



Sitzung vom

31. Januar 2023

Mitgeteilt den

1. Februar 2023

Protokoll Nr.

75/2023

Gemeinde Muntogna da Schons
OP-Teilrevision "Custanzas, Donat"
Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Muntogna da Schons** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung umfassend einen Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Donat, Custanzas.

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Muntogna da Schons einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. Juni 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 28. Mai 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Juni 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 16. Juni 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Juli 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Muntogna da Schons um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der Nutzungsplanungsvorlage bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzung für eine erste Etappe der Entwicklung des Gebiets Custanzas im Sinne der Leitüberlegungen gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Muntogna da Schons vom 8. März 2022 (KRL). Damit einher geht eine flächengleiche Arrondierung der teilweise überbauten Dorfzone auf der Parzelle Nr. 4058 sowie die Aufhebung der noch auf dem ursprünglichen Bebauungskonzept basierenden Baugestaltungslinien.

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 sowie mit dem regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen kann jedoch bereits an dieser Stelle festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Donat, Custanzas

1. Beurteilung vorgezogene Teilrevision

Nutzungsplanungen haben aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus zu erfolgen (vgl. BGE 118 Ia 172; BGE 116 Ia 342). Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich.

Teilrevisionen der bestehenden Zonenplanung erweisen sich daher nur als zulässig, wenn sie nicht isoliert erfolgen, sondern sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Nutzungsplanung auch für einen Teil des Gemeindegebiets oder sogar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen. So ist es beispielsweise zulässig, wenn im Zuge einer Totalrevision der kommunalen Zonenplanung die Planung für eine kleine, vom übrigen Dorf abgeschiedene Fraktion zeitlich vorgezogen wird, soweit dies sachlich geboten erscheint. Voraussetzung ist indessen, dass sich diese Teilplanung ins planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudiziert (vgl. Urteil des BGer 1P.14/2001 vom 5. April 2001; zum Ganzen vgl.

Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 2 Rz. 25, S. 40).

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage sieht auf der Parzelle Nr. 4058 eine Bauzonenumlagerung von 124 m² Dorfzone (flächengleiche Ein- und Auszonung) sowie die Aufhebung der ursprünglichen Baugestaltungslinie vor. Mit dieser Revision greift die Gemeinde somit hinsichtlich der erforderlichen Überprüfung der Lage und Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung vor. Zudem nimmt sie einen Teil der im KRL definierten Entwicklungsstrategie Custanzas vorweg. Die Gemeinde Muntogna da Schons hat die folgenden im Rahmen der Vorprüfung geforderten Planungsgrundlagen geschaffen, um eine Beurteilung der Teilrevision zu ermöglichen:

- **Bauzonen- und Kapazitätsübersichten**

Es liegt eine Übersicht über den Überbauungs- und Erschliessungsstand und die Nutzungsreserven innerhalb der WMZ und der übrigen Bauzonen sowie im Ergebnis über die Bauzonenkapazitäten in den vier Fraktionen der Gemeinde Muntogna da Schons vor.

- **Ermittlung Auszonungs- und WMZ-Bedarf**

Weiter enthalten die Planungsunterlagen eine Übersicht über das Mass an erforderlichen Auszonungen und von bedarfsgerechten Bauzonenreserven in den vier

Fraktionen sowie über das ganze Gebiet der Gemeinde Muntogna da Schons (Ermittlung des Reduktionsmasses und WMZ-Bedarfs).

- **Vorstudie und Bebauungskonzept**

Zudem macht die Gemeinde nachvollziehbare Darlegungen zu den erfolgten Vor- bzw. Variantenstudien sowie zum bevorzugten Bebauungskonzept Custanzas entlang der Strasse "Tscharvi". Der Fokus liegt auf der Erreichung einer ortsangepassten hochwertigen Verdichtung, einer angemessenen Siedlungsqualität und eines angemessenen Ortsbilschutzes.

- **Kommunal räumliches Leitbild (KRL)**

Das KRL für die fusionierte Gemeinde Muntogna da Schons basiert auf den Vorarbeiten der ehemaligen Gemeinden. Gestützt auf die vorstehenden Grundlagen und einer Entwicklungsstrategie zeigt das KRL, wo konkret die Auszonungspotenziale einerseits sowie die Entwicklungs- und Mobilisierungspotenziale andererseits liegen und mit welchen Massnahmen diese Potenzialgebiete künftig überprüft, geplant und nach welchen Prioritäten entwickelt werden.

Hinsichtlich der Entwicklungsgebiete für Wohnnutzungen hat sich im Rahmen des Mitwirkungsprozesses zum KRL ergeben, dass in Donat primär eine Baulandnachfrage von Familien besteht. Grund hierfür ist die gute Anbindung an die Schule, die Versorgungseinrichtungen und der öffentliche Verkehr. Gleichzeitig zeigt die Auswertung der vorhandenen Bauzonenreserven, dass in Donat derzeit lediglich noch ein Baustandort (Parzelle Nr. 4007 im Quartier Surses) vorhanden ist. Das entsprechende Grundstück steht jedoch für eine Überbauung nicht zur Verfügung. Bei den weiteren Bauzonenreserven handelt es sich um potenzielle Auszonungsgebiete oder wichtige Grünräume, die im KRL entsprechend bezeichnet sind (z.B. Parzelle Nr. 4024). Aufgrund dieser Erkenntnisse zeigt sich, dass in Donat Bauzonenumlagerungen erforderlich sind, um zumindest ein Minimum an geeigneten Baulandparzellen für Zuzügerinnen und Zuzüger zu schaffen.

Für die bauliche Entwicklung wurden seitens der Gemeinde verschiedene Standorte geprüft. Eine Ergänzung des Wohnquartiers Surses in südöstliche Richtung

erweist sich als nicht möglich, da dies die unmittelbaren Betriebsflächen des ansässigen Landwirtschaftsbetriebes (Parzelle Nr. 4015) tangieren würde. Weiter stünde eine bauliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand in Konflikt mit den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie der angrenzenden bzw. ausgesiedelten Landwirtschaftsbetriebe. Damit hat die Gemeinde nachvollziehbar dargelegt, weshalb sie das Gebiet Custanzas als Entwicklungsgebiet für Donat im KRL definiert hat.

Die Gemeinde ist aufgrund der überdimensionierten Bauzonen gleichzeitig verpflichtet, ihre Bauzonenreserven zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Im KRL sind daher jene Flächen bezeichnet, welche potenziell für eine Auszonung in Frage kommen. Die Gemeinde ist damit auf strategischer Ebene des KRL ihrer gesetzlichen Pflicht nachgekommen und hat konkrete Gebiete für Bauzonenreduktionen bezeichnet.

Zusammenfassend gelangt die Regierung zum Schluss, dass sich die vorliegende Teilplanung in das von der Gemeinde hinreichend aufgezeigte planerische Gesamtkonzept einfügt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden jedoch ausschliesslich die planerischen Voraussetzungen für die erste Etappe der Entwicklung des Gebiets Custanzas geschaffen. Die weitere Entwicklung des Gebietes wurde im Variantenstudium im Sinne einer Grundlage aufgezeigt, bildet aber explizit nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Für die erste Etappe bestehen bereits konkrete Bauabsichten bzw. ein Bauprojekt für eine Bebauung. Dieses präjudiziert die aufgezeigten Varianten für die Weiterentwicklung nicht. Dementsprechend kann auch der vorliegende Genehmigungsentscheid nicht als Präjudiz für die Folgeplanung aufgefasst werden.

2. Siedlungsgebiet

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans Siedlung (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 wenige 34 m² erweitert. Diese Erweiterung ist auf eine Geoinformationssystem-technisch bedingte Bereinigung der Siedlungsabgrenzung zurückzuführen, welche (materiell) zu einer Vergrösserung der Siedlungsfläche führt. Zusammenfassend wird die Grenze von 1 ha offensichtlich und bei weitem nicht überschritten und auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans kann verzichtet werden.

3. Kompensationspflicht

Gemäss KRIP-S (vgl. Ziff. 5.2.2, S. 5.2-10) sollen Einzonungen von WMZ in Gemeinden mit zu gross dimensionierten WMZ, wie die Gemeinde Muntogna da Schons eine darstellt, wenn möglich gemeindeintern kompensiert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die WMZ insgesamt rechnerisch weder erweitert noch reduziert. Die Einzonung der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 4058 von 124 m² wurde mit einer Auszonung auf der gleichen Parzelle flächengleich kompensiert. Im Übrigen sorgt die Planung Custanzas 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.

4. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat das KRG u.a. in Bezug auf die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und 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. Zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung von 124 m² Dorfzone auf der Parzelle Nr. 4058 hat die Gemeinde Muntogna da Schons auf die Erstellung eines Gutachtens vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) gemäss Art. 19k Abs. 2

KRG verzichtet. Im Rahmen der Vorprüfung wurde jedoch der von der Gemeinde angenommene Baulandpreis zwischen 120 und maximal 140 Franken vom AIB bestätigt. Bei einer Einzonungsfläche von 124 m² kann die Mehrwertabgabepflicht gestützt auf die Freigrenze von 20 000 Franken gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG in jedem Fall verneint werden.

5. 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 zustande kommt). Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4058 im Umfang von ca. 124 m² liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die Einzonung 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 dem Grundstück Nr. 4058 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.

6. Siedlungsentwicklung / Ortsbildschutz

Der KRIP-S bezeichnet in Kapitel 5.4 "Schützenswerte Ortsbilder und Objekte" den historischen Ortskern von Donat als schützenswert. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist Donat als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Das Gebiet der Einzonung auf der Parzelle Nr. 4058 liegt gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung I (Wieshang auf Hangterrasse – Ortsbildumgebung), welche mit dem Erhaltungsziel "A" definiert ist. Das Ziel bezweckt die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

Das Stallgebäude (Assek.-Nr. 24) ist, wie im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnt, wichtig für das Ortsbild. Aus diesem Grund wird die Gemeinde angehalten,

auf einen Ersatzneubau zu verzichten und die Umnutzung des Stallgebäudes im Hinblick auf die Quartierentwicklung gegenüber weiteren Neubauten entlang der Strasse "Tscharvi" zu priorisieren.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Donat, Custanzas vom 3. Juni 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

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 Muntogna da Schons mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Wie bereits ausgeführt, kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevisionsvorlage im Gebiet Custanzas die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion 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 Muntogna da Schons wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Donat, Custanzas** vom 3. Juni 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung und folgenden Anordnungen genehmigt:
 - 1.1 Einzonungen ohne Mehrwertabgabepflicht
Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4058 (124 m²) unterliegt nicht der Pflicht zur Mehrwertabgabe nach Art. 19i ff. KRG.
 - 1.2 Einzonungen mit Bauverpflichtung
Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4058 im Umfang von total 124 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.
 - 1.3 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt
Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Bauverpflichtung anzumerken.
2. 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.
3. Der Gemeindevorstand Muntogna da Schons 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 3. Juni 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin ent-

haltene Anordnungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Muntogna da Schons, Farden 40, 7433 Donat
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, 7430 Thusis
 - Elektrizitätswerk Hinterrhein AG, Spitalstrasse 7, 7430 Thusis
 - Gebäudeversicherung, Ottostrasse 22, 7001 Chur
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Grundbuchinspektorat und Handelsregister
 - Amt für Raumentwicklung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

