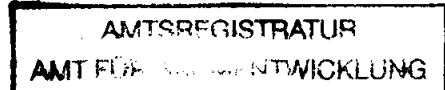


Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. April 2014

Mitgeteilt den

28. April 2014

Protokoll Nr.

341

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Tomils** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tumegl/Tomils
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Feldis/Veulden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Scheid
- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000 Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Trans
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Tumegl/Tomils
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Feldis/Veulden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Scheid
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr Trans
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Tumegl/Tomils
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Feldis/Veulden
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Scheid
- Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden

- Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung Trans
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

Nebst diesen Planungsmitteln liegen unter anderem die folgenden weiteren Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 31. Oktober 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhängen;
- 5 Pläne „Stand der Überbauung“ (Übersicht UEB) 1:2000 respektive 1:2500 vom November 2012, nämlich Feldis/Veulden; Trans; Scheid; Tumegl/Tomils; Raschuns, Plaun digls Mats, Alp da Veulden;
- Schreiben ARE an Gemeinde Tomils vom 4. Oktober 2013 (Anhörung I);
- Stellungnahme Gemeinde Tomils vom 29. November 2013 zur Anhörung I samt Beilagen;
- Schreiben ARE an Gemeinde Tomils vom 3. Dezember 2013 (Anhörung II);
- Stellungnahme Gemeinde Tomils vom 16. Dezember 2013 zur Anhörung II samt Beilage.

Das ARE verfasste mit Datum vom 30. Dezember 2011 einen Vorprüfungsbericht zur Totalrevision der Ortsplanung.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 31. Oktober 2012 gemäss Art. 48 KRG erfolgte am 15. November 2012. Es gingen zehn Beschwerden ein. Zwei davon konnten zufolge Rückzuges abgeschrieben werden. Die verbleibenden acht Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 29. November 2012 ersuchte die Gemeinde Tomils um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der seit dem 1. Januar 2009 fusionierten Gemeinde Tomils bildet im Wesentlichen die Zusammenführung und Überarbeitung aller rechtskräftigen Planungsmittel der ehemaligen Gemeinden Tumegl/Tomils, Feldis/Veulden, Scheid und Trans zu einer gesamtheitlichen Ortsplanung der neu gebildeten Gemeinde Tomils.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende Hauptinhalte:

- Erarbeitung eines neuen Baugesetzes (BauG);
- Überprüfung und Anpassung der verschiedenen Zonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung;
- Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften und Erschliessungsplanung im ganzen Gemeindegebiet.

Speziell zu erwähnen sind folgende Festlegungen:

- Erweiterung der Wohnbauzonen (Dorfzonen, Dorferweiterungszonen und Wohnzonen) um rund 3.45 ha. Diese Bauzonenerweiterungen liegen zum grössten Teil in der Fraktion Tumegl/Tomils (ca. 2.88 ha) und zum kleineren Teil in den Fraktionen Feldis/Veulden, Scheid und Trans (ca. 0.57 ha);
- Ausscheidung einer auf fünf Jahre befristeten Zone für Heimstätten von rund 0.46 ha für die Erstellung eines Gesundheitszentrums im Dorfeingangsbereich der Fraktion Tumegl/Tomils;
- Ausscheidung einer Hotelzone von rund 0.33 ha in der Fraktion Feldis/Veulden
- Ausscheidung einer Zone für touristische Einrichtungen bei der Sesselbahn Feldis - Mutta von rund 1.18 ha in der Fraktion Feldis/Veulden;
- Ausscheidung von jeweils auf fünf Jahre befristeten Gewerbezon von rund 0.08 ha im Dorfeingangsbereich der Fraktion Feldis/Veulden und von rund 0.38 ha im Dorfausgangsbereich der Fraktion Scheid;
- Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und Zonen für öffentliche Anlagen (ZöA) von insgesamt rund 2.17 ha, insbesondere für

öffentliche Parkierungsanlagen in Tumegl/Tomils, Plaun digls Mats und Feldis/Veulden;

- Ausscheidung von Erhaltungszonen von insgesamt 2.23 ha in „Plaun digls Mats“ (bestehende Erhaltungszone) und auf der „Alp da Veulden“;
- Ausscheidung einer Gartenzone von rund 0.24 ha am Dorfeingang von Tumegl/Tomils;
- Ausscheidung von Zonen für künftige bauliche Nutzung in den Fraktionen Feldis/Veulden (rund 1.29 ha) und Scheid (rund 1.09 ha).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Tomils 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 Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage grundsätzlich richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde Tomils hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt und dabei auch gerade die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Baugesetzes hat die Gemeinde wohl bewusst eine schlanke Vorlage angestrebt. Dagegen ist nichts einzuwenden. Hingegen wurden einige nützliche Aspekte nicht oder in Abweichung vom Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 12) geregelt resp. formuliert, was in der praktischen Anwendung zu Auslegungsschwierigkeiten und unnötigen Nachfragen führen dürfte. In diesem Sinne wird der Gemeinde empfohlen, ihr Baugesetz anhand des sich bewährten MBauG 12 zu überprüfen und zu ergänzen. Im Wesentlichen betrifft dies u.a. Art. 17 (Masse gemäss IVHB), Art. 50 Abs. 2 (Baugesuch) sowie die fehlenden Bestimmungen bezüglich Erschliessungsprogramm und Terrainveränderungen.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im BauG formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 (Anhörung II) wurde der Gemeindevorstand Tomils darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 der Behebung der formellen Mängel im BauG zu (Ergänzungen in Art. 33 BauG). – Das ARE wird beauftragt, die Korrekturen in Art. 33 BauG vorzunehmen.

3. Materielle Prüfung

Art. 5 BauG (Bauberatung)

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen Fragen grosszügig beizuziehen. Die Gemeinde Tomils ist geprägt von gestalterisch heiklen Gebieten, weshalb ein Beizug von Gestaltungsberatern besonders wichtig ist. Die Gemeinde Tomils wird vor diesem Hintergrund ersucht, entsprechende Fachleute grundsätzlich regelmässig beizuziehen.

Art. 27 BauG (Gartenzone)

Nachdem die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tumegl/Tomils ausgeschiedene Gartenzone im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt

werden kann, ist auch die entsprechende Baugesetzesbestimmung von der Genehmigung auszunehmen.

Im Übrigen gibt das am 31. Oktober 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000

(Tumegl/Tomils; Feldis/Veulden; Scheid; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Trans

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Korrektur formeller Mängel in den Legenden

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 resp. 21. März 2014 wurde der Gemeindevorstand Tomils darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 der Behebung der formellen Mängel zu und reichte am 8. Januar 2014 resp. 25. März 2014 umfassend korrigierte, aufklebbare Legenden zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen ein.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel in den Legenden vorzunehmen resp. die eingereichten Legenden in den entsprechenden Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen aufzukleben.

2. Bauzonen

2.1 Grösse der Wohnbauzonen

2.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Tomils weist für die vorliegende Ortsplanung in der Tabelle Übersicht UEB vom November 2012 Bauzonen von insgesamt 34.87 ha aus. Diese werden als zu 79 % (27.69 ha) überbaut ausgewiesen. Die Wohnbauzonen (Dorfzone, Schlosszone, Dorferweiterungszone und Wohnzone) messen rund 27.32 ha. Davon sind rund 21.96 ha (80 %) als überbaut und ca. 5.36 ha (20 %) als nicht überbaut verzeichnet. Weiter weist die Gemeinde Tomils eine Fläche von rund 2.17 ha ZöBA und ZöA (wovon 0.18 ha als nicht überbaut ausgewiesen), eine Fläche von rund 0.46 ha Gewerbezone (wovon 0.34 ha als nicht überbaut ausgewiesen) sowie eine Fläche von rund 4.93 ha weitere Zonen (wovon 1.31 ha als nicht überbaut ausgewiesen) aus.

Ohne die in der Fraktion Tumegl/Tomils ausgeschiedene Schlosszone (Schloss Ortenstein) von ca. 1.65 ha betragen die herkömmlichen Wohnbauzonen rund 25.67 ha (Tumegl/Tomils: 11.18 ha; Feldis/Veulden: 7.67 ha; Scheid: 4.34 ha; Trans: 2.48 ha;). Davon sind rund 20.31 ha (Tumegl/Tomils: 7.33 ha; Feldis/Veulden: 6.62 ha; Scheid: 4.27 ha; Trans: 2.09 ha) als überbaut ausgewiesen. Die Wohnbauzonenreserven belaufen sich somit auf rund 5.36 ha (25.67 – 20.31 ha).

Massgebend für die Prüfung der Wohnbauzonengrösse sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von ca. 5.36 ha diese Vorgabe des RPG zu erfüllen vermögen.

2.1.2 Bedarf

Nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung berechnet sich der Bauzonenbedarf nach der sogenannten Trendmethode. Dabei wird der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch der vorhergehenden Planungsperioden auf Grundlage der diversen vorhandenen Übersichten UEB in die Zukunft extrapoliert. Für die neue Gemeinde Tomils kann dabei die jeweilige Bautätigkeit in den ehemaligen Gemeinden

Tumegl/Tomils, Feldis/Veulden, Scheid und Trans über eine entsprechende Auswertung der Entwicklungsjahre ab 1990 bis Ende 2012 herangezogen werden.

Die in der bisherigen Zonenplanung der ehemaligen Gemeinde **Tumegl/Tomils** ausgeschiedenen Wohnbauzonen (inkl. Wohn- und Gewerbezone) umfassten gemäss der Übersicht UEB vom Dezember 1990 rund 8.30 ha. Davon waren rund 5.40 ha überbaut und rund 0.30 ha mit einem Hochbauverbot belegt, was eine Reserve an Wohnbauzonen von rund 2.60 ha ergab. Gemäss der Übersicht UEB vom November 2012 werden in der ehemaligen Gemeinde Tumegl/Tomils rund 7.24 ha (8.98 – 1.65 ha Schlosszone) Wohnbauzonen als überbaut und ca. 3.85 ha als Reserven ausgewiesen. Somit wurden in Tomils innert 22 Jahren rund 1.84 ha (7.24 – 5.4 ha) überbaut. Gemäss Trendmethode beträgt somit der Wohnbauzonenbedarf der ehemaligen Gemeinde Tumegl/Tomils für die nächsten 15 Jahre rund **1.26 ha** $([7.24 \text{ ha } \{2012\} - 5.40 \text{ ha } \{1990\}] / 22 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre})$.

Die in den bisherigen Zonenplanungen der ehemaligen Gemeinde **Feldis/Veulden** ausgeschiedenen Wohnbauzonen umfassten gemäss Übersicht UEB vom Februar 1995 rund 7.8 ha. Davon waren rund 4.8 ha überbaut, was eine Wohnbauzonenreserve von 3.0 ha ergab. Gemäss der Übersicht UEB vom November 2012 sind in der ehemaligen Gemeinde Feldis/Veulden rund 6.62 ha Wohnbauzonen als überbaut und 1.05 ha als nicht überbaut ausgewiesen. Somit wurden in Feldis innert 17 Jahren rund 1.82 ha (6.62 – 4.8 ha) überbaut. Gemäss Trendmethode beträgt somit der Wohnbaulandbedarf der ehemaligen Gemeinde Feldis/Veulden für die nächsten 15 Jahre rund **1.61 ha** $([6.62 \text{ ha } \{2012\} - 4.8 \text{ ha } \{1995\}] / 17 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre})$.

