



Sitzung vom

12. Oktober 2021

Mitgeteilt den

14. Oktober 2021

Protokoll Nr.

874/2021

|                         |               |     |     |
|-------------------------|---------------|-----|-----|
| AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG |               |     |     |
| E                       | 15. Okt. 2021 | Nr. |     |
| CH                      | RIP           | MD  | DAB |
| GIS RS AD               |               |     |     |

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Ilanz/Glion** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung (erste Etappe der Gesamtrevision). Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Castrisch
- Zonenplan 1:2000 Ilanz
- Zonenplan 1:2000 Luven
- Zonenplan 1:2000 Pitasch
- Zonenplan 1:2000 Riein/Duvin
- Zonenplan 1:2000 Rueun
- Zonenplan 1:2000 Ruschein/Ladir
- Zonenplan 1:2000 Schnaus/Schischiu
- Zonenplan 1:2000 Sevgein
- Zonenplan 1:2000 Siat/Pigniu
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ilanz/Glion Nord
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ilanz/Glion Süd
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:25 000 Ilanz/Glion
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Castrisch
- Genereller Gestaltungsplan 1:500 Ilanz (Spitalquartier)
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ilanz
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Luven
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pitasch
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Riein/Duvin

- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Rueun
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ruschein/Ladir
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Schnaus/Schischiu
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sevgein
- Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siat/Pigniu
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ilanz (Spitalquartier)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Castrisch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Luven
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Pitasch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Riein/Duvin
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Rueun
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ruschein/Ladir
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Schnaus/Schischiu
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Sevgein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Siat/Pigniu
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ilanz/Glion Nord
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ilanz/Glion Süd
- Genereller Erschliessungsplan 1:25 000 Verkehr, Ilanz/Glion
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Castrisch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Ilanz
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Luven
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Pitasch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Riein/Duvin
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Rueun
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Ruschein/Ladir
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Schnaus/Schischiu
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Sevgein
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Siat/Pigniu
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Nord
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Süd
- Genereller Erschliessungsplan 1:25 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Ilanz/Glion die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Dezember 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Bericht Anpassungen aufgrund der 1. Mitwirkungsaufgabe
- Bericht Anpassungen aufgrund der 2. Mitwirkungsaufgabe
- Bericht Anpassungen aufgrund der Behandlung im Parlament
- Grundlagenbericht
- Bericht zur Bevölkerungskonferenz vom 1. Februar 2014
- Begleitbericht Gewässerraumausscheidung Gemeinde Ilanz/Glion
- Bericht Freihaltung der Ortsbilder
- Lärmgutachten Pendas
- Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht
- Liste Fledermausquartiere (Castrisch, Duvin, Ilanz, Ladir, Luven, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein, Siat)
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Castrisch
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Duvin
- Ortsbauliche Analyse – Stadt Ilanz
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Ladir
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Luven
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Pigniu
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Pitasch
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Riein
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Rueun
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Ruschein
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Schnaus/Dorf Strada
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Sevgein
- Ortsbauliche Analyse – Dorf Siat

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 7. Juni 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 9. Februar 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. März 2020. Es gingen 14 Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. Im Rahmen der Verfahrensbeilegung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichte die [REDACTED] am 4. August 2020 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 17. August 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Ilanz/Glion um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Ilanz/Glion bildet im Wesentlichen die Zusammenführung der 13 Ortsplanungen der im Jahr 2013 fusionierten Gemeinde. Aufgrund der Grösse der Gemeinde und der Vielschichtigkeit der Inhalte hat die Gemeinde die Planung in sechs Phasen unterteilt, welche in zwei Etappen zur Genehmigung eingereicht werden. Die hier zu prüfende erste Genehmigungsetappe stellt Phase IV der Gesamtrevision dar. Parallel dazu wurde in Phase V das kommunale räumliche Leitbild erarbeitet und vom Gemeindevorstand am 6. April 2021 genehmigt. Die Umsetzung der Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) resp. des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung (KRIP-S) wird in Phase VI erfolgen und bildet schliesslich Gegenstand der noch zu beschliessenden zweiten Genehmigungsetappe. Gleichwohl finden sich in der vorliegenden ersten Etappe einige Inhalte, welche dieser zweiten Genehmigungsetappe vorgreifen.

## **C.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

#### **1. Allgemeines**

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

#### **2. Siedlungsgebiet**

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten.

Mit der vorliegenden Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um ca. 2,78 ha erweitert. Allerdings gehen ca. 2,03 ha auf Geoinformationssystem-technisch bedingte Bereinigungen zurück, welche nicht weiter berücksichtigt werden. Planungsbedingte (materielle) Erweiterungen belaufen sich daher auf lediglich ca. 7484 m<sup>2</sup>. Folglich wird die Grenze von 1 ha nicht überschritten und auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans kann verzichtet werden.

Des weiteren werden mit der hier vorliegenden Planung ca. 24 730 m<sup>2</sup> verlagert. Damit bedarf die Verlagerung des Siedlungsgebietes gestützt auf Art. 15 Abs. 3 RPG sowie Kap. 5.2.1 KRIP-S einer vorgängigen Anpassung des Regionalen Richtplans. Ein Grossteil der Verlagerungen umfasst Klein- und Kleinstflächen und stellt Arrondierungen dar, für die der Schwellenwert von 1 ha unter anderem eingeführt wurde. Hingegen führt allein die Einzonung des Areals "Pendas" zu einer Erweiterung des Siedlungsgebiets von ca. 20 626 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann somit nicht genehmigt werden, bis das Siedlungsgebiet im Rahmen des Regionalen Richtplans definiert wurde.

### 3. Kompensationspflicht

Gemäss KRIP-S (vgl. Ziff. 5.2.2, S. 5.2-8) müssen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in Gemeinden mit richtig oder überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gemeindeintern mindestens kompensiert werden. Bei Illanz/Glion handelt es sich gemäss KRIP-S (vgl. S. 5.2-18) um eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Bauzonen insgesamt um ca. 3,59 ha reduziert. Die Bilanz für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen hingegen weist eine Vergrösserung um ca. 2,22 ha aus. Hierbei sticht vor allem die Einzonung des Areals "Pendas" zwischen dem Bahnhof Illanz und dem Vorderrhein mit ca. 1,69 ha in die Kernerweiterungszone hervor. Dabei handelt es sich zwar grösstenteils um bereits bebaute Parzellen, jedoch werden hiermit auch zusätzliche Bauzonenreserven geschaffen. Die weiteren Veränderungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ergeben sich durch Ein- und Auszonungen von Klein- und Kleinstflächen infolge von Arrondierungen oder Bereinigungen der Bauzonenabgrenzungen, vielfach an der Grenze zur Zone Übriges Gemeindegebiet (ÜG) entlang von Strassen (sog. Strassen-ÜG). Die genannten Kleinflächen sind aus raumplanerischen Sicht nicht zu beanstanden, dienen sie in der Regel doch einer verbesserten Nutzung des Bodens und sind somit insbesondere im Sinne des Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG zu verstehen.

Hingegen stellt die neue Kernerweiterungszone in "Pendas" eine klassische Einzonung dar, welche ohne Kompensation nicht statthaft ist. Die Gemeinde Illanz/Glion muss gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 7ff.) ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszonen insgesamt reduzieren. Diese Arbeiten sind, wie erwähnt, für die zweite Revisions- etappe der Ortsplanung vorgesehen. Daher drängt sich (statt einer Sistierung) auf, die Einzonung des Gebietes "Pendas" in die Kernerweiterungszone zur Überarbeitung zurückzuweisen, um der Gemeinde die nötige Handlungsfreiheit für die zweite Etappe zu belassen. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass das Gebiet "Pendas" im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als zu erhaltende Freifläche erfasst ist.

Mit Schreiben vom 3. November 2020 wurde die Gemeinde Ilanz/Glion hierzu vom Amt für Raumentwicklung angehört. In ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2021 legt die Gemeinde dar, dass sie dieses Vorgehen als zweckmässig erachtet, sofern auch der Bahnhofsbereich (Parzellen Nrn. 490, 491, 492, 493, 494, 495, 15 395 sowie Teile der Parzelle Nr. 111; s. Plan im Anhörungsschreiben der Gemeinde Ilanz/Glion, Rz. 27, S. 19) ebenfalls zur Überarbeitung zurückgewiesen werden. Nur so sei die Planung gesamthaft für das Areal neu zu konzeptionieren. Diesem Antrag kann Folge geleistet werden.

## **D.**

### **Baugesetz**

#### **1. Allgemeine Bemerkungen**

Das vollständig revidierte Baugesetz der Gemeinde Ilanz/Glion ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen. Schwerpunkte dieser am 1. April 2019 in Kraft getretenen KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w). Diese Regelungen sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden. Die Gemeinde Ilanz/Glion hat mit Art. 4 Baugesetz von der Möglichkeit der Baulandmobilisierung für bestehende Bauzonen gemäss Art. 19g KRG Gebrauch gemacht.

#### **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 formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden im Baugesetz formelle Mängel festgestellt, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinn zugänglich sind. Mit Schreiben vom 3. November 2020 wurde die Gemeinde

Ilanz/Glion darüber informiert. Sie stimmt mit Schreiben vom 20. Mai 2021 den Korrekturen der formellen Fehler (Änderung der Begriffe "Inertstoffdeponie" und "Reaktordeponie" in Deponietyp A resp. E in Art. 49 f. Baugesetz sowie Änderung des Begriffes "siedlungsbaulich" in ortsbaulich in Art. 57 Baugesetz) zu. Zudem ersuchte die Gemeinde im genannten Anhörungsschreiben um eine Korrektur des Tippfehlers in der Überschrift des Kap. C. sowie in Art. 73 Abs. 1 Baugesetz (Korrektur der Planbezeichnung in Genereller Erschliessungsplan). Diesem Antrag kann stattgegeben werden.

### **3. Materielles**

#### **3.1 Art. 40 (Zone für Grünflächen)**

Die Gemeinde sieht in Art. 40 Baugesetz eine Regelung für die Zone für Grünflächen vor, wobei nach Abs. 1 dafür die einschlägigen Bestimmungen im KRG gelten sollen. In Abs. 2 bis 4 sieht die Gemeinde vor, die zulässigen Bauten und Anlagen in dieser Zone zu bestimmen.

Die Zone für Grünflächen ist in Art. 30 KRG geregelt. Art. 107 Abs. 2 KRG bestimmt, dass die unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des neuen KRG abweichenden kommunalen Vorschriften sofort, d. h. bereits mit dem Inkrafttreten des neuen KRG, vorgehen. Diese unmittelbar anwendbaren Bestimmungen des KRG sind in Ziff. 1 – 5 von Abs. 2 namentlich aufgezählt. Darunter ist auch die Zone für Grünflächen verzeichnet. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass diese Zonen in sämtlichen Gemeinden des Kantons gleich angewendet und ausgelegt werden. In diesem Sinne sind kommunale Bestimmungen unnötig. Darüber hinaus sind sie auch aus Überlegungen zur Rechtssicherheit problematisch und zumindest dann unzulässig, sofern sie sich nicht auf eine gefestigte kantonale Praxis und Rechtsprechung stützen können. Ob in einer Zone für Grünflächen beispielsweise ein Gartenhäuschen oder ein Pavillon zulässig ist, kann nicht im kommunalen Baugesetz geregelt werden, sondern ist vielmehr im konkreten Fall zu beurteilen.

Die Gemeinde äusserte sich zu dieser Problematik mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 3 f.). Darin beantragt sie, die Zone könne einfach in "Zone für Grünräume" umbenannt werden. Dadurch würde es sich neu um eine kommunale Spezialzone handeln, welche nach Art. 49 Abs. 3 KRG zulässig sei. Dem kann nicht gefolgt werden.

Art. 40 Abs. 1 Baugesetz sieht ausdrücklich vor, dass für die Zone grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen des KRG anzuwenden seien. Somit wollte der Souverän der Gemeinde Ilanz/Glion eine Zone nach KRG und nicht eine kommunale Spezialzone. Art. 40 Abs. 2 bis 4 Baugesetz kann somit nicht genehmigt werden.

### **3.2 Art. 41 (Freihaltezone)**

Auch für die Freihaltezone ist analog zu obigen Erwägungen festzustellen, dass kommunale Ergänzungen sehr problematisch sind. Gemäss Art. 35 Abs. 2 KRG dürfen Bauten und Anlagen dem Zonenzweck nicht widersprechen. Ob dem im Einzelfall so ist, kann nicht bereits im Baugesetz vorab entschieden werden.

Die Gemeinde äusserte sich zu dieser Problematik mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 3 f.) und schlägt auch hier eine Änderung der Zonenbezeichnung vor. Dem kann auch hier nicht stattgegeben werden. Art. 41 Abs. 3 bis 4 Baugesetz werden nicht genehmigt.

### **3.3 Art. 42 (Ruhezone)**

Die Bestimmung zur Ruhezone entspricht Art. 39 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2014 (MBauG 2014). Dabei handelt es sich aber um ein veraltetes Instrument, welches sich in der Vergangenheit nicht bewährt hat. Dem entsprechend wurde es aus dem MBauG 2020 gestrichen. Der Gemeinde wird daher empfohlen, die Ruhezone bei nächster Gelegenheit durch Wildruhezone gemäss Art. 50 MBauG 2020 zu ersetzen.

### **3.4 Art. 46 (Campingzone)**

Art. 46 Abs. 1 Baugesetz sieht vor, dass in der Campingzone unter anderem auch sogenannte "Cabins" erstellt werden dürfen. Zu dieser Regelung drängen sich verschiedene Bemerkungen auf. Zum einen handelt es sich bei der Campingzone nach Art. 46 Baugesetz um eine Nichtbauzone. Somit sind lediglich betrieblich notwendige Bauten zulässig, wie beispielsweise sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungsstätten oder eine Rezeption.

Um den heutigen Bedürfnissen des Campingtourismus Genüge zu tun, ohne den Trennungsgrundsatz sowie die Bestimmungen von Art. 15 RPG zur Lage und Grösse

von Wohnbauzonen zu unterlaufen, werden in Nichtbauzonen praxisgemäss "campingähnliche" Bauten in untergeordnetem Umfang zugelassen (vgl. Merkblatt Camping und Raumplanung, ARE, Oktober 2019). Diese Bauten müssen in ihrer baulichen Dimension einem Wohnwagen/-mobil mit einer maximalen Grundfläche (Wohnfläche) von 25 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,80 m (bei Flachdächern von 2,20 m) entsprechen. Die von der Gemeinde vorgesehene Regelung der "Cabins" mit einer maximalen Grundfläche von 42 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 4 m übersteigt die gemäss Merkblatt zulässigen Masse.

Das Amt für Raumentwicklung führte im Anhörungsschreiben vom 3. November 2020 aus, dass campingähnliche Bauten bloss mit einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von 2,20 m zulässig seien. Im Anhörungsschreiben der Gemeinde vom 20. Mai 2021 erklärt sie sich damit einverstanden, die maximale Grundfläche auf 25 m<sup>2</sup> zu beschränken. Auch die Gesamthöhe könne reduziert werden, jedoch bloss auf 3 m, statt wie vom Amt für Raumentwicklung vorgeschlagen auf 2,20 m. Zur Begründung führt die Gemeinde aus, die "Cabins" mit Flachdach müssten bereits aus Gründen der Wohnhygiene auf einen Sockel montiert werden.

Das Amt für Raumentwicklung hat in seinem Anhörungsschreiben übersehen, dass gemäss dem erwähnten Merkblatt eine Gesamthöhe von 3,80 m zulässig ist. Der vom Amt für Raumentwicklung erwähnte Wert von 2,20 m bezieht sich auf Flachdachbauten. Dabei ist das erwähnte Merkblatt diesbezüglich etwas unpräzise und missverständlich. Die erwähnten Flachdachbauten dürfen zwar lediglich eine Höhe von 2,20 m aufweisen, jedoch bezieht sich dieser Wert allein auf die Flachdachbaute selbst. Nicht darin eingerechnet sind die in der Regel nötigen Sockel oder Fundamente, welche für den Geländeausgleich sowie aus wohnhygienischen Gründen nötig sind. Somit darf wie von der Gemeinde aufgezeigt eine "Cabin" mit einem Flachdach durchaus auf ein Fundament von 0,6 m gestellt werden, womit eine Gesamthöhe von 2,80 m (2,20 m + 0,60 m) resultiert. Damit entspricht eine solche Flachdachbaute in etwa der Höhe eines herkömmlichen Wohnwagens (Höhe innen ca. 2,00 m, aussen ca. 2,70 m). Weitere Details (z. B. Höhen für Sockel sowie Flachdachbauten) können im Arealplan festgelegt werden. Vorliegend werden die zulässigen baulichen Dimensionen mit einem Vorbehalt auf folgende Höchstmasse korrigiert: 25 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie 3,80 m Gebäudehöhe.

Im Anhörungsschreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 4ff.) beantragt die Gemeinde, anstelle des zu erstellenden Gestaltungskonzepts eine Arealplanpflicht zu stipulieren. Hierzu soll mittels direkter Korrektur in Art. 46 Abs. 1 Baugesetz, letzter Satz, das Wort "Gestaltungskonzept" durch "Arealplan" ersetzt werden. Ebenso solle die Bestimmung im zweiten Spiegelstrich von Art. 46 Abs. 4 Baugesetz, wonach das Gestaltungskonzept durch den Gemeindevorstand zu genehmigen ist, gestrichen werden. Gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG kann diesem Antrag gefolgt werden.

Wie eingangs erwähnt, können die "Cabins" mit der vorliegenden Bestimmung als eigenständige Wohneinheiten ausgestattet werden. Damit würden die "Cabins" auch unter den Geltungsbereich des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) fallen. Dementsprechend müssen diese touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 ZWG sein. Somit ist eine dauerhafte Vermietung der "Cabins" an einzelne Personen nicht erlaubt. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baubewilligung entsprechende Auflagen verfügt werden müssen.

### **3.5 Art. 49 (Materialablagerungszone)**

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in der Deponie "Tschentaneras" auch eine Deponie des Typs B betrieben wird. Zudem besitzt die Deponie "Plaun Grond" auch ein Kompartiment für Schlacke (Typ D nach der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA; SR 814.600). Die Gemeinde wird ersucht, die baugesetzliche Regelung für diese Deponietypen zu ergänzen.

### **3.6 Art. 57 (Geschützte und partiell geschützte Bauten und Anlagen, zu erhaltende Bauvolumen)**

#### **a) Vorbemerkung**

Die Baugesetze der Bündner Gemeinden unterschieden früher in der Regel zwischen "schützenswerten Bauten und Anlagen", "erhaltenswerten Bauten und Anlagen" sowie allenfalls noch "ortstypischen, prägenden Bauten und Anlagen" (vgl. Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aus dem Jahr 2014, MBauG14). Im ZWG vom 20. März 2015 wurde die für viele Kantone neue Kategorie von "ortsbildprägenden Bauten" geschaffen. Gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG dürfen in den geschützten sowie

auch in solchen als ortsbildprägend festgelegten Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen erstellt werden, sofern die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben (Abs. 1 lit. a), eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann (Abs. 1 lit. b) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Abs. 1 lit. c).

Damit folglich in einer Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % in eine bestehende Baute eine neue Zweitwohnung eingebaut werden darf, muss somit als erste Voraussetzung entweder eine schützenswerte oder ortsbildprägende Baute vorliegen. Entsprechend haben die Gemeinden in den neueren Ortsplanungen diese Bauten in den Generellen Gestaltungsplänen zu bezeichnen und eine entsprechende Baugesetzesbestimmung zu erlassen. Das überarbeitete Musterbaugesetz unterscheidet in Art. 69 denn auch zwischen geschützten und ortsbildprägenden Bauten. Wurde eine Baute in einem Generellen Gestaltungsplan als "geschützt" oder "ortsbildprägend" festgelegt, so ist der Einbau einer Zweitwohnung zulässig, sofern die oben erwähnten Voraussetzungen (neben anderen Vorgaben) erfüllt sind.

Die Gemeinde Ilanz/Glion verzichtete darauf, diese neue Unterscheidung vorzunehmen, was die Beurteilung im Einzelfall verkompliziert und zu Lasten der Rechtssicherheit für die Betroffenen geht. In diesem Sinne wird der Gemeinde Ilanz/Glion dringend empfohlen, ihre gewählte Praxis zu überdenken und die bundesgesetzlich vorgegebene Unterscheidung "geschützt" und "ortsbildprägend" im Generellen Gestaltungsplan und im Baugesetz einzuführen.

#### **b) Geschützte und partiell geschützte Bauten**

Art. 57 Abs. 3 Baugesetz sieht vor, dass Bauten gemäss Abs. 1 (geschützte Bauten) und Abs. 2 (partiell geschützte Bauten) als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG gelten.

