



Sitzung vom

20. September 2022

Mitgeteilt den

22. September 2022

Protokoll Nr.

744/2022

Gemeinde Domleschg

OP-Teilrevision "Quadrella Paspels"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Domleschg** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. Februar 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 41)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Paspels, Quadrella
- Genereller Erschliessungsplan 1:500 Paspels, Quadrella

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Domleschg einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) samt Beilagen vom 24. Februar 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 21. Januar 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. Februar 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 3. März 2022. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 1. März 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Domleschg um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der Teilrevisionsvorlage der Gemeinde Domleschg bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Verlegung der sanierungsbedürftigen Erschliessungsstrasse Quadrella um rund 6 m nach Osten. Damit verbunden ist eine zonenplanmässige Anpassung der teilweise überbauten Dorfzone sowie des übrigen Gemeindegebiets der alten Strassenparzelle. Um eine effiziente und haushälterische Überbauung mit Wohn- und Nebenbauten sowie einer guten Zufahrtsstrasse zu ermöglichen, hat die Gemeinde auf den Parzellen Nrn. 6534 und 6541 Einzonungen in die Dorfzone im Umfang von rund 327 m² (ca. 201 m² + ca. 125 m²) sowie auf der Parzelle Nrn. 6538 eine flächengleiche Auszonung vorgenommen. Für eine angemessene Siedlungsgestaltung wurden im Generellen Gestaltungsplan Baugestaltungslinien und die Firstrichtung im Hochbaubereich festgesetzt (Parzellen Nrn. 6534 und 6541) sowie die gut erhaltenen historischen Verkehrswege und die zahlreichen erhaltenswerten Mauern im Gestaltungsplan aufgenommen. Zwecks bestmöglicher Ausnutzung von Dorfzonenparzellen sieht die Gemeinde schliesslich in Art. 41 BauG eine Platzierungsvorschrift für Bauten vor, wenn das Grundstück um mehr als 30 % unternutzt wird.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, 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 Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003), mit dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist vorab festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

1. Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19–19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen sind unmittelbar nach Inkrafttreten der KRG-Revision anzuwenden (Art. 108a KRG) und erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich auch zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe ein Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 MBauG). Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 1 KRG auch die KRG-Bestimmungen über Verfahren und Zuständigkeiten allfälligen abweichenden Regelungen im kommunalen Baugesetz vorgehen.

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an. Aufgrund dieser RPG-Revision, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Richtplan Siedlung (KRIP-S). Gestützt auf den KRIP-S muss die Gemeinde u. a. das Zonenschema (Art. 41 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern in sämtlichen Bauzonen überprüfen sowie mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern und Gebäudeabmessungen bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses

Die Gemeinde sieht in Art. 41 BauG betreffend der Dorfzone folgende Regelung vor (vgl. Fussnote 2): *"Wird die zulässige bauliche Nutzung unter Einhaltung der Massbeschränkungen gemäss Regelbauweise oder der Festlegungen des Generellen Gestaltungsplan durch ein Bauvorhaben um mehr als 30 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende bauliche Nutzungsmöglichkeit auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch".*

Diese Regelung wird ausdrücklich begrüsst. Indessen fehlt eine Bestimmung, wonach bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen mindestens 80 % der geltenden Ausnützungsziffer (AZ) auszuschöpfen sind, wobei diese Regelung sinngemäss auch in Zonen (z. B. Dorfzone) gilt, in der keine AZ zu beachten sind. Das ARE hat die Gemeinde im Vorprüfungsbericht darauf aufmerksam gemacht. Die Gemeinde wird ersucht, bei allfälligen Bauvorhaben auf eine möglichst hohe Ausnützung hinzuwirken und in der Baugesetzesrevision im Zuge der Totalrevision eine diesbezügliche Regelung zu erlassen.