Die in der bisherigen Zonenplanung der ehemaligen Gemeinde **Scheid** ausgeschiedenen Wohnbauzonen umfassten gemäss der Übersicht UEB vom August 1995 rund 4.08 ha. Davon waren rund 3.83 ha überbaut, was eine Reserve an Wohnbauzonen von rund 0.25 ha ergab. Gemäss der Übersicht UEB vom November 2012 sind in der ehemaligen Gemeinde Scheid ca. 4.27 ha Wohnbauzonen als überbaut und 0.07 ha als nicht überbaut ausgewiesen. Somit wurden in Scheid innert 17 Jahren rund 0.44 ha (4.27 – 3.83 ha) überbaut. Gemäss Trendmethode beträgt somit der Wohnbauzonenbedarf der ehemaligen Gemeinde Scheid für die nächsten 15 Jahre rund **0.39 ha** $([4.27 \text{ ha } \{2012\} - 3.83 \text{ ha } \{1995\}] / 17 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre})$.

Die in der bisherigen Zonenplanung der ehemaligen Gemeinde **Trans** ausgeschiedenen Wohnbauzonen umfassten gemäss der Übersicht UEB vom Dezember 2000 rund 2.04 ha. Davon waren rund 1.23 ha überbaut, was eine Reserve an Wohnbauzonen von rund 0.81 ha ergab. Gemäss der Übersicht UEB vom November 2012 sind in der ehemaligen Gemeinde Trans ca. 2.09 ha Wohnbauzonen als überbaut und 0.39 ha als nicht überbaut ausgewiesen. Somit wurden innert 12 Jahren rund 0.86 ha (2.09 – 1.23 ha) überbaut. Gemäss Trendmethode beträgt somit der Wohnbauzonenbedarf der ehemaligen Gemeinde Scheid für die nächsten 15 Jahre rund **1.08 ha** ($[2.09 \text{ ha } \{2012\} - 1.23 \text{ ha } \{2000\}] / 12 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

2.1.3 Beurteilung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen resultiert für die fusionierte Gesamtgemeinde Tomils gestützt auf die Trendmethode ein Bedarf an Wohnbauzonenreserven von rund **4.34 ha** (1.26 [Tumegl/Tomils] + 1.61 [Feldis/Veulden] + 0.39 [Scheid] + 1.08 [Trans]). Die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 5.36 ha in der neuen Gesamtgemeinde Tomils überschreiten demnach den Bedarf nach Trendmethode um rund **1.02 ha** (5.36 – 4.34).

Die Reserve von rund 5.36 ha ist im Wesentlichen das Resultat von Neueinzonungen im Gesamtumfang von rund 3.45 ha. Diese Wohnbauzonenerweiterungen erfolgten grösstenteils in der Fraktion Tumegl/Tomils (ca. 2.88 ha) und zum kleineren Teil in den Fraktionen Feldis/Veulden, Scheid und Trans (ca. 0.57 ha). Im Ergebnis übersteigt die Wohnbauzonenreserve in der Fraktion Tumegl/Tomils den errechneten Trendbedarf um rund 2.59 ha (3.85 – 1.26 ha), wogegen in den übrigen Fraktionen umgekehrt der Bedarf die Wohnbauzonenreserven übersteigt (Feldis/Veulden um ca. 0.56 ha, Scheid um rund 0.32 ha und Trans um rund 0.69 ha).

Die Gemeinde wurde vom ARE mit Schreiben vom 4. Oktober 2013 (Anhörung I) über den gemäss Trendmethode berechneten Wohnbauzonenbedarf resp. über die ausgeschiedenen Reserven informiert. In ihrer Stellungnahme vom 29. November 2013 wies die Gemeinde im Wesentlichen sinngemäss darauf hin, dass die Trendmethode bezüglich der Fraktion Tumegl/Tomils ein falsches Resultat ergebe. Im Jahre 2005 habe die damalige Gemeinde Tumegl/Tomils die Zonenplanrevisionsarbeiten aufgenommen und bis im Jahre 2008 das Stadium der Vorprüfung erreicht. In diese

Zeit fielen jedoch die Abklärungen für eine Fusion mit Feldis/Veulden, Scheid und Trans, weshalb die Ortsplanungsrevisionsarbeiten sistiert worden seien. Aus diesem Grund konnte vielen Bauinteressenten kein Bauland angeboten werden, obwohl nachweislich zahlreiche Anfragen vorlagen. Die schliesslich erfolgreich abgeschlossene Fusionierung und die damit verbundene „Sistierung“ von Bauzonenanpassungen in der ehemaligen Gemeinde Tumegl/Tomils dürfen sich nun nicht nachteilig für die Bedarfsermittlung auswirken. Stattdessen seien die Werte gemäss Trendmethode in Tumegl/Tomils kritisch zu hinterfragen und entsprechend nach oben zu korrigieren. Zudem seien auch die sehr positiven Bevölkerungsprognosen zu berücksichtigen. Falls eine Bauzonenreduktion dennoch erforderlich sein sollte, seien u.a. Teile der Wohnzonen auf den Parzellen Nr. 4061 und 4082 im Umfang von ca. 6301 m² resp. 1856 m² von der Genehmigung auszunehmen, da dort einerseits Konflikte mit der Hecken / Obstgartenlandschaft bestünden und andererseits eine Bebauung wegen der Steilheit des Geländes sehr aufwändig wäre.

