

Sitzung vom

2. Februar 2021

Mitgeteilt den

3. Februar 2021

Protokoll Nr.

109/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sufers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2019 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Sufers die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 10. Dezember 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) mitsamt "Ziel- und Massnahmenkatalog für Revision Ortsplanung" vom 20. August 2013 (Anhang A) und Übersicht "Behandlung Anträge aus Vorprüfung Amt für Raumentwicklung (ARE) vom 2. November 2018" (Anhang B)
- Kommunales Räumliches Leitbild Sufers (KRL) Stand 6. November 2019 (Beilage A zum PMB)
- Gemeindedatenblatt Bauzonenkapazität Sufers (BZK Sufers) mit Bauzonenstatistik und Pläne 1:5000 zum Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) sowie der Nutzungsreserven Wohnen vom 10. Dezember 2019 (Beilage B)
- Bestandesaufnahme Ortsbildprägende Bauten nach Art. 9 Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702) Stand 6. November 2019 (Beilage C)

- Projektbericht Tourismuszukunft Rheinwald – Teilprojekt Sufnersee – Regionaler Naturpark Beverin vom 4. Mai 2018 (Beilage D)
- Plan Quellschutzzonen Wasserversorgung Sufers (detaillierte Grundwasserschutzzonen) 1:2000 vom 22. August 2012 (Beilage E)

Im Hinblick auf die Durchführung der Ortsplanungsrevision erliess der Gemeindevorstand Sufers seit dem Jahr 2013 mehrere Planungszonen, die letzte am 26. März 2019. Diese Planungszonen dienten der Absicherung gegen Bauvorhaben, welche die Ortsplanungsrevision und danach die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen und der baulichen Verdichtung hätten erschweren können.

Das ARE verfasste mit Datum vom 2. November 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 19. Dezember 2019. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Beschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Sufers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Nutzungsplanungsvorlage bildet die Gesamtrevision der bisherigen, über 30-jährigen Ortsplanung der Gemeinde Sufers.

1. Neues Baugesetz

Das neue Baugesetz der Gemeinde Sufers berücksichtigt die aktuellen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons. So wurde das Baugesetz unter anderem an die vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossene und am 1. April 2019 in Kraft getretene Teilrevision des KRG angepasst. Die

Schwerpunkte des teilrevidierten KRG bilden die Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19 – 19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Die Regelungen über die Baulandmobilisierung und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile enthalten u. a. Gesetzgebungsbefugnisse auf kommunaler Stufe. Davon hat die Gemeinde Sufers Gebrauch gemacht, indem sie zusätzliche Bestimmungen zugunsten der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs in das Baugesetz aufgenommen hat. Dazu gehören etwa die Einrichtung einer Anlaufstelle für die Baulandnachfrage (Art. 3 BauG), die Ausdehnung der Mehrwertabgabepflicht auf Umzonungen (Art. 4 BauG) sowie die Einführung einer Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG, wobei die Gemeinde die Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung auf acht Jahre terminierte (Art. 5 BauG).

Das Baugesetz ist ferner an die neue kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung angepasst worden. Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) an. Aufgrund dieser RPG-Revision (RPG1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gestützt auf den KRIP-S hat die Gemeinde u.a. das Zonenschema in Bezug auf die Dichteziffern in den Bauzonen überprüft und angepasst (Art. 12 BauG) sowie mit einer Baugesetzesvorschrift dafür gesorgt, dass die im Zonenschema festgelegten Dichteziffern und Gebäudeabmessungen bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden (Art. 14 BauG).

Im Weiteren konkretisiert das Baugesetz die kantonalen Regelungen im Umgang mit den ortsbildprägenden und geschützten Bauten gemäss Art. 35a – 35d der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.100), welche Folge des ZWG sind, das am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist. Die Gemeinde hat im Sinne der in Art. 35e KRVO vorgesehenen Erlasskompetenz weitere Schutz- und Vollzugsbestimmungen für die ortsbildprägenden Bauten (Art. 30 BauG) sowie zusätzliche Regelungen zur Einschränkung und Ermöglichung des Zweitwohnungsbaus in das Baugesetz aufgenommen (Art. 43 – 52 BauG).

2. Nutzungspläne

Die neuen Nutzungspläne, namentlich die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 und 1:10 000 sowie die Generellen Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10 000, beinhalten Festlegungen zu den aktuellen Nutzungs- und Schutzbedürfnissen der Bevölkerung und berücksichtigen die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Zielsetzungen. Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Sufers die Zonenpläne zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft überprüft und überarbeitet. Im Vordergrund stehen dabei die Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung sowie die damit einhergehende Reduktion bisher unüberbaut gebliebener Arbeitszonen sowie Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), welche in Sufers gemessen am Bedarf für die nächste Planungsperiode mutmasslich zu gross dimensioniert sind.

Die neuen Nutzungspläne berücksichtigen die aktuellsten Grundlagen und Inventare zum Heimatschutz, Natur- und Umweltschutz sowie Gefahrenschutz auf dem ganzen Gemeindegebiet und beinhalten zudem Elemente der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung (Festsetzungen in den Generellen Gestaltungsplänen) sowie der Erschliessung (Festsetzungen in den Generellen Erschliessungsplänen). Die gesamte Planungsvorlage ist auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden. Die Vorlage zeigt sich als ein modernes Planungswerk, das insbesondere den Ansprüchen an eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Grundsatz gerecht wird.

3. Wesentliche Inhalte der revidierten Ortsplanung Sufers

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung schafft die Gemeinde Sufers die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen und für die Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen zwecks Aufwertung der Aufenthaltsqualität. Hauptbestandteile der Planung bilden die folgenden Massnahmen:

- Auszonung von WMZ-Grundstücken und Arbeitszonenflächen in der Grössenordnung von rund 2,13 ha resp. 21 296 m² (nebst wenigen Einzonungen im Umfang von total rund 1144 m²).
- Baulandmobilisierungsmassnahmen, namentlich eine Bauverpflichtung innert acht Jahren sowie eine Pflicht zur Mindestausschöpfung der baugesetzlichen Dichteziffern für die ausgeschiedenen WMZ und Arbeitszonen.

- Mehrere aufeinander abgestimmte Siedlungsgestaltungsmassnahmen zur Absicherung und Weiterentwicklung des schützenswerten Ortsbildes und der wertvollen, geschützten und ortsbildprägenden Bauten und Anlagen.
- Die Ausscheidung von Schutzzonen, insbesondere Gewässerraumzonen zum Schutz der stehenden und fliessenden Gewässer und Gefahrenzonen zum Schutz von Menschen und Sachwerten vor Naturgefahren.
- Infrastrukturmassnahmen zwecks Aufwertung der Aufenthaltsqualität wie zusätzliche Fusswege, Spielplätze und Parkplätze, eine neue Sennerei sowie diverse Anlagen am See (Verweilzone mit Feuerstelle und Bootsteg; kleiner Badesee).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan "Siedlung" (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019), mit dem Kantonalen Richtplan "Graubünden 2000" (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan "Siedlung"

2.1 Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des kantonalen Richtplans (KRIP-S) zuhanden der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen. Der Bundesrat genehmigte den Richtplan am 10. April 2019. Der KRIP-S sowie der RIP2000 sind für die Behörden des Kantons Graubünden verbindlich.

2.2 Kommunales Räumliches Leitbild

a) Ausgangslage

Gemäss KRIP-S (Kap. 5.1.2) haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die

Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) zu erarbeiten (vgl. KRIP-S S. 5.1-10).

b) Zweck und Inhalt eines KRL

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren.

Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden Inhalte zu beschreiben:

Hauptthema: Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).

Schwerpunkte: Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Minstdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

c) KRL Sufers, Stand 6. November 2019

Das KRL Sufers ist über einen von den Ortsplanern moderierten Prozess durch den Gemeindevorstand entstanden. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Bericht vom 2. November 2018 Stellung. Die Bevölkerung wurde im Nutzungsplanungsverfahren miteinbezogen. Das Ergebnis bildet das KRL Stand 6. November 2019.

Im KRL ist grundsätzlich ein nachvollziehbares und zweckmässiges Zukunftsbild beschrieben, ausgerichtet auf einen Planungshorizont von 25 Jahren. Die Gemeinde positioniert sich im KRL in Übereinstimmung mit dem KRIP-S und der tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen entlang der A13 und am Sufnersee als ländliche Wohngemeinde mit Angeboten des sanften Tourismus. Primär sollen die Bevölkerungszahl stabil und die Siedlungsstrukturen mittels Auszonungen kompakt gehalten

werden. Die Verdichtung soll möglichst moderat erfolgen. Die Gemeinde Sufers möchte sich nicht als Gewerbestandort mit überkommunaler Ausrichtung positionieren. Die noch ungenutzten Gewerbezonflächen sollen merklich verkleinert werden. Nur die örtlich verankerten Kleingewerbebetriebe sollen gestärkt werden, in dem für diese – im kleinen Rahmen – Entwicklungsspielräume für weitere konzentrierte Nutzungen geschaffen werden.

Die touristische Weiterentwicklung der Gemeinde ist nebst der Siedlungsentwicklung nach innen der zweite Entwicklungsschwerpunkt in Sufers. Die Gemeinde sieht einerseits vor, die besonderen Qualitätsmerkmale des noch gut intakten Ortsbildes im Dorf Sufers mit den zahlreichen historischen und prägenden Bauten sowie den eingefriedeten Brunnen und rückwärtigen Gartensituationen mit geeigneten Planungsmaßnahmen abzusichern (Freihaltung), diese qualitativ zu ergänzen und dadurch zugunsten des angestrebten sanften ländlichen Tourismus in Wert zu setzen. Dafür benötigt wird andererseits ein moderater Ausbau der Infrastrukturen für den Verkehr (Anlegung von neuen Fusswegen, Spielplätzen und Parkplätzen etc.) sowie die Erstellung von zusätzlichen Tourismusangeboten im nahen Siedlungsbereich und am See (u.a. Sennerei, Verweilzone mit Feuerstelle und Bootssteg, kleiner Badesee etc.). Mit ihrem Tourismuskonzept möchte die Gemeinde vermehrt Gäste und vor allem den Durchgangsverkehr seitens der A13 und der nationalen Langsamverkehrsrouten (Velo- und Bikewege) zum Halten und Einkehren in Sufers animieren.

d) Fazit zum KRL

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Sufers hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden.

Der Gemeinde wird im Sinne des Vorprüfungsberichts des ARE vom 2. November 2018 an dieser Stelle angeregt, die touristischen Angebote mit effizienten Marketingmitteln gezielt nach aussen zu transportieren und konkrete Partnerschaften mit den ansässigen touristischen Leistungsträgern im Rheinwald einzugehen (Viamala Tourismus, Bergbahnen Splügen, Sportgeschäfte etc.). Eine enge Zusammenarbeit mit

verschiedenen Kooperationspartnern kann zusätzlich die geplante Inwertsetzung der in Sufers und in der Region vorhandenen Standortqualitäten erhöhen und sollte fester Bestandteil des touristischen Umsetzungskonzepts bilden (vgl. im Projektbericht Tourismuszukunft Rheinwald Kap. 2.3.5 "Touristische Leistungsträger" und Kap. 3.3. "Langfristiger Mehrwert"). Die Inwertsetzung gelingt dann gut, wenn die Angebote mit örtlichem Wiedererkennungswert und besonders guter Aufenthaltsqualität geschaffen und betrieben werden. Zusammenfassend erweisen sich das touristische Konzept sowie die geplante Vielfalt an lagegeeigneten und sich gut ergänzenden Angeboten in Sufers als erfolgsversprechend. Einzelne Projekte, wie etwa der rund um den See führende Seeuferwanderweg mit Bootssteg, konnten bereits vom ARE bewilligt und von der Gemeinde realisiert werden (von 2014 bis 2020 – gemäss den BAB-Bewilligungen Nrn. 2014-0215, 2015-0199 und 2020-0318).

2.3 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

Der KRIP-S enthält weiter die Aufforderung an die Gemeinden, in der Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten (KRIP-S, Kap. 5.1.3). Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Gemeinde Sufers hat während des Planungsprozesses gleich mehrere verschiedene qualifizierte Fachleute einbezogen. Dies führte zu Planungsleistungen mit erhofften positiven Auswirkungen sowohl im Siedlungsbereich als auch im Landschaftsbereich. Besonders hervorzuheben sind etwa

- die Vorkehrungen im ganzen Dorfkern zum Schutz des Ortsbildes, u.a. bezüglich der ortsbildprägenden siedlungsgliedernden Freiräume (gezielt-punktueller Ausscheidung von Freihaltezone) oder auch der ortsbildprägenden Bauten und Anlagen (Bestandesaufnahme und verbindliche Projektierungs- und Vollzugsregelungen für die im Gestaltungsplan als ortsbildprägend bezeichneten Bauten);
- die konkreten Projekte im Bereich von Einzelparzellen, u.a. bezüglich der Parzellen Nrn. 79 und 114 zur Realisierung der neuen Sennerei (ein mit Bundesgeldern unterstütztes Projekt der regionalen Entwicklung, PRE-Projekt); sowie
- die konkreten Projekte zur Inwertsetzung des Sufnersees, u.a. bezüglich des Seeuferwanderwegs mit Verweilzone, Feuerstelle und Bootssteg, Badestellen etc. (vgl. Projektbericht Tourismuszukunft des Regionalen Naturparks Beverin).

Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des Ortsplanungsbüros und koordiniert zum KRL-Prozess. Im Ergebnis vermag die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S im Grundsatz zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.4 Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die Gemeinde Sufers ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 19) eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten WMZ; sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S verpflichtet sind, ihre WMZ in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszonungen zu reduzieren. Vereinzelt können zur Optimierung und Verbesserung der Ausnutzung von lagegeeigneten bestehenden WMZ auch Einzonungen wie kleinflächige Arrondierungen etc. erfolgen. In jedem Fall sind innerhalb der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 12). Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen (siehe Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 und die entsprechende Auflage im bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss zum KRIP-S).

Ob die Gemeinde Sufers diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des neuen Zonenplans (Kapitel E) geprüft.

2.5 Grösse der Arbeitszonen

Die Festlegungen im KRIP-S zu den Arbeitsgebieten (Kap. 5.2.3, S. 5.2 – 31) bestimmen primär die Entwicklung der strategischen Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Daneben sollen lokale Gewerbebezonenflächen, die nicht mehr benötigt werden, reduziert (ausgezont) werden, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Auf die Übereinstimmung der Arbeitszonen mit den erwähnten Richtplanvorgaben wird nachstehend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.6 Richtplanpflicht für Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets (Bilanzierung auf Basis der Ein- und Auszonungen)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2 –3). Demgegenüber bedingen während der gleichen Planungsperiode in derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die dafür vorzunehmende Bilanzierung der Ein- und Auszonungen hängt von der Beurteilung der Bauzonengrösse im Zonenplan ab. Diese erfolgt nachstehend. Vorgreifend kann festgehalten werden, dass die Schwelle für die Bejahung einer Richtplanpflicht (1 ha) vorliegend bei Weitem nicht erreicht worden ist.

2.7 Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des KRIP-S

In Bezug auf die übrigen Inhalte des KRIP-S drängen sich keine Bemerkungen auf.

3. Übereinstimmung mit dem RIP 2000

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf den RIP 2000 im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Viamala

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt die Festlegungen des rechtskräftigen regionalen Richtplans der Region Viamala, insbesondere auch diejenigen im regionalen Siedlungsentwicklungskonzepts (SEK) Viamala.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 29. November 2019 von der Gemeinde Sufers verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung in Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Abstimmung auf die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

1.1 KRG und KRVO vom 6. Dezember 2004

Das totalrevidierte neue Baugesetz der Gemeinde Sufers ist korrekt auf das Ende Dezember 2004 vom Grossen Rat verabschiedete KRG sowie auf die dazugehörige KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, abgestimmt worden.

1.2 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat sich die Regierung für den Beitritt des Kantons Graubünden zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entschieden. Ihre Umsetzung erfolgt über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze. Entsprechend wurden die Gemeinden im Rahmen einer am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen Teilrevision der KRVO angewiesen, ihre Baugesetze an die IVHB anzupassen (vgl. Art. 36 KRVO), wobei für diese Anpassung sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG gelten. Demnach haben Anpassungen bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren seit Inkrafttreten des KRG am 1. November 2005, also bis Ende 2020, zu erfolgen.

Es kann festgehalten werden, dass das vorliegende Baugesetz vom 29. November 2019 vollständig und fristgerecht auf IVHB abgestimmt worden ist.

1.3 Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 sind das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung (ZWG resp. ZWV; SR 702 resp. SR 702.1) in Kraft getreten. Gestützt darauf hat die Regierung Ausführungsbestimmungen in der KRVO (Art. 35a – 35e KRVO) erlassen, welche am 1. Juli 2016 in Kraft gesetzt wurden.

Die Gemeinde hat im Sinne der kommunalen Erlasskompetenz von Art. 35e KRVO weitere Schutz- und Vollzugsbestimmungen für die ortsbildprägenden Bauten (Art. 30 BauG) sowie zusätzliche Regelungen über den Zweitwohnungsbau ins Baugesetz aufgenommen (Art. 43 – 52 BauG). Bezugspunkt dieser Regelungen bilden vor allem

die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 als "geschützt" und "ortsbildprägend" bezeichneten leerstehenden Stallbauten. Solche Bauten dürfen nach Art. 9 Abs. 1 ZWG unter bestimmten Voraussetzungen zu Zweitwohnungen umgebaut werden, selbst wenn der Zweitwohnungsanteil in einer Gemeinde über 20 % liegt und daher neue Zweitwohnungen grundsätzlich als unzulässig gelten.

Soweit sich dazu materielle Bemerkungen aufdrängen, wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen. Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die im Zusammenhang mit dem ZWG stehenden Bestimmungen des Baugesetzes grundsätzlich konform sind mit den kantonalen Ausführungsbestimmungen in der KRVO.

1.4 Baulandmobilisierung / Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG mit den Schwerpunkten Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe beschlossen (vgl. Art. 19a – Art. 19w KRG). Diese Anpassung des KRG ist am 1. April 2019 in Kraft getreten.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich ins Baugesetz aufgenommen. Dazu gehören u. a. die Einrichtung einer Anlaufstelle für die Baulandnachfrage (Art. 3 BauG), die Mehrwertabgabepflicht bei Umzonungen (Art. 4 BauG) und die Bauverpflichtung innert acht Jahren nach Art. 19g KRG auf bestehenden Bauzonen (Art. 5 BauG).

Besonders zu erwähnen ist die Einführung des zusätzlichen Abgabetatbestandes der Umzonung für die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19j Abs. 2 KRG. Umzonungen sind damit ebenso wie Einzonungen der Mehrwertabgabepflicht unterstellt worden (Art. 4 Abs. 1 BauG), wobei die Höhe der Mehrwertabgabe 30 % des Mehrwerts beträgt (Art. 4 Abs. 2 BauG). Demgegenüber hat die Gemeinde Um- und auch Aufzonungen für die Hotelzone von der Abgabepflicht ausgenommen sowie bei Einzonungen in die Hotelzonen den im KRG festgelegten Abgabesatz von 30 % auf 20 % reduziert (Art. 4 Abs. 2 BauG), dies in Anwendung von Art. 19l Abs. 3 KRG, wonach Gemeinden den Abgabesatz auf Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse bis auf maximal 20 % senken dürfen. Die weiteren Regelungen

richten sich nach den Bestimmungen im KRG und der KRVO und sind ebenfalls genehmigungsfähig.

Es kann festgestellt werden, dass das neue Baugesetz der Gemeinde vollständig mit den neuen Regelungen der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 übereinstimmt und unter diesem Aspekt genehmigungsfähig ist.

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 musste im Baugesetz ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist.

Mit Schreiben vom 30. Juni 2020 wurde der Gemeindevorstand Sufers darüber informiert, dass bei Bauvorhaben in der Hotelzone nach Art. 24 BauG aufgrund der in der Legende des Zonenplans 1:1000 sowie im Zonenschema (Art. 12 BauG) festgesetzten Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) Lärmgutachten einzuholen wären, die aufzeigen müssen, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss ES II in der Hotelzone eingehalten sind. Der Gemeindevorstand Sufers äusserte mit Schreiben vom 17. August 2020 dahingehend, dass ein Versehen vorliegen müsse. Es sei nämlich nicht die Festsetzung der ES II, sondern der ES III erfolgt, so wie es in der Legende des Zonenplans sowohl der Vorprüfungsvorlage als auch der Mitwirkungs- und Gemeindeversammlungsvorlage enthalten gewesen sei. Nachdem auch die betroffene Grundeigentümerin mit Schreiben vom 29. Juli 2020 ihr Unwissen über die angebliche ES II äusserte, beantragte der Gemeindevorstand, das Versehen solle im Rahmen der Genehmigung durch die Regierung behoben werden (ES III statt ES II für die Hotelzone).

Entsprechend wird in Art. 12 BauG "Zonenschema" im letzten Feld der fünften Zeile des Schemas für die Hotelzone eine **ES III** (statt ES II) eingefügt. Das ARE wird beauftragt, diese Korrektur vorzunehmen.

3. Wohnnutzungen in ortsbildprägenden Bauten

3.1 Anwendung des Baubewilligungsverfahrens – Art. 49 Abs. 4 BauG

Art. 49 Abs. 4 BauG (erster Satz) sieht zutreffend vor, dass Baugesuche für den Einbau neuer Zweitwohnungen in ortsbildprägende Bauten dem Verfahren nach Art. 35d KRVO unterliegen. Der zweite Satz bestimmt sodann, dass Baugesuche für den Einbau anderer Nutzungen als Zweitwohnungen (z.B. Erstwohnungen, Gewerbe etc.) lediglich im ordentlichen Baubewilligungsverfahren abzuwickeln seien.

Das ARE hat den Gemeindevorstand Sufers mit Schreiben vom 30. Juni 2020 darüber informiert, dass dieser zweite Satz von Art. 49 Abs. 4 BauG voraussichtlich nicht genehmigt werden könne. Art. 35d KRVO regelt das Verfahren bezüglich ortsbildprägender Bauten unabhängig davon, ob diese zu Zweitwohnzwecken oder anderen Zwecken umgenutzt werden sollen. Art. 35d KRVO ist bei ortsbildprägenden Bauten mit anderen Worten ausnahmslos, also z.B. auch im Falle des Einbaus von Erstwohnungen oder Gewerbenutzungen, anzuwenden.

Da derzeit beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde gegen eine gleichlautende Regelung einer anderen Gemeinde pendent ist, machte das ARE der Gemeinde den Vorschlag, das Genehmigungsverfahren bezüglich des letzten Satzes von Art. 49 Abs. 4 BauG vorläufig zu sistieren, bis das Verwaltungsgericht zu dieser Thematik ein Urteil gefällt hat. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 17. August 2020 dem Vorgehen zu. Er äusserte jedoch die Erwartung, dass bei einem zuungunsten der Gemeinde Sufers ausfallenden Urteils des Verwaltungsgerichts (Bestätigung der Nichtgenehmigung des Satzes) der Gemeindevorstand nochmals angehört wird, bevor die Regierung über den zweiten Satz von Art. 49 Abs. 4 BauG definitiv befindet. Diesem Anliegen wird entsprochen.

Somit wird das Genehmigungsverfahren für den zweiten Satz von Art. 49 Abs. 4 BauG im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand sistiert, bis das Verwaltungsgericht Graubünden in gleicher Angelegenheit einer anderen Gemeinde entschieden hat. Dem Gemeindevorstand Sufers wird vor der Wiederaufnahme des Verfahrens von Amtes wegen das rechtliche Gehör in zweckmässiger Form gewährt.

Das ARE wird beauftragt, die Sistierung beim Art. 49 Abs. 4 BauG zu kennzeichnen.

3.2 Vollzug in Gestaltungsbelangen – Art. 30 Abs. 3 und 4 BauG

Der mittlere Satz in Art. 30 Abs. 3 BauG zu den ortsbildprägenden Bauten; "Sie (*die baulichen Massnahmen*) haben auf die Gesamtgestalt der Anlage Bezug zu nehmen und dürfen bezugnehmend auf den bestehenden Gebäudeteil den Schutzwert nicht schmälern."; ist als Verunstaltungsverbot in Bezug auf das Gebäude formuliert worden. Dies stimmt grundsätzlich nicht mit dem in Art. 73 Abs. 1 KRG postulierten Gebot zur Einordnung ins Ortsbild von überein, welches, gerade in schützenswerten Ortsbildern, jeweils die Bauherren anhält, bauliche Massnahmen zugunsten einer guten Gesamtwirkung bezüglich der Baute und des Ortsbildes zu planen und auszuführen. Vor dem Hintergrund der Bedeutung von Eingriffen in die ortsbildprägenden Bauten und in das Ortsbild wird der Gemeinde daher nahegelegt, den mittleren Satz in Art. 30 Abs. 3 BauG bei der Prüfung von baulichen Massnahmen jeweils im Lichte des Einordnungsgebots ins Ortsbild gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG anzuwenden.

In Bezug auf Art. 30 Abs. 4 BauG, wo Erleichterungen etwa bei der Ausgestaltung von Öffnungen gestattet werden, wenn keine Zweitwohnung eingebaut wird, wird die Gemeinde wiederum darauf hingewiesen, dass die Vorgaben gemäss Art. 35a – 35d KRVO und vorliegend nach Art. 30 Abs. 1, 2 und 3 BauG unabhängig von der Nutzung gelten. Bei Art. 30 BauG handelt es sich um Schutzbestimmungen; die Absätze 1, 2 und 3 sind sowohl für Zweitwohnungen als auch für andere Nutzungen einzuhalten. Unter Beachtung einer rechtsgleichen Anwendung der Ausführungsbestimmungen von Art. 35a – 35d KRVO sind bauliche Eingriffe nur bei guter Gestaltung und bei einer positiven Beurteilung durch die Bauberatung sowie in jedem Projekt, unabhängig davon, ob eine Erst- oder Zweitwohnung oder eine andere Nutzung realisiert werden soll, zulässig.

Zusammenfassend wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ortsbildprägende Bauten in jedem Fall, also unabhängig der zu realisierenden Nutzung, im Lichte des Einordnungsgebots gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG und gestützt auf die Ausführungsbestimmungen von Art. 35a – 35d KRVO zu beurteilen sein werden.

4. Bau- und Gestaltungsberatung im Allgemeinen

4.1 Beizug von externen Fachleuten – Art. 9 BauG

Art. 9 Abs. 1 BauG sieht vor, dass die Baubehörde externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen und gestalterischen Fragen beiziehen kann. Nach Art. 9 Abs. 4 BauG wird die Bauberatung bei wesentlichen Bauvorhaben im Ortsbildschutzbereich, im Neugestaltungsbereich, bei ortsbildprägenden Bauten, bei geschützten Bauten, in Quartierplangebieten sowie ausserhalb der Bauzone grundsätzlich bei jedem Vorhaben beigezogen.

Daneben ist es zweifelsohne wichtig, dass für alle weiteren innerhalb der Dorfzonen-, Wohnzonen- und Gewerbezonflächen geplanten Bauvorhaben ebenfalls eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist. Damit dies sichergestellt werden kann, ist erfahrungsgemäss der frühzeitige Einbezug einer Fachperson für die Bau- respektive Gestaltungsberatung von Vorteil. Damit wird den kommunalen Baubehörden nämlich ein Instrument in die Hand gegeben, um Bauvorhaben in einem frühen Projektierungsstadium mit der Bauherrschaft zu besprechen, wobei dann die Rahmenbedingungen in gestalterischer, architektonischer und – immer wichtiger – in energetischer Hinsicht frühzeitig bekanntgemacht werden können.

4.2 Erlass von Gestaltungsrichtlinien – Art. 83 BauG

Laut Art. 83 Abs. 2 BauG kann der Gemeindevorstand Gestaltungsrichtlinien erlassen, welche bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Sinne der guten Einordnung und Gestaltung herangezogen werden können und als Projektierungshilfe für Bauherrschaften sowie Architektinnen und Architekten dienen. Gestaltungsrichtlinien können charakteristische Baumerkmale der örtlichen Bauweise verdeutlichen. Es können darin etwa Aspekte der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild, der Materialisierung, der Gestaltung sowie des Umgangs mit dem das Gebäude umgebenden Gelände, aber auch Richtlinien in Bezug auf die Dachform, die künftig wichtiger werdenden Solaranlagen, die Öffnungstypologien und den Aussenraum behandelt werden.

Gestaltungsrichtlinien können als Grundlage für die Projektierung sowie für die Beurteilung von Bauvorhaben sowohl für die Bauherrschaften als auch für die Baubehörden für eine kohärente und einheitliche Beurteilungspraxis beitragen. Bei der Erarbeitung der Richtlinien ist es sinnvoll, die betroffenen kantonalen Amts- und Fachstellen

einzubinden, um die relevanten Bauthemen wie Gestaltung, Energie (Solaranlagen, Dämmungen), Wohnhygiene etc. bestmöglich zu koordinieren.

4.3 Fazit

In allen Siedlungsteilen ist grundsätzlich eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität anzustreben. Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Fachleute für die Gestaltungs- und Bauberatung gestützt auf Art. 9 Abs. 1 BauG regelmässig und im ganzen Siedlungsgebiet beizuziehen sowie die in Art. 83 Abs. 2 BauG vorgesehenen Gestaltungsrichtlinien möglichst rasch zu erlassen.

5. Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an Kantonsstrassen – Art. 19, 58 und 60 BauG

Aufgrund der Stellungnahme des Tiefbauamtes Graubünden (TBA) vom 21. Februar 2020 wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an Kantonsstrassen die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes (StrG; BR 807.100) und der dazugehörigen Verordnung (StrV; BR 807.110) zu berücksichtigen und einzuhalten sind. Es ist vor allem zu beachten, dass bei der Anwendung der Vorschriften zu den Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen (Art. 19 BauG) und zu den Einfriedungen und Pflanzen (Art. 58 BauG) an Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung im Sinne von Art. 45 StrG vorbehalten bleiben. Bei Bepflanzungen ist zudem Art. 21 StrV und bei Einfriedungen Art. 22 StrV zu beachten. Reklamen und Hinweistafeln (Art. 60 BauG) erfordern im Bereich von Kantonsstrassen gemäss Art. 24 StrV eine Bewilligung des TBA.

Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Vorhaben an oder im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem TBA zur Prüfung vorzulegen.

6. Antennenanlagen – Art. 62 BazG

Die Gemeinde sieht in Art. 62 Abs. 1 BauG vor, dass Antennenanlagen für Mobilfunk etc. insbesondere bei Leistungserhöhungen auf das Notwendigste zu beschränken und in Standort und Ausstattung zu optimieren sind. Dieser Absatz 1 wird aufgrund des übergeordneten Bundesrechts mit der Präzisierung genehmigt, dass die geforderte "Beschränkung auf das Notwendigste" sowie "Optimierung in Standort und

Ausstattung" sich nicht auf die Leistung der Mobilfunkanlagen beziehen darf, sondern nur für Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Mobilfunkanlagen anwendbar ist.

Im Übrigen gibt das am 29. November 2019 beschlossene neue Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

1. Korrektur formeller Mangel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetze und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Analog der formellen Korrektur in Art. 12 BauG zum Zonenschema (vgl. Abschnitt D, Ziffer 1) ist auch in der Legende des Zonenplans ein formeller Fehler zu korrigieren. In der Spalte zu den Empfindlichkeitsstufen ist beim Legendeneintrag zur "Hotelzone" die **ES III** (statt ES II) aufzuführen. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in der Legende vorzunehmen.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

2.1 Einleitende Bemerkungen

a) Vorgaben aufgrund von Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a – e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans (hier: KRIP-S) umgesetzt werden.

b) Vorgaben aufgrund des KRIP-S

Die Gemeinde muss aufzeigen, wie die WMZ sowie allfällige Einzonungen die Ziele und Leitsätze des KRIP-S einhalten. So muss eine Einzonung von WMZ der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich WMZ gesamtkantonal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Einzonungen setzen voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets resp. an ungeeigneten Lagen (Rückzonungspotenziale)
- Soweit der Bedarf ausgewiesen werden kann: Vornahme von Einzonungen an raumplanerisch geeigneten Lagen
- Festlegung von Minstdichten
- Einhaltung der Mindestanforderungen für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV), was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse E entsprechen würde
- Optimierung der Lage der WMZ-Reserven mittels innerkommunaler Verlagerungen
- Sicherstellung einer bundesrechtskonformen Erschliessung der Bauzonen im Sinne von Art. 32 Abs. 2 RPV

2.2 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt des Bedarfs (Grösse)

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Sufers hat bezüglich der WMZ die folgenden Aus- und Einzonungen vorgenommen:

Auszonungen an WMZ (Gesamtfläche): - 0,96 ha (9645 m²), davon:

- 1) Auszonungen unüberbauter WMZ-Flächen (rund - 0,39 ha)
- 2) Auszonungen bisher als überbaut geltender WMZ-Flächen (rund - 0,57 ha)

Einzonungen an WMZ (Gesamtfläche): + 0,09 ha (904 m²), davon:

- 1) Neueinzonung Wohnzone 2 auf einer unüberbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 60 von + 0,03 ha (+ 282 m²)
- 2) Arrondierungen/Kleinsteinzonungen von + 0,015 ha (+ 148 m²) auf sechs unüberbauten Parzellen von jeweils weniger als 100 m²
- 3) Arrondierungen/Kleinsteinzonungen von + 0,048 ha (+ 474 m²) auf 15 bereits überbauten Parzellen von ebenfalls jeweils weniger als 100 m²

In der Summe beträgt der **Auszonungsüberhang rund - 0,87 ha** (- 0,96 ha + 0,09 ha) resp. - 8741 m² (- 9645 m² + 904 m²). Aufgrund dieser Aus- und Einzonungen verbleiben der Gemeinde gemäss BZK Sufers vom 10. Dezember 2019 **unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 0,82 ha (8167 m²)**.

Nachstehend ist zu prüfen, ob es sich bei dieser WMZ-Reserve von **0,82 ha** um eine für Auszungsgemeinden angemessene WMZ-Reserve im Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7) handelt.

b) Kapazität der 0,82 ha messenden WMZ-Reserven

Die WMZ-Reserve von 0,82 ha entspricht neun bis zehn Bauplätzen und einem Fassungsvermögen von rund + 45 Einwohnenden (rechnerisches Maximum) resp. rund + 21 Einwohnenden (rechnerisches Minimum). Diese Zahlen gründen auf der Berechnungsweise des Gemeindedatenblatts BZK Sufers vom 10. Dezember 2019, das die Bauzonenkapazität der im neuen Zonenplan ausgeschiedenen WMZ ausweist und mit verschiedenen plausiblen Annahmen operiert, namentlich mit:

- Geschossflächenbedarf pro Einwohnerin resp. Einwohner in ländlichen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer AZ (gemäss Baugesetz; in Zentrumszonen ohne AZ: AZ 0.8);

- Mobilisierbarkeitswahrscheinlichkeit theoretisch mobilisierbar (100 %) oder praktisch resp. realistischerweise mindestens mobilisierbar (50 %), was die vorgeannten maximalen resp. minimalen Einwohnerzahlen zum Fassungsvermögen erklärt (+ 45 resp. + 21 Einwohnende).

c) Bedarf an Reserven aufgrund der Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BfS) für die Jahre 2019 – 2050 geht im für Graubünden massgeblichen Szenario "hoch" mit Fokus auf das Jahr 2035 (15 Jahre) von einer negativen Entwicklung und einer damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in Sufers von rund - 26 Einwohnenden aus. Die vormalige Bevölkerungsprognose für die Jahre 2016 – 2045, welche der Gemeinde Sufers bisher als Grundlage diente, bezifferte die Abnahme bis ins Jahr 2035 (15 Jahre) mit - 16 Einwohnenden (gemittelt anhand der Zahlen - 11 Einwohnende bis 2030 und - 21 Einwohnende bis 2040). Der prognostizierte Abnahmetrend wurde mit der neusten Prognose bestätigt und mit weiteren - 10 Einwohnenden sogar noch verdeutlicht. Die Zahlen der Prognosen sind massgebend für die Bemessung der WMZ-Reserven für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren (Art. 15 RPG). Gemessen am prognostizierten Bevölkerungsrückgang von - 16 Einwohnenden resp. neu - 26 Einwohnenden bis 2035 (15 Jahre) sind die vorliegenden WMZ-Reserven von 0,82 ha offensichtlich zu gross bemessen. Rein vom Standpunkt der Bevölkerungsprognose aus gesehen bestünde für Sufers grundsätzlich überhaupt kein Spielraum für irgendwelche WMZ-Reserven, geschweige denn für Neueinzonungen, wie dies z.B. im Bereich der Parzelle Nr. 60 der Fall ist.

Im Ergebnis kann im Lichte die Bevölkerungsprognose rein rechnerisch grundsätzlich kein Bedarf für die WMZ-Reserve von 0,82 ha (8167 m²) bestehen.

d) Zugeständnis einer WMZ-Restreserve trotz fehlendem Bedarf

Damit auch in Auszonungsgemeinden mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang wie Sufers zukünftig die Möglichkeit bestehen bleibt, dass allfällige Bauwillige neu in die Gemeinde zuziehen können, werden gemäss einem Leitsatz im KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7) jeder Gemeinde mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerung eine "angemessene Reserve an unüberbauter WMZ-Fläche" zugestanden (nachste-

hend Restreserve genannt). Ausschlaggebend für dieses Zugeständnis sind Verhältnismässigkeitsüberlegungen: selbst Gemeinden mit einer negativen Bevölkerungsprognose sollen über eine gewisse Anzahl an Bauplätzen verfügen können, damit es zumindest theoretisch möglich bleibt, allfälligen Zuzugswilligen auf Wunsch einen Bauplatz anbieten zu können. Es kommt aus den unterschiedlichsten Gründen immer wieder vor, dass sich Personen ungeachtet von Entwicklungsprognosen in Gemeinden mit abnehmender Bevölkerungszahl niederlassen möchten und bei dieser Gelegenheit entsprechenden Wohnraum selbst erstellen wollen; es wäre vor dem Hintergrund des auch in der Verfassung verankerten Ziels der Erhaltung der dezentralen Besiedlung des Landes nicht angebracht, dies gänzlich zu verunmöglichen.

e) Umfang der zuzugestehenden WMZ-Restreserve im Allgemeinen

Als "angemessen" gemäss dem erwähnten Leitsatz im KRIP-S ist im Falle von kleineren Gemeinden (mit weniger als 500 Einwohnenden) eine Restreserve zu betrachten, die dem ortsspezifischen Flächenbedarf von in der Regel vier Bauplätzen entspricht (Grundbedarf). Im Falle von Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnenden kann in der Regel ein Bauplatz pro 100 Einwohnende zugestanden werden.

Diese Restreserveflächen müssen grundsätzlich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets (wüG) liegen. Die Ausscheidung von Restreserven ausserhalb des wüG kommt nur insoweit in Frage, als der ortsspezifische Bedarf an Flächen für den vorstehend erwähnten Grundbedarf an Bauplätzen nicht innerhalb des wüG abgedeckt werden kann, z. B. weil die Reserveflächen innerhalb des wüG ganz oder teilweise aus ortsbaulichen Gründen oder aufgrund von Aspekten des Ortsbild- und Denkmalschutzes auszuzonen oder mit einer Freihaltung zu belegen sind.

Ausnahmsweise kann einer Gemeinde eine – im Verhältnis zur vorstehenden Umschreibung – grössere Restreserve zugestanden werden, so etwa dann, wenn die im wüG liegende WMZ-Reservefläche den Flächenbedarf für die zuzugestehende Mindestanzahl an Bauplätzen übersteigt, oder wenn sonstige triftige Gründe vorliegen.

f) Umfang der zuzugestehenden WMZ-Restreserve im Falle von Sufers

Der Gemeinde Sufers mit ihren ca. 140 – 150 Einwohnenden kann aufgrund der vorstehenden allgemeinen Ausführungen ein Grundbedarf von vier Bauplätzen (resp. eines entsprechenden ortsspezifischen Flächenkorrelats) zugestanden werden.

Ob der Gemeinde allenfalls eine darüberhinausgehende Restreserve zugestanden werden kann, hängt nach den vorstehenden Darlegungen davon ab, ob das wüG über eine unüberbaute WMZ-Fläche verfügt, die den Flächenbedarf für die zuzugestehende Mindestanzahl von vier Bauplätzen übersteigt. Zum wüG der Gemeinde Sufers sind primär einmal die Dorfzone sowie die überbauten Flächen der W3 und der W2 zu zählen. Im Weiteren können auch die unüberbaute Parzelle Nr. 357 (W3) sowie die unüberbauten Parzellen Nrn. 304, 381 und 382 als zum wüG von Sufers gezählt werden, dies aufgrund der Siedlungsstruktur und der topographischen Lage der betreffenden Flächen. Demgegenüber kann die unüberbauten WMZ-Fläche im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 (siehe Abbildung unten) nicht als zum wüG gehörig betrachtet werden. Diese Fläche am obersten Siedlungsrand liegt im Vergleich zu den übrigen WMZ-Reserven am weitesten von der gewachsenen Siedlung mit ihren Infrastrukturen entfernt. Sie befindet sich exponiert oberhalb des Dorfes in Hanglage und offensichtlich ausserhalb einer Linie, die zur Vervollständigung der wahrnehmbaren Siedlungsabgrenzung gezogen werden kann.

Ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets von Sufers gelegene WMZ-Reserve im Umfang von 1605 m² (gelbe und rote Flächenumrandung):

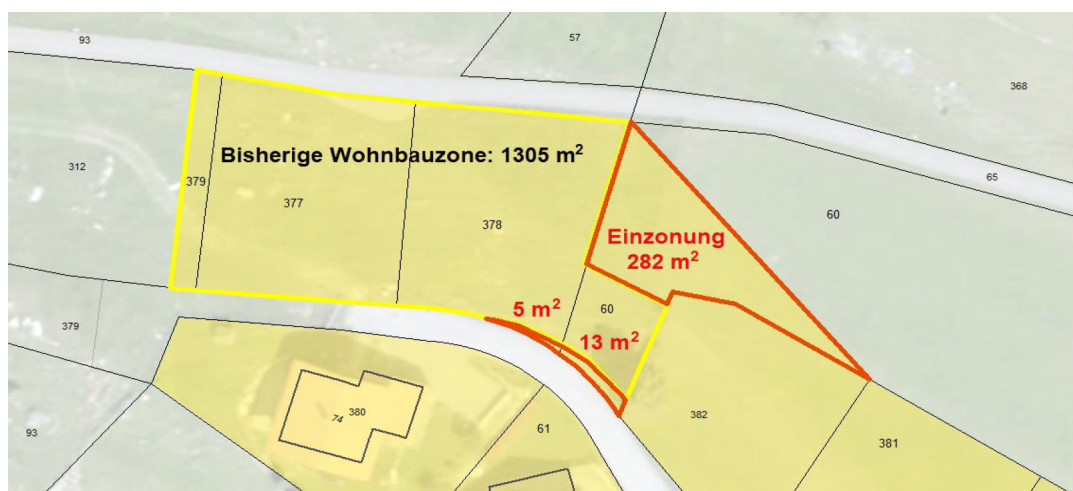


Abbildung: Amt für Raumentwicklung / Grundlage: Nutzungsplandaten und swissimage 2019
Quelle swissimage 2019: Swisstopo, Bundesamt für Landestopografie

Aufgrund der vorstehend umschriebenen Abgrenzung des wüG des Dorfes Sufers können – nach Abzug der aus Gründen des Ortsbild- und Denkmalschutzes mit einem Freihaltebereich überlagerten WMZ-Flächen – 6562 m² unüberbaute WMZ-Flächen als zum wüG gehörig betrachtet werden, was dem ortsüblichen Flächenbedarf von sechs bis sieben Bauplätzen entspricht.

g) Erfordernis einer teilweisen Nichtgenehmigung der im neuen Zonenplan ausgeschiedenen WMZ-Reserve

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich die W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 als nicht genehmigungsfähig. Solche Flächen gelten als Auszonungspotenziale und sind grundsätzlich auszuzonen, um den Fokus der Siedlungsentwicklung nicht nach aussen, sondern tatsächlich nach innen lenken zu können. Eine Auszonung dieser W2-Fläche im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 rechtfertigt sich umso mehr, als die im wüG verbleibenden 6562 m² WMZ für sechs bis sieben Bauplätze resp. für ca. + 15 bis + 20 zusätzliche Einwohnende (ca. 10 % des Einwohnerstands Ende 2019 von 143 Einwohnenden) reicht, was immer noch mehr ist als die grundsätzlich zuzugestehende Restreserve von vier Bauplätzen und daher zweifellos als angemessene WMZ-Restreserve für eine Auszonungsgemeinde mit Bevölkerungsabnahme betrachtet werden kann. Die von der Gemeinde anvisierte Stabilisierung ihrer rund 140 Einwohnenden bleibt unter dem Aspekt der WMZ-Grösse grundsätzlich weiterhin möglich, da die sechs bis sieben Bauplätze für ca. + 15 bis + 20 Einwohnende gerade die Waage gegenüber der zu erwartenden Bevölkerungsabnahme von ca. - 16 bis - 26 Einwohnenden halten.

h) Anhörung der Gemeinde

Mit Schreiben vom 30. Juni 2020 hat das ARE die Gemeinde über die voraussichtliche Nichtgenehmigung der W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 orientiert und ihr Gelegenheit geboten, sich dazu zu äussern. Der Gemeindevorstand hat mit Schreiben vom 17. August 2020 Stellung genommen. Er beantragt, die ganze WMZ-Reservefläche von 8167 m², also inklusive der gemeindeeigenen W2 von 1605 m² im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377, zu genehmigen.

Zur Begründung macht die Gemeinde geltend, dass sie ihre WMZ-Reserven gemäss bisherigem Zonenplan bereits um die Hälfte reduziert habe, dass keine weiteren

Rückzonungspotenziale bestehen würden und dass die neun bis zehn Bauplätze für etwa 30 Einwohnende für die gesamtkantonale Statistik und Auslastung vernachlässigbar seien. Überdies müsse die im KRIP-S enthaltene sogenannte Hektarregelung, wonach für Siedlungserweiterungen und Siedlungsverlagerungen im Umfang von bis zu einer Hektare pro Planungsperiode keine Richtplanung nötig sei, summarisch so beurteilt werden, dass die erwähnte Hektare auch gerade als angemessene Minimalreserve zu betrachten sei. Ihre WMZ-Reserve von 0,82 ha sei daher in Ordnung, umso mehr, als in den letzten acht Jahren ein Wachstum von + 20 Einwohnenden zu verzeichnen gewesen sei und gerade jetzt eine aktuelle Nachfrage einer zuzugwilligen jungen Familie nach Bauland im betroffenen Gebiet vorliege. Die Gemeinde wolle schliesslich lediglich fortlaufend zwei gleich kleine Märkte bespielen können, einerseits Flächen für Einfamilienhäuser für junge Familien, andererseits Flächen für Mehrfamilienhäuser für ältere Generationen. Mit einer Nichtgenehmigung der W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 würde (sinngemäss) das Konzept nicht mehr aufgehen; Bauplätze für junge Familien würden wegfallen.

Im Weiteren sei die Nichtgenehmigung der Wohnzone im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 auch aus ortsbaulicher Sicht falsch. Die Flächen seien faktisch, das heisst bis auf die Hausanschlüsse, voll erschlossen und für die Überbauung geeignet. Zudem stünden die Flächen im Eigentum der Gemeinde. Eine aktive kommunale Baulandpolitik sei nur mit diesen Flächen möglich. Bei einer Nichtgenehmigung dieser Wohnzonenflächen wäre die Entwicklung für ca. zehn Jahre blockiert, und es könne nicht im Sinne der Raumplanung sein, die Entwicklung vollständig abbrechen zu lassen. Die näher am Dorfkern liegenden inneren Reserven sowie die altrechtlichen Wohnungen seien für die Erstwohnungsentwicklung, vor allem für junge Familien, ungeeignet, da daraus infolge Erbfall mehrheitlich Zweitwohnsitze entstehen würden, der Preis wegen des Zweitwohnungsmarktes grundsätzlich steige und entsprechend die leerstehenden ortsbildprägenden Ställe zu teuer seien.

i) Beurteilung der Argumente der Gemeinde

Die Regierung hat grundsätzlich grosses Verständnis für die Sorgen und Bestrebungen der Gemeinde. Die Gemeinde möchte möglichst viele Bauzonenflächen, welche mitunter ihr selbst gehören, bewahren, um über maximalen Handlungsspielraum verfügen zu können. Ihre Argumentation ist aber trotzdem nicht geeignet, die besagte

Wohnzone im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 einer Genehmigung zuzuführen.

Soweit die Gemeinde geltend macht, sie habe "die Hälfte" der vormaligen Reserven ausgezont, ist zu präzisieren, dass nur Auszonungen an nicht überbauten Wohnzonenreserven raumplanerisch von Bedeutung sind. Auszonungen an unüberbauten WMZ-Flächen sind jedoch nur im Umfang von rund einem Drittel der bisherigen Reserven vorgenommen worden ($1,17 \text{ ha} - 0,39 \text{ ha} + 0,04 \text{ ha} = 0,82 \text{ ha}$; vgl. Ziffer 2.2 lit. a); die übrigen Auszonungen betreffen Flächen, die bisher als überbaut eingestuft wurden.

Soweit sich die Gemeinde auf die sogenannte Hektarregelung beruft und geltend macht, entsprechend könne eine Hektare als angemessene Restreserve akzeptiert werden, kann ihr selbstverständlich nicht gefolgt werden. Die Hektarregelung wurde aus ganz anderen Gründen in den KRIP-S aufgenommen, nämlich zur Abgrenzung von richtplanpflichtigen und nichtrichtplanpflichtigen Einzonungen resp. Bauzonenumlagerungen. Daraus kann keinesfalls die zulässige Grösse der Bauzone hergeleitet werden.

Soweit die Gemeinde im Weiteren geltend macht, in den letzten acht Jahren sei in Sufers ein merkliches Bevölkerungswachstum erfolgt und es handle sich bei der besagten W2-Fläche um bestes und erst noch gemeindeeigenes Bauland, welches dringend oder zeitnahe für eine bauliche Entwicklung benötigt werde, ist Folgendes zu vergegenwärtigen: Selbst im Falle einer Nichtgenehmigung der rund 1605 m^2 messenden W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 verbleiben mit der Genehmigung der übrigen rund 6562 m^2 WMZ-Reserven immer noch sechs bis sieben verfügbare Bauplätze für ca. + 15 bis + 20 Einwohnende, was bezogen auf das Ziel der Gemeinde (Stabilisierung der Einwohnerzahl), den prognostizierten Bevölkerungsrückgang von ca. - 16 bis - 26 Einwohnenden mit Zuziehenden auffangen zu wollen, immer noch genügt. Dies umso mehr, als in dieser Rechnung die inneren Reserven (Leerstand) unberücksichtigt geblieben sind und sogar erhalten könnten, um die WMZ-Reserve grundsätzlich noch weiter zu reduzieren. Zudem dürfen objektiv betrachtet die Eigentumsverhältnisse bei der Beantwortung der Frage der angemessenen

nen WMZ-Restreserve keine Rolle spielen. Die Eigentumsverteilung an Bauland unterliegt dem Zufall. Die Ausscheidung an Bauland sowie auch dessen Reduktion orientieren sich an objektiven raumplanerischen Gesichtspunkten. Innerhalb der aktiven Boden- und Baulandpolitik verfügt die Gemeinde überdies über vielerlei Steuerungsmittel; ihr stehen unabhängig des Eigentums an Land ausreichend Massnahmen zur Verfügung, um das unüberbaute Bauland zeitgerecht seiner Zweckbestimmung zu führen zu können (vgl. etwa Art. 19a – 19h KRG). Gerade im letztgenannten Punkt muss sich die Gemeinde vorwerfen lassen, dass sie selbst zu wenig für die Deckung eines angeblich dringenden und fortwährenden Wohnbauzonenbedarfs für allfällige bauwillige Neuzuziehende getan hat. In der Ortsplanungsvorlage sind im Hinblick auf diese Zielsetzung keine zeitnahe wirkenden Massnahmen enthalten. Die besagten Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 sind gemäss UEB der Gemeinde frühestens in fünf Jahren baureif (eine Folgeplanung und Resterschliessung ist offen), und die anderweitigen baureifen Baulandreserven wurden zwar in Anwendung von Art. 19g KRG mit einer Bauverpflichtung belegt, die Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung wurde mit acht Jahren gemessen an den Zielen der Gemeinde indessen viel zu hoch angesetzt. Die Gemeinde hätte eine Überbauungsfrist von zwei, drei oder maximal vier Jahren festlegen können. Die Argumentation der Gemeinde, die Reduktion liege nicht im Interesse der Raumplanung und die Gemeinde würde gerade im Bereich der zu reduzierenden Wohnzonen unmittelbar und sukzessive Bauland benötigen, vermag im Lichte ihrer eigenen Planungshandlungen nicht zu überzeugen. Es ist im Gegenteil so, dass es gerade nicht im Sinne der Raumplanung sein kann, die planungsrechtlichen Steuerungsmittel, wie etwa kürzere Überbauungsfristen (bis mindestens zwei Jahre), bei den baureifen Bauparzellen nicht voll auszuschöpfen, und gleichzeitig nicht vollständig baureife WMZ-Reserven für Einfamilienhäuser am Siedlungsrand ausserhalb des wüG stehen zu lassen. Dies läuft explizit der zu erreichenden Siedlungsentwicklung nach innen gemäss RPG1 und KRIP-S zuwider, was nicht unterstützt werden kann.

Soweit die Gemeinde Bezug auf die Zweitwohnungsproblematik resp. auf das hohe Preisniveau im Bestand nimmt, weshalb die inneren Reserven für Erstwohnende unerschwinglich würden, ist zu entgegnen, dass es die Gemeinde selbst unterlassen hat, in der Ortsplanung ausreichend Gegensteuer zu geben und den Bau von neuen

Zweitwohnungen im Baubestand etwa gänzlich zu verbieten, um die Zweitwohnenden damit aus dem Markt nehmen zu können. Doch ungeachtet davon kann jedenfalls gesagt werden, dass diese Zweitwohnungsthematik kein Argument liefern kann, welches auf die Beurteilung der Grösse der WMZ sowie der Wohnzone 2 auf den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 zugunsten der Gemeinde Einfluss hätte.

Die W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 würde sich im Übrigen ohnehin nicht zur Deckung eines allfälligen kurzfristigen Bauplatzbedarfs eignen. Diese W2 ist nicht vollständig baureif; es wäre noch eine Quartierplanung durchzuführen. Gemäss Art. 32 Abs. 2 RPV darf nicht mehr Bauzone erschlossen werden, als dies gemäss Szenario Mittel nötig wäre. Vor dem Hintergrund der Bestimmung von Art. 32 Abs. 2 RPV wäre es nicht zulässig, diese Parzellen noch fertig zu erschliessen bzw. diese "Resterschliessung" zuzulassen.

Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass es sich zumindest bei einem Teil der zur Debatte stehenden W2 um eine Neueinzonung handelt, nämlich beim Bauzonenteil auf der Parzelle Nr. 60 (300 m²), was erst die Bildung des dritten Bauplatzes ermöglicht. Neueinzonungen ausserhalb des wüG sind in einer C-Gemeinde nicht zulässig.

Zusammenfassend sind die Begründungen der Gemeinde nicht geeignet, um zu einer anderen Beurteilung zu gelangen. Dem Antrag, die W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 sei zu genehmigen, kann nicht entsprochen werden.

j) Ergebnis (Fazit) der Prüfung unter dem Aspekt der WMZ-Grösse

Aufgrund vorstehenden Ausführungen können die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 ausgeschiedenen WMZ mit Ausnahme der 1605 m² messenden Wohnzone 2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 genehmigt werden. Damit verbleibt der Gemeinde eine WMZ-Reserve von 6562 m², was sechs bis sieben Bauplätzen für rund + 15 bis + 20 zusätzlichen Einwohnenden entspricht und insofern für eine C-Gemeinde als angemessen betrachtet werden kann.

2.3 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Kompensationspflicht

Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen (siehe Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 KRIP-S und Auflage im Genehmigungsbeschluss zum KRIP-S). Vorliegend wird die WMZ nicht vergrössert, sondern um - 0,96 ha (- 9645 m²) resp. (unter Berücksichtigung der Nichtgenehmigung der WMZ-Reserve von 1605 m² bei den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378) um - 1,10 ha (- 10 950 m²) reduziert. Es erfolgte durch geringfügige Arrondierungen eine Umlagerung der WMZ von + 604 m² mit dem Ziel, die WMZ-Parzellen im Siedlungsgebiet besser resp. optimal ausnutzen zu können. Der wenige WMZ-Zuwachs von + 604 m² wird wettgemacht durch Auszonungen der WMZ im Umfang von - 1,10 ha (- 10 950 m²), wodurch rechnerisch ein Kompensationsüberhang von immer noch rund - 1,04 ha (10 346 m²) besteht. Damit entspricht die Vorlage den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere dem Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

2.4 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Verdichtung

Die vom KRIP-S für die WMZ geforderten Verdichtungs- und Mobilisierungsmassnahmen sind enthalten in Art. 12 BauG (Nutzungsmasse im Zonenschema), in Art. 14 Baugesetz (Haushälterische Bodennutzung) sowie in Art. 3 – 5 BauG (Boden- und Baulandpolitik, Mehrwertabgabe sowie Sicherung der Baulandverfügbarkeit).

Vor allem zu erwähnen ist Art. 14 BauG mit der Pflicht zur Mindestausschöpfung der realisierbaren Geschossflächen auf den einzelnen Bauparzellen. Bei Bauprojekten haben die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller die 80-prozentige Ausschöpfung des im Zonenschema (Art. 12 BauG) festgelegten Nutzungsmasses zu gewährleisten. Für den Fall, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses unterschritten wird, enthält Art. 14 Abs. 3 BauG die Aufforderung, dass anhand des konkreten Projekts aufzuzeigen ist, wie und wo die Vollausschöpfung auf dem betreffenden Bauplatz bis zu einem angemessenen späteren Zeitpunkt realisierbar bleibt.

Die Gemeinde hat damit nicht nur die Möglichkeit geschaffen, hochwertige Siedlungsentwicklung in verdichteter Bauweise zu betreiben, sondern hat gleichsam im

Sinne der Anforderungen des KRIP-S zweckmässig sichergestellt, dass die vorhandene Wohnbauzonenreserve voll ausgenutzt werden kann. Einer Genehmigung der WMZ steht unter dem Aspekt der Verdichtung nichts entgegen.

2.5 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs gemäss KRG

a) In Bezug auf die Einzonungen

Die Einzonungen (Arrondierungen) im Umfang von + 604 m² unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b resp. 19c KRG und erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG.

Da die eingezonten Kleinstflächen auf 19 verschiedenen Parzellen mehrheitlich als überbaut gelten (+ 474 m²) und die übrigen Flächen (+ 130 m²) keiner sinnvollen eigenständigen Mobilisierung zugänglich oder bereits anderweitig mit Mobilisierungsmassnahmen belegt sind (Art. 19g KRG), entfällt vorliegend jedoch die Baulandmobilisierungspflicht im Sinne von Art. 19b resp. 19c KRG.

Gleich verhält es sich mit der Mehrwertabgabe. Einzonungen sind zwar mehrwertabgabepflichtig. Vorliegend umfassen sie aber jeweils auf den 19 Grundstücken für sich allein betrachtet lediglich wenige Quadratmeter (die grösste Fläche beträgt 88 m²). Weil die Bodenpreise in Sufers in jedem Fall unter Fr. 150.– pro Quadratmeter liegen, ergeben sich daraus keine Mehrwerte von über Fr. 20 000.– pro Grundstück. Daher erweisen sich diese Einzonungen gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG offensichtlich auch nicht als mehrwertabgabepflichtig. Der Genehmigungsvorbehalt betreffend Veranlagung einer Mehrwertabgabe nach Art. 19m Abs. 2 KRG entfällt somit.

b) In Bezug auf die bestehende (übernommene) unüberbaute WMZ

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen (hier die in Sufers als überbaubar ausgeschiedenen WMZ-Bauparzellen) zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Mit der Belegung der unüberbauten WMZ-Parzellen mit der Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG sowie mit der eingeführten Bestimmung betreffend die Pflicht zur 80-prozentigen Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses in den Bauzonen (Art.

14 BauG) sind die grundsätzlichen Voraussetzungen erfüllt. Problematisch ist gemessen an den Zielsetzungen der Gemeinde lediglich, dass die Frist für die Erfüllung der Überbauungspflicht nicht tiefer als acht Jahre angesetzt wurde.

Die Genehmigung wird bezüglich der Baulandmobilisierung und der Mehrwertabgabe mit einem entsprechenden Hinweis verbunden.

2.6 Fazit zur WMZ-Ausscheidung

Die Wohnzone 2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 im Umfang von 1605 m² wird nicht genehmigt. Die betroffenen Flächen von gesamthaft 1605 m² sind bis zur Zuweisung einer geeigneten Grundnutzungszone (wohl Landwirtschaftszone) vorübergehend als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu betrachten. Konsequenterweise sind auch die "Baulinie", die "Sicherung der Baulandverfügbarkeit" sowie die "Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen" im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 von der Genehmigung auszunehmen.

Die unproblematischen kleinräumigen Einzonungen von + 604 m² auf 19 verschiedenen Parzellen sind ausreichend mit anderweitigen WMZ-Flächen kompensiert worden und werden genehmigt.

Im Ergebnis erweisen sich die übrigen im neuen Zonenplan ausgeschiedenen WMZ in den bereits überbauten Siedlungsteilen sowie die unüberbauten und als angemessen geltenden WMZ-Restreserven im Umfang von 6562 m² für sechs bis sieben Bauplätze resp. für rund +1 5 bis + 20 zusätzliche Einwohnende als genehmigungsfähig.

3. Gewerbeazonen

3.1 Prüfung der Grösse und Genehmigungsfähigkeit der Gewerbeazonen

Die Gemeinde Sufers hat im Rahmen der Überprüfung der Gewerbeazonen in Bezug auf deren Grösse die folgenden Aus- und Einzonungen vorgenommen:

Auszonungen an Arbeitsazonen (Gesamtfläche): - 1,165 ha (11 650 m²)

- 1) Auszonungen unüberbauter Arbeitsazonenflächen von rund - 0,78 ha
- 2) Auszonungen bisher als überbaut geltender Arbeitsazonen von rund - 0,39 ha

Einzonungen an Arbeitszonen (Gesamtfläche): + 0,024 ha (240 m²), davon:

- 1) Neueinzonung der Gewerbezone auf einer überbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 352 von + 0,012 ha (+ 123 m²)
- 2) Arrondierung/Kleinsteinzonung von + 0,005 ha (+ 47 m²) auf der unüberbauten Parzelle Nr. 82
- 3) Arrondierungen/Kleinsteinzonungen von + 0,007 ha (+ 70 m²) auf der bereits überbauten Parzelle Nr. 93.

In der Summe beträgt der **Auszonungsüberhang rund - 1,14 ha** (- 1,165 ha + 0,024 ha) resp. – 11 410 m² (- 11 650 m² + 240 m²). Aufgrund dieser Aus- und Einzonungen verbleiben der Gemeinde gemäss BZK Sufers vom 10. Dezember 2019 unüberbaute **Arbeitszonenreserven im Umfang von 0,25 ha (2477 m²)**.

Voraussetzung für die Genehmigung sind einerseits der Bedarfsnachweis sowie die Sicherung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Der Bedarf ist aufgrund künftiger baulicher Erweiterungsvorhaben und nötiger Umschlagplätze auf allen Parzellen gegeben. Der haushälterische Umgang wird grundsätzlich durch die umfassenden Vorgaben im Baugesetz, insbesondere mittels der Mindestausschöpfungspflicht nach Art. 14 BauG, sichergestellt. Zum anderen dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, was ebenfalls erfüllt ist.

Es ist festzustellen, dass für die Arbeitszonenreserven auf den Parzellen Nrn. 82 und 306 im Umfang von 0,25 ha (2477 m²) sowie für die Einzonung der Parzelle Nr. 352 von + 123 m² und die weiteren Arrondierungen auf den Parzellen Nrn. 82 und 93 von gesamthaft + 117 m² die grundsätzlichen Genehmigungsvoraussetzungen gemäss KRIP-S und Art. 15 RPG erfüllt sind. Einer Genehmigung der Gewerbezone steht unter dem Aspekt der Grösse somit nichts entgegen.

3.2 Prüfung der Gewerbezone unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

a) In Bezug auf die Einzonungen

Die neu der Gewerbezone zugewiesene Fläche auf der Parzelle Nr. 352 im Umfang von + 123 m² gilt gemäss UEB der Gemeinde vom 10. Dezember 2019 als bereits überbaut. Sie liegt am Dorfeingang im Vorgarten eines Einfamilienhauses zum dortigen Gewerbebetrieb. Es handelt sich gemäss PMB (Anhang B Ziffer 28) lediglich um eine geringfügige, an die Grundstücksgrenzen angepasste Arrondierung. Auf eine

Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG kann in solchen Fällen, wo kleinflächige Umschungsflächen von Wohnhausparzellen betroffen sind, dann verzichtet werden, wenn etwa eine Überbauungspflicht als unverhältnismässig oder gar als ungeeignet angesehen werden müsste. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich eine bauliche Verdichtung in Form eines eigenständigen Bauvolumens im betroffenen Einzonungsbereich etwa aus baupolizeilichen Gründen nicht realisieren lässt (z. B. wegen Grenzabständen etc.), oder wenn die Einzonungsfläche auch nicht bezweckt, an einer bestehenden Baute einen Anbau zu ermöglichen. Mit anderen Worten: Die Fläche muss ein bauliches Nutzungspotenzial generieren, welches im Bedarfsfall durch die Gemeinde mittels Kaufrecht nach Art. 19d KRG tatsächlich auch mobilisiert werden könnte. Gerade dies ist bei dieser Einzonung auf der Parzelle Nr. 352 im Umfang von + 123 m² nicht der Fall; eine massgebliche bauliche Verdichtung ist im eingezonten Parzellenbereich nicht möglich. Die Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG ist vorliegend daher als ungeeignet zu beurteilen. Somit kann auf den Grundbucheintrag der Bauverpflichtung (Erfordernis gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG) im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Die weiteren Einzonungen (Arrondierungen) im Umfang von + 117 m² auf zwei verschiedenen Parzellen sind ebenfalls keiner sinnvollen eigenständigen Mobilisierung zugänglich oder bilden bereits Bestandteil einer mit der Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG mobilisierten Reservefläche (Parzelle Nr. 82). Die Baulandmobilisierungspflicht im Sinne von Art. 19c KRG entfällt auch hier ausnahmsweise.

Die Einzonungen erweisen sich zudem offensichtlich nicht als mehrwertabgabepflichtig. Sie umfassen jeweils auf den drei Grundstücken für sich allein lediglich wenige Quadratmeter (die grösste Fläche beträgt 123 m², vgl. Parzelle Nr. 352). Die Bodenpreise für Suferer liegen derweil in jedem Fall unter Fr. 150.– pro Quadratmeter. Im Ergebnis erfolgen keine Mehrwerte von über Fr. 20 000.– pro Grundstück, weshalb die Abgabepflicht entfällt (Art. 19i Abs. 6 KRG). Auf den Genehmigungsvorbehalt betreffend Veranlagung der Mehrwertabgabe nach Art. 19m Abs. 2 KRG kann für die drei Parzellen Nrn. 82, 93 und 352 somit verzichtet werden.

b) In Bezug auf die bestehenden (übernommenen) unüberbauten Gewerbe-zonen

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen (hier die in Sufers als überbaubar ausgeschiedenen Gewerbezonflächen) zeitgerecht ihrem Zweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Mit den Festlegungen der unüberbauten Gewerbezonparzellen mit der Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG (Parzellen Nrn. 82 und 306) sowie der eingeführten Bestimmung betreffend Pflicht zur 80-prozentigen Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses in den Bauzonen (Art. 14 BauG) sind die nötigen grundsätzlichen Voraussetzungen in zweckmässiger und genügender Weise erfüllt.

3.3 Fazit zur Ausscheidung der Gewerbe-zonen

Im Ergebnis hat die Gemeinde bestmögliche Voraussetzungen in ihrer Ortsplanung geschaffen, um den künftigen Bedarf an Arbeitsflächen abzudecken und die noch vorhandenen Flächenpotenziale optimal nutzen zu können.

Die unproblematischen kleinräumigen Einzonungen von + 240 m² auf den Parzellen Nrn. 82, 93 und 352 erfüllen die Genehmigungsvoraussetzungen gemäss KRIP-S und von Art. 15 RPG. Diese Flächen werden mit entsprechenden Hinweisen zur entfallenen Baulandmobilisierung und Mehrwertabgabe genehmigt. Die unüberbauten und als angemessen geltenden Arbeitszonenreserven im Umfang von 2477 m² zugunsten der ortsansässigen Kleingewerbebetriebe sind genehmigungsfähig.

4. Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets (Überprüfung der Richtplanpflicht mittels Bilanzierung der Ein- und Auszonungen)

Die Ortsplanungsvorlage enthält Auszonungen im Umfang von - 2,13 ha (21 296 m²), die aufgrund der nicht zu genehmigenden WMZ-Reserven auf den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 noch um 1305 m² zunehmen. Gleichzeitig sind diverse Einzonungen von + 0,14 ha (1144 m²) vorgenommen worden, welche sich infolge Beurteilung der WMZ-Grösse noch um 300 m² reduzieren. Gesamthaft liegen Bauzonenreduktionen (sinngemäss Auszonungen) von - 2,26 ha resp. - 22 601 m² und Bauzonenzunahmen (Einzonungen) im Umfang von + 0,08 ha resp. + 844 m² vor.

Die Einzonungen (Arrondierungen) können offensichtlich infolge Auszonungen als Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Umfang von + 844 m² angesehen werden.

Die darüber hinaus erfolgten Auszonungen werden nicht bilanziert. Folglich bedarf die Vorlage keiner überkommunalen Abstimmung.

Die Gemeinde Sufers wird darauf hingewiesen, dass nach der Genehmigung der Vorlage Bauzonenverlagerungen lediglich noch im Umfang von maximal 9156 m² ohne Richtplanfestsetzung vorgenommen werden können.

5. Überprüfung des Konzepts der Bauverpflichtungsfestlegungen auf den bestehenden WMZ- und Arbeitszonenreserven (Art. 19g KRG)

5.1 Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde hat einige ihrer rechtskräftigen unüberbauten Bauzonenreserveflächen mit der Verfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG versehen, wonach auf den bezeichneten Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren gilt. Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an eine bauwillige Person abgeben. Die Gemeinde handelt damit im Sinne von Art. 15a Abs. 2 RPG, worin von den Gemeinden Baulandmobilisierungsmassnahmen gefordert werden, um die Bauzonenreserven bei konkretem Bedarf ihrem Nutzungszweck zuführen zu können.

5.2 Prüfung und Beurteilung der Bauverpflichtungsregelung

a) Anforderungen

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG bei bestehenden (übernommenen) Bauzonen sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

b) Überprüfung

Die Gemeinde ist den genannten Anforderungen an die Ausgestaltung der Bauverpflichtungsregelung in den Planungsmitteln in zweckmässiger Weise nachgekommen. Die Regelung betrifft sämtliche noch überbaubaren Grundstücke (WMZ-Reserven) oder einzelne Grundstücksteile (Gewerbezonesreserven Parzellen Nrn. 82 und 306), die sich als solche bei gegebenem Bedarf und somit im öffentlichen Interesse auch zweckmässig mobilisieren lassen. Die von der Bauverpflichtung verschont gebliebenen Flächen innerhalb der Dorfzone gelten allesamt als für das Ortsbild wertvolle siedlungsgliedernde Freiräume, die explizit zum Schutz und Beibehaltung des Ortsbildes von Hochbauten freigehalten bleiben sollen. Entsprechend hat die Gemeinde diese betroffenen Dorfzonenflächen mit der Freihaltezone nach Art. 35 KRG überlagert. Insgesamt ist somit die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan können genehmigt werden.

5.3 Hinweise für den Vollzug (Grundbucheintragungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbucheintragung.

6. Waldfeststellung im Siedlungsbereich

Die Waldgrenzen, insbesondere die statischen Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen, sind korrekt aus den dazugehörigen Grundlagen des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) übernommen worden. Ebenfalls sind die Waldabstandslinien korrekt eingetragen. Die Waldabgrenzungen sowie die Waldabstandslinien können genehmigt werden.

Im Bereich der Bauzonen entfalten die statischen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0).

7. Gestaltung

7.1 Freihaltebereiche zugunsten des schützenswerten Ortsbildes

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), in welchem Sufers als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt ist, definiert im Süden des Dorfes die Umgebungszone I "Wieshang über See/unter Ort" mit dem Erhaltungsziel "a". Das bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche erhalten bleiben soll. Der Regionale Richtplan der Region Viamala bezeichnet im Kapitel Siedlung und Ausstattung, namentlich im Konzept Siedlungsentwicklung Nr. 3.310 (S. 34), für Sufers zudem Siedlungsgrenzen, welche die Freihaltung der Ortsansicht und des Kulturlandes bezwecken.

Mit der Ausscheidung der Freihaltezone im Bereich "Under der Chircha" und der Festlegung des Bereichs mit Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten gelingt die im ISOS und im SEK bezweckte Freihaltung der Dorfansichten im Sinne des Ortsbildschutzes, wobei auch die Siedlungsgrenzen gemäss SEK eingehalten worden sind. Die Freihaltezone sowie der Bereich mit Bauverbot für landwirtschaftliche Hochbauten können genehmigt werden.

7.2 Ortsbildprägende Baute (Baute Assek.-Nr. 64-A)

Der im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 ausgeschiedene Ortsbildschutzbereich nach Art. 26 BauG wurde im Laufe der Planung im Oberdorf von Sufers verkleinert. Im Vergleich zur Vorprüfungsvorlage liegt etwa die der Dorfzone zugewiesene Parzelle Nr. 22 mit der einzigartigen Kleinbaute Assek.-Nr. 64-A nunmehr ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches. Bei der Kleinbaute Assek.-Nr. 64-A handelt es sich um einen ehemaligen Käsekeller mit gewölbtem Haupt- und Dachgeschoss, der ähnlich den Grotti in den Südtälern zur kühlen Lagerung von Lebensmitteln errichtet wurde. Die Baute ist in der gemeindeeigenen Bestandesaufnahme nach Art. 9 ZWG, Stand 6. November 2019, verzeichnet, dies mit dem Vermerk, dass die Baute sich für eine Wohnnutzung nicht eignen würde (vgl. in der Bestandesaufnahme S. 12 unten). Mit Stellungnahme vom 24. März 2020 hielt die Denkmalpflege dazu sinngemäss fest, für die Kleinbaute solle ausreichend Schutz vor zerstörenden Eingriffen gewährleistet werden, allenfalls in Form der Ausdehnung des Ortsbildschutzbereichs nach Art. 26 BauG oder als Einzelfestlegung "Ortsbildprägende Baute" nach Art. 30 BauG. Dazu ist zu erwähnen, dass "ortsbildprägende" Bauten ausschliesslich deshalb als

solche bezeichnet und geschützt werden sollen, weil diese aufgrund ihrer Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbids und zur Identität des Orts beitragen (Art. 6 Abs. 1 ZWV), und nicht, weil diese nebenher auch noch einer spezifischen Wohnnutzung genügen. Solche Bauten sind grundsätzlich unabhängig ihrer Umnutzungsmöglichkeit als ortsbildprägend zu bezeichnen, sofern diese denn auch die Kriterien für die Bestandesaufnahme erfüllen (vgl. Erläuterung in der Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten, Nutzungsplanung" der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung vom 22. Oktober 2018).

Weil diese besagte Baute Assek.-Nr. 64-A die Aufnahmekriterien, um als ortsbildprägend zu gelten, offenbar zu erfüllen scheint und daher auch den Weg in einen ersten Bestandeskatalog gefunden hat, kann sich die Regierung der Auffassung der Denkmalpflege, wonach Schutzmassnahmen geprüft werden sollen, anschliessen. Die Gemeinde wird daher angehalten, im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision unter Beizug des Eigentümers eine Einstufung der Baute Assek.-Nr. 64-A als "ortsbildprägend" zu prüfen.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vom 29. November 2019 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Gewässerraumzone

Die Gemeinde hat für die im Gemeindegebiet von Sufers vorhandenen Fliessgewässer (u.a. Hinterrhein, Steilerbach) und stehenden Gewässer (Sufnersee) die Gewässerraumzone nach Art. 37a KRG ausgeschieden. Die entsprechende Gewässerraumzone hat die Gemeinde praxisgemäss als eine die Grundnutzung überlagerte Zone (im Sinne einer Schutzzone) ausgeschieden. Die vorgenommene Zonenauscheidung stimmt mit den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung überein. Die Gewässerraumzonen können genehmigt werden.

2. Gefahrenzone 1 und 2

Die Gefahrenkommission II des AWN beurteilte mit Protokoll Nr. 2_2014_04_P vom 8. April 2016 die naturgefährdeten Siedlungs- und Landschaftsgebiete in Sufers. Die Gefahrenbeurteilung erfolgte auf ausgewählten Teilflächen des Siedlungsgebiets. Entsprechend der einschlägigen Waldgesetzgebung konzentrierte sich die Ausscheidung der Gefahrenzonen auf jene Gebiete, in welchen Menschen und Sachwerte gefährdet sein können. Dazu werden Erfassungsbereiche definiert, innerhalb welcher die Gefahrenbeurteilung detailliert vorgenommen und Gefahrenzonen mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1) und mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) ausgedehnt werden.

Die Erfassungsbereiche sowie die Gefahrenzonen 1 und 2 hat die Gefahrenkommission II für Sufers im Gefahrenzonenplan "Dorf / Gletti / Staumauer / Sufner Schmelzi" 1:2000 sowie im Gefahrenzonenplan "Cufercalalp / Glattabärg / Seebärgä / Perfils / Surettaalp" 1:2000, beide vom 8. April 2016, festgehalten. Diese sind für die Behörden verbindlich (Art. 28 Abs. 3 kantonales Waldgesetz am 18. Juni 2020; BR 920.100). Die Übernahme in die grundeigentümerverbindliche Ortsplanung erfolgte korrekt. Die im Zonenplan 1:10 000 ausgedehnten Gefahrenzonen 1 und 2 sowie die Erfassungsbereiche können genehmigt werden.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 vom 29. November 2019 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000

1. Erschliessungsstrasse (geplant)

Infolge Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 ist konsequenterweise auch die geplante Erschliessungsstrasse in diesem Bereich von der Genehmigung auszunehmen.

2. Parkplätze

Zwischen der Strasse "Furrastall" und dem Steilerbach (Parzelle Nr. 367) wurde im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 ein geplanter Parkplatz festgelegt. Diese rund 70 m lange Anlage tangiert im oberen (nordöstlichen) Teil die Gewässerraumzone. Im Hinblick auf das nötige Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass der heikle Uferbereich weder verbaut noch künstlich gesichert werden darf. Der Gemeinde wird empfohlen, das Bauprojekt vorgängig mit dem Amt für Natur und Umwelt abzusprechen.

3. Bootssteg und Feuerstelle (am Seeufer)

Im Mündungsbereich des Steilerbachs ist im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 ein Bootssteg enthalten, welcher etwa zur Vermietung von Pedalos, Kajaks, Standup-Paddles oder Ähnlichem genutzt werden kann. Zudem ist beim Bootssteg eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten und zeitweise ein Kiosk vorgesehen.

Sämtliche Aktivitäten liegen im Gewässerraum. Das Vorhaben direkt am See erweist sich im Licht der touristischen Ausrichtung der Gemeinde als zweckmässig. Die Standortgebundenheit des Vorhabens und das öffentliche Interesse an dessen Realisierung im Gewässerraum sind nachgewiesen. Die entsprechenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 1:1000 können somit genehmigt werden.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:1000 vom 29. November 2019 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Fuss- und Wanderwege

Das kantonale Inventar der Langsamverkehrswege (Fuss- und Wanderwege) ist gemäss Stellungnahme des TBA Graubünden vom 21. Februar 2020 grundsätzlich, mit

wenigen Ausnahmen, korrekt im Generellen Erschliessungsplan abgebildet und festgelegt worden. Die Gemeinde wird in Bezug auf die Nachführung darauf hingewiesen, dass Abweichungen und allfällige Doppelführungen von Wegen mit der "Wanderwege Graubünden" (vormals BAW Bündner Wanderwege) sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des TBA zu überprüfen und zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegebenenfalls ist der Generelle Erschliessungsplan anzupassen resp. zu ergänzen.

2. **Badesee mit Nebenanlagen**

Am südlichen Seeufer sind ein kleiner Badesee mit Grillstelle, Umkleide und Komposttoilette sowie ein Zugangsweg (Fuss- und Wanderweg) innerhalb des Waldareals geplant. Grundsätzlich ist gegen ein solches Vorhaben direkt am See im Licht der touristischen Ausrichtung der Gemeinde nichts einzuwenden. Die Standortgebundenheit des Vorhabens und das öffentliche Interesse an dessen Realisierung im Gewässerraum sind nachgewiesen. Die entsprechenden Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 können somit genehmigt werden.

Im Übrigen ergeben sich zum Generellen Erschliessungsplan 1:10 000 vom 29. November 2019 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 29. November 2019 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgenden Vorbehalten, Hinweisen, Empfehlungen und Präzisierungen genehmigt:
 - a) In Art. 12 Baugesetz (Zonenschema) wird im letzten Feld der fünften Zeile des Schemas für die Hotelzone die Empfindlichkeitsstufe ES II durch ES III ersetzt.

- b) Das Genehmigungsverfahren für den zweiten Satz von Art. 49 Abs. 4 Baugesetz wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ortsbildprägende Bauten im Lichte des Einordnungsgebots unabhängig von der zu realisierenden Nutzung zu beurteilen sind.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, die vorgesehenen Gestaltungsfachleute im ganzen Siedlungsgebiet regelmässig beizuziehen und die geplanten Gestaltungsrichtlinien als Projektierungs- und Beurteilungshilfen möglichst rasch zu erlassen.
 - e) Der Gemeinde wird empfohlen, Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an und im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem Tiefbauamt Graubünden zur Prüfung vorzulegen.
 - f) Art. 62 Abs. 1 Baugesetz wird mit der Präzisierung genehmigt, dass die geforderte "Beschränkung auf das Notwendigste" sowie "Optimierung in Standort und Ausstattung" sich nicht auf die Leistung der Mobilfunkanlagen, sondern lediglich auf die Dimensionierung und architektonische Gestaltung der Mobilfunkanlagen beziehen dürfen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000** vom 29. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkter Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und mit folgenden Vorbehalten, Feststellungen, Hinweisen und Anweisungen genehmigt:
- a) In der Legende wird in der Spalte der Empfindlichkeitsstufen bei der "Hotelzone" die Empfindlichkeitsstufe "ES III" aufgeführt (statt ES II).
 - b) Die Wohnzone 2 auf den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 im Umfang von 1605 m² wird nicht genehmigt. Die betroffene Fläche ist vorüberge-

hend bis zur Festlegung einer geeigneten anderweitigen Grundnutzungszone durch die Gemeinde als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu behandeln.

Die "Baulinie", die Schraffur "Sicherung der Baulandverfügbarkeit" sowie die Bandierung "Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen" im Bereich der nicht genehmigten Wohnzone 2 auf den Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 werden in der Konsequenz ebenfalls nicht genehmigt.

- c) Es wird festgestellt, dass die Einzonungen an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Arrondierungen) im Umfang von 604 m² auf 19 verschiedenen Parzellen sowie die Arbeitszonen-Einzonungen (Arrondierungen) im Umfang von 240 m² auf den Parzellen Nrn. 82, 93 und 352 weder Baulandmobilisierungsmassnahmen noch Mehrwertabgabepflichten auslösen.
 - d) Der Gemeindevorstand Sufers hat nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen nach Art. 19g KRG auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision unter Beizug des Eigentümers eine Einstufung der Baute Assek.-Nr. 64-A als "ortsbildprägend" zu prüfen.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000** vom 29. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000** vom 29. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgendem Hinweis resp. folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) Infolge Nichtgenehmigung der Wohnzone 2 im Bereich der Parzellen Nrn. 60, 379/377 und 378 (vgl. Dispositiv Ziffer 2 lit. b) wird auch die geplante

Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 379, Höhe Parzelle Nr. 377, nicht genehmigt.

- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Anlegung des Parkplatzes zwischen der Strasse "Furrastall" und dem Stellerbach (Parzelle Nr. 367) der Uferbereich weder verbaut noch künstlich gesichert werden darf. Es wird empfohlen, das Bauprojekt vorgängig mit dem Amt für Natur und Umwelt abzusprechen.
- 5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000** vom 29. November 2019 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - 6. Die Gemeinde Sufers wird darauf hingewiesen, dass Bauzonenumlagerungen lediglich noch im Umfang von maximal 9156 m² ohne Richtplanfestsetzung vorgenommen werden können.
 - 7. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
 - 8. Der Gemeindevorstand Sufers wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. November 2019 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 - 9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den graphischen Auszügen vorzunehmen.
12. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
13. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
14. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Sufers, 7434 Sufers
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Via C. Pellandini 2, 6500 Bellinzona
 - Sophie Bevernage, Hotel Seeblick Sufers, 7434 Sufers
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Kantonspolizei
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin