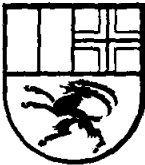


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Canton Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
18. Februar 1992

Mitgeteilt den
24. FEB. 1992

Protokoll Nr.
353

Kopie

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde D e g e n beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 25. Oktober 1991 eine Teilrevision des Baugesetzes und des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000. Diese Teilrevision wurde nötig, nachdem die Regierung mit Beschluss Nr. 1107 vom 16. April 1991 die von der Gemeindeversammlung am 11. Mai 1990 verabschiedete Totalrevision nur mit Vorbehalten genehmigen konnte. Die vorliegende Teilrevision kann als erster Teil der gemäss Regierungsbeschluss Nr. 1107 vom 16. April 1991 zu überarbeitenden ortsplanerischen Festlegungen betrachtet werden. Ein Erläuterungsbericht liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 25. Oktober 1991 im Sinne von Art. 37a Abs. 1 KRG erfolgte am 1. November 1991. Es sind keine Beschwerden eingegangen.

Mit Schreiben vom 4. November 1991 ersuchte der Gemeindevorstand Degen um Genehmigung der Teilrevision ihrer Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Der Genehmigung der vorliegenden Baugesetzesrevision steht nichts entgegen. Die Bestimmung zur Ferienhauszone wurde ersatzlos gestrichen.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Mit Beschluss Nr. 1107 vom 16. April 1991 hat die Regierung die Gemeinde Degen angewiesen, die Bauzonen um mindestens 4 ha zu reduzieren. Die Gemeinde ist im Rahmen der zur Genehmigung vorliegenden Teilrevision des Zonenplanes 1:2'000 dieser Forderung nachgekommen. Sie hat 2,66 ha der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzone der Landwirtschaftszone und 0,46 ha der Naturschutzzone zugewiesen. Weitere 1,03 ha der früheren Bauzone hat die Gemeinde der zweiten Nutzungsetappe zugewiesen. Eine künftige Umteilung der zweiten Nutzungsetappe in die erste erfolgt gemäss Art. 35 Abs. 3 des Baugesetzes der Gemeinde Degen im Wiedereinzonungsverfahren, d.h. via Gemeindeversammlungsbeschluss Genehmigung durch die Regierung. Somit umfasst die von der Gemeinde vorgenommene Reduktion der Bauzone insgesamt 4,15 ha.

Die ca. 900 m² umfassende Parzelle der Dorferweiterungszone II im Gebiet Plaun Nossadunna war nebst anderen Flächen auch Bestandteil der an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonen. Bereits im Regierungsbeschluss vom 16. April 1991 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Dorferweiterungszone in Konflikt mit dem Umgebungsschutz der Kapelle S. Vetger, der Freihaltung der Ebene zwischen Pfarrkirche und Kapelle sowie der Freihaltung der Südansicht des Dorfes steht. Für die Rückweisung dieser Parzelle zur Überarbeitung an die Gemeinde stand somit nicht ausschliesslich die Grösse der Bauzonen im Vordergrund, sondern auch die überwiegenden öffentlichen Interessen an der Freihaltung dieses Raumes. Die über den fraglichen Bauzonenabschnitt gelegte Ortsbildschutzzone vermag nicht die notwendige Freihaltung der Parzelle zu gewährleisten. Dass die Gemeinde die kulturhistorische Bedeutung der Kapelle erkannt hat, dokumentiert sie damit, dass sie diese als Kulturdenkmal in den Generellen Gestaltungsplan vom 11. Mai 1990 aufgenommen hat. Die kürzlich restaurierte Kapelle S. Vetger bedarf daher einen ihr ge-

bührenden Umgebungsschutz. Ansätze für diesen notwendigen Umgebungsschutz sind durch die bereits rechtskräftige Freihaltezone und durch die Ausscheidung einer neuen Freihaltezone auf der gegenüberliegenden Strassenseite nordöstlich der fraglichen Parzelle vorhanden. Die Freihaltung des wichtigen Innenraumes ist ohne umliegende freie Landschaft sehr in Frage gestellt. Dass die Gemeinde die Wichtigkeit und die grosse Bedeutung der Freihaltung des Raumes um und zwischen Pfarrkirche und der Kapelle erkennt, zeigt auch, dass das ganze Gebiet mit Ausnahme der fraglichen Parzelle bereits im Zonenplan vom 5. Mai 1990 der Freihaltezone zugeordnet worden ist. Eine Überbauung der fraglichen Parzelle würde den Zweck der bereits vorhandenen und der vorgesehenen Freihaltezone bis zur Bedeutungslosigkeit vermindern. Das öffentliche Interesse an der uneingeschränkten Freihaltung des erwähnten Raumes überwiegt die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer Überbauung bei weitem. Das gilt insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde trotz vorgenommenen zusätzlichen Bauzonenreduktionen im Umfange von 4,15 ha immer noch über zu grosse Bauzonen verfügt.

Im Hinblick auf die Nichtgenehmigung dieser Zone veranlasste das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft bei der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern mit Schreiben vom 10. Dezember 1991 ein Anhörungsverfahren. Es gingen in der Folge die Stellungnahme [REDACTED], vom 20. Dezember 1991 sowie die Stellungnahme der Gemeinde Degen vom 7. Januar 1992 ein. Die Gemeinde äusserte sich dahingehend, dass die von der Regierung verlangte Reduktion von 4 ha auch ohne die Auszonung der fraglichen Parzelle erfolgt sei und dass eine Nichteinzonung gegenüber [REDACTED] ungerecht wäre. Die Erben [REDACTED] weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Regierung den Eigentumsübergang im Rahmen der Gesamtmelioration erst im Juli 1990 verfügte und dass gemäss dieser Verfügung die fragliche Parzelle in der Bauzone

liege. Zudem sind die Eigentümer der Auffassung, dass der Umgebungsschutz für die Kapelle S. Vetger durch die vorgesehenen gestalterischen Vorschriften genügen. Darüber hinaus wird behauptet, die Überbauung der fraglichen Parzelle präjudiziere keineswegs die bauliche Nutzung der landwirtschaftlich intakten Geländekammer.

Die fragliche Parzelle war im Zonenplan vom 10. November 1974 in der Tat als Bauzone bezeichnet worden. Grundeigentümer haben jedoch keinen Anspruch darauf, dass Zonenpläne auf alle Zeiten unverändert bleiben. Vielmehr sind Zonenpläne innerhalb von Planungsperioden (10 bis 15 Jahre) den neuesten und geänderten tatsächlichen rechtlichen Verhältnissen anzupassen. Dies gilt insbesondere dann, wenn in der Zwischenzeit ein neues Raumplanungsrecht in Kraft tritt. Daran vermag der Umstand, dass die ca. 1980 eingeleitete und 1990 abgeschlossene Neuzuteilung im Rahmen der Gesamtmelioration sich auf den Zonenplan 1974 stützte, nichts zu ändern. Die Gemeinde Degen hat, um dem übergeordneten Recht nachzukommen, deshalb auch ihre Ortsplanung revidiert. Der von der Regierung im Juli 1990 verfügte Eigentumsübergang bezieht sich lediglich auf die Eigentumsverhältnisse, nicht aber auf die Nutzung der Parzelle. Selbst wenn beim Eigentumsübergang die Parzelle als Bauparzelle bezeichnet wurde, bezieht sich dies auf den Zonenplan von 1974, welcher nun 1990 einer Revision unterzogen wurde. Die Ortsplanung hat jedenfalls den Anforderungen des Eidg. Raumplanungsgesetzes zu genügen und insbesondere die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu berücksichtigen. Dass es bei der Überbauung der Parzelle nicht nur um gestalterische Fragen geht, sondern dass an diesem Standort die absolute Freihaltung gefordert ist, wurde bereits festgestellt. Eine Baute an dieser Stelle würde losgelöst von der übrigen Besiedlung frei im Feld resp. in einer bis anhin unüberbauten Geländekammer zu liegen kommen. Weder der Gemeinde noch den Grundeigentümern gelingt es, stichhaltige Gründe für die Genehmigung der fraglichen Parzelle namhaft zu machen. Dass

die Parzelle im Rahmen der Gesamtmelioration als Bauland bewertet wurde und nunmehr einer Nichtbauzone zugewiesen werden soll, mag als bedauerlich erscheinen. Diese meliorationsrechtliche Bewertung stellt indessen keinen besonderen Umstand dar, der eine Belassung der Parzelle in der Bauzone nahelegen würde. Andernfalls liesse sich in Gebieten, in denen in den letzten Jahren gestützt auf die alten, bundesrechtswidrigen Zonenpläne aus den siebziger Jahren Gesamtmeliorationen durchgeführt wurden, keine bundesrechtskonforme Planungen mehr durchführen. In der gleichen Situation wie die Erben [REDACTED] sind im übrigen noch zahlreiche weitere Grundeigentümer von ehemaligem Bauland in Degen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die Interessen der Eigentümer somit nicht umhin, die öffentlichen Interessen an der Freihaltung dieses Gebietes sowie an der Verhinderung zu grosser Bauzonen höher einzustufen und der fraglichen Dorferweiterungszone II Plaun Nossadunna die Genehmigung zu verweigern. Die nicht zu genehmigende Bauzone liegt mitten in der Freihaltezone. Es rechtfertigt sich daher, diese Fläche ebenfalls der Freihaltezone zuzuordnen.

Im übrigen kann der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 des Kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision des Baugesetzes wird genehmigt.
2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 wird mit Ausnahme der isolierten Dorferweiterungszone II im

[illegible]



Namens der Regierung

Der Präsident:


Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen