

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom

16. Dezember 1985
be

Mitgeteilt den

16. JAN. 1986

Protokoll Nr.

3030

A.

Die Gemeindeversammlung von B e r g ü n / B r a v u o g n stimmte am 26. März 1985 einem Baugesetz und am 17. April 1985 einem Zonenplan und generellen Gestaltungsplan 1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls, einem Zonenplan 1 : 2'000 Preda, einem Zonenplan 1 : 1'000 Maiensässe, einem generellen Gestaltungsplan 1 : 1'000 Dorfzonen und einem Richtplan 1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls zu.

Das Baugesetz und die Pläne ersetzen das Baugesetz vom 16. April 1974 bzw. 21. Mai 1976, den Zonenplan Dorf 1 : 2'000 vom 16. April 1974/21. Mai 1976/12. Juli 1976/20. Dezember 1976/2. März 1977/26. Oktober 1978, den Zonenplan Preda 1 : 2'000, den Zonenplan Stuls 1 : 2'000, den Zonenplan Runsolas 1 : 5'000 und den Zonenplan Sagliaz 1 : 5'000, den Zonenplan Val Tuors 1 : 5'000, alle vom 16. April 1974, sowie die Richtpläne Dorf, Stuls und Preda 1 : 2'000 vom 16. April 1974.

Mit Schreiben vom 2. Juli 1985 ersucht der Gemeindevorstand Bergün/Bravuogn um Genehmigung der am 26. März respektive 17. April 1985 beschlossenen Erlasse.

B.

Baugesetz

Das Baugesetz kann genehmigt werden.

Der Berichtigung bedarf das Datum der Beschlussfassung in der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baugesetz am 26. März (nicht am 17. April) 1985 zu. Nach Art. 37 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren, im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand, offensichtlich gesetzwidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Die unrichtige Datierung bedeutet einen formellen Mangel in diesem Sinn; er kann (in Anwendung von

Art. 37 Abs. 3 KRG) behoben werden. Das Einverständnis des Gemeindevorstandes liegt vor.

C.

Zonenpläne und generelle Gestaltungspläne

Aus der Abgrenzung der Forstwirtschaftszone ergeben sich Differenzen zu den Waldwirtschaftsplänen der Gemeinde. Die Zonenpläne sind deshalb, soweit sie die Begrenzung der Forstwirtschaftszonen betreffen, an die Gemeinde zur Bereinigung (im Einvernehmen mit den Forstorganen) zurückzuweisen. Allfällige Änderungen des Verlaufs der Zonengrenzen unterliegen dem in Art. 37 Abs. 1 KRG umschriebenen Verfahren (Planaufgabe, Vorlage an die Gemeindeversammlung).

In diesem Sinn und insoweit ist die Genehmigung der Forstwirtschaftszonen zurückzustellen.

1. Zonenplan und genereller Gestaltungsplan
1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls

1.1. Zonen für öffentliche Anlagen,
Parzelle Nr. 881 (Zeughausareal)

Ein Teil der dem Bund gehörenden Zeughausparzelle Nr. 881 ist der Zone für öffentliche Anlagen zugeteilt. Die Fläche soll es ermöglichen, bei Bedarf eine öffentliche Parkierungsanlage zu errichten. Bei Mobil- und insbesondere bei Demobilmachungen wird das ganze - umzäunte - Areal für militärische Bedürfnisse beansprucht. Die sich daraus möglicherweise ergebende Konfliktsituation sollte beseitigt werden können. Der Bund hat (durch Schreiben der Kriegsmaterialverwaltung) Gesprächsbereitschaft zu erkennen gegeben. Von der Gemeinde liegen aber noch keine Meinungsäußerungen vor. Solange dieses Problem nicht beseitigt ist, kann die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich der Parzelle Nr. 881 nicht genehmigt werden. Die Genehmigung des Zonenplanes ist deshalb in diesem Punkt zurückzustellen.

1.2. Wohnzone 2, zweite Etappe, in Latsch,
Parzelle Nr. 580

Innerhalb der rund 6.5 ha messenden Parzelle Nr. 580 in Latsch weist der Zonenplan eine Bauzone im Ausmass von lediglich 2'500 m² aus. Das von dieser Bauzone eingefasste Gebiet ist etwa 50-70 m von den übrigen Bauzonen entfernt. Die überbaute Fläche der inselartig angelegten, von der Landwirtschaftszone umgebenen Bauzone macht ungefähr 900 m² aus.

Die geringe flächenmässige Ausdehnung der Wohnzone W2 innerhalb der Parzelle Nr. 580 lässt die Bezeichnung als Kleinbauzone gerechtfertigt erscheinen. Zu gross bemessene Bauzonen und Kleinbauzonen ausserhalb des eigentlichen Baugebietes widersprechen dem Planungsziel, den Boden haushalterisch zu nutzen und eine Streubauweise zu verhindern. Kleinbauzonen hält das Bundesgericht jedoch nicht in allen Fällen von vorneherein für unzulässig. "Sachlich begründete Bedürfnisse der Ortsplanung können allenfalls in Berggebieten mit traditioneller Streubauweise für die Zulassung einer beschränkten baulichen Entwicklung abgelegener Gebiete sprechen" (BGE vom 3.2.1982 i.S. Mühledorf c. Bern, ZBl 83/1982, S. 351 ff.; H. Aemisegger, Rechtsprechung zum Bundesgesetz über die Raumplanung, "Informationsblatt 4/84 Dezember 1984", S. 15). Von derartigen Verhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Im fraglichen Gebiet besteht keine überlieferte Streubauweise, und die Kleinbauzone (W2) bleibt auch für eine beschränkte bauliche Entwicklung des Gebietes Latsch ohne richtungsweisenden Belang.

Die Gemeinde Bergün/Bravuogn legt dar, die zur Diskussion stehende Bauzone sei aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides vom 14. Mai 1975 geschaffen worden. Schon damals habe der Gemeinderat darin, wegen der Gefahr der Zersiedlung, eine unglückliche Lösung gesehen. Inzwischen

sei das Wohnhaus des Grundeigentümers, [REDACTED], gebaut und damit die Landschaft zersiedelt worden. Die Ausnützung der Bauparzelle würde jedoch nochmals zwei Gebäude von ungefähr gleicher Grösse erlauben. Damit würde, so folgert der Gemeinderat, die Zersiedlung aber noch ausgeweitet, die für "unsere Gegend" ganz untypische Streubauweise noch weiter getrieben. [REDACTED] ist (als Eigentümer der Parzelle 580) Gelegenheit gegeben worden, sich zur Möglichkeit einer Nichtgenehmigung der "Wohnzone W2 auf diesem Grundstück" zu äussern. Er könnte, so hat er sich in seiner Stellungnahme vom 6. November 1985 vernehmen lassen, der "Auszonung der Parzelle" auf keinen Fall zustimmen. Seine Ausführungen zu dieser Ankündigung beziehen sich auf die "Bauzone Stulserstrasse". Er macht geltend, diese Zuteilung sei vor allem unter dem Gesichtspunkt erfolgt, dass gegenüber der Strasse und dorfseitig bis zu seinem Grundstück alle Parzellen bereits eingezont, aber noch nicht überbaut gewesen seien. Die Einzonung seines "Grundstückes Stulserstrasse war dadurch präjudiziert und lag auf der Hand". Nach Ansicht von [REDACTED] müssten aus Gründen der Rechtsgleichheit alle andern südlich der Stulserstrasse liegenden, noch nicht überbauten Parzellen, die ebenfalls an die Landwirtschaftszone grenzen, auch ausgezont werden.

Der Flächenteil der Parzelle 580, der an die Stulserstrasse angrenzt, ein Streifen von etwa 20/45 m, ist der Wohnzone Spuonda da Latsch (WS, 2. Etappe) zugeteilt. Der Genehmigung dieses Teilstückes im Bereich der Parzelle 580 steht nichts entgegen. Andererseits ändert diese Wohnzone an der planungsrechtlichen Fragwürdigkeit der Kleinbauzone W2 auf der Parzelle 580 nichts. Kleinbauzonen dieser Art ausserhalb des Baugebietes sind grundsätzlich unzulässig (BGE 109 Ia 188).

Die Wohnzone W2 auf der Parzelle 580 kann aus den dargelegten Gründen nicht genehmigt werden. Weil diese Bauzone durchwegs von der Landwirtschaftszone zugewiesenem Gebiet umgeben ist, erscheint es gerechtfertigt und zweckmässig, die nicht genehmigte Zone als Teil der Landwirtschaftszone zu bezeichnen.

1.3. Wohnzone Spuonda da Latsch, Parzellen Nr. 256 und Nr. 19 (Clavadi)

Die Parzellen 256 und 19 erfassen teilweise Waldgebiet, und damit stellt sich die Frage des noch festzulegenden genauen Verlaufes der Forstwirtschaftszone.

Die Wohnzone Spuonda da Latsch (Clavadi) ist demnach, soweit sie die Parzellen 256 und 19 umfasst, an die Gemeinde zur Bereinigung (im Verfahren für die genaue Abgrenzung der Forstwirtschaftszone) zurückzuweisen.

