

Sitzung vom

14. Februar 2022

Mitgeteilt den

15. Februar 2022

Protokoll Nr.

116/2022

Gemeinde Vaz/Obervaz

OP-Teilrevision "Gewässerraum, Gefahrenzonen und Bereinigung Zonenabgrenzungen"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vaz/Obervaz** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2500 Lenzerheide – Gefahrenzonen
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Lenzerheide – Gewässerraum und Zonenbereinigung
- Zonenplan 1:2500 Valbella – Gefahrenzonen
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Valbella – Gewässerraum und Zonenbereinigung
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Sporz – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung
- Zonenplan 1:2500 Lain / Muldain / Zorten – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung
- Zonenplan 1:2500 Solas – Gefahrenzonen und Zonenbereinigung
- Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Nord – Gewässerraum und Gefahrenzonen
- Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Süd – Gewässerraum und Gefahrenzonen

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom September 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 16. September 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 1. Oktober 2020. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wurde zurückgezogen und konnte in der Folge mit Departementsverfügung vom 5. Januar 2022 (PB 32/20) abgeschrieben werden.

Mit Schreiben vom 19. November 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Vaz/Ober-
vaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausscheidung und Festlegung Gewässerräume

Anlass der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung bildet die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) vom 1. Juni 2011, welche die Kantone dazu verpflichtet, die Gewässerräume aller Fliessgewässer sowie stehenden Gewässer bis Ende 2018 festzulegen. Mit der Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung werden diese grundeigentümergebunden. Die Gewässerräume wurden dabei unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erhöhung, Verschiebung und Verminderung als Gewässerraumzonen im Sinne einer überlagerten Schutzzone in den vorliegenden Zonenplänen ausgeschieden (Art. 37a KRG).

2. Ausscheidung der Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission II des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) hat mit Datum vom 16. März 2018 einen neuen Gefahrenzonenplan für das gesamte Gemeindegebiet von Vaz/Observaz ausgearbeitet. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die grundeigentümerverbindliche Umsetzung dieses Gefahrenzonenplans erfolgen. Dazu wurden in den vorliegenden Zonenplänen die Gefahrenzone 1 (rot, erhebliche Gefährdung) und die Gefahrenzonen 2 (blau, mittlere Gefährdung) ausgeschieden.

3. Zonenanpassungen und Bereinigung Zonenabgrenzungen

Die vorliegende Teilrevision umfasst auch Ein- und Umzonungen aufgrund von technisch bedingten Verschiebungen, diversen Abweichungen zur Realität (z.B. geändertem Gewässerverlauf oder Wegverlegungen) sowie Neueinzonungen (z.B. Touristikzone oder Zone für öffentliche Anlagen).

Vereinzelte bestehen geringfügige Abweichungen zwischen den Daten der amtlichen Vermessung sowie den Zonenabgrenzungen in der Nutzungsplanung. Diese Abweichungen sind technisch bedingt und ergeben sich hauptsächlich infolge der vorgenommenen Transformation der Daten der amtlichen Vermessung. Diese technischen Abweichungen sollen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bereinigt werden.

Mehrere Ein- und Auszonungen sind aufgrund von geänderten Verhältnissen notwendig. Es handelt sich beispielsweise um Gewässer oder Wege, deren Verlauf sich geändert haben. Dies zieht eine Anpassung der Zonenabgrenzungen nach sich.

Im Bereich der Talstation der Rothornbahn soll die bestehende Touristikzone erweitert werden. An diversen Orten soll die Zone für öffentliche Anlagen neu ausgeschieden (z.B. Liegewiese Heidsee) oder erweitert werden (z.B. Langlaufzentrum Valbella, Parkplatz Sporz).

4. Ausscheidung Waldareal und Festlegung der statischen Waldgrenzen

Mit der vorliegenden Teilrevision soll schliesslich das Waldareal gemäss den aktuellen Abgrenzungen des AWN aktualisiert und die statischen Waldgrenzen darauf abgestimmt werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan (KRIP) übereinstimmt.