Die am 24. Februar 2022 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 41) gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 – Paspels, Quadrella

1. 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. 39 m² erweitert. Diese Erweiterung ist jedoch auf eine rein technisch bedingte Bereinigung der Siedlungsabgrenzung zurückzuführen. Die Grenze von 1 ha wird somit nicht überschritten, weshalb keine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans nötig war.

2. Kompensationspflicht

Gemäss KRIP-S (vgl. Ziff. 5.2.2, S. 5.2-8) sollen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Gemeinden mit knapp dimensionierten WMZ, wie die Gemeinde Domleschg eine darstellt, wenn möglich gemeindeintern kompensiert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die WMZ insgesamt rechnerisch weder erweitert noch reduziert. Die Einzonung in die Dorfzone auf den Parzellen Nrn. 6534 und 6541 im Umfang von ca. 327 m² wurde mit einer Auszonung auf der Parzelle Nrn. 6538 flächengleich kompensiert. Im Übrigen sorgt die Planung Quadrella für eine verbesserte Nutzung des Bodens und ist somit insbesondere im Sinne des Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG zu verstehen. Unter dem Aspekt der Kompensationspflicht zeigt sich die Vorlage somit als genehmigungsfähig.

3. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat das KRG u. a. in Bezug auf die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) sowie den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) revidiert.

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 Domleschg vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) ein Gutachten vom 13.

Juli 2020 zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung von ca. 327 m² Dorfzone auf den Parzellen Nrn. 6534 und 6541 erstellen lassen. Gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 %, sofern nichts anderes geregelt wurde. Die Gemeinde hat die entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber der Grundeigentümerschaft der zum Zeitpunkt der Planung betroffenen Parzellen zu veranlagern, 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 auf Basis des Gutachtens vom 13. Juli 2020 in einem im Vorfeld der Teilrevision ans ARE gerichteten Schreiben vom 2. Juni 2021, dass ihrem Benehmen nach u. a. die Mehrwertabgabe im vorliegenden Fall auf die neue Parzellengrenzziehung zu bemessen ist und der Verkehrswert der neuen Parzellen mit dem Verkehrswert der alten (derzeit noch gültigen) Parzellen verglichen werden muss. Gemäss ihrer Rechnung entstehe dadurch lediglich ein effektiver Mehrwert infolge Planung Quadrella von 2530 Franken: 319 700 Franken (Verkehrswert Soll-Situation Zeitpunkt später zu vollziehende Parzellenmutation) abzüglich 317 170 Franken (Ist-Situation Zeitpunkt Teilrevision). Aufgrund der Freigrenze von 20 000 Franken gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG entstehe somit im Ergebnis betreffend die Einzonungen von 327 m² Dorfzone auf den Parzellen Nrn. 6534 und 6541 keine Mehrwertabgabepflicht.

In diesem Fall ist der Gemeinde zu entgegnen, dass gemäss Art. 19i Abs. 1 und 3 KRG in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG (Abgabetatbestand Einzonung) diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mehrwertabgabepflichtig sind, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme auf der Einzonungsfläche die betreffenden eingezonten Parzellen eignen. Die Bemessungsweise der Gemeinde widerspricht dieser Vorgabe, der Vergleich der Verkehrswerte Ist- und Soll-Situation (welche infolge nachgelagerter Grenzmutation erst nach Inkrafttreten der Planung eintritt) sowie die Betrachtung aller Parzellenflächen (auch inkl. derjenigen Flächen, die nicht eingezont werden) ist in Bezug auf die erwähnten Mehrwertabgabebestimmungen somit nicht statthaft. Vielmehr ist die vom ARE im Vorfeld

der Planung der Gemeinde auf Basis des erwähnten Gutachtens des AIB ausgehängte Mehrwertabgabeberechnung richtig, welche in der Übersicht zum folgenden Ergebnis gelangt (Berechnung anhand der Bodenpreiswerte im Gutachten AIB):

Parzelle Nr. 6534, Einzonung von ca. 202 m² Dorfzone anstelle Landwirtschaftszone:

- Landwert Landwirtschaftszone (vor der Revision): Rund 3015 Franken
- Landwert Einzonungsfläche (nach der Revision): Rund 80 400 Franken
- Differenz: Rund 77 385 Franken

Parzelle Nr. 6541, Einzonung von ca. 126 m² Dorfzone anstelle übriges Gemeindegebiet (Strassenfläche):

- Landwert übriges Gemeindegebiet (vor der Revision): Rund 3125 Franken
- Landwert Einzonungsfläche (nach der Revision – Überbaubarkeit aufgrund der Strassenparzellierung nicht gegeben): Rund 3215 Franken
- Differenz: 0 Franken

Auf Basis der vorstehenden Auflistung und der Bodenpreiswerte im Gutachten des AIB ist einzig die Einzonung von ca. 202 m² Dorfzone auf der Parzelle Nr. 6534 abgabepflichtig. Unter dem Aspekt der Mehrwertabschöpfung erfolgt somit die Genehmigung der Einzonung auf der Parzelle Nr. 6534 unter dem Vorbehalt der erforderlichen Veranlagung der Mehrwertabgabe nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

4. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b zustanden kommt). Für die Einzonung der Parzellen Nrn. 6534 und 6541 im Umfang von ca. 327 m² liegen keine vertraglichen Bauverpflichtungen im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die Einzonungen gilt daher die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG (Überbauungsfrist von acht Jahren).

Es wird diesbezüglich 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). Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind mindestens zu 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19c Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Bauverpflichtung verbunden.

5. Ortsbildschutz – Erhalt Obstbäume im südlichen Bereich Parzelle Nr. 6534

Der Kantonale Richtplan KRIP-S hat in Kapitel 5.4 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" das Ortsbild von Paspels in die Objektliste aufgenommen. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde Paspels am 1. Mai 2021 neu beurteilt. Das Schloss Sins fungiert nun als selbständiger Spezialfall von nationaler Bedeutung. Das Gebiet der Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 6534 und 6538 betrifft gemäss ISOS-Inventar die Wiesen- und Ackerflächen (Ortsbildteil 4) mit Erhaltungsziel "A". Das Ziel bezweckt den Erhalt der Substanz und der Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Schon in der ISOS-Aufnahme aus dem Jahr 1990 wird der "Langgezogene Wieshang zwischen Alt Sins und St. Lorenz" (Umgebungszone IV) mit dem Erhaltungsziel "a" bezeichnet.

Der südlich vorbeiführende Weg "Darestas" ist im Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit der Definition "nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz" klassifiziert (IVS-Objekt Nr. GR 9.3). Objekte dieser Klassifizierung sollen gemäss Art. 6 der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS; SR 170.512) mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben. Charakteristisch für diesen historischen Hohlweg sind nicht nur die seitlichen Mauern, sondern auch der Terrainverlauf und die Bepflanzung in der näheren Umgebung. Diese Merkmale sind dementsprechend zu schützen sowie bei der Planung der Neubauten gebührend zu berücksichtigen.

Derzeit befindet sich auf der Parzelle Nr. 6534 ein traditioneller Obstgarten (Obstbäume), welcher gemäss Stellungnahme der Denkmalpflege vom 4. Mai 2022 durch

die geplante Überbauung weitgehend zerstört werden könnte. Mit einer entsprechenden Setzung des Gebäudevolumens würde es allenfalls möglich sein, den südlichen Teil des Obstgartens weitestgehend zu erhalten. In der "ortsbaulichen Analyse" (Beilage zum PMB, S.15) kommt die Gestaltungsberatung zum Schluss, dass der vorhandene Obstgarten auf den südlichen Teil der Parzelle Nr. 6534 weitgehend erhalten werden sollte. Auch die Denkmalpflege stellte gemäss ihrer Stellungnahme zwecks angemessener Berücksichtigung des ISOS fest, dass der Erhalt des südlichen Obstgartens inkl. Terrainverlauf für das Ortsbild und die Wirkung des historischen Wegs möglichst zu sichern sei. Gemäss Stellungnahme des Amts für Jagd und Fischerei vom 4. März 2022 ist andernfalls für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 14 Abs. 7 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, NHV; SR 451.1).

In der vorliegenden Teilrevisionsvorlage ist kein expliziter Erhalt der Obstbäume sichergestellt worden. Die Gemeinde wird daher im Hinblick auf eine angemessene Berücksichtigung des ISOS und auf Basis der Leitüberlegungen im KRIP-S Kap. 5.4, S. 5.4-2 bis 5.4-3 zu den schützenswerten Ortsbildern angewiesen, bei konkreten Bauvorhaben auf der hier betreffenden Parzelle Nr. 6534 den angemessenen Erhalt dieser Obstbäume zu prüfen oder andernfalls eine angemessene Ersatzpflanzung im südlichen, nicht von einer Überbauung betroffenen Bereich der Parzelle Nr. 6534 zu verfügen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Paspels, Quadrella vom 24. Februar 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:500 Paspels, Quadrella

Mit der Teilrevision erfolgt die Umklassierung des Güterwegs Quadrella in eine Erschliessungsstrasse nach Art. 64 BauG. Deren Ausbau erfordert im Bereich der nördlichen Einmündung in die Kantonsstrasse (regionale Verbindungsstrasse V744.00, Domlescherstrasse) im Rahmen des nachfolgenden Ausbauprojekts des Anschlus-

ses eine Zufahrtsbewilligung (Bewilligung von Anschlüssen) nach Art. 52 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG; 807.100) des Tiefbauamts Graubünden (TBA).

Das TBA wies mit E-Mail vom 26. April 2022 darauf hin, dass derzeit vor allem Sicherheitsdefizite bestehen, so beispielsweise zu geringe Sichtweiten in südlicher Richtung sowie eine ungenügende Geometrie der Zufahrt selbst. Das TBA verweist dabei auf die zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), namentlich auf diejenigen für den Ausbau des Anschlusses Norm VSS 40 050 "Grundstückszufahrten", Norm VSS 40 271 "Kontrolle der Befahrbarkeit" sowie Norm VSS 40 273 "Sichtverhältnisse in Knoten". Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, das Projekt für den Ausbau der Erschliessungsstrasse resp. den Anschluss an die Kantonsstrasse dem TBA zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen (Art. 52 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:500 Paspels, Quadrella vom 24. Februar 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

1. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt Domleschg mutmasslich über zu knapp dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevisionsvorlage im Gebiet Quadrella die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

2. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Domleschg wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. Februar 2022 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 41) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Paspels, Quadrella** vom 24. Februar 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 202 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 6534 in die Dorfzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

b) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzonung gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertab-

gabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.1 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

d) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. b) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

f) Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe 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 Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonungen der Parzellen Nrn. 6534 und 6541 im Umfang von total 327 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

b) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtungen anzumerken.

2.3 Weitere Anweisung zu den südlichen Obstbäumen Parzelle Nr. 6534

Die Gemeinde wird angewiesen, bei konkreten Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 6534 den angemessenen Erhalt der südlichen Obstbäume zu prüfen oder andernfalls eine angemessene Ersatzpflanzung zu verfügen.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:500 Paspels, Quadrella** vom 24. Februar 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:

- Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Projekt für den Ausbau der Erschliessungsstrasse Quadrella resp. den Anschluss an die Kantonsstrasse dem Tiefbauamt Graubünden zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist.
4. Die Planungsbeschwerde wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
6. Der Gemeindevorstand Domleschg wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 24. Februar 2022 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.

7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts 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.
10. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Domleschg, Dorfstrasse 5, 7418 Tomils
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Grünenfelder und Partner AG, Denter Tumas 6, 7013 Domat/Ems
 - Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg, SwissLegal Lardi & Partner AG, Reichsgasse 65, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Archäologischer Dienst
 - Denkmalpflege
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Kantonspolizei
 - Tiefbauamt
 - Amt für Immobilienbewertung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

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

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

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

Daniel Spadin