1.4. Wohnzone 2 "Zolas", Parzelle Nr. 203

Die im Eigentum von [REDACTED], stehende Parzelle 203 ist durch zwei Böschungen unterteilt. Am östlichen Rand des Grundstückes folgt eine weitere Böschung zur Parzelle 202 von [REDACTED]. Es bestehen also drei Terrassen, und in der mittleren Terrasse steht das Wohnhaus von [REDACTED]. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und im Hinblick auf die erschliessungsmässigen Gegebenheiten lässt sich kein erheblicher Unterschied zwischen der obersten Geländeterrasse auf Parzelle 203, die direkt an das Grundstück 202 anschliesst, und dem Grundstück 202 ausmachen. Es erscheint deshalb gerechtfertigt, die Zuteilung dieser obersten Geländeterrasse zur Bauzone oder, anders ausgedrückt, die Belassung dieses Teilstückes der Parzelle 203 in der Wohnzone 2, zur Neubeurteilung an die Gemeinde Bergün/Bravuogn zurückzuweisen. Eine planerische vertretbare

Begrenzung zwischen Wohnzone 2 und Landwirtschaftszone/übrigem Gemeindegebiet ergäbe sich durch eine ungefähr vom östlichen Rand des Wohnhauses auf Parzelle 203 in südlicher Richtung verlaufenden Linie. Auf dem Grundstück 203 ist immer noch Bauland im Ausmass einer Bautiefe von durchgehend etwa 40 m Breite vorhanden.

Aus diesen Ueberlegungen ist der Zonenplan durch die Gemeinde einer Ueberprüfung im dargelegten Sinn zu unterziehen.

1.5. B e s c h w e r d e n

1.5.1. Beschwerde [REDACTED]

- a. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle 202, auf der ein Ferienhaus steht. Die zuvor der Bauzone (Wohnzone 2) zugewiesene Parzelle liegt nach dem Zonenplan vom 17. April 1985 ausserhalb der Bauzone, teilweise (Haus mit Umschwung) im übrigen Gemeindegebiet, teilweise in der Landwirtschaftszone.
- b. Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihre Parzelle 202 sei erschlossen und überbaut, und ihr Ferienhaus könne trotz einfachem Ausbaustandard durchaus als ständiger Wohnsitz benützt werden. Sie selbst wohne vom Frühsommer bis Herbst meist ununterbrochen in Bergün, und die übrige Zeit des Jahres werde das Haus von ihren Töchtern und deren Familien als Ferienhaus benützt. Für den erweiterten Benützerkreis sei das Haus zu klein geworden. Früher oder später müsse deshalb aufgrund der "bisherigen Bauzoneneinteilung" noch mögliche zusätzliche Bruttogeschossfläche beansprucht werden.

Der Beschwerdeführerin erscheint die "Umzonung" ihrer Parzelle auch nicht rechtsgleich, wenn sie

sie mit der neuen Zonenzuteilung der "Nachbarparzelle von [REDACTED]" vergleiche. Soweit sie über den neuen Zonenplan informiert sei, könne [REDACTED] auf "seiner (n) Parzelle (n)" nutzungsmässig sogar ein zweites Haus errichten. Dies obwohl die Beschwerdeführerin bezüglich Erschliessung keine Unterschiede zwischen den beiden Parzellen ausmachen könne.

- c. Nach Auffassung der Gemeinde Bergün/Bravuogn weist das Grundstück der Beschwerdeführerin keine hinreichende Erschliessung "(Winter!)" auf. Zugleich bestehe, so releviert die Gemeinde in der Vernehmlassung zur Beschwerde, eine klar erkennbare Geländekante im Grenzbereich der beiden Parzellen (Parzelle [REDACTED]). Im weitern äussert sich die Gemeinde dahingehend, die notwendige Abgrenzung der Bauzone liege im Wesen der Ortsplanung. Eine Gleichbehandlung aller Grundstücke sei deshalb von vorneherein ausgeschlossen.
- d. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kommt dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Ein Grundeigentümer hat keinen aus Art. 4 BV folgenden Anspruch darauf, im Zusammenhang mit der Aufstellung einer Zonenordnung gleich behandelt zu werden wie alle übrigen Grundeigentümer, die von einer Raumplanungsmassnahme berührt werden. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und dass Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar,

d.h. nicht willkürlich, ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insofern mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 107 Ib 339 E. 4 a mit Hinweis).

Das Grundstück der Beschwerdeführerin wird, wie bereits (in 1.4.) ausgeführt, am westlichen Rand durch eine steile und relativ hohe Böschung deutlich von der Parzelle 203 [REDACTED] abgehoben. Die Parzelle 203 ist ebenfalls noch durch zwei Böschungen unterteilt. Das Haus [REDACTED] steht im Bereich der mittleren von drei Terrassen. Zum Erschliessungsstand ist folgendes zu bemerken: Das Ferienhaus der Beschwerdeführerin ist mit Wasser genügend versorgt und an die Kanalisation angeschlossen. Ungenügend ist hingegen die strassenmässige Erschliessung. Ein als Zufahrt dienender Flurweg führt in einer Distanz von etwa 30 m am Grundstück der Beschwerdeführerin vorbei. Dazwischen liegt die Parzelle 201. Der Flurweg wird im Winter vom Verkehrsverein nur als Spazierweg gepfadet. Aufgrund dieser Situation sind die erschliessungsmässigen Voraussetzungen für die Parzelle 202 für eine Bauzone nicht gegeben. Ueberdies könnte die Belassung dieses Grundstückes in der Bauzone in erschliessungsmässiger Hinsicht Anreiz für weitere Einzonungsbegehren von Grundeigentümern im fraglichen Gebiet bilden.

Zur Rüge der Beschwerdeführerin, ihre Parzelle sei im Vergleich zum Grundstück 203 von [REDACTED] ungleich behandelt worden, ist folgendes zu bemerken: Der untere (westliche) Teil der Parzelle 203 wird von Westen über eine der Bahnlinie entlang führende Strasse erschlossen. Kein wesentlicher Unterschied besteht bezüglich topogra-

phischer Situation und Erschliessungsstand zwischen der obersten Geländeterrasse der Parzelle 203 und dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Aus diesem Umstand kann aber die Beschwerdeführerin kein Recht auf gleiche Behandlung. d.h. auf Belassung ihrer Parzelle 202 in der Wohnzone 2, ableiten.

Abgesehen davon wird ja der Zonenplan im Bereich der Parzelle 203 hinsichtlich Abgrenzung der Bauzone durch die Gemeinde (wie unter 1.4. ausgeführt) zu überprüfen sein.

Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

1.5.2. Beschwerden von [REDACTED]

1.5.2.1. Beschwerde betreffend Auskunftsverweigerung

Der Beschwerdeführer hat diese Beschwerde durch Erklärung am Augenschein vom 18. September 1985 zurückgezogen.

Diese Beschwerde kann demnach als durch Rückzug erledigt vom Geschäftsverzeichnis der Regierung abgeschrieben werden.

1.5.2.2. Beschwerde gegen den Zonenplan

- a. Die Parzelle 181 von [REDACTED] bildet ein betont rechteckiges Grundstück, das im angefochtenen Zonenplan zonengemäss wie folgt erfasst ist: Von der angrenzenden Kantonsstrasse aus in nordöstlicher Richtung gesehen folgen sich der Dorfzone, dem übrigen Gemeindegebiet und der Landwirtschaftszone zugeordnete Teilstücke. Der Beschwerdeführer gedenkt auf diesem Grundstück ein Hotel zu erstellen.

- b. Im Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung vom 17. April 1985 war hinsichtlich Bauzonengrenze auf der Parzelle 181 ein etwas anderer Grenzverlauf vorgesehen. Diese Bauzonengrenze berücksichtige, so wird in der Vernehmlassung der Gemeinde Bergün/Bravuogn ausgeführt, die rückwärtige Gebäudeflucht auf dem angrenzenden Grundstück. Diese Linie überrage die durch die ehemaligen Bauten auf der Parzelle des Beschwerdeführers bestandene Gebäudetiefe um etwa 6-7 m. Diese Bauten seien abgebrochen worden, und die Frist für die Erstellung eines Neubaus gestützt auf das Hofstattrecht sei abgelaufen.
- c. In der Gemeindeversammlung vom 27. April 1985 stellte der Eigentümer des Nachbargrundstückes den Antrag, "die Baulinie auf die Höhe des ehemaligen Stalles zurückzunehmen." Dieser dem Vorschlag des Gemeindevorstandes (mit übereinstimmender Landwirtschaftszonengrenze und Dorfzonengrenze) gegenübergestellte Antrag drang in der Gemeindeversammlung durch.
- d. Der Beschwerdeführer legt in seiner Eingabe vom 7. Mai 1985 dar, er müsse auf jeden Fall darauf bestehen, dass die (in einem Situationsplan 1 : 500) rot markierte Bauzonengrenze eingehalten werde. Mit der Bemerkung, Bauplätze im Ortskern von Bergün seien rar, gibt er sodann der Meinung Ausdruck, darüber hinaus könne der restliche Teil des Grundstückes bis zur Grundstücksgrenze ebenfalls als Bauzone ausgewiesen werden, da dies weder die Nachbarn noch das gesamte Ortsbild beeinträchtige. In einer weiteren Eingabe vom

13. Mai 1985 wiederholt der Beschwerdeführer seine "Einsprache" und erklärt zusätzlich, er werde die Gemeinde für die Rückzonung auf Schadenersatz verklagen und vollumfänglich haftbar machen.

Das instruierende Departement des Innern und der Volkswirtschaft führte am 18. September 1985 einen Augenschein durch. Dabei erklärten die Vertreter der Gemeinde, dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. April 1985 liege der Gedanke zugrunde, die Länge des Neubaues auf jene der ehemals bestehenden Baute zu beschränken. Der Beschwerdeführer widersetzte sich dieser Beschränkung der Gebäudelänge und gab zu verstehen, sogar wenn die Bauzone wieder auf das vom Gemeindevorstand vorgeschlagene Mass ausgedehnt und die rückwärtige Fassade der Baute mit einer Hofbaulinie festgelegt würde, wäre damit seinem Anliegen nicht Genüge getan. Auch an Ort und Stelle hielt der Beschwerdeführer sein Begehren nach Verlegung der Zonengrenze über die von der Gemeindeversammlung beschlossene Grenze der Landwirtschaftszone hinaus aufrecht.