Das Kapitel 3.9 "Oberflächengewässer und Fischerei" des KRIP wurde mit Beschluss vom 27. August 2019 (Prot. Nr. 631/2019) von der Regierung angepasst und für die Behörden des Kantons Graubünden als verbindlich erklärt. Die Genehmigung dieser Anpassung des KRIP erfolgte am 21. Juli 2020 durch das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation. Die vorliegende Nutzungsvorlage entspricht den Vorgaben des KRIP.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:2500 Lenzerheide – Gefahrenzonen

Zonenplan 1:2500 Valbella – Gefahrenzonen

Seit der Ausarbeitung des Gefahrenplans der Gefahrenkommission II vom 16. März 2018 hat sich eine Gegebenheit geändert. So wurden die Abflusskapazitäten beim Durchlass des Sporzaches auf der Parzelle Nr. 4892 durch bauliche Massnahmen erhöht. Ob sich diese Massnahmen auf die Gefahrensituation auswirken, müsste von

der Gefahrenkommission geprüft werden. Gegebenenfalls könnten in der Folge die Gefahrenzonen angepasst werden.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2500 Lenzerheide – Gefahrenzonen und der Zonenplan 1:2500 Valbella – Gefahrenzonen, beide vom 27. September 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Sporz – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung

Zonenplan 1:2500 Lain / Muldain / Zorten – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung

Zonenplan 1:2500 Solas – Gefahrenzonen und Zonenbereinigung

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Sporz – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung, der Zonenplan 1:2500 Lain / Muldain / Zorten – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung sowie der Zonenplan 1:2500 Solas – Gefahrenzonen und Zonenbereinigung, alle vom 27. September 2020, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Lenzerheide – Gewässerraum und Zonenbereinigung

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2500 Valbella – Gewässerraum und Zonenbereinigung

Mehrwertabschöpfung

1. Ausgangslage

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

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 (Datum des Inkrafttretens der Teilrevision des KRG) beschlossen wurden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht, wobei sich diese nach den neuen Bestimmungen des teilrevidierten KRG (Art. 19i bis Art. 19r) zu richten hat (vgl. Übergangsbestimmung von Art. 108a Abs. 1 KRG). Die Erträge aus den Mehrwertabgaben (MWA) gehen zu 25 % in den kommunalen und zu 75 % in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG), aus denen allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert werden (Art. 19a Abs. 1 KRG und Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Die Bestimmungen über die MWA sind eng mit den Regelungen über die Auszonungskosten verknüpft. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden rechtlich geschuldete MWA effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind.

Der Abgabe unterliegen grundsätzlich Mehrwerte aus der dauerhaften Zuweisung des Bodens zu einer Bauzone. Der Tatbestand der Einzonung (Art. 19j Abs. 1 KRG) ist bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung aufgrund von technisch bedingten Verschiebungen, diversen Abweichungen zur Realität (z.B. geändertem Gewässerverlauf oder Wegverlegungen) sowie Neueinzonungen (z.B. Touristikzone oder

Zone für öffentliche Anlagen) mehrmals gegeben. Entsprechend darf die zur Diskussion stehende Ortsplanungsvorlage gemäss Art. 19m Abs. 2 KRG nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass die Gemeinde im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Einzonungsflächen im Sinne von Art. 19m Abs. 1 KRG eine MWA veranlagt, von welcher sie in der Folge 75 % dem kantonalen Mehrwertabgabefonds zu überweisen hat (Art. 19p Abs. 2 KRG). Von der Abgabepflicht ausgenommen sind Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht (Art. 19i Abs. 5 KRG) oder Mehrwerte von weniger als Fr. 20 000.– pro Grundstück (Art. 19i Abs. 6 KRG).

2. Anhörung

Mit Anhörungsschreiben vom 27. Januar 2021 teilte das ARE der Gemeinde Vaz/Obervaz mit, dass einzelne in der Revisionsvorlage vorgesehene Einzonungen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG unterliegen. Die Revisionsvorlage könne daher voraussichtlich nur unter der Bedingung genehmigt werden, dass die Gemeinde gegenüber den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine MWA veranlage. Gleichzeitig wurde die Gemeinde ersucht, die von der MWA betroffenen Grundstücke mit der Vollzugshilfe "Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen, PMB3" korrekt und vollständig zu bestimmen. In einem nächsten Schritt sei mit dem Amt für Immobilienbewertung Kontakt aufzunehmen, um erste grobe Schätzwerte zu den einzelnen Bodenpreisen einzuholen. Das ARE räumte der Gemeinde die Gelegenheit ein, sich dazu zu äussern, und ersuchte sie zudem, auch den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2021 hat sich die Gemeinde vernehmen lassen und dem ARE gleichzeitig auch die Stellungnahmen betroffener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugestellt. Zudem wurde dem ARE die von der Gemeinde ausgefüllte "Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen, PMB3" mit E-Mail vom 7. Juni 2021 nachgereicht. Die Gemeinde stellt sich im vorgenannten Schreiben sinngemäss auf den Standpunkt, bei der Erhebung planungsbedingter Vorteile sei jeweils das gesamte Grundstück zu betrachten und nicht bloss

die Einzonungsfläche. Im Falle von gleichzeitigen Ein- und Auszonungen auf demselben Grundstück sei daher – im Sinne einer sogenannten Saldobetrachtung – auch die Auszonungsfläche bei der Erhebung eines allfälligen Mehrwerts zu berücksichtigen. Weiter unterscheidet die Gemeinde folgende vier Einzonungskonstellationen und leitet daraus entsprechende Anträge ab:

- Fall A: Mehrwerte unter der Freigrenze von Fr. 20 000.– pro Grundstück (Art. 19i Abs. 6 KRG)
- Fall B: Einzonungen von öffentlichen Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 19i Abs. 5 KRG)
- Fall C: Einzonungen auf Grundstücken, welche gleichzeitig in demselben oder grösseren Umfang Auszonungen erfahren
- Fall D: Einzonungen auf Grundstücken, welche gleichzeitig in geringerem Umfang oder keine Auszonungen erfahren

Am 22. September 2021 fand eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde Vaz/Obervaz und Vertretern des ARE statt. Im Rahmen dieser Besprechung erläuterte das ARE die Praxis der kantonalen Bestimmungen zur MWA. Im Nachgang zur Besprechung ergänzte bzw. präziserte die Gemeinde Vaz/Obervaz mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2021 ihre ursprüngliche Stellungnahme vom 28. Mai 2021, hielt aber im Wesentlichen an ihrer Argumentation fest. Die präzisierten Anträge der Gemeinde lauten wie folgt:

2.1 Antrag 1

Die Einzonungsflächen, welche unter der Freigrenze liegen, seien gestützt auf Art. 19i Abs. 6 KRG ohne Auflagen bezüglich MWA zu genehmigen.

2.2 Antrag 2

Gestützt auf Art. 19i Abs. 5 KRG seien bei Planungsmassnahmen, deren Zweck in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe bestehen, keine Mehrwertabgaben zu erheben. Die vorliegenden Einzonungen von Zonen für öffentliche Anlagen würden folgenden Zwecken dienen:

- Schaffen von Frei- und Grünflächen der Naherholung im Bereich des Seeufers (Parzellen Nrn. 2822 und 2823).

- Schaffen von Sport- und Erholungsflächen sowie dazugehörige und öffentliche Parkierungsflächen (Parzellen Nrn. 2735, 2753 sowie 1392, 2494 und 3094).

Aus Sicht der Gemeinde seien für sämtliche, vorliegend eingezonten öffentlichen Zonen Art. 19i Abs. 5 KRG anwendbar.

2.3 Antrag 3

Bei Grundstücken, welche gleichzeitig Ein- und Auszonungen erfahren, sei bei der Ermittlung des Mehrwertes (1.) das gesamte Grundstück zu betrachten und (2.) sämtliche Planungsmassnahmen. Damit können Zonenverschiebungen (welche sich beispielsweise infolge Anpassung an einen neuen Gewässerverlauf sinnvollerweise ergeben) bei der Erhebung des planerischen Mehrwertes nachvollziehbar behandelt und ermittelt werden. Die Höhe einer allfälligen MWA sei anschliessend entsprechend dieser Gesamtbetrachtung festzulegen, nicht einzig auf Basis der Einzonungsfläche. Ergebe sich in der Gesamtbetrachtung des Grundstücks ein Mehrwert unter der Freigrenze, sei auf Auflagen bezüglich MWA gänzlich zu verzichten. Dies betreffe die Grundstücke Nrn. 1319, 3175, 3639, 3726, 3756 und 4938.

2.4 Antrag 4

Bei Grundstücken, welche lediglich infolge einer Anpassung der Zonenabgrenzungen an die tatsächlichen Verhältnisse eine "Einzonung" erfahren, sei auf die Erhebung einer MWA zu verzichten. Stimme die Regierung einem Verzicht nicht zu, seien diese Flächen nicht zu genehmigen. Die Gemeinde würde auf die vorgesehene Anpassung verzichten und trotz geänderter Verhältnisse die bisherige Zonenabgrenzung belassen. Antrag 4 beziehe sich auf die Grundstücke Nrn. 2393, 2972, 3742 und 5156 gemäss der Mehrwertabgabetablelle.

