem Wesen und der Zielsetzung einer Weilerzone nach Art. 23 RPV widersprechen. So sind Weilerzonen (und erst recht auch Erhaltungszonen) im Sinne von Art. 23 RPV entsprechend ihrer spezifischen Zwecksetzung (Erhaltung hergebrachter Strukturen) grundsätzlich nach der bestehenden Besiedlung zu dimensionieren. Bei der Wohnzone Riedgada steht demgegenüber offensichtlich weniger ein Erhaltungsinteresse als vielmehr die Bestrebung im Vordergrund, eine eigentliche Bauzonenreserve für ein künftiges Neubauvolumen zu schaffen (vgl. Schriftenfolge Nr. 53 b der VLP, S. 13). Die Zone wurde zur Hauptsache denn auch neben den bestehenden Gebäuden ausgeschieden.

Andere besondere Gründe, die im vorliegenden Falle die Ausscheidung einer Kleinbauzone in Riedgada als gerechtfertigt erscheinen liessen, sind nicht ersichtlich. Namentlich aus dem Umstand, dass bereits der bisherige Zonenplan im fraglichen Gebiet eine Bauzone vorsah, lässt sich nichts zugunsten dieser Zone ableiten, und zwar schon deshalb nicht, weil der bisherige Zonenplan aus der Zeit vor Inkrafttreten des RPG stammt und somit die Verpflichtung besteht, ihn auf seine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des RPG zu überprüfen und anzupassen (Art. 21 Abs. 2 und 35 Abs. 1 lit. b RPG). Im Lichte dieser Ziele und Grundsätze drängt es sich auf, die künftige Neubautätigkeit im Streusiedlungsgebiet von Arezen auf ein paar wenige Standorte zu beschränken resp. zu konzentrieren und die bestehende Streubauweise im übrigen "einzufrieren". Anders zu entscheiden liefe im Ergebnis darauf hinaus, die hergebrachte Streubauweise noch zu verstärken resp. zu wiederholen, was den grundlegenden Intentionen des neuen RPG gerade zuwider liefe. Insofern liegt nicht nur die Streichung der Wohnzone Müli, sondern auch die Streichung der Wohnzone Riedgada in einem erheblichen öffentlichen Interesse, gegenüber welchem die privaten Interessen der betroffenen Grundeigentümer an einer möglichst einträglichen wirtschaftlichen Verwertung ihres Landes bzw. an einem möglichst reibungslosen Vollzug der Erbteilung bei weitem nicht aufzukommen vermögen. Ob das fragliche Land erschlossen ist resp. leicht erschliessbar wäre und ob es für eine Neubautätigkeit unter der Optik der Bautechnik und Wohnhygiene geeignet ist, spielt dabei keine Rolle, zumal solche und ähnliche Umstände keine besondere Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung von Kleinbauzonen darstellen. Würde es in Streusiedlungsgebieten auf die Baulandeignung und den Erschliessungsgrad ankommen, liessen sich die raumplanerischen Grundanliegen der "Einfrierung" der früheren Streubauweise und Konzentra-

tion künftiger Baumöglichkeiten vielfach gar nicht erreichen und durchsetzen. Letztlich geht es darum, zu verhindern, dass alle verstreut in der Landschaft stehenden Gebäude zum Anlass genommen werden, über punktuelle Bauzonierungen die Streubauweise sozusagen zu wiederholen bzw. noch zu verstärken. Selbst Art. 24 Abs. 1 der neuen RPV, welcher für Streusiedlungsgebiete (mit Abwanderungstendenz) liberalisierte Lösungsansätze aufzeigt, beschränkt sich auf Umnutzungserleichterungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen. Die Intentionen der betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde gehen jedoch weit über diese Zielsetzung hinaus, indem sie sich über die bestehenden Gebäude hinaus eine eigentliche Baulandreserve für Neubauten verschaffen wollen.

Die Beibehaltung der Wohnbauzone Riedgada kann nach den vorstehenden Erwägungen zufolge der Unzulässigkeit von Kleinbauzonen und mangels Vorliegen von hinreichenden Gründen für eine ausnahmsweise Durchbrechung dieses Grundsatzes nicht genehmigt werden.

Einer Genehmigung dieser Wohnzone stehen im übrigen auch noch Überlegungen der allgemeinen, gesamthaften Bauzonengrösse der Fraktion Arezen entgegen. Die drei Wohnzonen, die im neuen Zonenplan für das Gebiet Arezen bezeichnet worden sind, umfassen insgesamt rund 2 ha und würden nach Abzug der bereits überbauten Flächen Platz für rund sieben Gebäude bieten. Ein derartiges Volumen würde den voraussichtlichen Bedarf in den nächsten 15 Jahren im Sinne von Art. 15 lit. b RPG offensichtlich übersteigen. Die Nichtgenehmigung der Wohnzone Riedgada drängt sich somit nicht bloss wegen des grundsätzlichen Verbots von Kleinbauzonen, sondern auch aus Gründen der allgemeinen Bauzonengrösse in der Fraktion Arezen auf.

Die weiteren Argumente, die die betroffenen Grundeigentümer [REDACTED] und [REDACTED] sowie die Gemeinde in ihren Stellungnahmen im Rahmen des Anhörungsverfahrens ins Feld geführt haben, vermögen an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern. Das gilt namentlich auch für den Einwand von [REDACTED], die Ausbaumöglichkeiten des bestehenden Wohnhauses seien ohne Wohnzone stark eingeschränkt. Es kann diesbezüglich auf Art. 24 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 9 c KRG hingewiesen werden. Diese Bestimmungen bieten durchaus Möglichkeiten für eine zeitgemässe Modernisierung und massvolle Erweiterung des Wohnhauses über die aktuelle Nutzung und den vorhandenen Besitzstand hinaus an. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die Sorgen und finanziellen Probleme der betroffenen Grundeigentümer somit nicht umhin, der ausgeschiedenen Wohnzone Riedgada die Genehmigung zu verweigern.

Nachdem die Wohnzone Riedgada nicht genehmigt werden kann, erweist sich im übrigen die Eingabe von [REDACTED], mit welcher auf gewisse Probleme bei dieser Zone hingewiesen wird, als gegenstandslos.

3. Beibehaltung der Wohnzonen Arezen und Heidrüti

Im Gegensatz zu den Wohnzonen Müli und Riedgada weisen die Wohnzonen Arezen und Heidrüti Dimensionen auf, die deren Einstufung als Kleinbauzonen nicht mehr als gerechtfertigt erscheinen lassen. Mit insgesamt rund 1,9 ha weisen sie zudem eine Grösse auf, die auch unter der Optik von Art. 15 lit. b RPG noch knapp als vertretbar erscheint. Die Beibehaltung dieser beiden Wohnzonen kann daher genehmigt werden. Es kann selbst einer "Streubaugemeinde" letztlich nicht verwehrt werden, wenigstens an einem oder zwei Orten Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte künftige konzentrierte Neubautätigkeit zur Verfügung zu halten. Die zwei von der Gemeinde hiefür vorgesehenen Orte sind zu diesem Zwecke geeignet und unter der Optik der örtlichen Verteilung vertretbar.

Gestützt auf Art. 37 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan Arezen 1:2'000 vom 16. Dezember 1992, welcher bezüglich der Wohnzonen den Zonenplan 1:2'500 Arezen-Calörtsch vom 5. Januar 1979 ersetzt, wird vorbehältlich der Wohnzone Riedgada genehmigt.

Die Wohnzone Riedgada wird nicht genehmigt.

2. Die Inkraftsetzung der genehmigten Wohnzonen Heidrüti und Arezen wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der meliorationsrechtlichen Neuzuteilung aufgeschoben.
3. Die Eingabe von [REDACTED], wird zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.

4. Die Beschwerde [REDACTED], wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Ergänzungen im Zonenplan Arezen 1:2'000 vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Versam wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Mitteilung an [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]
Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

[Signature]
Dr. Riesen