Unstreitig gelten die im Generellen Gestaltungsplan von Ilanz/Glion als geschützt festgelegten Bauten und Anlagen auch als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG. Fraglich und nachstehend zu prüfen ist indessen, ob dies auch auf partiell geschützte Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 Abs. 2 Baugesetz zutrifft. Es stellt sich

somit die Frage, ob partiell geschützte Bauten und Anlagen entweder als geschützt oder als ortsbildprägend im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG betrachtet werden können.

Anders als die geschützten Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 Abs. 1 Baugesetz müssen die bloss partiell geschützten Bauten und Anlagen nicht von "hohem" Wert sein. Sie unterliegen auch nicht dem Grundsatz der Unveränderbarkeit und müssen deshalb nicht integral, also aussen wie innen, erhalten werden. Vielmehr wird der Schutz auf die "wesentliche äussere Bausubstanz" und "allenfalls wichtige" Substanz im Inneren beschränkt. Dies genügt nicht, damit auch partiell geschützte Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 Abs. 2 als geschützt im Sinne von Art. 9 ZWG gelten können.

Gemäss Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) sind ortsbildprägende Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG jene Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbilds und zur Identität des Ortes beitragen. Demgegenüber sind partiell geschützte Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 Abs. 2 Baugesetz nur allenfalls und somit nicht zwingend durch ihre Lage und Gestalt von ortsbaulichem Wert. Das ist ungenügend. Entsprechend können partiell geschützte Bauten und Anlagen gemäss Art. 57 Abs. 2 Baugesetz nicht als ortsbildprägend im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG betrachtet werden. Entsprechend ist Art. 57 Abs. 3 Baugesetz mit einem Vorbehalt zu genehmigen.

Die Gemeinde wurde hierzu angehört. Sie führt dazu im Wesentlichen aus, die Beurteilung der Regierung stehe im Widerspruch zur Praxis des Kantons Bern. Die Praxis des Kantons Bern respektive die entsprechende Gesetzgebung muss von der Regierung nicht auf die Richtigkeit überprüft werden. Dies wird allenfalls einmal von einem Gericht geschehen. Unabhängig davon muss der Kanton Graubünden die Gesetze selber auslegen und die kommunalen Baugesetze auf ihre Richtigkeit überprüfen.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2021 (Rz. 24.1f.) eventualiter, dass alle Stallscheunen, die in der vorliegenden Planung partiell geschützt werden sollen, zur Überarbeitung zurückgewiesen werden sollen. Dieser Antrag ist abzulehnen. Die Unterschutzstellungen müssen immer aus rein orts-/städtebaulichen

und kulturhistorischen Gründen erfolgen – unbesehen von damit allfällig verbundenen Umnutzungsmöglichkeiten. Wie eingangs erwähnt, wird der Gemeinde empfohlen, ihr gewähltes System zu überdenken und zu überarbeiten. Wie und ob sie das macht, muss ihr überlassen werden.

In Würdigung der vorgenannten Aspekte wird der in Art. 57 Abs. 3 Baugesetz enthaltene Passus "und 2" nicht genehmigt, so dass partiell geschützte Bauten gemäss Art. 57 Abs. 2 Baugesetz nicht als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG gelten.

### **3.7 Art. 91 (Dächer) und Art. 92 (Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte)**

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges Element des Ortsbildes und deshalb mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. In den bisherigen Baugesetzen einzelner Fraktionen fanden sich Vorschriften bezüglich Firstrichtungen und Dachmaterialien. Da nicht alle Bestimmungen betreffend Dächer in das revidierte Baugesetz aufgenommen wurden, ist es umso wichtiger, dass die Gemeinde Ilanz/Glion bei Bauvorhaben ein besonderes Augenmerk auf die Dachgestaltung legt und dabei den Besonderheiten der Fraktionen Rechnung trägt.

Gemäss Art. 91 Abs. 2 Baugesetz ist die vorgegebene Firstrichtung gemäss Generellem Gestaltungsplan einzuhalten. Die Firstrichtungen fehlen jedoch in den vorliegenden Generellen Gestaltungsplänen. In der Annahme, dass die Firstrichtungen einzelner Bauten im Zuge der zweiten Etappe der Gesamtrevision im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden, ist dies nicht zu beanstanden.

In den Baugesetzen der Fraktionen sind neben den Materialien und Formen auch immer die ortsüblichen Farben für Dächer festgeschrieben. Die Gemeinde wird ersucht, im Zuge der zweiten Etappe der Gesamtrevision eine entsprechende Ergänzung des Art. 91 Baugesetz zu prüfen.

Im Übrigen gibt das am 9. Februar 2020 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

## E.

**Zonenplan 1:2000 Castrisch**

**Zonenplan 1:2000 Ilanz**

**Zonenplan 1:2000 Luven**

**Zonenplan 1:2000 Pitasch**

**Zonenplan 1:2000 Riein/Duvin**

**Zonenplan 1:2000 Rueun**

**Zonenplan 1:2000 Ruschein/Ladir**

**Zonenplan 1:2000 Schnaus/Schischiu**

**Zonenplan 1:2000 Sevgein**

**Zonenplan 1:2000 Siat/Pigniu**

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ilanz/Glion Nord**

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000 Ilanz/Glion Süd**

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:25 000 Ilanz/Glion**

### **1. Vorgaben bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen**

#### **1.1 Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen**

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk eine Änderung des RPG angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der RPV traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. Das Augenmerk dieser Anpassung lag auf einer angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Art. 15 Abs. 2 RPG bestimmt neu ausdrücklich, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind.

Wie bereits vorne zur Richtplankonformität erwähnt, verfügt die Gemeinde Ilanz/Glion über mutmasslich überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen-Reserven. Die Gemeinde ist sich dieser Problematik bewusst und hat bereits eine Planungszone erlassen, welche potentielle Auszonungsflächen bezeichnet. Darüber hinaus wurde in der hier zu genehmigenden Planung mit Art. 4 Baugesetz eine Vorschrift zur Baulandmobilisierung erlassen. Die entsprechenden Flächen sind im Zonenplan aus-

gewiesen. Die notwendigen Auszonungen wurden indessen noch nicht vorgenommen und sollen erst in der zweiten Genehmigungsetappe erfolgen. Damit ist die vorliegende Planung nicht im Einklang mit der Vorgabe von Art. 15 Abs. 2 RPG.

Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 46 ff.) geht hervor, dass die Gemeinde gemäss rechtskräftiger Ortsplanung über ca. 37,1 ha unüberbaute Bauzonen verfügt, ca. 25,9 ha davon sind Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. S. 48) wird sodann ausgeführt, dass infolge des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs um acht Einwohnerinnen und Einwohner kein Baulandbedarf für die Gemeinde Illanz/Glion bestünde. Zuerst ist dazu anzumerken, dass die Bevölkerungsprognosen 2016 für die Gemeinde Illanz/Glion ein Wachstum um 298 Einwohnern bis 2030 ergaben. Zwischenzeitlich liegen die neuen Bevölkerungsprognosen vor. Dort wird für Illanz/Glion gemäss Szenario "hoch" nur mehr eine Zunahme der Bevölkerung um 119 Einwohnerinnen und Einwohner von 4757 (per 31. Dezember 2019) auf 4876 für das Jahr 2035 erwartet. Mit den bisherigen Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen stünden folglich ca. 2177 m<sup>2</sup> (259 000 / 119) Wohnbauland pro zusätzlicher Einwohnerin respektive zusätzlichem Einwohner zur Verfügung; der Baulandbedarf der gegenwärtigen Einwohnerinnen und Einwohner umfasst hingegen lediglich ca. 193 m<sup>2</sup> (919 900 / 4757). Dies zeigt, dass die Gemeinde Illanz/Glion trotz positiver Bevölkerungsprognose über deutlich zu grosse Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen verfügt.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen des Datenblattes als Grundlage für den KRIP-S gedacht und konzipiert sind. Sie bilden eine Datenbasis zur Steuerung der Baulandkapazitäten über den ganzen Kanton. Rückschlüsse auf den konkreten Baulandbedarf auf Stufe der Nutzungsplanung lassen die Datenblätter hingegen nur bedingt zu. So wäre beispielsweise die Schlussfolgerung, dass bei einem Bevölkerungsrückgang kein Bedarf für Bauland mehr bestehe, falsch.

Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen muss die Gemeinde alle relevanten Faktoren einbeziehen. Neben den Bevölkerungsprognosen können dies auch wirtschaftliche Entwicklungen sowie Ausbauprojekte der Verkehrsinfrastruktur (insbesondere bessere ÖV-Erschliessung) sein. Ebenso gilt es, die Zentrenfunktionen und die öffentlichen sowie soziokulturellen Einrichtungen zu

beachten. Dabei kommt dem erwähnten kommunalen räumlichen Leitbild eine besondere Bedeutung zu ( [REDACTED] in: Praxiskommentar RPG, Bd. I: Nutzungsplanung, [REDACTED] [Hrsg.], 2016, N. 54 zu Art. 15 RPG).

Die hier zur Diskussion stehende Planung weist zwar gesamthaft eine Reduktion der Bauzonen um ca. 3,30 ha auf, die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden jedoch um ca. 2,51 ha vergrössert. Wie vorne ausgeführt, kann die Einzonung des Gebiets "Pendas" im Umfang von ca. 1,69 ha nicht genehmigt werden. Die verbleibenden ca. 0,82 ha ( $2,51 - 1,69$ ) eingezonte Wohn-, Misch- und Zentrumszonen stellen Arrondierungen oder Bereinigungen der Zonenabgrenzungen dar, welche in dieser Form akzeptiert werden können. Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht, in der weiteren Planung ihrer Aufgabe gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG zur Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nachzukommen. Gleiches gilt aber auch für andere überdimensionierte Bauzonen. Hier ist z. B. an Flächen in der Zone für öffentliche Bauten zu denken, die infolge der Fusion nicht mehr benötigt werden.

Den vorliegenden Revisionsakten wurde keine Übersicht der Bauzonenkapazitäten und somit kein aktualisierter Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie der Nutzungsreserven beigelegt. Dies ist im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe nachzuholen. Grundsätzlich sind die Bauzonenreserven soweit zu reduzieren, dass die Gemeinde eine Bauzonenkapazität aufweist, welche sich mit dem erwarteten Bedarf deckt. Dabei obliegt es der Gemeinde, wie vorstehend erwähnt, weitere Faktoren, neben der Bevölkerungsentwicklung, zur Bedarfsermittlung darzulegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde Ilanz/Glion vermutlich weiterhin über zu grosse Bauzonenreserven verfügt. Die Planung wird daher unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Ortsplanung im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe den Aufträgen gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sowie des KRIP-S (Kap. 5.2.2) nachkommt.