Die von der Gemeinde Vaz/Obervaz angehörten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer schlossen sich im Wesentlichen der Argumentation der Gemeinde an. Sie machten insbesondere geltend, dass nicht bloss die Einzonungen, sondern auch die Auszonungen zu berücksichtigen seien. Dabei sei der Landpreis pro Quadratmeter mit Fr. 1100.– zu hoch bemessen und würde in keiner Weise dem Marktpreis entsprechen.

Im Übrigen stellte die Gemeinde den Verfahrensantrag auf eine vorgezogene Genehmigung der Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen, soweit sich das Genehmigungsverfahren infolge der offenen Punkte zur MWA der Zonenanpassungen weiter verzögere.

3. Beurteilung

3.1. Zu Antrag 1

Die Einzonungsflächen, bei denen der Mehrwert unter der Freigrenze von Fr. 20 000.– (Art. 19i Abs. 6 KRG) liegt, werden ohne Auflagen bezüglich der MWA – und damit antragsgemäss – genehmigt.

3.2. Zu Antrag 2

Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG sind Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, von der Mehrwertabgabepflicht befreit. Darunter fallen insbesondere Einzonungen zur Schaffung der erforderlichen nutzungsplanerischen Basis für die Bewilligung resp. Realisierung von Einrichtungen der Verwaltung, Bildung, Pflege, Gesundheit (Verwaltungsgebäude, Schulen, Pflegezentren, Spitäler und dergleichen). Auch die Schaffung von Frei- und Grünflächen sowie von Sport- und Erholungsflächen und den dazugehörenden öffentlichen Parkierungsflächen können als öffentlich-rechtliche Aufgabe angesehen werden. Solche Nutzungen liegen im überwiegend öffentlichen Interesse und dienen der Bereitstellung von ausreichenden Freizeitinfrastrukturanlagen (Ausstattung).

Die vorliegenden Einzonungen von Zonen für öffentliche Anlagen dienen der Schaffung von Frei- und Grünflächen der Naherholung im Bereich des Seeufers (Parzellen Nrn. 2822 und 2823) sowie von Sport- und Erholungsflächen und dazugehörige und öffentliche Parkierungsflächen (Parzellen Nrn. 2735, 2753 sowie 1392, 2494 und 3094). Deren Zweck liegt somit unmittelbar in der Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Aufgaben, weshalb sie gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG von der Mehrwertabgabepflicht ausgenommen sind. Damit kann dem Antrag 2 der Gemeinde entsprochen und sämtliche, vorliegend eingezonten öffentlichen Zonen ohne Auflagen bezüglich der MWA können genehmigt werden.

Gemäss Beschluss des Bundesrats vom 10. April 2019 sind Verfügungen, in denen gestützt auf Art. 19i Abs. 5 KRG Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer vom Ausgleich von Planungsvorteilen befreit werden, die nicht Gemeinwesen darstellen, bei Einzonungen dem Bundesamt für Raumentwicklung zu eröffnen.

Die Grundstücke Nrn. 1392 und 3094 stehen im Eigentum der Lenzerheide Bergbahnen AG. Bei den vorgesehenen Einzonungen handelt es sich um Anpassungen an die Parzellengrenze (Grundstück Nr. 1392) bzw. um die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (Grundstück Nr. 3094). Auf beiden Grundstücken befindet sich der öffentliche Parkplatz "Fadail". Die Bewirtschaftung und Bereitstellung des Parkplatzes kann als öffentlich-rechtliche Aufgabe angesehen werden (Sport- und Erholungsflächen mit den dazugehörigen öffentlichen Parkierungsflächen). Die übrigen, von diesem Antrag betroffenen Grundstücke, befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.3. Zu Antrag 3

