

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

AMTSREGISTRATUR III  
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Il Governo  
del Cantone dei Grigioni

La Regenza  
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom  
1. Dezember 1986  
dv

Mitgeteilt den  
10. DEZ. 1986

Protokoll Nr.  
3183

A.

Die Gemeindeversammlung von B e r g ü n / B r a v u o g n verabschiedete am 26. März 1985 u.a. einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Bergün/Latsch/Stuls. In diesem Zonenplan war ein Teil der dem Bund gehörenden Zeughausparzelle Nr. 881 der Zone für öffentliche Anlagen zugeteilt. Im Genehmigungsbeschluss Nr. 3030 vom 16. Dezember 1985 wies die Regierung die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich der Parzelle 881 (Zeughausareal) zur Ueberarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Bergün/Bravuogn zurück. Die Ueberprüfung dieser Zone erwies sich als notwendig, weil der Bund als Eigentümer der Parzelle 881 geltend gemacht hatte, das Zeughausareal werde bei Mobil- und Demobilmachungen beansprucht und daraus könnten sich möglicherweise Konflikte mit der von der Gemeinde vorgesehenen Nutzung (Parkieranlagen) ergeben.

An der Gemeindeversammlung vom 3. Juli 1986 orientierte der Gemeindepräsident die Teilnehmer dahingehend, von der Gemeinde aus bestünden über eine öffentliche Parkieranlage an dieser Stelle noch keine konkreten Vorstellungen. Der Vorstand beantragte deshalb, diesen Teil der Zeughausparzelle dem Uebri-gen Gemeindegebiet zuzuweisen.

Diese Zonenänderung kann genehmigt werden.

B.

Gegen die zonengemässe Erfassung seiner Parzelle Nr. 181 im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Bergün/Latsch/Stuls vom 26. März 1985 hatte [REDACTED] bei der Regierung B e s c h w e r d e eingelegt. Die Regierung

hat diese Beschwerde "betreffend Bauzonengrenze bei der Parzelle 181" teilweise gutgeheissen und den Zonenplan, "soweit darin die Parzelle 181 der Dorfzone und dem Uebrigen Gemeindegebiet zugeteilt ist", zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen (Ziff. 3. g. des Regierungsbeschlusses Nr. 3030 vom 16. Dezember 1985). In den Erwägungen dieses Beschlusses führt die Regierung aus, die Abgrenzung der Bauzone im Bereich der Parzelle 181 gemäss Gemeindebeschluss vom 17. April 1985 sei sachlich nicht vertretbar. Das von der Gemeindeversammlung verfolgte, vertretbare Ziel, die Länge einer auf der sehr langgestreckten Parzelle entstehenden Neubaute einzuschränken, könne ohne weiteres auch mit einer Hofbaulinie erreicht werden. Die Gemeindeversammlung vom 3. Juli 1986 hat der teilweisen Einzonung der Parzelle 181 und der beiden Nachbarparzellen bis zur Grenze der Freihaltezone und der Skisportzone zugestimmt ("Aenderung Zonenplan Teil Oberdorf 1:2'000") und eine Hofbaulinie als Begrenzung der Ueberbauung ("Aenderung Genereller Gestaltungsplan Teil Oberdorf 1:2'000") festgelegt.

Mit Eingabe vom 15. Juli 1986 erhob [REDACTED] gegen die "Festlegung der Hofbaulinie" im Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1986 bei der Regierung B e s c h w e r d e . Zur Begründung machte er geltend, die Hofbaulinie sei im Bereich seiner Parzelle 181 auf eine willkürlich festgesetzte Höhe zurückversetzt worden. Dafür gebe es keinen konkreten Grund. Durch diese Hofbaulinie werde die Bebauung seines Grundstückes derart schwer belastet, dass er sie einer Rückzonung gleichsetze und Schadenersatz fordere. Er wehre sich gegen diese Festlegung der Hofbaulinie und wünsche eine Zurückweisung.

Die Gemeinde hat mit der angefochtenen Begrenzungslinie den Bemerkungen im Regierungsbeschluss Nr. 3030 Rechnung getragen, die Bautiefe durch eine Hofbaulinie zu begrenzen. Diese in Bergün/Bravuogn da und dort als Mittel zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes verwendete Hofbaulinie begrenzt die Bautiefe auf den Parzellen 180, 181 und 182. Davon wird demnach nicht nur die Parzelle (181) des Beschwerdeführers betroffen. Die Festlegung der Hofbaulinie erfolgte so, dass die beiden

bestehenden Bauten auf den Nachbarparzellen nach Nordosten erweitert werden können. Auf der Parzelle des Beschwerdeführers fällt sie mit der (im Gelände nicht mehr sichtbaren) Nordost-Fassade des durch Brand zerstörten Gebäudes zusammen. Die Hofbaulinie liegt auf gleicher Höhe mit der bestehenden Baute auf Parzelle 180. Die umstrittene Hofbaulinie ist sachlich (aus Ortsbild erhaltenden, gestalterischen und planerischen Gründen) vertretbar. Die bauliche Beschränkung durch die Hofbaulinie ist aber auch verhältnismässig, lässt sich doch in der Baulücke eine Baute errichten, die etwa den kleineren bis mittleren Gebäuden in der Dorfzone entspricht. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verunmöglicht die Hofbaulinie die Bebauung seines Grundstückes nicht "zur Hälfte". Sein Grundstück war vor dem 3. Juli 1985 nicht gesamthaft der Bauzone zugeteilt.

Die Beschwerde [REDACTED] erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen. Die Erweiterung der Dorfzone und die Hofbaulinie im Oberdorf (im Bereich der Parzelle 181) können genehmigt werden.

#### C.

Die Regierung hat im Beschluss Nr. 3030 vom 16. Dezember 1985 das Verfahren über die Genehmigung des Zonenplanes 1:1'000 Maiensässe vom 17. April 1985 ausgesetzt, soweit darin Teilgebiete der Erhaltungszone "Chants" von einer Gefahrenzone I überlagert werden. Grund dafür bildete der Umstand, dass den Grundeigentümern in der von einer Gefahrenzone I überlagerten Erhaltungszone nicht Gelegenheit geboten worden war, sich zur Nichtgenehmigung der Erhaltungszone zu äussern. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft wurde beauftragt, das Anhörungsverfahren durchzuführen.

Mit Schreiben vom 3. März 1986 eröffnete das Departement des Innern und der Volkswirtschaft den fünf betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde Bergün/Bravuogn die Möglichkeit zur Stellungnahme. Es sind keine Vernehmlassungen eingegangen.

Der Zonenplan 1:1'000 Maiensässe vom 17. April 1985 kann, soweit darin Teilgebiete der Erhaltungszone "Chants" von einer Gefahrenzone I überlagert werden, nicht genehmigt werden. Die Gefahrenzone I und die Erhaltungszone schliessen sich gegenseitig aus. Bauten in der Gefahrenzone I, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen nur erneuert, nicht aber umgebaut oder erweitert werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Aenderung Zonenplan Teil Zeughausareal 1 : 2'000 gemäss Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1986 wird genehmigt.
2. Die Aenderung Zonenplan Teil Oberdorf 1 : 2'000 gemäss Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1986 wird genehmigt.
3. Die Aenderung Genereller Gestaltungsplan Teil Oberdorf 1 : 2'000 (Hofbaulinie) gemäss Gemeindebeschluss vom 3. Juli 1986 wird genehmigt.
4. Die Beschwerde [REDACTED] wird abgewiesen.
5. Der Zonenplan 1 : 1'000 Maiensässe vom 17. April 1985 wird, soweit darin Teilgebiete der Erhaltungszone "Chants" von einer Gefahrenzone I überlagert werden, n i c h t genehmigt.
6. Das kantonale Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls, im Zonenplan 1 : 1'000 Maiensässe und im Generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 Dorfzonen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

8. Die Gemeinde Bergün/Bravuogn wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

*Thyngard*

Dr. Mengiardi

Der Kanzleidirektor:

*F. Caviezol*

Dr. Caviezol