## 1.2 Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) umfasst.

Einzonungen, die von den Gemeinden nach dem 1. April 2019 beschlossen wurden und werden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht nach Massgabe der neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG (vgl. Art. 19i bis Art. 19r KRG sowie Übergangsbestimmung in Art. 108a Abs. 1 KRG).

Die Mehrwertabgabe hat sich vorliegend somit nach den neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG zu richten. Wie in Art. 19k Abs. 2 KRG vorgesehen, hat die Gemeinde Ilanz/Glion vom Amt für Immobilienbewertung ein Gutachten zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung erstellen zu lassen. Gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 %, wobei die Gemeinden gemäss Art. 19l Abs. 3 KRG diesen Prozentsatz in ihren Baugesetzen im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 % senken können. Die Gemeinde hat die entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerschaft zu veranlagern resp. in Rechnung zu stellen, sobald die vorliegende Nutzungsplanung rechtskräftig geworden ist. Gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG haben die Gemeinden 75 % der Erträge der Mehrwertabgabe (aus Einzonungen) in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern.

Die Gemeinde schreibt dazu in ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2021, dass die nötigen Vorarbeiten für das Veranlagungsverfahren bereits angelaufen seien und dieses unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Planung durchgeführt werde. Der Stellungnahme legt die Gemeinde eine Liste der Parzellen bei, welche von Einzonungen tangiert sind. Abgabepflichtig sind demnach folgende Parzellen: Nrn. 84, 4076, 4088, 4338, 7030, 7110, 7138, 7142, 9615, 11 144, 11 190, 12 028, 12 063, 12 083, 12 157, 15 334 und 15 335. Unterhalb des Freibetrages von Fr. 20 000.– und damit von der Abgabepflicht befreit sind die Parzellen Nrn. 2670, 4203, 4218, 5244, 5269,

5598, 7102, 7114, 7141, 8008, 8050, 10 107, 11 123, 11 414, 14 116, 14 163, 14 191, 15 054 und 15 357.

### **1.3 Überprüfung des Konzepts der Bauverpflichtungsfestlegungen auf den bestehenden Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Art. 19g KRG)**

#### **a) 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.

#### **b) Prüfung und Beurteilung der Bauverpflichtungsregelung**

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 ergibt. 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, ortsbildschützende Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Die Gemeinde ist den genannten Anforderungen an die Ausgestaltung der Bauverpflichtungsregelung in den Planungsmitteln in zweckmässiger Weise teilweise nachgekommen. Die Regelung betrifft einen grossen Teil der noch überbaubaren Grund-

stücke (Reserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) oder einzelne Grundstücksteile, die sich als solche bei gegebenem Bedarf und somit im öffentlichen Interesse auch zweckmässig mobilisieren lassen. Von der Bauverpflichtung ausgenommen wurden hingegen Flächen, die mit einer Planungszone als Auszonungspotenzial belegt wurden. Darüber hinaus finden sich noch weitere Flächen, welche von der Bauverpflichtung verschont werden. Ob es sich dabei um für das Ortsbild wertvolle siedlungsgliedernde Freiräume handelt, die explizit zum Schutz des Ortsbildes von Hochbauten freigehalten bleiben sollen, geht aus der Planung nicht hervor. Die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen ist somit überwiegend korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan können genehmigt werden. Allerdings wird die Gemeinde im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe die Bauverpflichtung auch auf Flächen ausweiten müssen, die entgegen der Planungszone nicht ausgezont werden. Zudem wird die Gemeinde zu begründen haben, wenn sie bei unüberbauten Flächen auf eine Bauverpflichtung verzichtet.

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Mit der Belegung der unüberbauten Parzellen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mit der Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG hat die Gemeinde einen wichtigen Schritt hierfür gemacht. Gemessen an den Zielsetzungen der Gemeinde ist lediglich problematisch, dass die Frist für die Erfüllung der Überbauungspflicht nicht tiefer als acht Jahre angesetzt wurde. Des Weiteren hat die Gemeinde darauf verzichtet, für bestehende unüberbaute Bauzonen eine Pflicht zur 80-prozentigen Mindestauserschöpfung des Nutzungsmasses einzuführen. Damit schränkt sich die Gemeinde bezüglich einer aktiven Baulandpolitik und der Sicherstellung ausreichender Entwicklungsreserven deutlich ein.

### **c) Hinweise für den Vollzug (Grundbuchanmerkungen)**

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 Grundbuchanmerkung.

## **2. Gewerbezone**

### **2.1 Gewerbezone 1**

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Ilanz/Glion eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend eine Erweiterung der Zona d'industria e menaschis (Industrie- und Gewerbezone) in der Fraktion Rueun. Im Zuge der hier zu genehmigenden Zusammenführung der Ortsplanung wird die Zona d'industria e menaschis in die Gewerbezone 1 überführt. Daher hatte die Gemeinde am 29. November 2020 einerseits eine Anpassung der noch rechtskräftigen Ortsplanung Rueun sowie eine Anpassung der hier zu genehmigenden Gesamtrevision verabschiedet. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun) wurde zwischenzeitlich mit Regierungsbeschluss vom 11. Mai 2021 (Prot. Nr. 437/2021) genehmigt. Die Genehmigung des Zonenplans und des Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun) vom 29. November 2020 hingegen erfolgt im Zuge des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses.

### **2.2 Gewerbezone 2**

Bei der Westumfahrung auf den Parzellen Nrn. 15 334 und 15 335 ist eine Einzonung von ca. 2988 m<sup>2</sup> in die Gewerbezone 2 vorgesehen. Da es sich hierbei nicht um Wohn-, Misch- und Zentrumszonen handelt und aus der Änderung der Bauzonen insgesamt eine Reduktion bilanziert, ist die erforderliche Kompensation erfolgt.

Die Gewerbezone 2 liegt im Einflussbereich der stark befahrenen Westumfahrung. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Westumfahrung muss davon ausgegangen werden, dass der für diese Zone geltende Planungswert für die Empfindlichkeitsstufe III ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen überschritten wird. Gestützt auf Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) kann die Einzonung der Parzellen Nrn. 15 334 und 15 335 unter der Auflage genehmigt werden, wonach im Folgeverfahren mit einem Lärmschutz-

nachweis aufzuzeigen ist, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

### **3. Dorfzone**

Im Rahmen der Behandlung einer Planungsbeschwerde (12/20) wurde von Seiten der Eigentümerin sowie der Gemeinde Ilanz/Glion beantragt, die Parzelle Nr. 3044 in Duvin, soweit sie in der Dorfzone liegt, in die Landwirtschaftszone auszunutzen. Diesem Antrag kann gestützt auf Art. 101 KRG gefolgt werden. Mit der Auszonung der ca. 538 m<sup>2</sup> Dorfzone geht konsequenterweise auch die Aufhebung der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit einher.

### **4. Gewässerraumzone**

#### **4.1 Ausscheidungen des Gewässerraumes**

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 824.201) auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Wald oder in Gebieten befindet, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind (lit. a), eingedolt ist (lit. b.), künstlich angelegt ist (lit. c) oder sehr klein ist (lit. d). Die Gemeinde Ilanz/Glion hat in Anwendung dieser Bestimmung für eine Reihe von Bächen und Bachabschnitten keine Gewässerraumzonen ausgeschieden.

Allgemein ist zu bemerken, dass ein Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerraumzonen bloss vorläufiger Natur ist. Ändert sich die Interessen- oder Konfliktlage, müsste auf den Entscheid bei einer nächsten Planung gegebenenfalls zurückgekommen werden. Zu denken ist beispielsweise an ein allfälliges Bauvorhaben im Bereich eines Kleingewässers oder die Änderung der Bewirtschaftung von Weidenutzung zu intensiver Landwirtschaft.

Im Mündungsbereich der Ual da Pitasch mit dem Glenner besteht ein Nutzungskonflikt mit bestehenden Bauten und Anlagen. Die Gemeinde erklärte sich mit Schreiben vom 20. Mai 2021 damit einverstanden, in diesem Bereich den Gewässerraum für die Ual da Pitasch zu prüfen und festzulegen.

## **4.2 Anpassungen des Gewässerraumes**

### **a) Aufgrund Natur- und Landschaftsschutz**

Der Gewässerraum wurde dort erhöht, wo dies die überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erfordern. Die Anpassung auf die Perimeter der inventarisierten Auengebiete von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung erfolgten jedoch nicht auf allen Abschnitten gemäss dem Inventar 2018. Mit Schreiben vom 20. Mai 2021 erklärte sich die Gemeinde Ilanz/Glion damit einverstanden, den Gewässerraum für die Aue "A-29 Cauma" von nationaler Bedeutung und die Aue "A-409 Mulin da Pitasch" von potentiell nationaler Bedeutung gemäss dem aktuellen Biotopinventar zu überprüfen und nötigenfalls zu ergänzen.

### **b) Dicht überbaute Gebiete**

Entlang des Vorderrheins und des Glenners wurden gemäss dem Begleitbericht Gewässerraum auf insgesamt fünf Abschnitten Verminderungen des Gewässerraums vorgenommen. Wie bereits im Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2017 festgehalten, liegen dort keine dicht überbauten Gebiete vor, weshalb den Verminderungen auf den folgenden Abschnitten nicht zugestimmt werden kann:

- Vorderrhein, Abschnitt 6 (Ilanz auf Höhe "Städtli", vgl. Bericht s. 15 f.): der Abschnitt kann zwar zumindest teilweise dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Die Verminderung hat jedoch auf die baulichen Gegebenheiten, d. h. auf die Häuserfluchten gemäss der amtlichen Vermessung zu erfolgen. Aus dem Begleitbericht geht hervor, dass eine Uferbreite von 15 m ab der Gewässerlinie sichergestellt werden kann. Dieses Vorgehen ist nicht statthaft. Bestehende Bauten und Anlagen, welche innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommen, haben Bestandesgarantie. Das ab der Parzelle Nr. 235 unüberbaute Gebiet "Pendass" kann offensichtlich nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Die Gewässerraumzone für den Abschnitt 6 muss folglich zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.
- Vorderrhein, Abschnitt 8 (zwischen "Spinass" und "California", vgl. Bericht S. 16): Dieser Abschnitt kann nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden, weshalb eine Verminderung des Gewässerraums nicht zulässig ist. Eine laterale Verschiebung kann ebenfalls nicht vorgenommen werden, da der Auenperimeter auf der gegenüberliegenden Seite der Industriezone nicht den ganzen Abschnitt

abdeckt. Bei einer lateralen Verschiebung müsste zusätzliches Landwirtschaftsland beansprucht werden. Die Gewässerraumzone für den Abschnitt 8 wird zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- Glenner, Abschnitte 3, 4 und 5 ("Grava"): Die Industriezone auf der orographisch rechten Seite kann nicht dem dicht überbauten Gebiet zugeordnet werden. Eine Verminderung des Gewässerraums ist somit nicht zulässig. Daher ist auch die Gewässerraumzone für die Abschnitte 3, 4 und 5 des Glenners zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Mit Schreiben vom 3. November 2020 hörte das Amt für Raumentwicklung die Gemeinde zu diesen Punkten an, welche sich gemäss Schreiben vom 20. Mai 2021 damit einverstanden erklärt, die Gewässerraumzonen in den betroffenen Gebieten zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

### **c) Erhöhung auf Grund des Revitalisierungspotentials**

Für die Surselva wurde von Seiten des "naturemade Star Fonds" des [REDACTED] ein Gewässerentwicklungskonzept für den Vorderrhein und den Glenner ausgearbeitet. Für den Glenner wurden für den Mündungsbereich, d. h. für die Abschnitte 1 – 5, drei verschiedene Varianten aufgezeigt, wie der Glenner neu auf dem Gemeindegebiet von Ilanz geführt und revitalisiert werden könnte. Die Gemeinde Ilanz/Glion hat zur Sicherung des erforderlichen Raums die Perimeter der verschiedenen Varianten in den Gewässerraum des Glenners überführt. Auch wenn dieses Vorgehen im Sinne des Gewässers ist, kann damit die Situation mit der Industriezone nicht entschärft respektive gelöst werden. Bei diesem Revitalisierungsvorhaben fehlen noch weitgehende Grundlagen; es müssen Varianten ausgearbeitet und Studien durchgeführt werden. Daher ist das Genehmigungsverfahren für die Gewässerraumzone des Glenners – neben den zurückgewiesenen Abschnitten 3, 4 und 5 – auf den Abschnitten 1 und 2 zu sistieren. Im Übrigen steht das Amt für Natur und Umwelt der Gemeinde zur Verfügung, um die Machbarkeit einer neuen Linienführung des Glenners weiter zu untersuchen und voranzutreiben.

#### **d) Bestehende Gewässerabstandslinien**

Die Parzelle Nr. 485 wird von einer rechtskräftigen Gewässerabstandslinie tangiert. Diese Festlegung erfolgte im Rahmen der Teilrevision Areal Maissen, umfasste neben dem Gewässerraum auch einen auszudolenden Abschnitt und wurde mit Regierungsbeschluss vom 24. März 2015 (Prot. Nr. 248/2015) genehmigt. Im damaligen Planungs- und Mitwirkungsbericht ist nachzulesen, dass die Umsetzung in eine Gewässerraumzone mit einer nächsten, umfassenderen Revision der Ortsplanung erfolgen solle. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen diese Gewässerabstandslinien ersatzlos gestrichen werden. Begründet wird dies im Begleitbericht mit dem Fehlen eines konkreten Projekts. Zudem sei der genaue Verlauf des Baches nicht bekannt. Die Problematik, wie sie in den Planungsunterlagen sowie im Anhörungsschreiben vom 20. Mai 2021 dargelegt wird, ist nachvollziehbar. Die Planung kann in diesem Bereich bis auf Weiteres ohne Gewässerraumzone genehmigt werden. Bei einem allfälligen Projekt sind die Gewässer gemäss der dannzumal geltenden Gewässerschutzgesetzgebung (auch) offen zu führen und die entsprechenden Festlegungen in einer nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung festzuhalten.

#### **5. Landschaftsschutzzonen**

Die Landschaftsschutzzonen wurden korrekt ausgeschieden und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

#### **6. Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen**

Die im kantonalen Biotopinventar aufgelisteten Schutzobjekte im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) sind noch nicht vollständig umgesetzt worden. Die Gemeinde führt dazu aus (vgl. "Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE"), dass die entsprechenden Anpassungen des Zonenplans in der zweiten Genehmigungsetappe der Gesamtrevision vorgenommen würden. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis.

#### **7. Materialabbauzone und Deponiezone**

Im Gebiet "Plaun Grond" findet seit längerem kein Materialabbau mehr statt. Dementsprechend wurde in der Vorprüfung beantragt, die Materialabbauzone aufzuheben. Gemäss der "Tabelle Auswertung Vorprüfungsbericht ARE" soll der Zonenplan

so angepasst werden, dass anstelle einer Materialabbauzone das Gelände des Sammel- und Sortierplatzes für mineralische Bauabfälle einer Materialbewirtschaftungszone zugewiesen wird. Die hier zu genehmigende Planung weist das Gebiet "Plaun Grond" in der Grundnutzung einer Deponiezone zu, welche von einer Materialabbauzone überlagert wird. Die vermutlich irrtümlich entstandene Materialablagerungszone wird – im Einverständnis mit der Gemeinde Ilanz/Glion (vgl. Schreiben vom 20. Mai 2021, Rz. 37.) – zur Überarbeitung zurückgewiesen.

## **8. Grundwasser- und Quellschutzzone**

Laut den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird derzeit eine detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen von öffentlichem Interesse vorgenommen. Deren Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolge in der zweiten Genehmigungs- etappe. In der hier vorliegenden Planung werden daher die rechtskräftigen Grundwasser- und Quellschutzzonen übernommen werden. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden.

## **9. Archäologische Schutzzone und Archäologiezone**

Die vorliegende Planung umfasst die Archäologiezonen und archäologischen Schutz- zonen, wie sie im Rahmen des Revisionskatalogs 2014 sowie der Vorprüfung 2016 vom Archäologischen Dienst mitgeteilt wurden. Im Rahmen des Projekts "Entwick- lungsschwerpunkt Bestandsaufnahme Kulturgut (2016-2020)" werden sämtliche be- kannten archäologischen Fundstellen im Kanton überprüft. Die entsprechende Über- prüfung der Gemeinde Ilanz/Glion erfolgte im Jahr 2017. Als Folge des Projekts wer- den auch die archäologischen Zonen überarbeitet. Daraus haben sich Änderungen an den 2014 und 2016 gelieferten Daten ergeben. Die Gemeinde Ilanz/Glion wird da- her ersucht, in der nachfolgenden Planung die aktualisierten Daten zu übernehmen. Diese können beim Archäologischen Dienst bezogen werden.

## **10. Wald**

Die statischen Waldgrenzen sind in der vorliegenden Planung weitestgehend korrekt festgelegt. Allerdings musste verfahrensbedingt in diversen Ortschaften auf eine Festlegung der Waldabstandslinien verzichtet werden. Die Gemeinde erklärte mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 38.), dass dies im Rahmen der zweiten Genehmi- gungsetappe nachgeholt werde.

## **11. Naturgefahren/Gefahrenzonen**

Der aktuelle Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Ilanz/Glion datiert vom 15. Juli 2019 und wurde nicht in die vorliegende Planung integriert. Folglich sind die hier festgelegten Gefahrenzonen nicht aktuell. Die Gemeinde erklärte mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 39.), die Gefahrenzonen entsprechend zu überprüfen.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:2000 Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu sowie die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:10 000 Ilanz/Glion Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd und 1:25 000 Ilanz/Glion, alle vom 9. Februar 2020, sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun) vom 29. November 2020 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

## **F.**

**Genereller Gestaltungsplan 1:500 Ilanz (Spitalquartier)**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Castrisch**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ilanz**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Luven**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Pitasch**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Riein/Duvin**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Rueun**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ruschein/Ladir**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Schnaus/Schischiu**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sevgein**

**Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siat/Pigniu**

## **1. Schutzwürdige Bauten und Anlagen**

### **1.1 Burgruine Friberg**

Die Burgruine Friberg in Siat wurde mit Verfügung vom 24. August 1999 unter kantonalen Schutz gestellt. Auf der Parzelle Nr. 14 509 findet sich eine Festsetzung "Erhaltenswerte Kulturobjekte", allerdings nicht am Standort der Ruine, welche sich ca. 60 m weiter östlich befindet. Hierbei handelt es sich um einen formellen Mangel, welcher gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG durch die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener behoben werden kann. Mit Schreiben vom 3. November 2020 wurde die Gemeinde Ilanz/Glion darüber informiert und stimmte mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 1) der direkten Korrektur zu.

### **1.2 Kirchenmauern**

Die Umgebungen der Kirchen sind mit der Festlegung "wertvoller Aussenraum" im Generellen Gestaltungsplan angemessen geschützt. Es ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb die Kirchenmauer einzelner Kirchen als "erhaltenswertes Kulturobjekt" festgesetzt werden, während dies bei anderen Kirchen nicht der Fall ist (z. B. Castrisch, Ladir, Ruschein). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Eingriffe bei sämtlichen Kirchenmauern (Restaurierungen, Ergänzungen usw.) immer eine sorgfältige Planung nötig ist.

### **1.3 Siat**

Die Stallscheune Assek.-Nr. 12-12-A auf der Parzelle Nr. 14 100 in Siat wird in der rechtskräftigen Nutzungsplanung als "störende Baute" bezeichnet. Im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan wurde sie als "zu erhaltendes Bauvolumen (Stall)" festgesetzt. Mit Schreiben vom 20. Mai 2021 (Rz. 41) erläutert die Gemeinde, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt, da die Schutzfestlegung nur das Hauptgebäude Nr. 12-12 umfassen sollte. Gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG ersucht die Gemeinde daher die Regierung, diesen Eintrag direkt zu korrigieren. Diesem Antrag kann stattgegeben werden.

### **1.4 Ladir**

Östlich der Kirche im Gebiet "Geina" finden sich alte Wegspuren, die sich mit Querrillen in den Felsbuckel abzeichnen. Die damalige Gemeinde Ladir wurde mit Regie-

rungsbeschluss vom 29. Oktober 1996 (Prot. Nr. 2420/1996) angewiesen, deren Aufnahme in die Nutzungsplanung als geschütztes Kulturobjekt zu prüfen. Ob diese Prüfung zwischenzeitlich erfolgt ist, wurde dem Kanton nicht mitgeteilt. Entsprechend wird die Gemeinde ersucht, gegebenenfalls diese Prüfung nachzuholen und die Resultate im Planungs- und Mitwirkungsbericht der zweiten Genehmigungsetappe kurz darzulegen.

### **1.5 Sevgein**

Der Hauptbau des Gebäudes Nr. 11-1 auf der Parzelle Nr. 13 091 in Sevgein ist bis anhin als "zu erhaltende Baute" im Generellen Gestaltungsplan erfasst. Mit der vorliegenden Revision wurde die gesamte Baute als "geschützt" erfasst. Hierbei handelt es sich um ein Versehen (vgl. Planungsbeschwerde 10/20), wie die Gemeinde in ihrem Anhörungsschreiben vom 3. Juli 2020 zur Planungsbeschwerde der Grundeigentümerschaft ausführt und beantragt eine direkte Korrektur dieses Fehlers. Diesem Antrag folgend, wird die Festlegung "geschützte Bauten und Anlagen" auf die Hauptbaute reduziert.

### **1.6 Castrisch**

Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (9/20) wird die Festlegung "geschützte Baute und Anlage" auf dem Wohnhaus Nr. 1-10 auf der Parzelle Nr. 2190 nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen; übergangsmässig wird das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 2190 mit vorliegendem Beschluss im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Castrisch als "zu erhaltendes Bauvolumen" klassiert.

## **2. Ortsbildschutz**

### **2.1 Duvin**

Die Genehmigung der Einzonung der Parzelle Nr. 245 (heute: Parz. Nr. 3245) in Duvin erfolgte mit Regierungsbeschluss vom 8. Oktober 2013 (Prot. Nr. 952/2013) mit der Auflage, dass Bauvorhaben auf dieser Parzelle durch die Gestaltungsberatung der Gemeinde oder der Denkmalpflege zu beurteilen sind. In der vorliegenden Genehmigungsvorlage fehlt eine entsprechende Festlegung. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass diese Auflage weiterhin gültig ist. Darüber hinaus wird der

Gemeinde empfohlen, den Ortsbilschutzbereich auf die Parzelle Nr. 3245 auszuweiten – sofern diese nicht in der zweiten Genehmigungsetappe ausgezont wird. Damit kann die Gestaltungsberatungspflicht sichergestellt werden.

## **2.2 Ilanz**

### **a) Sontga Clau**

Das Gebiet "Sontga Clau" ist gemäss rechtskräftigem Generellen Gestaltungsplan als empfindlicher Ortsteil bezeichnet. Diese Festlegung wird vorliegend durch den Ortsbilschutzbereich abgelöst. Im Westen wurde dieser Ortsbilschutzbereich kleiner ausgeschieden, als die rechtskräftige Festlegung sowie der Ortsbildperimeter der "Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten" der Denkmalpflege. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die Bauten, sondern auch die umgebenden Flächen wichtige Elemente des Ortsteils "Sontga Clau" bilden. Es wird ihr deshalb empfohlen, den Ortsbilschutzbereich im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe auf den Perimeter gemäss Inventarliste der Denkmalpflege anzupassen.

### **b) Strada**

Die Gemeinde verzichtete darauf, in Strada einen Ortsbilschutzbereich auszuscheiden. Abweichend zur Vorprüfungsvorlage ist die damals vorgesehene Pflicht zur Gestaltungsberatung in der Dorfzone in der Genehmigungsvorlage entfallen. Eine solche Beratung wäre für den historischen Dorfkern aus Sicht des Denkmalschutzes zentral. Der Gemeinde wird empfohlen, den Ortsbilschutzbereich entsprechend dem rechtskräftigen empfindlichen Ortsteil respektive dem Ortsbildperimeter der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten festzulegen.

## **2.3 Pigniu und Schnaus**

Auch für Pigniu und Schnaus wird der Gemeinde empfohlen, den Ortsbilschutzbereich auf den Perimeter des Inventars der Denkmalpflege anzupassen.

## **2.4 Riein**

Im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan von Riein sind Firstrichtungen festgelegt. Dies fehlt in der vorliegenden Planung. Darüber hinaus wird in den ortsbaulichen Analysen die Bedeutung der einheitlichen Firstrichtungen für Siat, Ruschein

und Ladir herausgehoben. Die Dachlandschaft und damit die Firstrichtungen sind ein wesentliches ortsbauliches Element und damit von grosser Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität eines Dorfes. Dementsprechend verlangt auch Art. 1 Abs. 2 lit. a-bis RPG eine angemessene Wohnqualität. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Firstrichtungen im Generellen Gestaltungsplan weiterhin festzulegen.

### **3. Baulinien**

Legen Gemeinden im Bereich von Kantonsstrassen Bau- oder Baugestaltungslinien fest, haben sie diese vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden abzustimmen (Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden; StrG; BR 807.100). Dies ist bei den hier vorliegenden Baulinien entlang der Kantonsstrassen in Castrisch, Ilanz (rechtsrheinische Oberländerstrasse), Duvin und Pitasch nicht geschehen. Allerdings handelt es sich bei diesen Baulinien um Vorgaben aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Sowohl Castrisch als auch Duvin und Ilanz haben Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Pitasch von regionaler Bedeutung.

In Castrisch und Duvin sollen mit den Baulinien die ortsbaulichen Qualitäten, welche im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (integraler Schutz) angegeben werden, gesichert werden. Wie die Gemeinde im Rahmen der Anhörung vom 20. Mai 2021 darlegt, ist sie sich der Verkehrsproblematik bewusst. Indessen gewichtet sie hier das nationale Interesse am Erhalt des Ortsbilds richtigerweise klar höher. Daher kann in diesen beiden Fällen die Unterlassung der Abstimmung nachgesehen werden.

Hingegen handelt es sich beim betreffenden Perimeter in Ilanz um das Erhaltungsziel B. Dort ist lediglich der Erhalt des Charakters vorgegeben. In der ortsbaulichen Analyse wird die Bedeutung der Fassadenflucht entlang der Glennerstrasse dargestellt. Im Schreiben vom 20. Mai 2021 legt die Gemeinde überzeugend dar, dass der aktuelle Ausbauzustand der Glennerstrasse mit einer Strassenbreite von 11 m ausreichend ist. Die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sehen für diesen Strassentypus eine Minimalbreite von ca. 10 m vor. Die Baulinien zur Sicherung des städtebaulichen Charakters stehen somit nicht im Konflikt mit den Anliegen der Verkehrssicherheit.

Im Fall von Pitasch handelt es sich um ein Ortsbild von regionaler Bedeutung, wodurch eine Abwägung mit kantonalen Interessen möglich ist. Auch hier wird in der ortsbaulichen Analyse die Bedeutung der strassenraumprägenden Fassadenfluchten aufgezeigt. Im Schreiben vom 20. Mai 2021 äusserte sich die Gemeinde Ilanz/Glion dahingehend, dass die enge Bebauung in Pitasch von grosser Bedeutung für das Ortsbild ist. Mit einer durchschnittlichen Strassenbreite von 5 m fällt diese tatsächlich schmal aus. Allerdings handelt es sich hierbei um eine vergleichsweise wenig befahrene Strasse, welche im Wesentlichen lediglich das Dorf Pitasch mit ca. 100 Einwohnerinnen und Einwohnern erschliesst. Das entspricht in städtischen Gebieten einer mittleren Arealüberbauung, die vielfach mit sogenannten Erschliessungsstrassen oder auch Sammelstrassen erschlossen werden. Gemäss VSS-Normen ist in solchen Fällen eine Breite von 4 – 5 m ausreichend. Die Gemeinde Ilanz/Glion gewichtet auch hier den Erhalt des Ortsbildes höher als einen allfälligen Ausbau der Dorfstrasse. Diese Abwägung ist überzeugend, weshalb die Baulinien in dieser Form genehmigt werden können.

#### **4. Geschützte Fledermausquartiere**

Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7/20) wird im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Sevgein die Festlegung "geschütztes Fledermausquartier" auf der Parzelle Nr. 13 152 nicht genehmigt resp. aufgehoben.

Im Übrigen geben die Generellen Gestaltungspläne 1:500 Ilanz (Spitalquartier), 1:2000 Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu, alle vom 9. Februar 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Sie können im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

## G.

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Castrisch**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Ilanz**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Luven**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Pitasch**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Riein/Duvin**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Rueun**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Ruschein/Ladir**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung,**  
**Schnaus/Schischiu**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Sevgein**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung, Siat/Pigniu**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Nord**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion Süd**  
**Genereller Erschliessungsplan 1:25 000 Ver- und Entsorgung, Ilanz/Glion**

In den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung wurden einige fehlerhafte Festlegungen festgestellt. So gibt es beispielsweise Abwasserleitungen ("Sammelleitung"), die direkt in einen Bach münden (z. B. Parzelle Nr. 2428) oder Abwasserleitungen, die nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossen sind (z. B. Parzelle Nr. 2124).

Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde eine Liste mit 121 Mängeln zugestellt. In ihrer Antwort vom 20. Mai 2021 führt die Gemeinde sinngemäss aus, einige Leitungen seien versehentlich im Generellen Erschliessungsplan eingetragen worden. Diese sollen gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG nicht genehmigt werden. Für diese Korrekturen wurden zwölf revidierte Generelle Erschliessungspläne dem Antwortschreiben beigelegt, in denen die nicht zu genehmigenden Planeinträge gekennzeichnet wurden. Diesem Antrag kann gefolgt werden.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung, Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000

Siat/Pigniu, 1:10 000 Ilanz/Glion Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd, 1:25 000 Ilanz/Glion, alle vom 9. Februar 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

## **H.**

**Genereller Erschliessungsplan 1:500 Verkehr, Ilanz (Spitalquartier)**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Castrisch**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ilanz**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Luven**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Pitasch**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Riein/Duvin**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Rueun**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Ruschein/Ladir**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Schnaus/Schischiu**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Sevgein**

**Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Siat/Pigniu**

**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ilanz/Glion Nord**

**Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr, Ilanz/Glion Süd**

**Genereller Erschliessungsplan 1:25 000 Verkehr, Ilanz/Glion**

### **1. Erschliessungsstrasse**

In Rueun wird auf der Parzelle Nr. 10 478 eine neue Erschliessungsstrasse festgelegt. Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (5/20) wird diese nicht genehmigt. Demnach ist auch die Zuweisung der Parzelle zum Übrigen Gemeindegebiet obsolet. Die Gemeinde wird folglich angewiesen, die Parzelle Nr. 10 478 einer geeigneten Grundnutzung zuzuweisen (z. B. Landwirtschaftszone).

### **2. Land- und Forstwirtschaftswege**

Im Gebiet "Plumarscha" in Luven werden die beiden bestehenden Landwirtschaftswege Via da Plumarscha und Via Cugniel über die Parzellen Nrn. 5505, 5507 und 5515 verbunden. Wie sich im Zuge der Behandlung einer Planungsbeschwerde (6/20) zeigte, handelt es sich hierbei um ein Versehen. Entsprechend dem Ausgang

des Beschwerdeverfahrens wird die Festlegung des Land- und Forstwirtschaftswegs auf den drei genannten Parzellen nicht genehmigt.

### **3. Langsamverkehr**

Die Festlegungen des Langsamverkehrs im Generellen Erschliessungsplan Verkehr weichen teilweise von den Routenverläufen des kantonalen Langsamverkehrsinventars ab. Die Gemeinde wird ersucht, die angepassten Routenführungen der Fachstelle Langsamverkehr respektive der Wanderwege Graubünden (vormals BAW) zwecks Nachführung des Inventars respektive Bereinigung zuzustellen.

### **4. Loipe**

Die im Gebiet "La Cresta"/"Dacla" erfolgte Festlegung einer Langlaufloipe wird entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (18/20) aufgehoben und an die Gemeinde zur Neuurteilung zurückgewiesen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:500 Verkehr, Ilanz (Spitalquartier), 1:2000 Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu, 1:10 000 Ilanz/Glion Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd, 1:25 000 Ilanz/Glion, alle vom 9. Februar 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

## **I.**

### **Beschwerderecht der Umweltorganisationen**

#### **1. Ausgangslage**

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

einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend die [REDACTED] Gebrauch gemacht. Diese Organisation hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird die Umweltorganisation in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

## 2. Stellungnahme [REDACTED]

Mit Stellungnahme vom 4. August 2020 stellt [REDACTED] die folgenden Anträge:

1. Alle inventarisierten Flachmoore von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung seien im Zonenplan korrekt auszuscheiden.
2. Alle inventarisierten Trockenwiesen und -weiden von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung seien im Zonenplan korrekt auszuscheiden.
3. Alle inventarisierten Auen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung seien im Zonenplan korrekt auszuscheiden.
4. Alle Naturschutzobjekte seien im Zonenplan korrekt auszuscheiden (z. B. Linde, Ilanz).
5. Ökologisch wertvolle Hochstamm-Obstgärten seien als Naturschutzzonen und (Hochstämme-)Einzelbäume seien als Naturschutzobjekte auszuscheiden.
6. Die Landschaftsschutzzone südlich der Alp Ranasca sei im Zonenplan korrekt auszuscheiden.
7. Die Landschaftsschutzzone südlich um Alp da Schnaus/Scaletta seien im Zonenplan korrekt auszuscheiden.
8. Es seien keine neuen Radwege und keine neuen Bikewege durch Biotop (z. B. Aue Cauma) auszuscheiden.
9. Der Radweg und der Bikeweg durch die Aue Cauma von nationaler Bedeutung seien zu streichen.
10. Es sei mit klarer Signaletik und allenfalls auch baulich dafür zu sorgen, dass keine Bikerinnen und Biker in die Ruinaulta fahren.

Zur Begründung führt der [REDACTED] im Wesentlichen sinngemäss aus, ihm sei aufgefallen, dass gewisse Biotopinventare "sehr eigenartige Abgrenzungen" hätten. Das sei zu korrigieren, indem die Daten des Amtes für Natur und Umwelt zu übernehmen

seien. In Castrisch störe ein Radweg durch die Aue Cauma von nationaler Bedeutung. Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. a der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) müssten Pläne und Vorschriften, welche die zulässige Nutzung des Bodens im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung regeln, mit der Auenverordnung übereinstimmen. Im Übrigen werde befürchtet, dass Bikerinnen und Biker in die Ruinaulta fahren würden, was verboten sei.

### **3. Vernehmlassung der Gemeinde Ilanz/Glion**

In ihrer Vernehmlassung vom 23. September 2020 beantragt die Gemeinde Ilanz/Glion, den Anträgen des [REDACTED] nicht zu entsprechen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen sinngemäss aus, die Erarbeitung der Zonenpläne sei vor der zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitung der Biotopinventare erfolgt, weshalb die für den Zonenplan verwendeten Datensätze überholt seien. Sie habe nichts dagegen, wenn sie von der Regierung aufgefordert werde, die nötigen Anpassungen im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe der Gesamtrevision vorzunehmen. Die wertvollen Obstgärten und Einzelbäume gemäss Inventar des Amts für Natur und Umwelt seien in der Planung bezeichnet worden. Die ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen würden die Landschaftsschutzgebiete abbilden. Allfällige Abweichungen würden aus dem zwischenzeitlich veralteten Datenstand resultieren und könnten gegebenenfalls auch hier in der bevorstehenden Phase VI korrigiert werden. Entgegen der Meinung des [REDACTED] würden keine neuen Bikewege im fraglichen Gebiet festgelegt. Der beanstandete neue Radweg bestehe seit einigen Jahren rechtmässig und solle in der vorliegenden Revision lediglich im Generellen Erschliessungsplan nachgeführt werden. Der Weg finde sich auch im Langsamverkehrsinventar des Kantons und sei im Regionalen Richtplan als bestehende Route beziehungsweise Ausgangslage erfasst worden. Schliesslich bilde die korrekte Signalistik der Fuss- und Wanderwege nicht Bestandteil der Ortsplanung.

### **4. Beurteilung durch die Regierung**

Die Regierung hat unabhängig von der Eingabe des [REDACTED] die Gemeinde angewiesen, die Schutzzone anhand der neuen Grundlagen zu überarbeiten, womit sich die Gemeinde im Anhörungsschreiben einverstanden erklärte. Bezüglich der Hochstamm-Obstgärten und Einzelbäume kann auf die zutreffende Begründung der Gemeinde verwiesen werden. Ergänzend dazu sei vermerkt, dass gegen die Zuweisung

des Obstgartens Casti Sut West eine Planungsbeschwerde eingereicht worden sei, welche in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt und abgewiesen worden sei. Wie vorne dargelegt (vgl. Kap. E, Ziff. 7) wurden die Landschaftsschutzzonen korrekt ausgeschieden. Schliesslich kann auch bezüglich der Rad- und Bikewege sowie der Signaletik auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden.

Es kann demnach festgehalten werden, dass die Anträge des [REDACTED] unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen teilweise bereits erfüllt sind. Die weiteren Anliegen des [REDACTED] sind in der Beurteilung des Kantons unbegründet.

Gestützt auf Art. 49 KRG

### **beschliesst die Regierung:**

1. Das am 9. Februar 2020 beschlossene **Baugesetz** wird mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie folgenden Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:
  - a) In Art. 49 Abs. 1 Baugesetz wird das Wort "Inertstoffdeponie" im Einvernehmen mit der Gemeinde durch "Deponietyp A" ersetzt.
  - b) In Art. 50 Abs. 1 Baugesetz wird das Wort "Reaktordeponie" im Einvernehmen mit der Gemeinde durch "Deponietyp E" ersetzt.
  - c) In Art. 57 Baugesetz wird das Wort "siedlungsbaulichem" im Einvernehmen mit der Gemeinde durch "ortsbaulichem" ersetzt.
  - d) Auf Antrag der Gemeinde wird die Überschrift des Kap. C. in "Rechtliche Wirkungen der Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan" geändert.

- e) Auf Antrag der Gemeinde wird in Art. 73 Abs. 1 Baugesetz die Planbezeichnung "Generellen Entwässerungsplan" in "Generellen Erschliessungsplan" geändert.
- f) In Art. 46 Abs. 1 Baugesetz, letzter Satz, wird das Wort "Gestaltungskonzept" im Einvernehmen mit der Gemeinde durch "Arealplan" ersetzt.
- g) In Art. 46 Abs. 4 Baugesetz wird die Bestimmung im zweiten Spiegelstrich, wonach die Genehmigung des Gestaltungskonzepts durch den Gemeindevorstand nötig ist, gestrichen.
- h) Art. 40 Abs. 2 bis 4 Baugesetz werden nicht genehmigt.
- i) Art. 41 Abs. 2 bis 4 Baugesetz werden nicht genehmigt.
- j) Der Gemeinde wird empfohlen, die Ruhezone in Art. 42 Baugesetz durch Wildruhezone gemäss Art. 50 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020) zu ersetzen.
- k) In Art. 46 Abs. 2 Baugesetz, letzter Satz, wird die Grundfläche auf 25 m<sup>2</sup> und die Gesamthöhe auf 3,80 m korrigiert. Die Details sind im Arealplan festzulegen.
- l) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 49 Baugesetz mit Regelungen für die Deponien des Typs B und D zu ergänzen.
- m) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 57 Baugesetz entsprechend dem Musterbaugesetz 2020 (vgl. Art. 69) zu überarbeiten.
- n) In Art. 57 Abs. 3 Baugesetz wird der Passus "und 2" nicht genehmigt, so dass partiell geschützte Bauten gemäss Abs. 2 nicht als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG gelten.

- o) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 91 Baugesetz eine Regelung bezüglich der ortsüblichen Farben für Dächer zu prüfen.
2. Die **Zonenpläne 1:2000 Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, Zonenplan 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu sowie die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:10 000 Ilanz/Glion Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd und 1:25 000 Ilanz/Glion**, alle vom 9. Februar 2020, sowie der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun)** vom 29. November 2020 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anordnungen, Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

## **2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe**

### **2.1.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 84: 28 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 4076: 146 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- c) Einzonung der Parzelle Nr. 4088: 230 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- d) Einzonung der Parzelle Nr. 4338: 82 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- e) Einzonung der Parzelle Nr. 7030: 146 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- f) Einzonung der Parzelle Nr. 7110: 83 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- g) Einzonung der Parzelle Nr. 7138: 1710 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- h) Einzonung der Parzelle Nr. 7142: 401 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- i) Einzonung der Parzelle Nr. 9615: 27 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- j) Einzonung der Parzelle Nr. 11 144: 135 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- k) Einzonung der Parzelle Nr. 11 190: 463 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- l) Einzonung der Parzelle Nr. 12 028: 101 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- m) Einzonung der Parzelle Nr. 12 063: 349 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- n) Einzonung der Parzelle Nr. 12 083: 94 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- o) Einzonung der Parzelle Nr. 12 157: 88 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- p) Einzonung der Parzelle Nr. 15 334: 1454 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- q) Einzonung der Parzelle Nr. 15 335: 1534 m<sup>2</sup> (Abgabe 30 % des Mehrwerts)

### **2.1.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen**

Folgende Einzonungen unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 2670: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 4203: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- c) Einzonung der Parzelle Nr. 4218: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- d) Einzonung der Parzelle Nr. 5244: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- e) Einzonung der Parzelle Nr. 5269: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- f) Einzonung der Parzelle Nr. 5598: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- g) Einzonung der Parzelle Nr. 7102: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- h) Einzonung der Parzelle Nr. 7114: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- i) Einzonung der Parzelle Nr. 7141: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- j) Einzonung der Parzelle Nr. 8008: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- k) Einzonung der Parzelle Nr. 8050: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- l) Einzonung der Parzelle Nr. 10 107: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- m) Einzonung der Parzelle Nr. 11 123: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- n) Einzonung der Parzelle Nr. 11 414: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- o) Einzonung der Parzelle Nr. 14 116: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- p) Einzonung der Parzelle Nr. 14 163: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- q) Einzonung der Parzelle Nr. 14 191: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- r) Einzonung der Parzelle Nr. 15 054: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–
- s) Einzonung der Parzelle Nr. 15 357: Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.–

### **2.1.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 2.1.1 erwähnten Einzonungen gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung und nach vorgängiger Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

#### **2.1.4 Genehmigungsvorbehalt**

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.1.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

#### **2.1.5 Anweisung an das Grundbuchamt**

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den Grundstücken gemäss Ziffer 2.1.1 die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

#### **2.1.6 Bezug der fälligen Abgaben**

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1.3 veranlagten Mehrwertabgaben in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig sind. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

#### **2.1.7 Meldung der Rechnungsstellungen an das Amt für Raumentwicklung**

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungsstellungen für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungsstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungsstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %; oder den effektiv erhobenen Abgabebetrag, falls eine reduzierte Abgabe zwischen 20 % und 22,5 % erhoben wird) einfordern kann.

## **2.2 Anordnungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit (Baulandverpflichtungen)**

### **2.2.1 Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG**

Für folgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG:

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 7138: 1710 m<sup>2</sup>
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 11 190: 463 m<sup>2</sup>
- c) Einzonung der Parzelle Nr. 12 063: 349 m<sup>2</sup>
- d) Einzonung der Parzelle Nr. 15 334: 1454 m<sup>2</sup>
- e) Einzonung der Parzelle Nr. 15 335: 1534 m<sup>2</sup>

### **2.2.2 Bestehende Bauzonen mit gesetzlicher Bauverpflichtung nach Art. 19g KRG**

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG.

### **2.2.3 Einzonungen ohne Bauverpflichtung**

Für folgende Einzonungen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19b ff. KRG, weil eine eigenständige Mobilisierung unrealistisch ist: Parzellen Nrn. 84, 2670, 4076, 4088, 4203, 4218, 4338, 5244, 5269, 5598, 7030, 7102, 7110, 7114, 7141, 7142, 8008, 8050, 9615, 10 107, 11 123, 11 144, 11 190, 11 414, 12 028, 12 083, 12 157, 14 116, 14 163, 14 191, 15 054 und 15 357

## **2.3 Weitere Anordnungen**

- a) Die Einzonung im Gebiet "Pendas" im Umfang von ca. 16 906 m<sup>2</sup> samt der Zonierung im Bahnhofbereich (Parzellen Nrn. 490, 491, 492, 493, 494, 495, 15 395 sowie Teile der Parzelle Nr. 111; s. Plan im Anhörungsschreiben der Gemeinde Ilanz/Glion, Rz. 27., S. 19) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an sie zurückgewiesen.
- b) Die vorliegende Planung wird wegen der vermuteten zu grossen Bauzonenreserven unter dem Vorbehalt genehmigt, dass die Ortsplanung im

Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe den Aufträgen des Art. 15 Abs. 2 RPG sowie des KRIP-S (Kap. 5.2.2) nachkommt.

- c) Die Gemeinde hat im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe die Bauverpflichtung auch auf Flächen auszuweiten, die entgegen der Planungszone nicht ausgezont werden. Zudem wird sie zu begründen haben, wenn sie bei unüberbauten Flächen auf eine Bauverpflichtung verzichtet.
- d) Die Einzonung der Parzellen Nrn. 15 334 und 15 335 wird mit der Auflage genehmigt, dass im Folgeverfahren mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen ist, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden oder diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- e) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (12/20) wird die Parzelle Nr. 3044 in Duvin, soweit sie in der Dorfzone liegt, in die Landwirtschaftszone ausgezont.
- f) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (16/20) wird das Genehmigungsverfahren für den Bereich "Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit" auf der Parzelle Nr. 4158 sistiert.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, für den Ual da Pitasch oberhalb der Mündung in den Glenner eine Gewässerraumzone auszuscheiden.
- h) Die Gemeinde wird angewiesen, den Gewässerraum für die Aue "A-29 Cauma" von nationaler Bedeutung und die Aue "A-409 Mulin da Pitasch" von potentiell nationaler Bedeutung gemäss dem aktuellen Biotopinventar zu ergänzen.

- i) Folgende Gewässerraumzonen werden nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen:
    - 1. Vorderrhein: Abschnitt 6 (Ilanz auf Höhe "Städtli")
    - 2. Vorderrhein: Abschnitt 8 (zwischen "Spinas" und "California")
    - 3. Glenner: Abschnitte 3, 4 und 5 ("Grava")
  - j) Das Genehmigungsverfahren der Gewässerraumzone in den Abschnitten 1 und 2 des Glenners wird sistiert.
  - k) Die Materialablagerungszone im Gebiet "Plaun Grond" wird im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
  - l) Die Gemeinde Ilanz/Glion wird ersucht, in der nachfolgenden Planung die aktualisierten Daten für archäologische Fundstätten zu übernehmen.
  - m) Die Gemeinde wird angewiesen, die Festlegung der Waldabstandslinien im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe zu ergänzen.
  - n) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen im Hinblick auf die zweite Genehmigungsetappe zu überprüfen. Bis dahin sind Bauvorhaben sowie Nutzungen auf Grundlage des Gefahrenzonenplans vom 15. Juli 2019 zu beurteilen.
  - o) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (9/20) wird die Überlagerung der Parzelle Nr. 2569 mit einer Naturschutzzone nicht genehmigt.
3. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:500 Ilanz (Spitalquartier), 1:2000 Cast-  
risch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin,  
1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000  
Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu**, alle vom 9. Februar 2020, werden im Sinne der Er-  
wägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG

im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und Empfehlungen genehmigt:

- a) Der Standort der Festlegung "erhaltenswerte Kulturobjekte" auf der Parzelle Nr. 14 509 wird im Einvernehmen mit der Gemeinde korrigiert.
- b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Eingriffe bei sämtlichen Kirchenmauern eine sorgfältige Prüfung nötig ist.
- c) Die Festlegung der Stallscheune Assek.-Nr. 12-12-A auf der Parzelle Nr. 14 100 in Siat als "zu erhaltendes Bauvolumen (Stall)" wird auf Antrag der Gemeinde nicht genehmigt und gestrichen.
- d) Die Gemeinde wird aufgefordert, der Anweisung gemäss Regierungsbeschluss vom 29. Oktober 1996 (Prot. Nr. 2420/1996) bezüglich des Schutzes der alten Wegspuren östlich der Kirche im Gebiet "Geina" nachzukommen respektive über die getroffene Abklärung zu berichten.
- e) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (10/20) wird die Festlegung als "geschützte Baute" des Gebäudes Nr. 11-1 auf der Parzelle Nr. 13 091 in Sevgein auf die Hauptbaute beschränkt und entsprechend korrigiert.
- f) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde (9/20) wird die Festlegung "geschützte Baute und Anlage" auf dem Wohnhaus Nr. 1-10 auf der Parzelle Nr. 2190 nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen; übergangsmässig wird das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 2190 mit vorliegendem Beschluss im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Castrisch als "zu erhaltendes Bauvolumen" klassiert.
- g) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Auflage betreffend Gestaltungsberatung für die Parzelle Nr. 3245 gemäss Regierungsbeschluss vom 8. Oktober 2013 (Prot. Nr. 952/2013) weiterhin gilt. Zudem wird ihr empfohlen, den Ortsbildschutzbereich auf die Parzelle Nr. 3245 auszuweiten.

- h) Der Gemeinde wird empfohlen, den Ortsbildschutzbereich im Gebiet "Sontga Clau" sowie in Strada, Pigniu und Schnaus im Rahmen der zweiten Genehmigungsetappe auf den Perimeter der Inventarliste der Denkmalpflege anzupassen.
  - i) Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Firstrichtungen im Generellen Gestaltungsplan der Fraktionen Riein, Siat, Ruschein und Ladir (weiterhin) festzulegen.
  - j) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (7/20) wird die Festlegung "geschütztes Fledermausquartier" auf der Parzelle Nr. 13 152 nicht genehmigt.
  - k) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (13/20) wird die Festlegung "geschützte Baute und Anlage" für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 8032 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen; übergangsmässig wird es als "partiell geschützte Baute und Anlage" klassiert.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung, Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu, 1:10 000 Ilanz/Glion Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd, 1:25 000 Ilanz/Glion**, alle vom 9. Februar 2020, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Die Bestandteile der Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung werden gemäss Antrag der Gemeinde vom 20. Mai 2021 entsprechend den zwölf revidierten Generellen Erschliessungsplänen nicht genehmigt.
5. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:500 Verkehr, Ilanz (Spitalquartier), 1:2000 Castrisch, 1:2000 Ilanz, 1:2000 Luven, 1:2000 Pitasch, 1:2000 Riein/Duvin, 1:2000 Rueun, 1:2000 Ruschein/Ladir, 1:2000 Schnaus/Schischiu, 1:2000 Sevgein, 1:2000 Siat/Pigniu, 1:10 000 Ilanz/Glion**

**Nord, 1:10 000 Ilanz/Glion Süd, 1:25 000 Ilanz/Glion**, alle vom 9. Februar 2020, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

- a) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (5/20) wird die Festlegung "Erschliessungsstrasse bestehend" auf der Parzelle Nr. 10 478 nicht genehmigt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Parzelle Nr. 10 478 einer geeigneten Grundnutzung zuzuweisen (z. B. Landwirtschaftszone).
  - b) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (6/20) wird die Festlegung des Land- und Forstwirtschaftswegs auf den Parzellen Nrn. 5505, 5507 und 5515 nicht genehmigt.
  - c) Die Gemeinde wird ersucht, die angepassten Routenführungen der Fachstelle Langsamverkehr respektive der Wanderwege Graubünden (vormals BAW) zwecks Nachführung des Inventars zuzustellen und zu bereinigen.
  - d) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (18/20) wird die im Gebiet "La Cresta"/"Dacla" erfolgte Festlegung einer Langlaufloipe aufgehoben und an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückgewiesen.
6. Die 14 Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
  7. Der Gemeindevorstand Ilanz/Glion wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.





Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Mario Cavigelli

Daniel Spadin