Die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer stellen sich sinngemäss auf den Standpunkt, dass bei der Evaluation planungsbedingter Vorteile jeweils das gesamte Grundstück zu betrachten sei und nicht bloss die Einzonungsfläche. Im Falle von gleichzeitigen Ein- und Auszonungen auf demselben Grundstück sei daher auch die Auszonungsfläche zu berücksichtigen. Soweit auf der gleichen Parzelle eine flächengleiche Bauzonenumlagerung erfolge, sei daher – im Sinne einer sogenannten Saldobetrachtung – der Einzonungsmehrwert mit dem Auszonungsminderwert zu verrechnen und entsprechend von der Erhebung einer MWA abzusehen. Dieser Sichtweise kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Gemäss Art. 19i Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine MWA zu entrichten. Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone, d.h. aus Einzonungen (Art. 19j Abs. 1 KRG). Aus dem Wortlaut der vorzitierten KRG-Bestimmung ergibt sich somit klar, dass Mehrwerte aus Einzonungen eine Abgabepflicht auslösen. Gegenstand und damit Bezugsgrösse der MWA bildet explizit die

Planungsmassnahme "Einzonung". Massgebend für die Bemessung des Mehrwerts ist demnach die Differenz des Wertes der von der Einzonung betroffenen Grundstücksfläche vor und nach der Einzonung (Wertzuwachs der Einzonungsfläche). Für die von der Gemeinde beantragte Verrechnung des Wertzuwachses der Einzonungsfläche um die Wertverminderung der Auszonungsfläche (auf demselben Grundstück) fehlt es demgegenüber an einer Rechtsgrundlage.

Darüber hinaus steht eine solche Verrechnung im Gegensatz zu Art. 5 Abs. 2 RPG, wonach planungsbedingte Eigentumsbeschränkungen dann voll zu entschädigen sind, wenn diese einer (materiellen) Enteignung gleichkommen. Damit hat der Gesetzgeber einen einheitlichen bundesrechtlichen Begriff der materiellen Enteignung geschaffen. In dem von Art. 5 Abs. 2 RPG erfassten Bereich bleibt kein Raum mehr für abweichendes kantonales Entschädigungsrecht. Den Kantonen ist es namentlich verwehrt, den Begriff der materiellen Enteignung grosszügiger zu fassen oder höhere Entschädigungen vorzusehen, als das Bundesrecht bzw. die bundesgerichtliche Rechtsprechung es tut (vgl. RIVA, in: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2016, Rn. 135 zu Art. 5). Dementsprechend sieht das kantonale Recht in Art. 19s Abs. 1 KRG vor, dass Planungsnachteile nur entschädigt werden, wenn sie eine materielle Enteignung darstellen. Die von der Gemeinde in Verrechnung gebrachte Wertverminderung der Auszonungsfläche stellt einen Planungsnachteil im Sinne von Art. 19s Abs. 1 KRG dar, dessen Entschädigung demnach nur unter den Voraussetzungen einer materiellen Enteignung in Frage käme. Demgegenüber liefe die beantragte Saldierung des Einzonungsmehrwerts mit einem allfälligen Auszonungsminderwert auf eine voraussetzungslose Entschädigung der Auszonung hinaus, was Art. 19s Abs. 1 KRG widerspräche und insofern rechtswidrig wäre.

Stattdessen sind die Vorgänge der Ein- und Auszonung je separat zu beurteilen: Einzonungen nach den Regeln der MWA und Auszonungen nach denjenigen der materiellen Enteignung. Bei den vorliegenden zur Diskussion stehenden Auszonungen kann im Übrigen nicht von einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung ausgegangen werden. Erstens betreffen diese nur sehr geringe Bauzonenflächen, weshalb die daraus resultierenden Werteinbussen unter dem Schwellenwert liegen dürften, den die Rechtsprechung für die Bejahung einer materiellen Enteignung defi-

niert hat. Die vorhandene Judikatur lässt nämlich den Schluss zu, dass eine Werteinbusse bis zu einem Fünftel nie, eine solche bis zu einem Drittel kaum je als enteignungsgleich gewertet wird (vgl. AEMISEGGER/ MOOR/RUCH/TSCHANNEN: Praxis-kommentar RPG, Nutzungsplanung, Rz 211 zu Art. 5). Zweitens erfolgen die Auszonungen quasi auf Begehren oder zumindest im Interesse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbst, weil ansonsten die Einzonung gar nicht genehmigungsfähig wäre, handelt es sich bei der Gemeinde Vaz/Obervaz doch um eine Gemeinde mit mutmasslich zu grossen Bauzonen.

Schliesslich wäre es nicht sachgerecht, den Mehrwertausgleich bei Bauzonenumlagerungen unterschiedlich zu behandeln, je nachdem, ob die Umlagerung auf derselben Parzelle stattfindet oder unter Einbezug von benachbarten Parzellen erfolgt. Dies hätte unweigerlich eine Verletzung des Rechtsgleichheitsprinzips zur Folge.

Zusammenfassend erweist sich die von der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft beantragte Verrechnung des Einzonungsmehrwerts mit allfälligen Auszonungsminderwerten als mit den planungsrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar. Dementsprechend erfolgt die Genehmigung der Zonenanpassungen bei den Grundstücken Nrn. 1319, 3175, 3639, 3726, 3756 und 4938 unter der Bedingung, dass die MWA seitens des Gemeindevorstands gegenüber den Abgabepflichtigen veranlagt wird (Art. 19m KRG).

3.4. Zu Antrag 4

Dem Antrag, wonach bei Grundstücke, welche lediglich infolge einer Anpassung der Zonenabgrenzungen an die tatsächlichen Verhältnisse eine "Einzonung" erfahren, auf die Erhebung einer MWA zu verzichten sei, fehlt es an einer rechtlichen Grundlage.

Nach Art. 19j Abs. 1 KRG unterliegen grundsätzlich alle Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone der Abgabepflicht. Hierbei wird nicht nach Gründen der Einzonung unterschieden. Daher fällt eine Befreiung der Mehrwertabgabepflicht aus spezifischen Einzonungsgründen von vornherein ausser Betracht.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch aufgrund von Anpassungen an die tatsächlichen Verhältnisse die baulichen Möglichkeiten auf einer Parzelle zunehmen können. So kann insbesondere bei einer Vergrößerung der Bauzonenfläche eine grössere Ausnützung auf der Parzelle realisiert werden, woraus offensichtlich ein Mehrwert resultiert.

Die Voraussetzungen für die eventualiter beantragte Nichtgenehmigung sind im Übrigen nicht gegeben.

Die Genehmigung der Zonenanpassungen bei den Grundstücken Nrn. 2393, 2972, 3742 und 5156 erfolgt daher unter der Bedingung, dass die MWA seitens des Gemeindevorstands gegenüber den Abgabepflichtigen veranlagt wird (Art. 19m KRG).

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass diverse Zonenanpassungen auch nach eingehender Prüfung der Argumente der Gemeinde Vaz/Obervaz und der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden können, dass die Gemeinde im Anschluss an den Genehmigungsbeschluss gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine MWA nach den Vorgaben des KRG veranlagt.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Lenzerheide – Gewässerraum und Zonenbereinigung und der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Valbella – Gewässerraum und Zonenbereinigung, beide vom 27. September 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Nord – Gewässerraum und Gefahrenzonen

Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Süd – Gewässerraum und Gefahrenzonen

1. Kleingewässer im Gebiet Dieschen und Fastatsch

Die Gewässer mit möglichen Nutzungskonflikten wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts des ARE vom 16. September 2019 überprüft. Neu wurde bei vier zusätzlichen Gewässern ein Gewässerraum festgelegt. Bei den Kleingewässern im Gebiet Dieschen und Fastatsch wurde auf eine Festlegung nach wie vor verzichtet, da es sich gemäss Einschätzung der Gemeinde Vaz/Obervaz nicht um Gewässer im Sinne der einschlägigen Bestimmungen handle. Für das Bächlein im Gebiet Dieschen wird die Einschätzung der Gemeinde geteilt. Im Gebiet Fastatsch ist allerdings ein klarer Gewässerverlauf erkennbar; das Gewässer ist im Übrigen auch in der Landeskarte 1:25 000 verzeichnet. Wie auf dem Luftbild ersichtlich, handelt es sich allerdings um ein sehr kleines Gewässer. Konkrete Nutzungskonflikte (ausser Landwirtschaft) sind zurzeit nicht zu erkennen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für das Kleingewässer dereinst die Ausscheidung von Gewässerraumzonen erneut geprüft werden müsste, sofern sich ein Nutzungskonflikt ergeben sollte.

2. Stätzerbach

Im Gebiet "Loch" verläuft der Stätzerbach im Grenzgebiet zur Gemeinde Churwalden (Parzellen Nrn. 2000 Vaz/Obervaz resp. 10 001, 10 002 und 10 003 Churwalden). Das ARE hat die Gemeinde im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen (vgl. Ziff. 3.3, S. 4), dass für den Stätzerbach auf einer Länge von ca. 60 m der Gewässerraum auszuscheiden sei. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde dies übersehen hat, zumal im PMB dazu nichts vermerkt wurde. Entsprechend wird die Gemeinde Vaz/Obervaz ersucht, für den Stätzerbach auf der Parzelle Nr. 2000 einen Gewässerraum auszuscheiden.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Nord – Gewässerraum und Gefahrenzonen und der Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Süd – Gewässerraum und Gefahrenzonen, beide vom 27. September 2020, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2500 Lenzerheide – Gefahrenzonen** und der **Zonenplan 1:2500 Valbella – Gefahrenzonen**, beide vom 27. September 2020, werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Sporz – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung**, der **Zonenplan 1:2500 Lain / Muldain / Zorten – Gewässerraum, Gefahrenzonen und Zonenbereinigung** sowie der **Zonenplan 1:2500 Solas – Gefahrenzonen und Zonenbereinigung**, alle vom 27. September 2020, werden genehmigt.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Lenzerheide – Gewässerraum und Zonenbereinigung** vom 27. September 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen zur MWA genehmigt:

3.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

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

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 1319: 40 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 3175: 33 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- c) Einzonung der Parzelle Nr. 3639: 116 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- d) Einzonung der Parzelle Nr. 3726: 38 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- e) Einzonung der Parzelle Nr. 3742: 32 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)

- f) Einzonung der Parzelle Nr. 3756: 77 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- g) Einzonung der Parzelle Nr. 4938: 27 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- h) Einzonung der Parzelle Nr. 5156: 29 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)

3.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2500 Lenzerheide – Gewässerraum und Zonenbereinigung vom 27. September 2020 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

3.3 Veranlagung der MWA

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 3.1 erwähnten Einzonungen gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende MWA 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.

3.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 3.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 3.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

3.5 Anweisung an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den Grundstücken gemäss Ziffer 3.1 die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

3.6 Bezug der fälligen Abgaben

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 3.3 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.

3.7 Meldung Rechnungsstellungen an das Amt für Raumentwicklung

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

4. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2500 Valbella – Gewässer-raum und Zonenbereinigung** vom 27. September 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen zur MWA genehmigt:

4.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

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

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 2393: 43 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 2972: 42 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)

4.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2500 Valbella – Gewässerraum und Zonenbereinigung vom 27. September 2020 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

4.3 Veranlagung der MWA

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 4.1 erwähnten Einzonungen gegenüber den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende MWA auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immo-

bilienbewertung und nach vorgängiger Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu veranlassen und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

4.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 4.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 4.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

4.5 Anweisung an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügungen das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den Grundstücken gemäss Ziffer 4.1 die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

4.6 Bezug der fälligen Abgaben

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 4.3 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.

4.7 Meldung Rechnungsstellungen an das Amt für Raumentwicklung

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

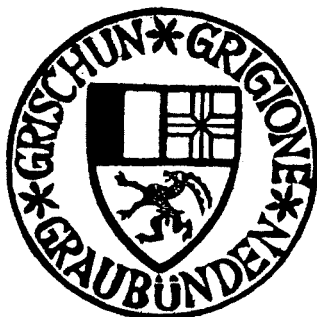
5. Der **Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Nord – Gewässerraum und Gefahrenzonen** vom 27. September 2020 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, beim Stätzerbach im Gebiet "Loch" (Parzelle Nr. 2000) die Gewässerraumausscheidung nachzuholen.
6. Der **Zonenplan 1:5000 Übriges Gemeindegebiet Süd – Gewässerraum und Gefahrenzonen** vom 27. September 2020 wird genehmigt.
7. Der Gemeindevorstand Vaz/Obervaz 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 27. September 2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen 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.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

11. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

12. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Vaz/Obervaz, Plam dil Roisch 2, 7078 Lenzerheide
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Bundesamt für Raumentwicklung, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittingen
- [REDACTED] 9323 Steinach
- Curver Immobilien + Treuhand AG, Voa Principala 32, 7078 Lenzerheide
- STWEG Flurina, [REDACTED] 5616 Meisterschwanden
- [REDACTED] 9327 Tübach
- StweG La Pala, [REDACTED] 6300 Zug
- Lic. iur. Wilfried Caviezel, Rechtsanwalt, Kornplatz 2, 7001 Chur
- Lic. iur. Benno Burtcher, Rechtsanwalt, Hintern Bach 6, 7001 Chur
- [REDACTED] 6319 Walchwil
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Amt für Immobilienbewertung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff", written over a horizontal line.

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin", written over a horizontal line.

Daniel Spadin