- e. Die Abgrenzung der Bauzone im Bereich der Parzelle 181 des Beschwerdeführers gemäss Gemeindebeschluss vom 17. April 1985 ist sachlich nicht vertretbar. Die Gemeinde Bergün/Bravuogn macht zwar geltend, die Bauzonенänderung betreffe nur die Parzelle des Beschwerdeführers und bewirke eine Reduktion der zulässigen Gebäudetiefe auf rund 25 m anstelle der "vom Vorstand vorgeschlagenen

32-33 m". Aufgrund des Entscheides der Gemeindeversammlung werde die Gebäudetiefe des zukünftigen Neubaus auf der Parzelle des Beschwerdeführers auf die ursprüngliche Flucht zurückversetzt. Dadurch würden bei der gegebenen möglichen Gebäudebreite die Proportionen des Neubaus verbessert. Diesen Überlegungen der Gemeinde ist folgendes entgegenzuhalten: Das von der Gemeindeversammlung verfolgte, vertretbare Ziel, die Länge einer auf der sehr langgestreckten Parzelle entstehenden Neubaute einzuschränken, kann ohne weiteres auch mit einer Hofbaulinie erreicht werden. Damit könnten auf dem gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 17. April 1985 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Teil des Grundstückes die nötigen Parkplätze für die vorgesehene Hotelbaute erstellt werden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die Erstellung von Parkplätzen in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Aus diesen Gründen erweist sich die von der Gemeindeversammlung beschlossene Zonenabgrenzung bei der Parzelle 181 auch als unverhältnismässig. An dieser Feststellung vermag die Aussage der Gemeinde, bei der gegebenen möglichen Gebäudebreite würden die Proportionen des Neubaus verbessert, und die "erfolgte Grenzziehung" erlaube nach wie vor eine angemessene bauliche Nutzung, nichts zu ändern.

Auch der Antrag des Beschwerdeführers, die Zonengrenze auf seinem Grundstück über die vom Gemeinderat vorgeschlagene Abgrenzung hinaus zu verschieben, würde nicht zu einer

sachlich eher begründbaren Abgrenzung führen. Diese Begrenzung würde unnötigerweise eine Zonenzuteilung zum Nachteil der Landwirtschaftszone nach sich ziehen.

Als aus planerischen Gründen vertretbar erweist sich die Zonenabgrenzung auf Parzelle 181 aufgrund des Vorschlages des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung. Die planerisch sinnvolle Beschränkung der Bautiefe lässt sich durch eine Hofbaulinie realisieren, wie sie im generellen Gestaltungsplan an mehreren Orten festgelegt worden ist.

- f. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen und der Zonenplan, soweit darin die Parzelle 181 der Dorfzone und dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt ist, zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Ueber die Ankündigung des Beschwerdeführers, er werde die Gemeinde für die Rückzonung auf Schadenersatz verklagen und vollumfänglich haftbar machen, ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht zu befinden.

1.5.3. Beschwerde von [REDACTED]

Der Beschwerde ist folgender A n t r a g vorangestellt:

- "1. Die Freihaltezone ist so abzuändern, dass auf der Nord-West Seite der Parzelle 299 in 'Davos Baselgia' angrenzend an die Kantonsstrasse und Haus [REDACTED] am Südausgang des Dorfes Bergün oder auf der gegenüberliegenden Seite 20 m ab Friedhofmauer Richtung Siedlung [REDACTED] eine so grosse Fläche als Landwirtschaftszone erklärt werde, dass es mir möglich wird, einen Stall für Grossvieh, eine Remise und einen Heustall zu bauen.

2. Sofern diesem Begehren nicht gefolgt werden kann, sei die Gemeinde entschädigungspflichtig zu erklären, für Inkonvenienzen, die mir daraus entstehen, dort zu bauen, wo es die Gemeinde verlangt... .
 3. Wenn Begehren 1 abgelehnt wird, ist die Wintersportzone im Bereich des neuen Stallstandortes so abzuändern, dass eine unbehinderte Bewirtschaftung auch im Winter gewährleistet ist (Winterauslauf).
 4. ...
 5."
- a. Das Grundstück des Beschwerdeführers, in der Beschwerde als Parzelle Nr. 299 angegeben, im angefochtenen Zonenplan vom 17. April 1985 als Parzelle Nr. 430 aufgeführt, ist der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ein grosses Stück davon - so auch die Parzellenfläche nordöstlich, "hinter" der Kirche - wird von einer Freihaltezone überlagert. Der Beschwerdeführer stellte den im Rechtsbegehren enthaltenen Antrag auch in der Gemeindeversammlung vom 17. April 1985. Zur Begründung führte er dort aus, er müsse für eine rationelle Bewirtschaftung seines Betriebes einen neuen Stall möglichst nahe bei seinem Wohnhaus erstellen. Jahrelange Abklärungen hätten ergeben, dass nur "dieser Standort hinter der Kirche" eine rationelle Bewirtschaftung erlaube. Gemeindepräsident [REDACTED] hat gemäss Versammlungsprotokoll zur umstrittenen Zonenzuteilung im Bereich der Parzelle 430 wie folgt Stellung genommen:
- [REDACTED] erläutert den Standpunkt des Gemeinderates, welcher auf dieses Begehren nicht eintreten konnte, weil er im Baugesetz verpflichtet werde, das Dorfbild zu schützen. Zudem sei es auch von den Immissionen her

weder für den Friedhof noch für das Sport-
hotel wünschenswert, an dieser Stelle einen
Stall zu haben. Der Präsident verliert auch
eine Stellungnahme der evang. Kirchgemeinde,
worin sich diese verpflichtet fühlt, gegen
ein solches Bauvorhaben zu opponieren, da
bei der Renovation der Kirche, diese unter
Denkmalschutz gestellt worden sei und sowohl
Politische Gemeinde wie Kirchgemeinde sich
verpflichtet hätten, gegen einen evtl. Bau
in Kirchennähe Einsprache zu erheben.

■■■■■, als Kirchgemeindepräsident unter-
streicht nochmals diese Auflagen und weist
darauf hin, dass auch bei einer Aufhebung
der Freihaltezone durch die Gemeindeversamm-
lung noch langwierige Prozesse zu erwarten
seien, die den Bau auf Jahre hinaus verzögern
würden. In den anschliessend sehr sachlich
geführten Diskussionen werden beide Standpunk-
te von verschiedenen Votanten unterstützt,
wobei die Meinungen über die Zumutbarkeit,
den Stall etwas weiter weg zu errichten (un-
terhalb der Bahnlinie), und über die Wichtig-
keit der Erhaltung des Dorfbildes stark aus-
einandergehen.

Schlussendlich beantragt ■■■■■ im Namen
des Gemeinderates, die Abstimmung geheim
durchzuführen, was mit 32 Ja Stimmen von 48
Stimmberechtigten beschlossen wird. Das Ab-
stimmungsergebnis lautet dann, 21 Stimmen
für den Antrag ■■■■■ und 26 Stimmen für
den Antrag des Gemeinderates. Womit die vom
GR vorgeschlagene Freihaltezone festgelegt
ist."

- b. In der Vernehmlassung führt die Gemeinde Bergün/
Bravuogn aus, die Kirche sei gegen Südosten
schon in der früheren Ortsplanung mit einer
20 m breiten Landschaftsschutzzone geschützt
gewesen. Dieser Schutz sei durch die Zonenplan-
änderung mit einer gegenüber der Landschafts-
schutzzone vergrösserten Freihaltezone ausge-
dehnt worden. Nach Auffassung der Gemeinde wür-
de die Kirchenansicht mit allem vom Beschwerde-
führer vorgeschlagenen Standorten stark be-
einträchtigt.

An dem vom instruierenden Departement des Innern und der Volkswirtschaft am 18. September 1985 durchgeführten Augenschein hat sich gezeigt, dass eine Stallbaute an der Kantonsstrasse im Bereich der Freihaltezone aufgrund der Eigentumsverhältnisse und aus betrieblichen Gründen verhältnismässig weit von der letzten Baute des Dorfes entfernt auf derselben Strassenseite stehen würde. Der Baukörper wäre im Verhältnis zur Kirche gross. Im weitem wäre eine Stallbaute am Verbindungsweg zur Siedlung Nicolay im Bereich der Freihaltezone von der gewachsenen Siedlung völlig losgelöst; sie würde aber auch zusammen mit der Siedlung Nicolay keine Gruppierung bilden. Die Baute würde grössenmässig gegenüber der Kirche ebenfalls dominieren. Bei beiden vom Beschwerdeführer ins Auge gefassten Standorten wäre die Dorf- und Kirchenansicht aus verschiedenen Blickwinkeln stark beeinträchtigt.

Gesamthaft betrachtet wird die im angefochtenen Zonenplan festgelegte Freihaltezone im Gebiet der Parzelle 430 dem an Ort und Stelle gegebenen Schutzbedürfnis gerecht. Die Schutzmassnahme entspricht dem schützenswerten Ortsbild von Bergün und der Bedeutung der Kirche. Stallbauten in der Umgebung der Kirche würden sowohl an der Kantonsstrasse als auch am Verbindungsweg zur Siedlung Nicolay das Ortsbild erheblich stören.

- c. Der Beschwerdeführer ist Landwirt. Sein Betrieb liegt relativ eingengt an der Kantonsstrasse im Dorf. Die Oekonomiebauten sind sanierungsbedürftig. Der Beschwerdeführer möchte das be-

stehende Wohnhaus weiter bewohnen und nur ein neues Oekonomiegebäude erstellen. Er möchte deshalb einen neuen Stall möglichst nahe beim jetzigen Betriebsstandort bauen. Sanierungsmöglichkeiten an Ort und Stelle sind geprüft worden, sollen aber zu keinen befriedigenden Lösungen geführt haben. Der Experte des Eidgenössischen Meliorationsamtes habe auch das Fehlen eines Auslaufes am jetzigen Betriebsstandort bemängelt. Für einen Neubau soll eine höhere Subvention erhältlich sein als für eine Sanierung am jetzigen Betriebsstandort. Die Sanierungsversuche an Ort und Stelle scheiterten in erster Linie an der Weigerung der Nachbarn, dem Beschwerdeführer Land abzutreten.

Am jetzigen Betriebsstandort eine Sanierung herbeizuführen, stösst, wie auch die Gemeinde anerkennt, auf Schwierigkeiten. Aus diesem Grunde sei, so argumentiert die Gemeinde, die Freihaltezone so abgegrenzt worden, dass die Erstellung einer Oekonomiebaute in zumutbarer Entfernung vom Wohnhaus möglich sei. Ebenso als beste Lösung bezeichnet der Betriebsleiter eine Sanierung am jetzigen Betriebsstandort.

- d. Die Aktenlage lässt den Schluss nicht zu, die Möglichkeiten, eine Sanierung des Betriebes am jetzigen Standort zu erreichen, seien voll ausgeschöpft. Bisher wurde lediglich auf privatrechtlichem Weg versucht, einen Landabtausch zu erwirken. Der Gemeinderat unterstützte diese Bemühungen, ohne jedoch öffentlich-rechtliche Instrumente anzuwenden. Unterlagen

des kantonalen Raumplanungsamtes zeigen, dass mit einer Gesamtumlegung eine Sanierung an Ort und Stelle voraussichtlich ermöglicht werden könnte. Wenn es gelänge, befriedigende Verhältnisse zu schaffen, dürfte auch der Vorbehalt des Eidgenössischen Meliorationsamtes (Punkt 1 des Briefes vom 4. Juni 1984) dahinfallen. Nach einem Vorschlag des landwirtschaftlichen Bauberaters beim Landwirtschaftsamt Graubünden, [REDACTED], könnte ein Viehstall mit den gewünschten 33 Grossvieheinheiten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers untergebracht werden. Prekär sind die Zufahrtsverhältnisse. Der Beschwerdeführer beschreibt die Situation so: für eine Sanierung an Ort und Stelle habe keine auch nur annähernd befriedigende Lösung gefunden werden können, "da unser Haus eingeeengt ist und wir nur mit Näherbau- und Durchfahrtsrechten überhaupt etwas anfangen könnten". Diese Rechte bzw. die Abtretung von Land werden dem Beschwerdeführer von seinen Nachbarn jedoch verweigert.

Aufgrund der gegebenen Situation drängt sich die Anordnung einer Gesamtumlegung auf. Die nötigen Rechtsgrundlagen hiezu finden sich im RPG und in der Verordnung des Grossen Rates vom 1. Oktober 1974 über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung und das Verfahren bei Gesamtumlegungen in den Gemeinden (Erschliessungs- und Gesamtumlegungsverordnung, EGVO). Nach Art. 20 RPG kann die Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern. Das Verfahren über die Anord-

nung einer Gesamtumlegung ist in Art. 23 ff. EGVO geordnet. Aufgrund der angestellten Ueberlegungen kommt die Gemeinde Bergün/Bravuogn nicht darum herum, genau abzuklären, ob mit einer Gesamtumlegung über die Parzellen Nr. 158, 160 und 162 (gemäss Zonenplan 1 : 2'000) die fragliche Betriebssanierung möglich ist.

- e. Aus der Sicht der gegebenen Interessenlage ist die Beschwerde im Hauptpunkt, im Begehren auf Aenderung der Freihaltezone, abzuweisen. Mit Stallbauten an den vorgesehenen Standorten würde die Freihaltezone zum Schutz der Kirche und des südöstlichen Dorfeinganges ihren Sinn weitgehend verlieren. Es ist Aufgabe der Gemeinde Bergün/Bravuogn, sich mit den vor allem in betriebswirtschaftlicher Hinsicht berechtigten Interessen des Beschwerdeführers und den damit im Zusammenhang stehenden Sanierungsbedürfnissen auseinanderzusetzen. Ein möglicher Konflikt mit der Skisportzone, für den Fall, dass Bauten doch auf der Parzelle 430 ausserhalb der Freihaltezone, (im Bereich der Siedlung Nicolay) erstellt werden sollten, könnte erst aufgrund eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Im übrigen kann dieser Zonenplan genehmigt werden.

2. Zonenplan 1 : 2'000 Preda

Dieser Plan kann genehmigt werden.

3. Zonenplan 1 : 1'000 Maiensässe

Teile der Erhaltungszone "Chants" liegen in der Gefahrenzone I (hohe Gefahr). Die Erhaltungszonen sind Bauzonen mit Sonderbauvorschriften. Bauten in der Gefahrenzone I, die zum Aufenthalt

von Menschen und Tieren bestimmt sind, dürfen nur erneuert, nicht aber umgebaut oder erweitert werden. Die Gefahrenzone I und die Erhaltungszone schliessen sich gegenseitig aus. Der Zonenplan kann deshalb nicht genehmigt werden, soweit darin die Erhaltungszone in "Chants" von der Gefahrenzone I überlagert wird. Vor der bezüglichen Beschlussfassung (durch die Regierung) haben die betroffenen Grundeigentümer Anspruch auf rechtliches Gehör. In diesem Sinn ist das Departement des Innern und der Volkswirtschaft anzuweisen, das Anhörungsverfahren durchzuführen. Im übrigen steht der Genehmigung dieses Zonenplanes nichts entgegen.

4. Genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000 Dorfzonen

Die in der Legende zu diesem Plan aufgeführten Artikel-Zahlen stimmen mit den entsprechenden Artikeln im Baugesetz nicht überein. Diese Ungleichheit kann als formeller Mangel im Sinne und in Anwendung von Art. 37 Abs. 3 KRG behoben werden.

Der Plan kann genehmigt werden.

D.

Richtplan 1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls

Der Plan sieht zwei Reservebaugebiete vor. Das nicht näher umschriebene Kurgebiet in "Lescha Sot" steht in Konflikt mit der Landwirtschaftszone (gutgeeignetes Landwirtschaftsgebiet gemäss Grundlagen zum kantonalen Richtplan) und tangiert militärisches Interessengebiet.

Das Wohngebiet "Muschnux" birgt Probleme landschaftlicher Art in sich. Zudem könnte es nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand erschlossen werden. Dies gilt vorab für die Wasserversorgung. In diesem Sinn kann vom Richtplan Kenntnis genommen werden.

F.

Mit dem Baugesetz vom 26. März 1985 und den Plänen vom 17. April 1985 verfügt nun die Gemeinde Bergün/Bravuogn weitgehend über die erforderlichen Planungsmittel. Zur Vervollständigung der Ortsplanung sind noch die Erschliessungspläne und der Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet zu überarbeiten und den neuen Zonenplänen anzupassen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 und 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde B e r g ü n / B r a v u o g n vom 26. März 1985 wird genehmigt.
2. Die Genehmigung der Forstwirtschaftszonen (in den Zonenplänen vom 17. April 1985) wird zurückgestellt und die Zonenpläne insoweit im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
3. Ueber die Genehmigung des Zonenplanes und generellen Gestaltungsplanes 1 : 2'000 Bergün/Latsch/Stuls vom 17. April 1985 wird wie folgt entschieden:
 - a. Die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich der Parzelle 881 (Zeughausareal) wird zur Ueberarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b. Die Wohnzone 2, zweite Etappe, in Latsch, Parzelle 580, wird nicht genehmigt.

Die Fläche der nicht genehmigten Zone gehört zur Landwirtschaftszone.
 - c. Die Wohnzone Spuonda da Latsch, Parzellen 256 und 19 (Clavadi) wird zur Bereinigung (im Verfahren für die genaue Abgrenzung der Forstwirtschaftszone) an die Gemeinde zurückgewiesen.

- d. Die Wohnzone "Zolas", Parzelle 203, wird zur Ueberarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
- e. Die B e s c h w e r d e von [REDACTED] wird abgewiesen.
- f. Die B e s c h w e r d e von [REDACTED] betreffend Auskunftverweigerung wird als durch Rückzug erledigt vom Geschäftsverzeichnis der Regierung abgeschrieben.
- g. Die B e s c h w e r d e von [REDACTED] betreffend Bauzonengrenze bei der Parzelle 181 wird teilweise gutgeheissen und der Zonenplan, soweit darin die Parzelle 181 der Dorfzone und dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt ist, zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
- h. Die B e s c h w e r d e von [REDACTED] wird im Hauptpunkt (Freihaltezone auf der Parzelle 430) abgewiesen.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Gemeinde angewiesen, die Möglichkeiten einer Gesamtumlegung über die Parzellen 158, 160 und 162 im Sinne der Erwägungen umfassend abzuklären.

- 4. Der Zonenplan 1 : 2'000 Preda vom 17. April 1985 wird genehmigt.
 - 5. Der Zonenplan 1 : 1'000 Maiensässe vom 17. April 1985 wird, soweit darin Teilgebiete der Erhaltungszone "Chants" von einer Gefahrenzone I überlagert werden, im Sinne der Erwägungen von der Genehmigung zurückgestellt. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft führt das Anhörungsverfahren durch.
- Im übrigen wird der Zonenplan genehmigt.

- Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]:
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Cadruvi

Dr. Cadruvi

Der Kanzleidirektor:

F. Caviezel

Dr. Caviezel