Diese Einschätzung der Gemeinde Tomils kann die Regierung durchaus teilen. Wegen Mangel an verfügbarem Bauland aufgrund der fusionsbedingten Sistierung der Ortsplanungsrevisionsarbeiten ist der vorstehend berechnete Bedarfswert von rund 1.26 ha für die Talfraktion Tumegl/Tomils in der Tat zu relativieren. Zudem beträgt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde gemäss gutachterlichen Grundlagen einen Positivsaldo von rund 71 - 117 Personen (Bevölkerungsperspektive 2010 – 2030, Wüest & Partner). Dabei kann mit Fug davon ausgegangen werden, dass sich die Baulandnachfrage hauptsächlich auf die Talfraktion Tumegl/Tomils konzentrieren wird. In ihrer Stellungnahme vom 29. November 2013 weist die Gemeinde denn auch zwölf Anfragen für Bauland in der Fraktion Tumegl/Tomils aus. Angesichts dessen, dass die Gemeinde Tomils kürzlich aus einer Gemeindefusion hervorgegangen ist (wodurch es in der Fraktion Tumegl/Tomils zu einer Baublockade gekommen ist), dass die Bevölkerungsprognose positiv ist und dass die Reserven grossmehrheitlich im gewünschten Entwicklungsgebiet der Talfraktion Tumegl/Tomils ausgeschieden worden sind, kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die ausgeschiedenen Bauzonen zwar grosszügig bemessen, aber letztendlich als bundesrechtskonform taxiert werden können.

Hinzu kommt noch, dass ein Wohnzonenabschnitt von rund 7330 m² im Gebiet oberhalb der Strasse „Cresta“ wegen überwiegender entgegenstehender Interessen (Konflikte mit der Hecken- und Obstgartenlandschaft) nicht genehmigt werden kann (siehe nachstehend Ziffer 2.2.2). Zwar könnte die daraus resultierende Verminderung des Reserveüberschusses auf ca. 2670 m² wegen der aufgrund einer Beschwerde auszusprechenden Anweisung an die Gemeinde zur Prüfung einer Wohnbauzonenausscheidung im Halte von rund 4600 m² im Bereiche der einer Landwirtschaftszone zugewiesenen Parzellen Nr. 4060, 4059, 4063, 4065 und 4071 teilweise wieder rückgängig gemacht werden. Dennoch ergäbe sich auch in diesem Fall im Ergebnis ein Reserveüberschuss von bloss noch rund 7270 m².

Wenn man bedenkt, dass Tomils aus einer Fusion von vier Gemeinden hervorgegangen ist, kann ein Reserveüberschuss von insgesamt rund 7270 m² oder von durchschnittlich 1800 m² pro ehemalige Gemeinde als bescheidener und daher akzeptabler Überschuss taxiert werden, dies umso mehr, als gerade wegen der Fusion viele Bauvorhaben blockiert waren; hätten diese in den letzten zwei bis fünf Jahren verwirklicht werden können, ergäben sich nach der Trendmethode aus heutiger Sicht höhere Bedarfswerte, so dass der jetzt vorliegende Reserveüberschuss von rund 7270 m² kompensiert wäre.

2.2 Prüfung der Bauzonen unter dem Aspekt der Richtplankonformität

2.2.1 Allgemeines

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind diverse Bauzonenerweiterungen vorgenommen worden. Auf die Erweiterungen im Bereich der Wohnbauzonen im Umfang von ca. 3.45 ha ist vorstehend bereits eingegangen worden.

Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllen (vgl. Seite 5.3.1 - 2 RIP2000):

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept

3. Bedarfsnachweis
4. Lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Grundsätzlich vermögen die vorgenommenen Bauzonenerweiterungen diesen Anforderungen zu genügen. Vorbehalte ergeben sich diesbezüglich bei den folgenden Bauzonenerweiterungen:

2.2.2 Wohnzone im Bereiche der Parzellen Nr. 4061 und 4082

Die Erweiterung der Wohnzone am östlichen (oberen) Siedlungsrand von Tumegl/Tomils oberhalb der Strasse „Cresta“ (Parzellen Nr. 4061 und 4082) tangiert randständig die „Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung“, die im RIP2000 als Hecken- und Obstgartenlandschaft 03.LK.01R im Koordinationsstand Festsetzung enthalten ist. Diese Kulturlandschaft figuriert überdies im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar als Landschaftsschutzgebiet L-304 Plaun Senda – Rofna von regionaler Bedeutung.

Besonders schützenswert ist namentlich der effektiv mit verschiedenen Hecken und Feldgehölzen durchzogene Mittelteil der vorstehend erwähnten neuen Wohnzone oberhalb der Strasse „Cresta“. Dieser Mittelteil ist zudem relativ steil ansteigend, weshalb eine Bebauung und Erschliessung sehr aufwändig wäre. Angesichts des unter Ziffer 2.1 hievor geschilderten Überschusses an Wohnbauzonenreserven rechtfertigt es sich, diesen Mittelteil der fraglichen Wohnzone von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Konkret davon betroffen ist der nördliche Bereich der Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4082 im Umfang von ca. 1975 m² (Bereich bis zum Abstellplatz) sowie der südliche, ausserhalb des Quartierplanpflichtgebietes gelegene Bereich der Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4061 im Umfange von ca. 5360 m² (total somit eine Wohnbauzonenfläche von rund 7335 m²). Die Eigentümer (Politische Gemeinde und Katholische Kirchgemeinde) sind angehört worden. – Bis zum Vorliegen einer entsprechenden neuen Nutzungszone in diesem Gebietsabschnitt ist die entsprechende Fläche als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu beurteilen.

Die übrigen Teile der zur Diskussion stehenden neuen Wohnzone oberhalb der Strasse „Cresta“ können aufgrund einer Interessenabwägung genehmigt werden. Diese Genehmigung ist jedoch mit einer Auflage betreffend Ersatzmassnahmen zu koppeln. „Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung“ gelten nämlich als geschützte Landschaft im Sinne von Art. 13 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG). Lässt sich eine Beeinträchtigung einer geschützten Landschaft beispielsweise durch Überbauungen unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, ist gemäss Art. 13 Abs. 1 KNHG Realersatz zu leisten. Solche Ersatzmassnahmen sind vorliegend nicht ausgewiesen worden. Entsprechend wird die Gemeinde angewiesen, in Absprache mit dem ANU bis zum 31. Dezember 2015 die erforderlichen Ersatzmassnahmen zu ermitteln und festzulegen. Sollte die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nachkommen, hat das ANU den monetären Ersatz zu beziffern und diesen der Gemeinde resp. der Katholischen Kirchgemeinde als Grundeigentümerinnen in Rechnung zu stellen.

2.2.3 Wohnzone Parzelle Nr. 4108 und Dorfzone Parzelle Nr. 4111

Auf den Parzellen Nr. 4108 und 4111 bestehen im Grundbuch Anmerkungen zugunsten des Kantons Graubünden aus dem Meliorationsverfahren für den Erhalt der Obstbäume. Auch wenn die Parzellen mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung einer Wohn- bzw. Dorfzone zugewiesen werden, bleibt die Pflicht zur Erhaltung der Bäume bestehen. Die Gemeinde wird daher darauf hingewiesen, dass allfällige Baubewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn Realersatz für die Obstgärten geschaffen werden kann, wobei auf der Ersatzparzelle ebenfalls eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden müsste.

2.2.4 Zone für Heimstätten

Die Gemeinde hat im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tumegl/Tomils auf der Parzelle Nr. 4596 eine auf fünf Jahre befristete Zone für Heimstätten von rund 4554 m² ausgeschieden. Darin soll ein Gesundheitszentrum (mit Zahnarztpraxis und medizinisch-therapeutischen Dienstleistungen wie Homöopathie- oder Physiotherapieangeboten zur ambulanten und stationären Behandlung) erstellt werden.

Die Zone für Heimstätten liegt an der Eingangspforte zum Dorf Tumegl/Tomils in einer landschaftlich empfindlichen Lage. Einer guten landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Einpassung der vorgesehenen Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 73 KRG kommt daher eine grosse Bedeutung zu. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde die Gemeinde auf diesen Umstand hingewiesen, und es sind entsprechende bauliche Lösungen in Form von Vorprojekten für eine eingehende Prüfung einer genügenden Einpassung ins Siedlungsbild eingefordert worden. Zurzeit liegen keine Vorprojekte vor und die Gemeinde hat auch keine Massnahmen vorgeschlagen.

Vor diesem Hintergrund wird die Genehmigung der Zone für Heimstätten auf der Parzelle Nr. 4596 im Halte von 4554 m² mit der Auflage verknüpft, dass im Rahmen der Projektierung die kantonale Gestaltungsberatung im Sinne von Art. 73 Abs. 2 KRG beizuziehen ist.

2.2.5 Gartenzone

Die Gemeinde hat im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tumegl/Tomils auf der Parzelle Nr. 4077 eine Gartenzone im Halte von rund 2406 m² als Bauzone ausgeschieden.

Für diese Gartenzone (Bauzone) am süd-östlichen Siedlungseingang der Fraktion Tumegl/Tomils fehlen u.a. die planerischen Voraussetzungen für Siedlungserweiterungen gemäss RIP2000. Insbesondere ist der Bedarf nicht ausgewiesen, und es fehlen ein gestalterisches Konzept sowie eine Interessenabwägung in Bezug auf vorhandene tangierende Schutzinteressen (u.a. Schutzinteressen betr. Siedlungsgestaltung oder Schutzinteressen betr. Obstbaumkulturen).

Mit Anhörungsschreiben vom 4. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde über eine allfällige Nichtgenehmigung dieser Gartenzone auf der Parzelle Nr. 4077 informiert. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 erklärte sich die Gemeinde mit einer Nichtgenehmigung einverstanden, da die Einzonung nicht prioritär sei, sondern vielmehr im Sinne einer Vororientierung erfolgte.

Vor diesem Hintergrund wird die Gartenzone auf der Parzelle Nr. 4077 von der Genehmigung ausgenommen und der Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum Vorliegen einer entsprechenden Nutzungszone ist diese nichtgenehmigte Fläche als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu beurteilen.

2.3 Beschwerdebedingte Korrekturen

2.3.1 Landwirtschaftszone Parzellen Nr. 4059, 4060, 4063, 4065 und 4071

In teilweiser Guttheissung einer Beschwerde wird die Gemeinde im Sinne der Erwägungen im Beschwerdeentscheid angewiesen, eine Umzonung der rund 4595 m² messenden Landwirtschaftszone zwischen den Strassen „Begl Sura“ und „Cresta“ (im Bereich der Parzellen 4059, 4060, 4063, 4065 und 4071) in eine Wohnbauzone zu prüfen.

2.3.2 ZöBA Parzelle Nr. 4076

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich des südlichen Drittels der Parzelle Nr. 4076 im Umfang von rund 733 m² nicht genehmigt, und der entsprechende Drittel der Parzelle Nr. 4071 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.3.3 Wohnzone Parzelle Nr. 4200 Weller Rofna

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die rund 1957 m² messende Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4200 in Rofna nur mit der Auflage genehmigt, dass diese Wohnzone maximal mit einer AZ von 0.4 überbaut werden darf.

2.4 Siedlungsgestaltung

Die fusionierte Gemeinde Tomils figuriert mit ihren Ortsbildern im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Schutz der Ortsbilder umfasst die Bauten, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere und weitere Umgebung. Gemäss RIP2000 hat die Gemeinde Tomils bei den Ortsbildern Feldis/Veulden, Scheid und Tumegl/Tomils im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutzmassnahmen resp. Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Gemeinde Tomils ist diesen Vorgaben des RIP2000 nur teilweise nachgekommen. Unter anderem wurden mehrere als zu erhaltende oder als erhaltenswert klas-

sierte Gebäude im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 8. Juni 2007 der damaligen Gemeinde Feldis/Veulden im neuen Generellen Gestaltungsplan nicht mehr berücksichtigt, obwohl die entsprechende Fachgrundlage für eine angemessene Klassierung dieser Gebäude über das vorhandene Siedlungsinventar vorliegen würde. Die Gemeinde Tomils wurde vom ARE im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen (vgl. VP, Ziff. 6.1, S. 31 ff.). Gleichzeitig wurde die Gemeinde ersucht, die alten Festlegungen erneut zu beschliessen oder einen allfälligen Verzicht resp. eine allfällige Abstufung von Objekten im Planungs- und Mitwirkungsbericht zu begründen.

Die Gemeinde Tomils ist dem vorstehend umschriebenen Anliegen in der hier zur Genehmigung eingereichten Nutzungsplanung ohne entsprechende Begründung nicht nachgekommen. Es ist nicht Aufgabe der Regierung, sich im vorliegenden Genehmigungsbeschluss über mögliche Schutzfestlegungen im Detail zu äussern und diese zu rechtfertigen. Vielmehr ist es Aufgabe der Gemeinde, eine sorgfältige Beurteilung vorzunehmen. Dabei muss sie sich auf ein Siedlungsinventar resp. eine Siedlungsanalyse stützen und kann nicht einfach einzelfallweise auf Schutzfestlegungen verzichten. Wenn die Gemeinde in Anwendung ihres Ermessens dabei aus objektiven Gründen auf Schutzfestlegungen verzichten möchte, so hat sie für die Abweichung eine eingehende Begründung zu liefern. Pauschale Aussagen genügen nicht.

Die Gemeinde wird in diesem Sinne angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die betroffenen Gebäude in Feldis/Veulden eine entsprechende Einstufung vorzunehmen. Dabei wird ihr empfohlen, zusätzlich auch Unterschutzstellungen von Gebäuden und siedlungsbildprägenden Elementen wie Plätze, Baumgruppen, Mauern etc. in Scheid, Trans und Tumegl/Tomils zu prüfen, dies in Absprache mit der Denkmalpflege.

3. Nichtbauzonen

3.1 Wintersportzone

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Wintersportzone (WSZ) im Bereich der Parzellen Nr. 892 und 3240 einerseits im Bereich Stall und Maisensässhütte kleinräumlich korrigiert (rund 5 – 10 m) und andererseits im südlichen Teil neu ab

dem Zufahrtsweg zur Maiensässhütte in gerader Linie zum Schnittpunkt der heutigen WSZ mit der Parzelle Nr. 3280 geführt (Verkleinerung um rund 2100 m²).

Das ARE wird beauftragt, im graphischen Auszug des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:10 000 eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

3.2 Naturschutzzone/Trockenstandortszone

Die im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar verzeichneten Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung wurden gemäss dem jeweiligen Umsetzungssperimeter korrekt einer Naturschutzzone nach Art. 33 KRG resp. einer Trockenstandortszone nach Art. 30 BauG zugewiesen. Der kantonale Richtplan schreibt vor, dass Landschafts- und Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung nach Abwägung der Interessen ebenfalls in die Ortsplanungen der Gemeinden zu überführen sind. Die Gemeinde hat somit auch für diese Objekte eine Schutzzonenausscheidung zu prüfen und einen allfälligen Verzicht zu begründen.

Schliesslich wird die Gemeinde ersucht, unzweckmässige Schutzzonenabgrenzungen gegenüber Gebäuden (z.B. im Bereich der Parzellen Nr. 50, 659 und 1184 in Feldis/Veulden) und/oder gegenüber Strassenflächen (z.B. Parzelle Nr. 1162 in Feldis/Veulden) bei nächster Gelegenheit zu bereinigen und anzupassen.

3.3 Trockenstandortzone

Aufgrund des Ausgangs eines Beschwerdeverfahrens wird die Trockenstandortzone auf der Parzelle Nr. 3086 im südlichen Bereich gemäss dem Antrag des Beschwerdeführers im Umfang von rund 300 m² reduziert.

Das ARE wird beauftragt, im graphischen Auszug des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:2000 eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

3.4 Landschaftsschutzzone

Die im RIP2000 verzeichnete Landschaft Dreibündenstein – Alp dil Plaun von regionaler Bedeutung (Objekt Nr. 03.LS.09K) wurde in der regionalen Richtplankarte ergänzt (vgl. RB Nr. 1469 vom 13. Juni 1995). Die von der Gemeinde Tomils ausgeschiedene Landschaftsschutzzone umfasst lediglich den ursprünglichen Perimeter

gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzinventar. Die Gemeinde Tomils wird entsprechend ersucht, die Landschaft 03.LS.09K „Dreibündenstein – Alp dil Plaun“ vollständig in die Landschaftsschutzzone aufzunehmen.

Im Übrigen geben die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000, der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000, alle vom 31. Oktober 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr

(Feldis/Veulden; Scheid; Tumegl/Tomils; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden)

Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr Trans

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr

1. Korrektur formeller Mängel in den Legenden

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 wurde der Gemeindevorstand Tomils darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 der Behebung der formellen Mängel zu und reichte mit Schreiben vom 8. Januar 2014 korrigierte, aufklebbare Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr ein.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel in den Generellen Erschliessungsplan vorzunehmen resp. die eingereichten Legenden in den entsprechenden Generellen Erschliessungsplänen aufzukleben.

2. Parkplatzfestlegung

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Festlegung „Parkplatz geplant“ auf der Parzelle Nr. 4076 in Tumegl/Tomils nicht genehmigt.

3. Strassenfestlegung in der neuen Gewerbezone Scheid

Die Gemeinde hat auf der Parzelle Nr. 3552 in Scheid eine Gewerbezone ausgeschieden, wobei diese im Falle einer ausbleibenden Gewerbeüberbauung nach fünf Jahren entschädigungslos einer anderen Zone zugewiesen werden kann. Im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Scheid wurde ab der Erschliessungsstrasse ein Land- und Forstwirtschaftsweg festgelegt, der durch die Parzelle Nr. 3552 und von dort ca. 50 m weiter in nördliche Richtung in die Parzelle Nr. 3549 führt. Die Gemeinde wird ersucht, die Klassierung dieser Strasse als „Land- und Forstwirtschaftsweg“ zu überprüfen, sofern die Gewerbezone innert fünf Jahren überbaut wird (z.B. teilweise Umklassierung in „Erschliessungsstrasse“).

4. Fuss- und Wanderweg in Rofna

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird der im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Tumegl/Tomils festgelegte Fuss- und Wanderwege im Bereich der Parzellen Nr. 4083, 4557 und 4579 in Rofna gemäss der tatsächlichen Linienführung festgelegt.

Das ARE wird beauftragt, im graphischen Auszug des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr Tumegl/Tomils eine entsprechende Korrektur zu kennzeichnen.

5. Fuss- und Wanderweg in Lardagn

Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Fuss- und Wanderwegfestlegung in Lardagn ab der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 657 entlang der Parzellengrenzen Nr. 656/657 und Nr. 656/658 verlegt, wobei der Weg auf dem zu verlegenden Abschnitt ausschliesslich auf der Parzelle Nr. 656 zu realisieren ist, um die unbeteiligten Parzellen Nr. 657 und 658 zu verschonen.

Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Anpassung im graphischen Auszug des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr Feldis/Veulden zu kennzeichnen.

6. Kantonale Verbindungsstrasse

Die Gemeinde hat im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Tumegl/Tomils die auf Gemeindegebiet Tomils durchführende Domleschgerstrasse fälschlicherweise

als kantonale Hauptstrasse aufgenommen (hinweisend), obwohl es sich bei dieser Strasse um eine kantonale Verbindungsstrasse handelt. Die Gemeinde wird ersucht, bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Domleschgerstrasse als kantonale Verbindungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Tumegl/Tomils zu verzeichnen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne Verkehr vom 31. Oktober 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

**Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung
(Tumegl/Tomils; Feldis/Veulden; Scheld; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp
da Veulden)**

Genereller Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung Trans

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

Korrektur formeller Mängel in den Legenden

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. Dezember 2013 wurde der Gemeindevorstand Tomils darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 der Behebung der formellen Mängel zu und reichte mit Schreiben vom 8. Januar 2014 korrigierte, aufklebbare Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung nach.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel in den Legenden vorzunehmen resp. die eingereichten Legenden in den entsprechenden Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung aufzukleben.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung vom 31. Oktober 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 31. Oktober 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Empfehlungen und Anliegen genehmigt:
 - a) Der Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen empfohlen, das Baugesetz anhand des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 12) im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
 - b) Art. 33 lit. a und b BauG werden mit folgenden Spiegelstrichaufzählungen ergänzt:
 - a) Gestaltungsbereiche
 - *Bereich mit Vorbehalt* (Legende)
 - *Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS)* Art. 36 BauG
 - b) Gestaltungsobjekte
 - *Geschützte Kulturobjekte* Art. 44 KRG
 - *Historischer Verkehrsweg* Art. 44 KRG
 - *Erhaltenswerte Mauern* Art. 44 KRG
 - *Erhaltenswerte Baumgruppen und Allen* Art. 44 KRG
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, in ortsbaulich empfindlichen Gebieten die Bauberatung gemäss Art. 5 BauG regelmässig beizuziehen.

- d) **Art. 27 BauG (Gartenzone) wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.**

2. Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 (Tumegl/Tomlls; Feldis/Veulden; Scheld; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden), der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Trans und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000, alle vom 31. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:

- a) **Die formellen Mängel in den Legenden der Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne werden dadurch behoben, dass diese mit den von der Gemeinde am 8. Januar 2014 resp. 25. März 2014 eingereichten Legenden ersetzt und überklebt werden.**
- b) **Der nördliche Bereich der neuen Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4082 im Umfang von ca. 1975 m² (Abschnitt bis zur Ausweichstelle) sowie der südliche, ausserhalb des Quartierplanpflichtgebietes gelegene Bereich der neuen Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4061 im Umfang von rund 5360 m², total somit ein Wohnzonenabschnitt der Parzellen Nr. 4082 und 4061 im Gesamtumfang von ca. 7330 m², werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die betreffende Fläche ist vorübergehend, d.h. bis zur Ausscheidung einer neuen Zone, als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu behandeln.**
- c) **Die Gemeinde wird angewiesen, in Absprache mit dem ANU bis zum 31. Dezember 2015 die erforderlichen Ersatzmassnahmen für die Beeinträchtigung der Parzellen Nr. 4082 und 4061 zu ermitteln und festzulegen. Sollte die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nachkommen, hat das ANU den monetären Ersatz zu beziffern und diesen den Grundeigentümerinnen in Rechnung zu stellen.**

- d) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Gemeinde angewiesen, eine Zuweisung des rund 4595 m² messenden Gebietes zwischen den Strassen „Begl Sura“ und „Cresta“, das in der vorliegenden Planung in die Landwirtschaftszone eingeteilt wurde, in eine Wohnbauzone im Sinne der Erwägungen zu prüfen. Die für eine allfällige gänzliche oder teilweise Einzonung erforderliche Kompensation kann mit der Nichtgenehmigung eines Wohnzonenteils im Bereiche der Parzellen Nr. 4082 und 4061 (siehe lit. b hievor) als erfüllt betrachtet werden.
- e) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Zone für öffentliche Anlagen im Bereich des südlichen Drittels der Parzelle Nr. 4076 im Umfang von rund 733 m² nicht genehmigt, und der entsprechende Drittel der Parzelle Nr. 4076 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- f) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die rund 1957 m² messende Wohnzone auf der Parzelle Nr. 4200 in Rofna nur mit der Auflage genehmigt, dass diese Wohnzone maximal mit einer AZ von 0.4 überbaut werden darf.
- g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass auf den Parzellen Nr. 4108 und 4111 grundbuchliche Anmerkungen zugunsten des Kantons Graubünden aus dem Meliorationsverfahren für den Erhalt der Obstbäume bestehen.
- h) Die Genehmigung der Zone für Heimstätten auf der Parzelle Nr. 4596 wird mit der Auflage verknüpft, dass im Rahmen der Projektierung des geplanten Gesundheitszentrums die kantonale Gestaltungsberatung im Sinne von Art. 73 Abs. 2 KRG beizuziehen ist.
- i) Die Gartenzone auf der Parzelle Nr. 4077 wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bis zum Vorliegen einer entsprechenden neuen Nutzungszone ist die entsprechende Fläche als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu behandeln.

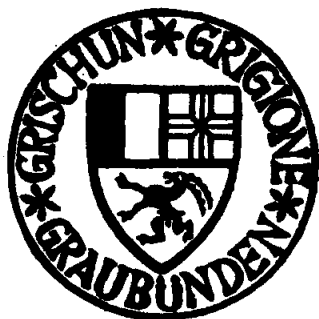
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses für die wertvollen Gebäude in Feldis/Veulden im Sinne der Erwägungen entsprechende Einstufungen vorzunehmen oder einen allfälligen Verzicht objektiv zu begründen. Zudem wird der Gemeinde empfohlen, Schutzeinstufungen von Gebäuden und siedlungsbildprägenden Elementen wie Plätze, Baumgruppen, Mauern etc. auch in Scheid, Trans und Tumegl/Tomils zu prüfen.
- k) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Wintersportzone (WSZ) bei den Parzellen Nr. 892 und 3240 einerseits im Bereich Stall und Maiensässhütte kleinräumlich korrigiert (rund 5 – 10 m) und andererseits im südlichen Teil neu ab dem Zufahrtsweg zur Maiensässhütte in gerader Linie zum Schnittpunkt der heutigen WSZ mit der Parzelle Nr. 3280 abgegrenzt.
- l) Die Gemeinde wird angewiesen, auch die Biotope von lokaler Bedeutung einer entsprechenden Schutzzone (Naturschutzzone; Trockenstandortszone) zuzuweisen resp. einen allfälligen Verzicht zu begründen.
- m) Die Gemeinde wird ersucht, die Schutzzonenabgrenzungen im Bereich der Parzellen Nr. 50, 659 1162 und 1184 in der Fraktion Feldis/Veulden zu überprüfen und anzupassen.
- n) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Trockenstandortzone auf der Parzelle Nr. 3086 im südlichen Bereich gemäss dem Antrag des Beschwerdeführers im Umfang von rund 300 m² reduziert.
- o) Die Gemeinde wird ersucht, die im RIP2000 verzeichnete Landschaft „Dreibündenstein – Alp dil Plaun“ von regionaler Bedeutung (Objekt Nr.03.LS.09K) vollständig einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.

3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr (Feldis/Veulden; Scheid; Tumegl/Tomils; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden)**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Verkehr Trans** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr**, alle vom 31. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen und Anliegen genehmigt:

- a) Die formellen Mängel in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne Verkehr werden dadurch behoben, dass diese mit den von der Gemeinde am 8. Januar 2014 eingereichten Legenden ersetzt und überklebt werden.
- b) Aufgrund des Ausgangs einer Beschwerde wird die Festlegung „Parkplatz geplant“ auf der Parzelle Nr. 4076 in Tumegl/Tomils nicht genehmigt.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, im Falle einer Überbauung der neuen Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 3552 in Scheid die Klassierung des im Bereich dieser neuen Gewerbezone festgelegten „Land- und Forstwirtschaftsweges“ im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und anzupassen.
- d) Entsprechend des Ausgangs im Beschwerdeverfahren wird der im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 Tumegl/Tomils festgelegte Fuss- und Wanderweg im Bereich der Parzellen Nr. 4083, 4557 und 4579 auf die tatsächliche Linienführung festgelegt.
- e) Entsprechend des Ausgangs im Beschwerdeverfahren wird die Linienführung des Fuss- und Wanderweges im Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr Feldis/Veulden ab der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 657 entlang der Parzellengrenzen 656/657 und 656/658 festgesetzt.
- f) Der Gemeinde wird ersucht, die Domleschgerstrasse als kantonale Verbindungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Tumegl/Tomils zu verzeichnen.

4. **Die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung (Feldis/Veulden; Scheid; Tumegl/Tomils; Raschuns, Plaun digls Mats und Alp da Veulden), der Generelle Erschliessungsplan 1:2500 Ver- und Entsorgung Trans und der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung, alle vom 31. Oktober 2012, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:**
 - Die formellen Mängel in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung werden dadurch behoben, dass diese mit den von der Gemeinde am 8. Januar 2014 eingereichten Legenden ersetzt und überklebt werden.
5. Die Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Tomils wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 31. Oktober 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen, Anweisungen etc. innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen