

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



**AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG**

Sitzung vom

6. Juli 1999

Mitgeteilt den

12. JULI 1999

Protokoll Nr.

1261

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR							
E	14. JULI 1999						Nr.
C	R	N	B	J	K	R	
		<i>Cup</i>					

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sumvitg** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 1998 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:2'000 Bogn Tenigia, einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Bogn Tenigia, einen Generellen Gestaltungsplan 1:2'000/1:1'000 für die Hotelzone Tenigerbad und eine Änderung des Baugesetzes. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung verfasste mit Datum vom 13. September 1995 einen Vorprüfungsbericht und mit Datum vom 12. Dezember 1996 eine Aktennotiz.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juni 1998 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 3. Juli 1998. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. September 1998 ersuchte der Gemeindevorstand Sumvitg um Genehmigung der Teilrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Änderung Baugesetz

Die am 8. Juni 1998 beschlossene Änderung des Baugesetzes betrifft den neuen Art. 25^{bis} (Hotelzone). Inhaltlich gibt dieser neue Artikel zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

C.**Zonenplan 1:2'000 Bogn Tenigia**

Der Teilzonenplan Tenigerbad umfasst unter anderem die Ausscheidung einer Hotelzone und einer überlagerten Grundwasser- und Quellschutzzone.

1. Hotelzone Tenigerbad

Im Zonenplan 1:2'000 Bogn Tenigia wurde der grosse Hotelkomplex im Gebiet Tenigerbad einer Hotelzone zugewiesen. Ausserdem wurde ein noch unbebautes Gebiet der Hotelzone zweiter Erschliessungsetappe zugewiesen. Die Hotelanlagen mit einem Entwicklungspotenzial bezüglich Bebauung und Nutzung bilden einen Siedlungsschwerpunkt. Abgesetzt davon befindet sich das Bogn Pign mit der Mineralquelle. Die Gemeinde hat in diesem Gebiet ebenfalls eine Hotelzone Tenigerbad ausgeschieden, die rund 0.25 ha umfasst und in 250 m Wegdistanz abgesetzt vom Hotelkomplex zu finden ist. Nebst der Mineralquelle, die ausserhalb der Bauzone liegt, befinden sich in Bogn Pign das alte Hotel, die Dependance und eine Kapelle, eingerahmt von alten Ahornbäumen und umgeben von Wald. Angesichts dieser isolierten Lage ist von einer Kleinbauzone zu sprechen.

Als Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Kleinbauzone 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 Art. 15 RPG), heranzuziehen. Diesen Grundsätzen und Vorschriften kommt für die zweckmässige Nutzung des Bodens und für die 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 fun-

damentalen Grundsatz der Siedlungskonzentration haben sowohl die Regierung in ihrer Genehmigungspraxis als auch das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets entschieden, dass die Ausscheidung kleiner, isolierter Bauzonen (sogenannte Punkt- oder Kleinbauzonen), welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, unzulässig sind (vgl. statt vieler: BGE 124 II 391 i.S. Ersigen mit Hinweisen).

Bei der Hotelzone Tenigerbad im Gebiet Bogn Pign handelt es sich angesichts ihrer bescheidenen Fläche von rund 2'500 m² und ihrer isolierten Lage ohne Zweifel um eine solche unzulässige Kleinbauzone. Es fragt sich höchstens, ob der Umstand, dass diese Zone bereits bestehende Gebäude umfasst und an sich nicht auf die Ermöglichung einer Neubautätigkeit im eigentlichen Sinne ausgerichtet ist, eine Genehmigung nahelegen würde.

Diesbezüglich ist auf die Bestimmung von Art. 23 RPV zurückzugreifen. Danach wäre die Ausscheidung einer Kleinbauzone für bestehende Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebietes möglich, wenn die von ihr erfassten Gebäude den Charakter einer Kleinsiedlung aufweisen würden. Von Kleinsiedlungen wird in den zu Art. 23 RPV entwickelten Erläuterungen dann gesprochen, wenn eine Gebäude- oder Hofgruppe von mindestens fünf Gebäuden vorliegt (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 bilden die bestehenden Gebäude im Gebiet Bogn Pign aufgrund ihrer geringen Anzahl offensichtlich keine Kleinsiedlung im oben erwähnten Sinne. So existieren in Bogn Pign lediglich zwei Gebäude sowie eine Kapelle inkl. dazugehöriger Anlagen. Die Voraussetzungen für eine Bauzonenausscheidung gestützt auf die bestehende bauliche Struktur sind somit nicht gegeben.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der betroffenen Grundeigentümerin sowie der Gemeinde Sumvitg die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge gefassten Nichtgenehmigung der betroffenen Hotelzone vernehmen zu lassen. Die Tenigerbad AG äusserte sich mit Schreiben vom 26. Mai 1999 und 1. Juni 1999 dahingehend, dass die beabsichtigten Nutzungen im Gebiet Bogn Pign (Gasthaus

oder Herberge) aufgrund der Vorgeschichte des Gebäudes auch im übrigen Gemeindegebiet gestützt auf die BAB-Vorschriften möglich wäre, dass aber ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen von 50% zulässig wären, was einer Verhinderung der Streubauweise entgegenwirken würde. Dem ist entgegenzuhalten, dass durch den Erlass des Generellen Gestaltungsplanes – der auch im Falle einer Nichtgenehmigung der Hotelzone in Kraft treten kann und soll – mit der darin vorgenommenen Bezeichnung von Anpassungsbereichen, Hochbauverboten und Freihaltebereichen sichergestellt ist, dass bauliche Nutzungen sozusagen nur im bestehenden Volumen möglich sein werden, womit die Befürchtung der Tenigerbad AG unbegründet ist. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Gebiet Bogn Pign die ehemaligen Kureinrichtungen wiederaufleben sollen und dies in keiner Weise einer geordneten Siedlungsentwicklung entgegenstünde. Dieses Argument vermag an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern. Zudem ist diese Nutzung einer Bewilligung im BAB-Verfahren zugänglich.

Die Regierung geht mit der Grundeigentümerin und der Gemeinde Sumvitg einig, dass es sich beim Bogn Pign in Tenigerbad um eine alte und somit erhaltenswerte Siedlungsstruktur handelt. Es ist aber festzustellen, dass das Ziel der Erhaltung (und der Nutzung) dieser alten und erhaltenswerten Gebäudegruppe auch ohne deren Zuweisung in eine Bauzone umgesetzt werden kann, wie die Gemeinde dies in vorbildlicher Art und Weise mit dem Erlass des Generellen Gestaltungsplanes und den dazugehörigen Bestimmungen vorgesehen hat. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für eine zeitgemässe Modernisierung und geringfügige Zweckänderung der Bauten über die aktuelle Nutzung und den vorhandenen Besitzstand hinaus auch im Rahmen der Vorschriften über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) durchaus Möglichkeiten bestehen. Gerade weil sich bisherige und zukünftig beabsichtigte Nutzung kaum unterscheiden, bieten die BAB-Vorschriften hinreichend Möglichkeiten, diese zu realisieren. Die von der Gemeinde geltend gemachte erhaltenswerte Struktur des Gebietes Bogn Pign kann ohne die Ausscheidung einer Bauzone mindestens ebensogut aufrechterhalten werden wie innerhalb einer Bauzone. Es handelt sich hier weder um einen Härtefall noch um eine Notsituation, welche die Ausscheidung einer Bauzone nahelegen müssten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung nicht umhin, der ausgeschiedenen Hotelzone im Gebiet Bogn Pign die Genehmigung zu verweigern.

2. Waldgrenze

Wegen der Nichtgenehmigung der Hotelzone Tenigerbad im Gebiet Bogn Pign erhält die festgestellte Waldgrenze in diesem Bereich keine statische Wirkung. Im Übrigen können die festgestellten Waldgrenzen gegenüber Bauzone genehmigt werden, womit der Wald in diesen Bereichen statische Wirkung erhält.

3. Grundwasser- und Quellschutzzone

Zum Schutze der Mineralquelle Tenigerbad wurde eine detaillierte Grundwasser- und Quellschutzzonenausscheidung vorgenommen. In den vorliegenden Zonenplan wurden die Schutzzonen S I und S II übernommen. Ebenso wurde die generelle Grundwasser- und Quellschutzzone, welche in ihrer äusseren Abgrenzung der Schutzzone S III (weiterer Schutzbereich) entspricht, ausgeschieden. In die Legende wurde unter "Diverses" ein Vermerk "Nutzungsbeschränkung gemäss Schutzzonenreglement für die Mineralquellen Tenigerbad" aufgenommen. Nach gängiger Praxis wird in den Zonenplan nur die generelle Schutzzonenausscheidung als Grundwasser- und Quellschutzzone aufgenommen, welche dem weiteren Schutzbereich S III entspricht. Die detaillierte Schutzzonenausscheidung, bestehend aus Plan und Reglement, wurde bereits der Regierung zur Genehmigung eingereicht und soll demnächst gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung genehmigt werden. Somit erübrigt sich eine Genehmigung der S I und S II im Zonenplan sowie des dazugehörigen Vermerks in der Legende.

Mit diesen Vorbehalten kann der Zonenplan 1:2'000 Bogn Tenigia vom 8. Juni 1998 genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Bogn Tenigia

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Bogn Tenigia vom 8. Juni 1998 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 / 1:1'000 für die Hotelzone Tenigerbad

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 / 1:1'000 für die Hotelzone Tenigerbad vom 8. Juni 1998 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Juni 1998 beschlossene Änderung des **Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2'000 Bogn Tenigia** vom 8. Juni 1998 wird mit folgenden Vorbehalten und Feststellungen genehmigt:
 - a) Die Hotelzone Tenigerbad im Gebiet Bogn Pign wird nicht genehmigt.
 - b) Wegen der Nichtgenehmigung der Hotelzone Tenigerbad im Gebiet Bogn Pign erhält die festgestellte Waldgrenze entlang der nicht genehmigten Bauzone keine statische Wirkung.
 - c) Die Schutzbereiche SI und SII sowie der dazugehörige Vermerk in der Legende werden von der Genehmigung ausgenommen.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000** Bogn Tenigia vom 8. Juni 1998 wird genehmigt.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 / 1:1'000** für die Hotelzone Tenigerbad vom 8. Juni 1998 wird genehmigt.
5. Der Gemeindevorstand Sumvitg wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Juni 1998 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, wenn sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
7. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und im Zonenplan vorzunehmen.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

K. Huber

K. Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen