

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

12. August 2014

Mitgeteilt den

13. August 2014

Protokoll Nr.

771

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zillis-Reischen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Januar 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 3, 3A und 11)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zillis-Reischen einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 24. Januar 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) eröffnete der Gemeinde mit Datum vom 21. November 2013 einen Vorprüfungsbericht sowie mit E-Mail vom 6. Dezember 2013 eine kurze Nachbeurteilung.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Januar 2014 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 30. Januar 2014. Es gingen drei Beschwerden ein. Eine davon konnte inzwischen vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales zufolge Rückzuges abgeschrieben werden (Abschreibungsverfügung vom 19. Mai 2014, PB 4/14). Die verbleibenden zwei Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 KRG haben die Umweltorganisationen Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) und Pro Natura Graubünden dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) mit E-Mail vom 24. März 2014 eine gemeinsame Stellungnahme zukommen lassen. Sie haben es indessen versäumt, dieser E-Mail-Stellungnahme innert nützlicher Frist (d.h. bis 25. März 2014) auch noch eine unterzeichnete Stellungnahme postalisch nachzureichen, so wie dies aufgrund eines von den Umweltorganisationen unterzeichneten Commitments zur Umsetzung der Verfahrensbeteiligung nach Art. 104 KRG nötig gewesen wäre.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2014 ersuchte die Gemeinde Zillis-Reischen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Allgemeine Stossrichtung

Grundidee der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die Absicht der Gemeinde Zillis-Reischen, die künftige Wohnbauentwicklung auf die Hauptfraktion resp. auf den Hauptort Zillis zu konzentrieren, wo die soziale und materielle Versorgung lokalisiert ist und eine entsprechend grosse Nachfrage nach Wohnbauzonen besteht. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage grob zusammengefasst beschlossen, einen Teil der in der peripheren Kleinfraction Reischen gelegenen unüberbauten Wohnbauzone in das westlich an die Zentrumsfraktion Zillis angrenzende Gebiet Zarnos zu transferieren resp. umzulagern. Zusätzlich wurde ein Ausnützungstransport im Umfang von 876 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) von Reschen nach Zarnos beschlossen. Als Nebeneffekt dieses Bauzonen- und Ausnützungstransportes kann ein Beitrag zur möglichst weitgehenden Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes der Fraktion Reischen geleistet werden, indem die bisherige unüberbaute Bauzonenfläche in Reschen reduziert und die verbleibende Reservefläche im Sinne der überlieferten historischen Strassenrandbebauung an die bereits bestehenden Erschliessungsanlagen angegliedert werden konnte. – Auslöser für die vorstehend beschriebenen

Änderungen bildet der Umstand, dass aufgrund der rechtskräftigen, bereits über 15 Jahre alten Grundordnung die Erfüllung der in den Gebieten Reschen bzw. Zarnos bestehenden Quartierplanpflichten überfällig ist, was aber zur Folge hätte, dass mit der peripheren Bauzone Reschen eine Fläche der Baureife hätte zugeführt werden müssen, welche unter sämtlichen modernen siedlungsplanerischen und ortsbildschützerischen Gesichtspunkten zugunsten einer verstärkten Siedlungsentwicklung in der Zentrumsfraktion Zillis eigentlich freigehalten werden sollte.

2. Inhalte der Planung in der Fraktion Reischen (Gebiet Reschen)

Die gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von nationaler Bedeutung eingestufte Fraktion Reischen weist als historische Baugruppe mit ihrem talseitigen Grünraum zur Freihaltung der Westansicht eine besonders wertvolle Struktur auf, welche in ihrer Qualität erhalten und künftig nur noch siedlungsverträglich ergänzt werden soll. Namentlich das Gesamtbild der entlang der Haupteinschliessungstrasse angeordneten Kleinsiedlung Reischen soll im Wesentlichen in bestehender Form erhalten bleiben. Diesen Grundsätzen folgt ein von der Gemeinde erarbeitetes umfassendes Gestaltungskonzept, welches im Fraktionsteil Reschen verschiedene Aus-, Ein- und Umzonungen sowie eine Reduktion der nach bisheriger Planung möglichen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von insgesamt 2020 m² auf noch 1144 m² aGF vorsieht; die Differenz von 876 m² aGF wurde in die Zentrumsfraktion Zillis transferiert.

Konkret hat die Gemeinde am westlichen Siedlungsrand von Reischen (Gebiet Reischen genannt) rund 0.44 ha der bisher unüberbaut gebliebenen Dorfzone einerseits der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone und andererseits der Zone für Grünflächen zugewiesen (Nr. 416, 417, 423, 424, 425, 426, 435 und 463). Gleichzeitig wurden in Reschen rund 0.10 ha Land neu einer Dorfzone und Dorfzone A (Parzellen Nr. 415, 417 und 957) mit Pflicht zur Quartierplanung zugeordnet. Diese Einzonung schafft nach erfolgter Quartierplanung auf den Parzellen Nr. 417 und 957 im Sinne einer ergänzenden Wohnüberbauung am westlichen Rand Reischens zwei Bauplätze mit einer jeweils zugewiesenen aGF von 289 m² resp. 300 m². Ein weiterer Bauplatz wurde auf der Parzelle Nr. 435 mit einer zugewiesenen aGF von 400 m² festgelegt. Dem mit einem Hofstattrecht belegten Gebäude Assek.-Nr. 135A auf der Parzelle Nr. 463 konnte schliesslich ein Anbaubereich mit gesicher-

ter Baulinie und mit einer aGF von 155 m^2 zugewiesen werden. Daraus resultiert eine Neuverteilung von aGF im Umfange von insgesamt 1144 m^2 im Gebiet Reschen ($289 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2 + 155 \text{ m}^2$).

Daneben beinhaltet die Planung im Bereich der Kleinfraction Reischen eine geringfügige Anpassung der bestehenden Zonenordnung in Form von diversen Umzonungen, eine Anpassung der in Reischen vorhandenen Trafostationen, eine Anpassung der Parkierungsplanung (Aufhebung des festgelegten Parkplatzes Parzelle Nr. 417) sowie die Ergänzung des Fuss- und Wanderweges und der strassenmässigen Erschliessung (samt Erschliessungsanschluss Parzelle Nr. 957).

3. Inhalte der Planung in der Hauptfraktion Zillis (Gebiet Zarnos)

Zur Ermöglichung einer Konzentration der künftigen Wohnbauentwicklung in der zentralen Siedlung Zillis soll das Gebiet Zarnos ortsbaulich aufgewertet und dicht überbaut werden. Die bestehende Wohnzone in Zarnos soll zu diesem Zweck in westliche Richtung erweitert werden. Das Gestaltungskonzept für das Gebiet Zarnos sieht eine Neueinzonung von rund 0.40 ha Land in die Wohnzone 0.4 resp. Wohnzone 0.5 unter gleichzeitiger Konsumation resp. Verteilung der aus dem Gebiet Reschen herbeitransferierten aGF von 876 m^2 vor.

Konkret hat die Gemeinde zu diesem Zweck das übrige Gemeindegebiet westlich entlang der bestehenden Wohnzone 0.5 Zarnos der Wohnzone 0.4 (3975.60 m^2) resp. der Wohnzone 0.5 (44.70 m^2) zugewiesen (total 4020.30 m^2 resp. rund 0.40 ha). Die vorbestandene Pflicht zur Quartierplanung wurde zur Gewährleistung einer Gesamtplanung auf die neu eingezonte Fläche ausgedehnt. Gegenüber dem gemäss ISOS als national bedeutsam eingestuften historischen Ortskern Zillis hat die Gemeinde zur Schaffung eines grünen Gestaltungspuffers im Süden der Wohnzone 0.5 resp. 0.4 Zarnos eine rund 349.50 m^2 haltende Zone für Grünflächen als siedlungsgliedernder, nicht überbaubarer Freiraumstreifen festgelegt (Bereich der Parzellen Nr. 349, 501, 815 und 816). Der künftige Strassenraum wurde praxisgemäss dem üG zugeordnet.

Die aus der Fraktion Reischen herbeitransferierte aGF von 876 m^2 führt zur angestrebten Nutzungsverdichtung. Die Planung im Gebiet Zarnos erfordert letztlich nebst

diversen kleinflächigen Umzonungen eine Ergänzung des Fuss- und Wanderweges sowie eine Anpassung der strassenmässigen Erschliessung.

4. Besondere Inhalte

Die Gemeinde hat über eine neue Vorschrift im Baugesetz (Art. 3A) in Verbindung mit einer vertikal blau schraffierten Flächenbezeichnung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan die Sicherstellung der Verfügbarkeit sowohl des neu eingezonten Baulandes als auch der bereits vorbestandenen unüberbauten Wohnbauzonen sichergestellt. Die Regelung beinhaltet auf der einen Seite eine gesetzliche Pflicht der Grundeigentümer, ihre eingezonten Grundstücke innert einer vorgegebenen Frist zu überbauen, und auf der anderen Seite das Recht der Gemeinde, die Grundstücke zum Verkehrswert zu übernehmen, sofern die Grundeigentümer der Bauverpflichtung innert Frist nicht nachkommen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende OP-Teilrevision mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala (RRIP Viamala) übereinstimmt.

Es kann gestützt auf die umfassenden Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision Baugesetz

Die am 24. Januar 2014 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 3, 3A und 11) gibt zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos

1. Ausgangslage

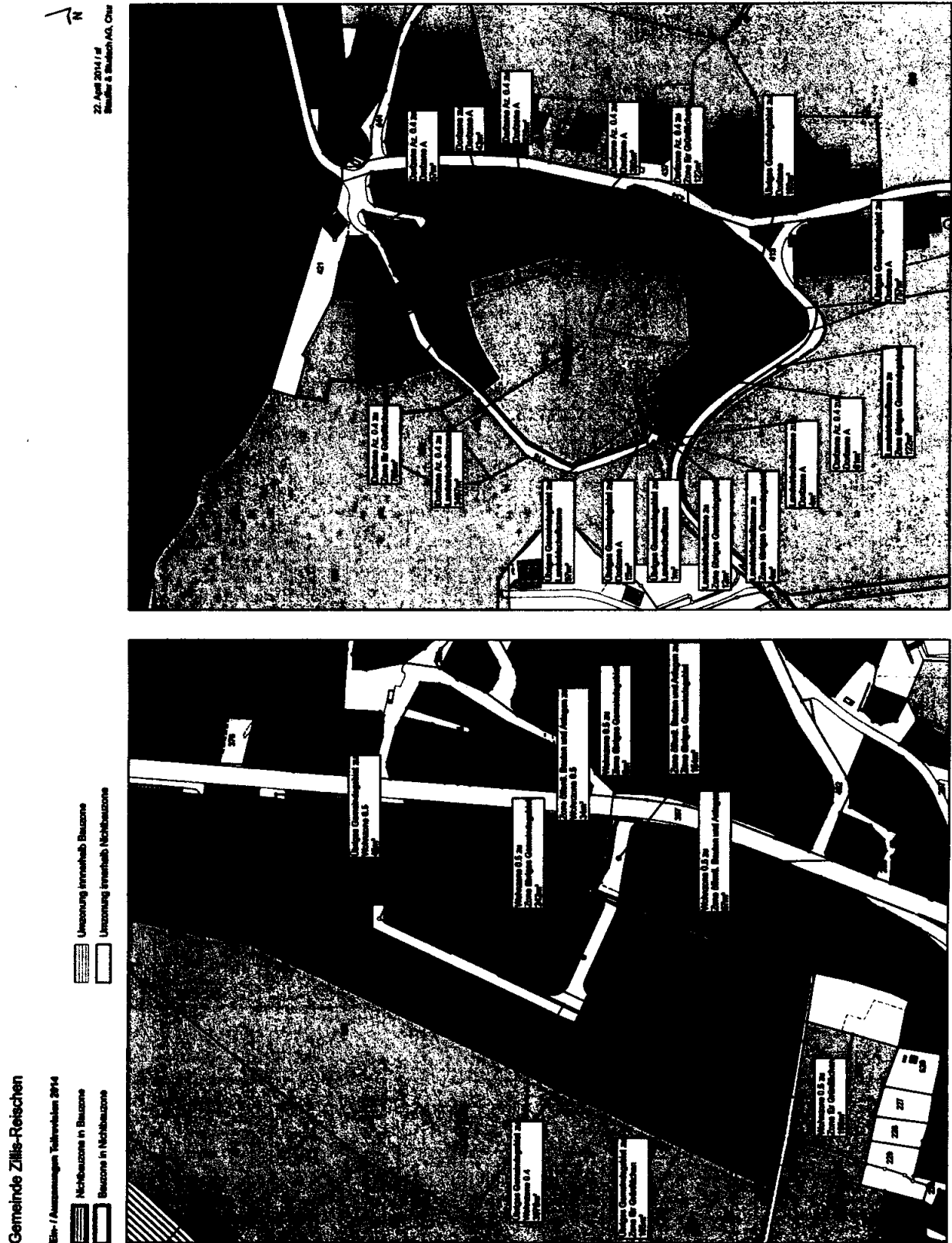
Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind in den Gebieten Reschen (Fraktion Reischen) und Zarnos (Fraktion Zillis) Neueinzonungen im Gesamtumfang von rund 0.50 ha vorgenommen worden. Es ist zu prüfen, ob diese Planung unter den Aspekten der Bauzonen-Kompensation, der Bauzonengrösse, der Siedlungsentwicklung sowie der Baulandverfügbarkeit genehmigungsfähig ist.

2. Beurteilung unter dem Aspekt der Kompensation

Die Einzonungen im Gebiet Reschen betreffen die Parzellen Nr. 415, 417 und 957 und umfassen total rund 0.10 ha (Dorfzone und Dorfzone A), und die Einzonungen im Gebiet Zarnos (auf den Parzellen Nr. 497, 815, 816, 817, 818, 819 und 820) betragen insgesamt rund 0.40 ha (Wohnzone 0.4 und Wohnzone 0.5) (Summe: **0.50 ha**).

Diesen Einzonungen steht eine Auszonung im Gebiet Reschen von insgesamt rund 0.44 ha (Umzonung von Teilen der bisherigen Dorfzone in die Landwirtschaftszone und in die Zone für Grünflächen auf den Parzellen Nr. 416, 417, 423, 424, 425, 426, 435 und 463) sowie eine Auszonung im Gebiet Zarnos von insgesamt rund 0.06 ha (Umzonung von Wohnzone 0.5 in das üG und in die Zone für Grünflächen im Bereiche der Parzellen Nr. 347, 348, 349, 497 und 501) gegenüber (Summe: ebenfalls **0.50 ha**). Sowohl bei der Zone für Grünflächen als auch beim Übrigen Gemeindegebiet handelt es sich offensichtlich um Nichtbauzonen, weshalb die entsprechenden Zuweisungen entgegen der in den Beschwerden vertretenen Auffassung ohne weiteres als kompensationsstaugliche Auszonungen betrachtet werden können.

Diese Vorgänge können in den beiden nachstehenden Abbildungen im Detail nachvollzogen werden:



Gemeinde Zillis-Reischen, Übersicht Ein- / Auszonungen

Zonenplan rechtskräftig					
Bezeichnung	Zonenname	Abkürzung	Fläche m²	Zonenname	Abkürzung
11150 Kernzone	28446	Ke	28446	11150 Kernzone	Ke
11150 Dorfzone	38132	D	38132	11150 Dorfzone	D
11151 Dorfzone A	5441	DA	1855	11152 Dorfzone A	DA
11300 Wohnzone 0.5	15733	W 0.5	15733	11300 Wohnzone 0.5	W 0.5
11320 Wohnzone 0.35	8489	W 0.35	8489	11320 Wohnzone 0.35	W 0.35
12130 Gewerbe- / Wohnzone	10072	GW	10072	11321 Wohnzone 0.4	W 0.4
13410 Zone öffentl. Bauten und Anlagen	16330	BA	16330	12130 Gewerbe- / Wohnzone	GW
13430 Zone öffentl. Anlagen	7655	BA	7655	13410 Zone öffentl. Bauten und Anlagen	BA
Total Bauzone rechtskräftig			138097	13430 Zone öffentl. Anlagen	BA
Mischbauzone					
44210 Campingzone	9961	CA	9961	13530 Zone für Grünflächen	ZG
46110 Landwirtschaftszone	9187190	LW	9187190	44210 Campingzone	CA
46230 Wald	11635475	<Null>	11635475	46110 Landwirtschaftszone	LW
49110 Übriges Gemeindegebiet	3468572	ÜG	3468572	46230 Wald	<Null>
99999 Grundnutzungsflächen mit nicht vorherb. <Null>	44324	<Null>	44324	49110 Zone übriges Gemeindegebiet	ÜG
Total Mischbauzone rechtskräftig			2434821	99999 Grundnutzungsflächen mit nicht vorherb. <Null>	<Null>
Auswertung nach Teilgebieten					
Rechen					
Dorfzone A2 0.4 aufgehoben			4405		
DZ 0.4 in LW			3497		
DZ 0.4 in Zone für Grünflächen			908		
DZ neu			180		
DA neu			775		
Total			-3450		
Zarnos					
neue W 0.4			3976		
neue W 0.5			45		
ZSBA in W 0.5			34		
W 0.5 in ZSBA			67		
WS in BG			250		
BA in BG			154		
WS in ZG			195		
Total			3422		
Zusammenfassung					
Rechen					
Nichtbauzone -> Bauzone ohne ZG			955		
Bauzone -> Nichtbauzone mit ZG			4405		
Zarnos					
Nichtbauzone -> Bauzone ohne ZG			4020		
Bauzone -> Nichtbauzone mit ZG			599		
Gesamt					
Nichtbauzone -> Bauzone ohne ZG			4975		
Bauzone -> Nichtbauzone mit ZG			5004		
Differenz			29		

Es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Gemeinde die Einzonungen von 0.50 ha (0.10 ha + 0.40 ha) über gleichzeitig vorgenommene Umzonungen von 0.50 ha (0.44 ha + 0.06 ha), welche allesamt gleichwertig als Auszonungen betrachtet werden können, vollständig kompensiert hat.

3. Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen

Wie vorstehend aufgezeigt worden ist, sind die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision beschlossenen Einzonungen durch gleich grosse Auszonungen, also flächengleich, kompensiert worden. Es erfolgte im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit anderen Worten keine Vergrösserung der rechtskräftigen Bauzonen. Unter diesen Umständen wäre die vorliegende Ortsplanungsrevision nur dann unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen problematisch, wenn

- a) die aktuellen Wohnbauzonen der Gemeinde Zillis-Reischen dimensionsmässig den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG derart stark übersteigen würden, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG zur Vornahme von Bauzonenreduktionen (Auszonungen) verpflichtet wäre, und
- b) wenn die Vornahme solcher (allenfalls notwendigen) Auszonungen wegen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision erschwert oder gar verunmöglicht würde.

Ob die Gemeinde Zillis-Reischen im Sinne des ersten Punktes (vorstehend lit. a) zur Vornahme von Bauzonenreduktionen verpflichtet wäre, ist schwierig zu beurteilen. Tatsache ist zum einen, dass die Gemeinde im Bereiche der Wohnbauzonen über noch unüberbaute Reserven von 1.98 ha verfügt und dass der Wohnbauzonenbedarf in den nächsten 15 Jahren realistischweise ca. 1.1. ha beträgt (siehe PMB S. 17). Die Reserven übersteigen also den Bedarf um ca. 0.88 ha. Tatsache ist zum anderen, dass die Gemeinde über eine rechtskräftige Ortsplanung verfügt, die über 20-jährig ist und daher aufgrund von inzwischen geänderten gesetzlichen Grundlagen (u.a. KRG und KRVO; Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG) und nicht zuletzt aufgrund der Unübersichtlichkeit der rechtskräftigen Planung (zehn Teilrevisionen seit 1993) gestützt auf Art. 21 RPG eine Gesamtüberarbeitung verdient. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst. Entsprechend beabsichtigt sie, die nötige Gesamtüberarbeitung und Anpassung der Nutzungspläne im Sinne von Art. 21 RPG nach dem Inkrafttreten der jüngsten RPG-Revision (1. Mai 2014) vorzunehmen, was sicherlich vertretbar ist. Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass sie im Rahmen dieser anstehenden Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung gehalten ist, die Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse zu überprüfen. Ob sich aufgrund dieser Überprüfung geradezu Bauzonenreduktionen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG aufdrängen werden, hängt u.a. davon ab, inwieweit sich die jetzige Re-

serve von 0.88 ha bis zum Zeitpunkt der Gesamtrevision verkleinert hat. Aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen der Gemeinde im PMB und in den Vernehmlassungen zu den Planungsbeschwerden ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Wohnbevölkerung zu rechnen, so dass nicht ausgeschlossen ist, dass die Gemeinde um die Vornahme von Bauzonenreduktionen umhin kommen wird.

Letztlich kann dies für die Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung indessen offen bleiben. Wie vorstehend (siehe lit. b hievor) erwähnt, ist die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen weiter nur dann problematisch, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung (allfällige notwendige) Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Das ist zu verneinen. Wie dargelegt, werden die rechtskräftigen Wohnbauzonen durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung nicht vergrössert; die im Rahmen der vorliegenden Planung neu geschaffenen Bauzonen werden über gleichzeitig vorgenommene Zuweisungen von bisherigen Bauzonen zu Nichtbauzonen praktisch auf den Quadratmeter kompensiert. So gesehen würde eine allfällige Auszonungspflicht im Rahmen der bevorstehenden OP-Gesamtüberarbeitung nur dann nachteilig präjudiziert, wenn die rechtskräftige Wohnzone 0.5 Zarnos (oder Teile davon) aufgrund einer Gesamtbetrachtung die einzige oder geeignetste Zone zur Vornahme allfälliger Auszonungen bilden würde (zumal diese Zone wegen der jetzt erfolgten westlichen Angliederung der Wohnzone 0.4 Zarnos als Auszonungspotenzial kaum mehr ernsthaft in Frage käme).

Aufgrund einer Gesamtbetrachtung verhält es sich indessen keineswegs so, dass das Land der rechtskräftigen Wohnzone 0.5 Zarnos das einzige oder geeignetste Auszonungspotential der Gemeinde Zillis-Reischen darstellt. Wenn die Gemeinde im Rahmen der anstehenden Totalrevision der Ortsplanung schon auszonungspflichtig werden sollte, bestünden dafür weit geeignetere Varianten als ausgerechnet die Wohnzone W 0.5 Zarnos, so beispielsweise

- im Quartierplangebiet westlich der Kirche Zillis (Parz. Nr. 179, 180, 184, 185, 187, 188 / ca. 2400 m² Dorfzone + ca. 1000 m² ZöA);

- siedlungsgliedernde Freiräume im Gebiet Bot da Mulegn, welche teilweise bereits mit einer Freihaltezone überlagert sind (Parz. Nr. 36, 172 / ca. 1500 m² W 0.35);
- nicht erschlossene und aus topografischen Gründen kaum überbaubare Flächen im Gebiet Suletschas (Parz. Nr. 468 / ca. 400 m² Dorfzone);
- am Bauzonenrand liegende, unüberbaute und kaum eigenständig nutzbare Parzellenteile am Siedlungsrand von Zillis und Reischen (Parz. Nr. 396, 397, 419 und 470 / ca. 500 m² Dorfzone).

Es kann daher festgestellt werden, dass die Gemeinde im Hinblick auf die anstehende Totalrevision der Ortsplanung über genügend unüberbaute Bauzonenflächen verfügt, welche für allenfalls notwendige Auszonungen geeignet sind, ohne dass dafür die rechtskräftige Wohnzone W 0.5 in Zarnos beansprucht werden müsste.

4. Beurteilung unter dem Aspekt einer sinnvollen Siedlungsentwicklung

Mit der vorliegenden Planung werden peripher gelegene Wohnbauzonen im Interesse einer guten Wohnqualität an gut erschlossene, zentral gelegene Standorte umgelagert, wo sie in innovativer Art und Weise für die Überbauung mobilisiert werden. Es handelt sich dabei um eine mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung übereinstimmende und daher unterstützungswürdige zweckmässige Standortentwicklung im ländlichen Raum. Sie dient einer nachhaltigen konzentrierten Siedlungsentwicklung im gut erschlossenen Hauptort Zillis, wo auch alle Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen bestehen (sogenanntes Konzentrationsprinzip). Die haushälterische Nutzung des Gutes Boden nach Art. 1 RPG ist damit geradezu modellhaft und in grundlegender Art und Weise gewährleistet. Dass dadurch im Gebiet Zarnos gut geeignetes Landwirtschaftsland verloren geht, lässt sich nicht leugnen. Dies ist jedoch in zweifacher Hinsicht zu relativieren: zum einen gehört das neu eingezonte Land in Zarnos schon nach der rechtskräftigen Ortsplanung nicht der Landwirtschaftszone, sondern dem Übrigen Gemeindegebiet an, wobei diesem Übrigen Gemeindegebiet der Charakter von Reservebaugebiet zukam. Zum anderen wird im Gegenzug in Reschen ebenfalls gut geeignetes Landwirtschaftsland aus einer Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Gemeinde hat zur Schaffung von optimalen Wohnverhältnissen ein umfassendes, nach qualitativen Massstäben erarbeitetes Gestaltungskonzept in der vorliegenden Planung umgesetzt, welches sowohl die Erhaltung und eine verträgliche Weiterentwicklung des historisch wertvollen Siedlungsbildes von Reschen (im Sinne der Vorgaben des RIP2000) als auch eine ortsbaulich verträgliche Ergänzung des Hauptortes Zillis gewährleistet. Die Verfügbarkeit der betreffenden Bauzonenflächen ist über eine innovative Regelung im Baugesetz (Art. 3A) sichergestellt, was einer längerfristigen und damit unerwünschten Baulandhortung in zeitgemässer Art und Weise entgegenwirkt. Der entstandene Mehrwert infolge Einzonung wird schliesslich – bezogen auf die jeweilige, von der Einzonung betroffene Parzelle – in Form einer Nutzungsreduktion von 20 % zur Abschöpfung gebracht, womit die durch die Einzonung geschaffene aGF im Rahmen der Quartierplanung optimal zur gezielten und ortsverträglichen Verteilung verwendet werden kann.

5. Beurteilung unter dem Aspekt der Baulandverfügbarkeit

Unter dem Aspekt der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d. RPG kann die vorliegende Planung ohne weiteres genehmigt werden. Die Gemeinde hat mit dem neuen Art. 3A des Baugesetzes einerseits eine Bauverpflichtung eingeführt und andererseits statuiert, dass das Gemeinwesen den Boden im Falle einer Missachtung der Bauverpflichtung zum Verkehrswert übernehmen kann.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos vom 24. Januar 2014 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision) vom 24. Januar 2014 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Beschwerderecht der Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und wenn sie danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen.

2. Commitment vom 1. November 2005

Zur Verdeutlichung dieser spezifischen Mitwirkungsmodalitäten hat das ARE zusammen mit mehreren Umweltorganisationen, u.a. auch zusammen mit der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und mit der Pro Natura Graubünden, ein Konzept zur Umsetzung von Art. 104 Abs. 2 KRG ausgearbeitet, das anschliessend als Commitment allseitig unterzeichnet worden ist. Darin haben die Umweltorganisationen mit dem ARE vereinbart, dass sie, sofern sie sich für ein entsprechendes Verfahren anmelden, binnen vorgegebener Frist eine schriftliche und unterzeichnete Stellungnahme einreichen. Entscheidend für die Fristeinhaltung soll dabei das Datum des Poststempels sein. Die Organisationen haben mit dem ARE zudem vereinbart, dass sie die Stellungnahme vorgängig auf freiwilliger Basis auch per E-Mail zustellen, wobei klar war, dass dies nicht von der förmlichen schriftlichen Einreichung entbindet.

Vorliegend haben sich die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz und Pro Natura Graubünden beim ARE am 5. März 2014 gemeldet. Sie hätten demnach dem ARE bis am 25. März 2014 (20-tägige Frist) eine schriftliche Stellungnahme einreichen müssen. Eine solche ging beim ARE indessen nie ein. Das ARE erhielt lediglich am 24. März 2014 eine (unverbindliche) E-Mail-Stellungnahme. Die Organisationen haben somit ihr Recht verwirken lassen, gegen den OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

3. Zustellung des Beschlusses zur Information

Dennoch wird der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz sowie der Pro Natura Graubünden der vorliegende Beschluss zugestellt, dies zur Information, damit sie sich allenfalls gegen die Feststellung der Verwirkung zur Wehr setzen können.

Materiell hätte den Anträgen der Umweltorganisationen im Übrigen ohnehin keine Folge gegeben werden können. Zur Begründung kann auf die vorstehenden materiellen Erwägungen verwiesen werden.

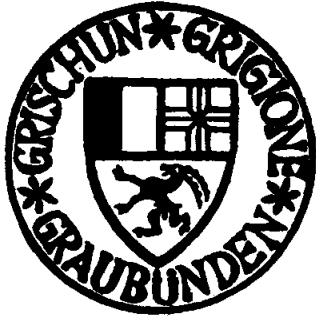
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Januar 2014 beschlossene Teilrevision des **Baugesetzes** (Art. 3, 3A und 11) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision)** vom 24. Januar 2014 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entbindet die Gemeinde Zillis-Reischen nicht davon, im Rahmen der von ihr angekündigten Gesamtrevision der Ortsplanung u.a. auch die Grösse der Wohnbauzonen zu überprüfen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Reschen, Zarnos (Teilrevision)** vom 24. Januar 2014 wird genehmigt.
4. Die Zustellung des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses an die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und Stiftung Landschaftsschutz Schweiz erfolgt nur informationshalber ohne Anerkennung ihrer Beschwerdeberechtigung. Es wird mit anderen Worten im Sinne der Erwägungen festgestellt, dass diese Organisationen ihr Beschwerderecht verwirkt haben.

- [illegible]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

C. Riesen

Dr. C. Riesen