



Sitzung vom

30. Mai 2023

Mitgeteilt den

31. Mai 2023

Protokoll Nr.

454/2023

Gemeinde Rongellen

Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Rongellen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Mai 2022 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1: 2000 / 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 / 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 / 1:5000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 25. Mai 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL) vom 14. September 2020
- Übersicht zur Bauzonenkapazität (BZK) vom 29. Oktober 2019, Stand Richtplan Siedlung
- Übersicht BZK vom 31. Dezember 2020, Stand vor der Revision
- Übersicht BZK vom 14. April 2022, Stand nach der Revision
- Parzellenliste Einzonungen "Vollzugshilfe PMB"

- Bewertungsgutachten Einzonung Parzelle Nr. 19 des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom 10. Januar 2022
- Grundlagenplan 1:2500 vom 27. April 2022
- Grundlagenplan Bauzonen 1:2500 vom 27. April 2022
- Ein-, Aus-, Umzonungsplan 1:2000 vom 27. April 2022
- Auswertungstabelle der kantonalen Vorprüfung vom 21. Januar 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 22. Oktober 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Mai 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 19. Mai 2022. Es gingen keine Beschwerden ein. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung im Sinne von Art. 104 Abs. 2 KRG reichten die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden, WWF Graubünden und BirdLife Graubünden mit gemeinsamen Schreiben vom 13. August 2022 eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 ersuchte die Gemeinde Rongellen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

1. Ausgangslage RPG1

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. RPG1 zielt hauptsächlich darauf ab, die Ausweitung der Bauzonen ins Kulturland einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Hierfür enthält das revidierte Bundesrecht klare Vorgaben an die kantonale Richtplanung,

präzisiert die Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen, fordert Bestimmungen zur Bekämpfung der Baulandhortung und schreibt eine Mindestregelung mit Sanktionsfolgen zum Mehrwertausgleich vor. Dies löste in den Kantonen sowohl auf richtplanerischer als auch auf gesetzgeberischer Ebene einen Handlungsbedarf aus: Auf richtplanerischer Ebene hat die Regierung demzufolge am 20. März 2018 den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung (KRIP-S) angepasst (Protokoll Nr. 217/2018). Der Bundesrat genehmigte diesen am 10. April 2019. Gemäss der Konzeption von RPG1 kommt dem KRIP-S als strategisches Instrument zur Steuerung der Raum- und Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Gemeinden haben die Vorgaben des KRIP-S in ihrer Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen. Auf gesetzgeberischer Ebene hat der Grosse Rat aufgrund von RPG1 am 25. Oktober 2018 eine Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) beschlossen. Diese ist am 1. April 2019 in Kraft getreten und umfasst namentlich Anpassungen in den Bereichen Baulandverfügbarkeit und Planungsmehrwertabgabe. Die KRG-Revision räumt den Gemeinden Gesetzgebungsbefugnisse betreffend Regelungen zur Baulandmobilisierung (Bauverpflichtung) sowie zum Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen ein.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Rongellen bildet die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Hauptbestandteile der Planung bilden zusammenfassend die folgenden Planungsmassnahmen: Aufgrund von RPG1 und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Rongellen die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 3269 m² reduziert. Weiter wurden im Generellen Gestaltungsplan verschiedene Objekte als "schützenswerte Kulturobjekte" und drei Gebäude als "zu erhaltende Bauten" respektive "bemerkenswerte Bauten" festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes (BauG) umfasst insbesondere die Angleichung der maximalen Höhenmasse und Gebäudelängen in der Dorferweiterungszone an diejenigen der Dorfzone (Art. 13 BauG) sowie die Sicherstellung von Baulandmobilisierungsmassnahmen (Art. 6 BauG), u. a. mit Bauverpflichtungsfristen von acht Jahren bei

den Reservebaugrundstücken und Lenkungsabgabe bei Überbauungsversäumnis (Art. 8 Abs. 1 BauG). Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist acht Jahre beträgt (Art. 8 Abs. 2 BauG). Schliesslich ist die gesamte Planungsvorlage auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 RPG 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 Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

Wie eingangs ausgeführt, stehen vorliegend die Vorgaben des KRIP-S im Vordergrund. Deshalb orientiert sich die nachfolgende Prüfung an der Kapitelstruktur des KRIP-S.

2.1. Kommunales räumliches Leitbild (KRIP-S, Kap. 5.1.2)

Laut KRIP-S haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden erarbeiten dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein kommunales räumliches Leitbild (KRL; vgl. KRIP-S, S. 5.1-10).

Das KRL dient als Orientierungsrahmen, als konzeptionelle Basis sowie als Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Die Gemeinden haben im KRL ihre Ziele,

Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und für die Siedlungserneuerung zu definieren. Gemäss KRIP-S hat das KRL im Wesentlichen folgende Inhalte zu beschreiben:

- **Hauptthema:** Die Positionierung und Festlegung der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde im Bereich Siedlung, Verkehr und Freiraum/Landschaft in Form von Zielbildern und anzustrebenden Planungsmassnahmen in den verbindlichen Folgeinstrumenten (Planungshorizont: 20 bis 25 Jahre).
- **Schwerpunkte:** Die Erfassung der räumlichen Qualitäten mit Fokus auf die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung (Nutzungsoptimierung, Auf- und Umzonungen, Mindestdichten, qualitätssichernde Planungsprozesse, Mobilisierung der Nutzungsreserven, je nach Bedarf Aus-/Einzonungen, Sicherung von Freiräumen etc.) sowie die Gewährleistung des Einbezugs der Bevölkerung und von Interessensgruppen zwecks breiter Abstützung und Legitimation in der Umsetzung des KRL.

Das KRL der Gemeinde Rongellen ist über einen von den Ortsplanern moderierten Prozess durch den Gemeindevorstand entstanden. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Bericht vom 20. März 2020 Stellung. Die Bevölkerung wurde während des Ausarbeitungsprozesses des KRL und im Nutzungsplanungsverfahren miteinbezogen.

Die Gemeinde positioniert sich im KRL in Übereinstimmung mit dem KRIP-S und der tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen als attraktive, "ländliche" Wohn- und Arbeitsgemeinde mit spezifischer Ausrichtung zur Förderung eines "Familien- und Mehrgenerationendorfs". Vor diesem Hintergrund wird ein nachvollziehbares Zukunftsbild für einen Planungshorizont von rund 20 Jahren entworfen. Mittels Aktivierung der bestehenden Reserven und massvollen Verdichtungsmöglichkeiten strebt die Gemeinde Rongellen ein moderates Wachstum an. Die im KRL definierten Leitsätze sowie die Massnahmenbausteine resp. Umsetzungsstrategien setzen den Rahmen für die von der Gemeinde beabsichtigten räumlichen Entwicklungen und stim-

men im Grundsatz mit den raumplanerisch wichtigen Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie den naturräumlichen Qualitäten und den damit einhergehenden touristischen Potenzialen überein.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KRL steht.

2.2. Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung (KRIP-S, Kap. 5.1.3)

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in ihrer Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten. Dadurch soll die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Rongellen hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds getroffen. Die Zusammenarbeit erfolgte in Begleitung des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros und in Koordination mit dem KRL-Prozess.

Im Ergebnis vermag die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung die Qualitätsanforderungen des KRIP-S zu erfüllen. Auf einzelne Punkte wird, sofern nötig, nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher eingegangen.

2.3. Siedlungsgebiet (KRIP-S, Kap. 5.2.1)

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dabei wird ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung gerechnet. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um 6681 m² reduziert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden kann.

2.4. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.2)

Die Gemeinde Rongellen ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2-19) eine Gemeinde mit knapp dimensionierten WMZ. Sie gilt als sogenannte "**A-Gemeinde**", welche Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Unter Beachtung der Leitsätze des KRIP-S, Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen von WMZ (z. B. kleine Zonenkorrekturen etc.) ohne Anpassung des Richtplans möglich.

Ob die Gemeinde Rongellen diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

2.5. Arbeitszonen (KRIP-S, Kap. 5.2.3)

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

Ob die Gemeinde Rongellen diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des Zonenplans geprüft.

3. Übereinstimmung mit den übrigen Inhalten des kantonalen Richtplans

Es kann festgehalten werden, dass die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung in Bezug auf die übrigen Inhalte des kantonalen Richtplans im Wesentlichen richtplankonform ist. Wo dies nicht der Fall ist, wird darauf im gegebenen Zusammenhang eingegangen.

4. Regionale Richtplanung Viamala

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Viamala.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 13. Mai 2022 von der Gemeinde Rongellen verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen und in Verbindung mit einzelnen von der Regierung im vorliegenden Beschluss festzuhaltenden Genehmigungsvorbehalten (siehe nachstehend im gegebenen Zusammenhang) als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Das revidierte Baugesetz der Gemeinde Rongellen ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Baulandmobilisierung / Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

Die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) sind mit dem Inkrafttreten der KRG-Revision unmittelbar anzuwenden.

In Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde ergänzende Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich ins Baugesetz aufgenommen. Dazu gehören u. a. die Bauverpflichtungsfristen von acht Jahren bei Reservebaugrundstücken (Art. 8 BauG) sowie das Verbot von missbräuchlichen Grundstücksteilungen (Art. 15 BauG).

Diese Ergänzungen schaffen Handlungsspielraum zur Erreichung der Entwicklungsziele und werden daher begrüsst. Zu einzelnen Bestimmungen des BauG drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf.

2.1 Sicherstellung der Mindestausschöpfung – Art. 14

Wie eingangs ausgeführt bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Gemäss KRIP-S haben die Gemeinden daher in ihren kommunalen Baugesetzen Mindestdichten festzulegen und sicherzustellen, dass diese bei konkreten Baugesuchen ausgeschöpft werden (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, Seite 5.2 – 14).

Im Zonenschema in Art. 13 BauG hat die Gemeinde minimale beziehungsweise maximale Ausnutzungsziffern (AZ) festgelegt. Diese sind gemäss Art. 14 Abs. 1 BauG einzuhalten. Unterschreitungen der minimalen AZ sind somit nur in Ausnahmefällen zulässig. Wird die minimale AZ durch ein Bauvorhaben ausnahmsweise unterschritten, muss im Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist (Art. 14 Abs. 2 BauG). Gemäss Stellungnahme der Gemeinde vom 31. Januar 2023 ist hierfür ein Gesamtkonzept zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung erforderlich. Soweit sich die minimale AZ auf einer Parzelle aufgrund weiterer Bauvorschriften oder schutzwürdiger öffentlicher Interessen nicht realisieren lässt, so darf diese gemäss Art. 14 Abs. 3 BauG ausnahmsweise unterschritten werden. Diese Bestimmung kommt somit nur als Ultima Ratio bei Grundstücken zu Anwendung, bei welchen sich die minimale AZ aufgrund von objektiven Gründen (beispielsweise aufgrund von Vorschriften zu Grenzabständen und Baulinien, aufgrund der Parzellenform oder aufgrund von schutzwürdiger öffentlicher Interessen) nicht realisieren lässt.

Mit diesen Bestimmungen trägt die Gemeinde den Vorgaben zur Sicherstellung der Ausschöpfung der Mindestdichten hinreichend Rechnung.

2.2 Strassenabstände – Art. 20 Abs. 5

In der Fussnote zu Art. 20 Abs. 5 wird auf Art. 52 des Strassengesetzes für den Kanton Graubünden (StrG; BR 807.100) verwiesen. Dieser Verweis auf Art. 52 StrG ist nicht richtig und daher aus der Fussnote zu entfernen. Die Gemeinde hatte diese Streichung gemäss PMB beabsichtigt, jedoch in der letztendlichen Redaktion offensichtlich vergessen. Der Gemeindevorstand bestätigte im Rahmen der Anhörung sein Einverständnis, dass der vorstehend erwähnte formelle Mangel vom ARE behoben

wird und das Baugesetz in der angepassten Form von der Regierung genehmigt werden kann.

2.3 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren – Art. 68

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen an Kantonsstrassen die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Strassengesetzes (StrG; BR 807.100) und der dazugehörigen Verordnung (StrV; BR 807.110) zu berücksichtigen und einzuhalten sind. Der Gemeinde wird daher empfohlen, Vorhaben an oder im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem Tiefbauamt zur Prüfung vorzulegen und Art. 68 mit folgendem Hinweis zu ergänzen: "Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der kantonalen Fachstelle."

3. Weitere Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bau- und Gestaltungsberatung sowie Gestaltungsrichtlinien

Die zulässigen Höhen- und Längenmasse sind in Art. 13 BauG (Zonenschema) gegenüber dem bisherigen BauG (Art. 40) etwas erhöht worden, insbesondere diejenige zur Dorferweiterungszone. Aus ortsbaulicher und siedlungsgestalterischer Sicht ist sicherzustellen, dass in Anwendung der angepassten Höhen- und Längenvorgaben und der weiteren Gestaltungsvorschriften die Bauvorhaben für das Ortsbild verträglich sind. Art. 3 BauG sieht vor, dass die Baubehörde externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen oder gestalterischen Fragen beiziehen kann. Nach Art. 29 Abs. 3 BauG (Wertvolle Bauten) ist die Bauberatung bei Bauvorhaben in den erwähnten Bereichen oder bei betroffenen Bauten in jedem Fall beizuziehen.

Neben den vorzitierten Regelungen ist es zweifellos wichtig, dass für alle weiteren innerhalb der Dorf-, Dorferweiterungs- und Gewerbezonflächen geplanten Bauvorhaben ebenfalls eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität gewährleistet ist. Damit dies sichergestellt werden kann, ist erfahrungsgemäss auch in diesen Bauzonen gebieten der frühzeitige Einbezug einer Fachperson für die Bau- respektive Gestaltungsberatung von Vorteil. Mit Art. 3 BauG besitzt die kommunale Baubehörde ein gutes Instrument, um Bauvorhaben bereits in einem frühen Projektierungsstadium

mit der Bauherrschaft zu besprechen, wobei dann die Rahmenbedingungen in gestalterischer, architektonischer und – immer wichtiger – in energetischer Hinsicht frühzeitig bekanntgemacht werden können.

Darüber hinaus ist es der Gemeinde möglich, Grundlagen wie Gestaltungsrichtlinien zu erlassen, welche bei der Beurteilung von Bauvorhaben für eine gute Einordnung und Gestaltung herangezogen werden können und als Projektierungshilfe für Bauherrschaften sowie Planende dienen. Gestaltungsrichtlinien können charakteristische Baumerkmale der örtlichen Bauweise verdeutlichen. Es können darin etwa Aspekte der Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild, der Materialisierung, der Gestaltung sowie des Umgangs mit dem das Gebäude umgebenden Gelände, aber auch Richtlinien in Bezug auf die Dachform, die künftig wichtiger werdenden Solaranlagen, die Öffnungstypologien und den Aussenraum behandelt werden. Gestaltungsrichtlinien können für die Projektierung sowie für die Beurteilung von Bauvorhaben sowohl für die Bauherrschaften als auch für die Baubehörden für eine kohärente und einheitliche Beurteilungspraxis beitragen. Bei der Erarbeitung der Richtlinien ist es schliesslich angezeigt, die betroffenen kantonalen Amts- und Fachstellen einzubinden, um die relevanten Bauthemen wie Gestaltung, Energie (Solaranlagen, Dämmungen), Wohnhygiene etc. bestmöglich zu koordinieren.

Im Ergebnis ist es für eine Gemeinde sinnvoll, in allen Siedlungsteilen grundsätzlich eine hohe Architektur- und Gestaltungsqualität anzustreben. Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Fachleute für die Gestaltungs- und Bauberatung gestützt auf Art. 3 BauG regelmässig und im ganzen Siedlungsgebiet beizuziehen.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 / 1:5000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

1.1. Einleitende Bemerkungen

1.1.1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG

Mit RPG1 wurden die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen,

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

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

Art. 15 Abs. 4 RPG ist gemäss Wortlaut auf Neueinzonungen zugeschnitten. Es rechtfertigt sich jedoch, auch bei einer Nutzungsplanrevision – wenn Grundstücke in der Bauzone bestätigt werden oder wenn sie eine Um- oder Aufzonung erfahren – die Kriterien des Abs. 4 miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 88 zu Art. 15 RPG).

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 bei der Richtplanung an. Verlangt wird, dass der Richtplan aufzeigt, wie die Einhaltung der Anforderungen von Art. 15 RPG sichergestellt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG). Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S in den Kap. 5.2.1–5.2.6. Die darin enthaltenen Festlegungen und Handlungsanweisungen sind von grundlegender Bedeutung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Die Gemeinde muss demnach insbesondere aufzeigen, wie ihre WMZ die Ziele und Leitsätze des KRIP-S (Kapitel 5.2.2, S. 5.2-9 ff.) einhalten. So muss die kommunale WMZ-Dimensionierung der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkanto-

nal so verteilt sind, dass die in den dynamischen Räumen des Kantons erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung aufgenommen werden kann und dass in weniger dynamischen Räumen in Zukunft immer noch eine angemessene Entwicklung möglich bleibt. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

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

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

Vorliegend hat die Gemeinde Rongellen bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Um- und Einzonungen vorgenommen:

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 2033 m²
- **Umzonungen** (WMZ in Gartenzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund – 2334 m²
- **Neueinzonung** (Nichtbauzone in WMZ) einer Dorferweiterungszone von gesamthaft rund + 1099 m²

In der Summe beträgt die **Aus- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund – 3268 m² (– 2033 m² – 2334 m² + 1099 m²).

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die damit noch verbleibende WMZ-Reserve nach Massgabe von RPG1 und KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2-7) angemessen ist.

1.2.2. Methode zur WMZ-Berechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden entsprechend den Berechnung des Bundes heute überdimensioniert. Dies hat zur Folge, dass der kantonale Umfang an WMZ nicht vergrössert werden darf (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 30a RPV). Innerhalb des Kantons besteht jedoch grundsätzlich weiterhin Methodenwahlfreiheit bei der Bemessung und Beurteilung der kommunalen Bauzonengrösse. Gemäss KRIP-S, Kap. 5.2-9 sind die Kapazitätsreserven in der WMZ auf den Bedarf der jeweiligen Gemeinde auszurichten. Dies hat nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Hierfür hat der Kanton eine auf die Verhältnisse in Graubünden ausgerichtete Methode entwickelt, welche auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert. Diese berücksichtigt die unter gegebenem Planungsrecht in der WMZ vorhandenen Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffer, Baumasseziffer o. a.) und zieht somit die dritte Raumdimension in die Kapazitätsberechnung mit ein. Weiter vergleicht die Methode die unter bestimmten Annahmen theoretisch realisierbare Geschossfläche mit der effektiv realisierten Geschossfläche. Aus der Differenz zwischen realisierter und nicht realisierter Geschossfläche wird die **WMZ-Kapazitätsreserve** (in Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE-GR, kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner (EW) in der vorhandenen WMZ Platz finden würden. Die Ergebnisse dieser Berechnung wurden vom Kanton in einem Datenblatt pro Gemeinde zusammengefasst und kartographisch dargestellt. Die Angaben des Datenblatts sind von den Gemeinden mit Blick auf Spezialfälle, lokale Rechtsvorschriften oder Dienstbarkeiten überprüft und anhand der Übersicht zur Bauzonkapazität (Übersicht BZK) ausgewiesen worden. Grundlage für die Berechnung der BZK bildet insbesondere die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven.

Mittels der Gegenüberstellung der WMZ-Kapazitätsreserve und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gibt die Übersicht BZK zudem Auskunft über den **WMZ-Bedarf** der jeweiligen Gemeinde. Hierfür ist festzulegen, von welcher Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Beschäftigten ausgegangen wird (Art. 5a Abs. 1

RPV). Dabei muss sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen (Art. 5a Abs. 2 RPV). Laut KRIP-S, Kap. 5.2.1 haben sich die Gemeinden, Regionen und der Kanton zur Bemessung des Siedlungsgebiets und der Bauzonen auf die Bevölkerungsszenarien 2015–2045 des BFS abzustützen. Als Referenz für den Kanton Graubünden gilt die Entwicklung gemäss BFS-Szenario "hoch".

Der in der Übersicht BZK ausgewiesene WMZ-Bedarf definiert, ob eine Gemeinde zu wenig WMZ, gerade richtig dimensionierte WMZ oder zu grosse WMZ aufweist und entsprechend im KRIP-S den Kategorien A, B oder C zugeordnet wird (vgl. KRIP-S; Kap. 5.2.2). Insofern bildet die Übersicht BZK die richtplanerische Weichenstellung für die nachgelagerte Nutzungsplanung. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Kanton mit der Erhebung der Übersichten BZK und den Festlegungen des KRIP-S den gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 8a RPG mit dem gebotenen Augenmass und mit Blick auf den ganzen Kanton (hohe Flughöhe) erfüllt. Eine deutlich niedrigere Flughöhe haben indessen die Ortsplanungen der Gemeinden, im Rahmen derer die Bauzonendimensionierung nach Massgabe von Art. 15 RPG zu konkretisieren ist. Hierfür haben die Gemeinden im PMB insbesondere aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen (Art. 47 Abs. 2 RPV).

Vor diesem Hintergrund hat das ARE die technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs vom Dezember 2020 publiziert, welche den Gemeinden ein Instrument zur Ermittlung der quantitativen Aspekte des WMZ-Bedarfs auf Ebene der Ortsplanung an die Hand gibt. Die Wegleitung thematisiert jedoch auch qualitative Aspekte, die ein Abweichen von der rein quantitativen Argumentationslinie ermöglichen sollen. Diese qualitativen Aspekte wachsen aus dem Ort und der konkreten Situation hervor und müssen durch den Planungsträger plausibel dargelegt werden. Auf die Einzelheiten der technischen Wegleitung ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

1.2.3. WMZ-Kapazitätsreserven

a) Übersicht BZK

Gemäss Übersicht BZK Rongellen vom 14. April 2022 entsprechen die überbauten WMZ (1,35 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (0,48 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 11 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in ländlichen Gemeinden (70 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- AZ gemäss revidiertem Baugesetz (AZ 0.8, bzw. 0.6 in der DE);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 2 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Berechnung der Gemeinde

Im PMB führt die Gemeinde aus, dass sowohl die unüberbauten wie auch die überbauten WMZ-Flächen verkleinert werden sollen.

Mit der Dimensionierung der unüberbauten WMZ-Flächen auf 0,48 ha werden diese um 0,1 ha verkleinert. Diese unüberbauten WMZ-Flächen enthalten rechnerische, mobilisierbare Reserven an Bruttogeschossflächen (BGF) fürs Wohnen von rund 840 m² pro Person (gerechnet mit mind. AZ von 0.5, Ausbaugrad von 80 %, Wohnanteil von 50 % und Mobilisierbarkeit von 70 %).

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage ist vorgesehen, die Nutzungsreserven innerhalb der überbauten WMZ-Flächen durch die Zuweisung zur Gartenzone und somit einer Nichtbauzone um 0,23 ha auf insgesamt 1,45 ha zu verkleinern. In den reduzierten, überbauten WMZ-Flächen sind bei selber Methodik mit einer Mobilisierbarkeit von 30 % rechnerische Reserven von rund 90 m² BGF vorhanden. Aus den insgesamt 930 m² Bruttogeschossflächenreserven ergeben sich bei einem geschätzten Geschossflächenbedarf von 70 m² pro EW somit eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 13 EW. (vgl. PMB, S. 19).

1.2.4. WMZ-Bedarf

a) Bevölkerungsprognose

Die der Richtplanung zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2015–2045 geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von + 41 EW in der Gemeinde Rongellen aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei + 73 EW. Im Mittel geht die Prognose somit bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von rund + 57 EW aus.

Die im Jahr 2020 aktualisierte Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 geht für die Gemeinde Rongellen bis 2035 zwar weiterhin von einer positiven Entwicklung aus, rechnet jedoch mit einer tieferen Bevölkerungszunahme. Die neue Prognose geht von einer Zunahme der Bevölkerung von Rongellen von rund + 11 EW aus. Die vormalige Bevölkerungsprognose für die Jahre 2015–2045, auf welche sich die Gemeinde Rongellen bis anhin stützte, wurde somit stark nach unten korrigiert (von + 41 EW auf + 11 EW).

b) Berechnung Gemeinde

Die Gemeinde Rongellen strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung im Umfang der grundsätzlich in den neuesten Bevölkerungsprognosen ausgewiesenen Bevölkerungszunahme an. Gemäss Ortsplanungsvorlage liegt das Wachstumsziel für die nächsten knapp 15 Jahre bis 2035 bei rund 10 bis 12 EW, was der aktuellsten Bevölkerungsprognose 2019–2050 des BFS für das Jahr 2035 entspricht (vgl. PMB S. 18). Diese Dimensionierung entspricht auch der Zielsetzung im Rahmen des KRL.

c) Beurteilung WMZ-Bedarf

Wie ausgeführt haben sich sowohl der Kanton als auch die Gemeinden aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben (Art. 5a RPV) und dessen Umsetzung im KRIP-S an den Bevölkerungsszenarien des BFS zu orientieren, wobei die entsprechenden Prognosen periodisch aktualisiert werden. Dies hat zur Konsequenz, dass bei kapazitätsrelevanten Revisionen der Nutzungsplanung grundsätzlich auf die jeweils aktuellsten Szenarien abzustellen ist. Vorliegend stützt die Gemeinde ihre WMZ Dimensionierung auf die Bevölkerungsprognose 2019–2050 des BFS ab.

In der Ortsplanungsvorlage sind Einzonungen von WMZ-Flächen im Umfang von 1099 m² enthalten. Demgegenüber sind Auszonungen von WMZ-Flächen im Umfang von 2033 m² vorgesehen. Umzonungen sind in der Grössenordnung von 2334 m² geplant. Im Gesamttotal nimmt die WMZ in Ober- und Unterrongellen somit um rund – 3269 m² ab.

Die Gemeinde Rongellen kann das von ihr im KRL definierte Profil einer familienfreundlichen und für sämtliche Bevölkerungsschichten attraktiven ländlichen Wohn-gemeinde offensichtlich seit längerem erfolgreich umsetzen. Dies verdeutlichen die Entwicklung der letzten Jahre sowie die demografischen Verhältnisse. Die von ihr an-genommene Bevölkerungsprognose von rund + 11 EW bis 2035 bewegt sich im Rah-men dessen, was in den letzten 15 Jahren tatsächlich an WMZ-Reserven verbraucht worden sind. Rongellen liegt überdies innerhalb des in Graubünden überdurch-schnittlich stark wachsenden Wirtschaftsraums Viamala entlang der A13. Eine fort-währende Entwicklung ist somit glaubhaft. Die geplante Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 19 ist bereits voll erschlossen und baureif. Es handelt sich um eine Ver-lagerung der WMZ, die mit den Umzonungen der Bauzonenflächen auf den Parzellen Nrn. 13 und 18 zusammenhängt. Die bisherige WMZ-Fläche auf der Parzelle Nr. 18 wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Über die Fläche führt einerseits eine Zufahrt zu einer Mobilfunkanlage, andererseits ist die Bauzonenfläche unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände nur beschränkt bebaubar.

Eine zweite grössere zusammenhängende Fläche wird auf der Parzelle Nr. 13 neu der Gartenzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Fläche wird für die Erschliessung des bestehenden Stallgebäudes in der zweiten Bautiefe des südlichen Teils der Parzelle Nr. 13 benötigt. Die Gewährleistung dieser Erschliessung und die steile Hanglage sprechen gegen eine Bebauung der Reserveflächen, zudem würde eine gegenüber der Strasse zurückversetzte Bebauung nicht in das Kerngebiet Ober-rongellens passen.

Unter Gesamtwürdigung der vorgenannten Aspekte erachtet die Regierung den von der Gemeinde ausgewiesenen WMZ-Bedarf sowie die davon abgeleitete Einzonung der Parzelle Nr. 19 als hinreichend begründet.

1.3. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Mindestdichte

Aus Art. 30a RPV geht hervor, dass sich die in einer Gemeinde erreichten Einwohnerdichtewerte nicht verschlechtern dürfen. Demzufolge gibt der KRIP-S bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten (minimale Ausnutzungsziffern) von 1.0 oder 0.8 in den sub-/urbanen Räumen beziehungsweise von 0.5 in touristischen und ländlichen Räumen vor. Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz; Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe überwiegen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 11).

Die unüberbauten und überbauten WMZ-Flächen belaufen sich im Total nunmehr auf ca. 4816 m² (0,48 ha) resp. auf ca. 13 485 m² (1,35 ha). Die gesamte WMZ in Rongellen reduziert sich dadurch von heute 2,16 ha auf neu 1,83 ha (Revisionsvorlage) um rund – 15 %.

Bei einer WMZ von total 1,83 ha (1,35 ha überbaut, 0,48 ha unüberbaut) und anvisierten rund 65 EW bis in 15 Jahren (2035) beträgt die Einwohnerdichte nur auf die WMZ bezogen dannzumal mindestens 35 EW / ha und höher. Dieser Wert liegt im Bereich des durchschnittlichen Zielwerts der zu erreichenden Einwohnerdichte im ländlichen Raum von rund 30 EW / ha. Bei einem heutigen Wert von rund 25 EW / ha WMZ (Berechnungsbasis: 2,16 ha WMZ mit darin enthaltenen rund 55 EW) entspricht dies einer infolge Ortsplanungsrevision und erwartetem Bevölkerungswachstum zu erwartenden Aufbesserung von knapp + 30 % in den nächsten 15 Jahren.

1.4. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Kompensationspflicht

Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen. Gemeinden mit gemäss KRIP-S zu knapp dimensionierten WMZ (A-Fall-Gemeinden) ist es möglich, bei Bedarf die Einzonung über eine kantonale Kompensation abzugelten. (vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8). Vorliegend wird die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 19 und 20 im Umfang von rund 1099 m² vollständig gemeindeintern mit WMZ andernorts kompensiert. Der Einzonung stehen Auszonungen der Dorf- und Dorferweiterungszone von insgesamt 2033 m² gegenüber.

1.5. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

1.5.1. In Bezug auf Einzonungen

Die vorliegende Einzonung auf der Parzelle Nr. 19 im Umfang von 1289 m² unterliegt den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG und erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG.

Gestützt auf das von der Gemeinde eingeholte Bewertungsgutachten des AIB kann die Einzonung daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

1.5.2. In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

Die Gemeinden haben im Allgemeinen Massnahmen zu treffen, damit die Bauzonen zeitgerecht ihrem Nutzungszweck zugeführt werden können (Art. 19a KRG). Zudem sind Bauverpflichtungen auf bestehenden WMZ-Reserven grundsätzlich Voraussetzung für die Genehmigung von Einzonungen (KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 10).

Bei der Anordnung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Nur auf diese Weise ist gewährleistet, dass die Auswahl der in Frage kommenden Grundstücke willkürfrei aus einer gesamtheitlichen ortsplanerischen Optik heraus erfolgt. Dabei hat sich die Gemeinde auf Gebiete zu konzentrieren, bei denen eine Mobilisierung siedlungsplanerisch und städtebaulich Sinn macht. Die Gemeinde kann Bauverpflichtungen nicht nur für unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sondern auch für untergenutzte 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 (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Rongellen drei im Zonenplan bezeichnete, unüberbaute WMZ-Parzellen mit einer Baulandverfügbarkeitsregelung nach Art. 19g KRG belegt. Demnach gilt auf den entsprechenden Grundstücksteilen eine Bauverpflichtung innert maximal acht Jahren (vgl. Art. 13 Abs. 1 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG das Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben.

Zusammenfassend ist somit die vorgenommene Umsetzung der Bauverpflichtungsregelung bei bestehenden Bauzonen korrekt erfolgt. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind genehmigungsfähig.

1.5.3. Hinweise für den Vollzug (Grundbucheintragungen)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss BauG zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbucheintragung.

1.6. Gesamtbeurteilung WMZ

Die Gemeinde hat für die konkrete Bedarfsermittlung die für sie relevanten Faktoren im Wesentlichen auf Basis des KRL und der Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2019–2050 miteinbezogen. Es liegt ein plausibler Bedarfsnachweis vor. Auch die weiteren Voraussetzungen sowohl zur Dimensionierung der WMZ, als auch diejenigen für die Einzonung gemäss Art. 15 RPG und KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2-10 erweisen sich als erfüllt. Die WMZ und u. a. die Einzonung der Parzelle Nr. 19 sind genehmigungsfähig.

Gemeinden, die ihre WMZ im Rahmen der Ortsplanung an den Bedarf angepasst und die weiteren gemäss Richtplan erforderlichen Massnahmen im Bereich WMZ umgesetzt haben, werden nach Genehmigung der Ortsplanung in die Objektliste des KRIP-S als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ" überführt. Das

ARE wird entsprechend beauftragt, die Objektliste gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO nachzuführen.

2. Arbeitsgebiete

Bei den Arbeitsgebieten geht es primär um die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Lokale Gewerbebezonen sollen bedarfsgerecht dimensioniert, andernfalls reduziert werden (Kap. 5.2.3, S. 5.2 – 31). Die öffentlichen Zonen sind bedarfsgerecht zu dimensionieren und zeitnah bestimmungsgemäss zu nutzen (Kap. 5.2.6, S. 5.2 – 39).

Vorliegend wurde die bestehende Gewerbezone der Gemeinde Rongellen an die neuen Gefahrenzonen angepasst. Im Bereich der Gewerbezone "Colra" weichen die neuen Gefahrenzonen von den bisherigen Gefahrenzonen merklich ab. Die bestehende Gewerbezone wird auf einer Fläche von 6065 m² von der Gefahrenzone 1 überlagert. In der Gefahrenzone 1 dürfen gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Flächenbereiche mit einer überlagerten Gefahrenzone 1 werden demzufolge praxisgemäss nicht einer Bauzone zugewiesen. Vor allem dann nicht, wenn grossflächig mit Gefahrenzone 1 überlagerte Bauzonenflächen vorhanden sind, welche die Möglichkeit aufweisen, eigenständige Bauplätze und Neubauten und -anlagen zu realisieren. Solche Bauzonenflächen, die gerade für Neubauten und Neuanlagen unrealisierbar bleiben, haben den Nutzen und somit eigentlichen Bauzonenzweck verloren und belasten einzig nunmehr noch die Bauzonenauslastung der Gemeinde und des Kantons. Somit haben die Gemeinden solche Bauzonen einerseits per Auftrag gemäss kantonalem Richtplan Graubünden (Kap. 3.10-2 bis -3) aus Sicherheitsüberlegungen und andererseits vom Trennungsgrundsatz her gemäss Art. 1 Abs. 1, 1. Satz RPG zu überprüfen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsvorlage wird der Flächenbereich mit überlagerter Gefahrenzone 1 neu der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Die Gemeinde setzt somit die Vorgaben aus dem RPG und dem kantonalem Richtplan um. Die Fläche der Gewerbezone nimmt in Rongellen um 6065 m² auf neu 6022 m² ab.

3. Waldfeststellung im Siedlungsbereich

Der Wald ist im vorliegenden Zonenplan orientierend dargestellt. Die dargestellte Fläche entspricht dem aktuellen Waldumriss.

Verschiedentlich überlagert die Trockenstandortzone Waldareal. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Waldfunktionen in diesen überlagerten Zonen nachhaltig und stets sichergestellt werden müssen. Sind Massnahmen an diesen Stellen vorgesehen, ist der kantonale Forstdienst zwingend beizuziehen.

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

4. Gefahrenzonen im Siedlungsbereich – neue Gefahrenzonenpläne

Wie vorstehend unter Ziffer 2, Arbeitsgebiete bereits erwähnt, sind die kantonalen Gefahrenkarten für das Gemeindegebiet von Rongellen seitens des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) überarbeitet worden. Die Gefahrenkommission II des AWN hat daraus neue Gefahrenzonenpläne generiert und diese der Gemeinde Ende Dezember 2020 zugestellt. Die darin enthaltenen Gefahrenzonen 1 und 2 sowie das dazugehörige Protokoll Nr. 2_2020_11_P vom 18. Februar 2021 sind behördenverbindlich und sind in der Ortsplanung eigentümergebunden umzusetzen.

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden sämtliche Erfassungsbereiche, als auch die Gefahrenzonen 1 und 2 korrekt im Zonenplan übertragen und darin festgelegt.

5. Grundwasser- und Quellschutzzone

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen Aclatobel (3711-01 bis -04) und Colra (3711-05) ist in Arbeit; sie wurde von der Regierung noch nicht genehmigt. Es ist somit denkbar, dass bis zur Genehmigung der Schutzzonenausscheidung durch die Regierung noch Anpassungen an den Geometrien vorgenommen werden müssen.

Die Gemeinde wird daher darauf hingewiesen, dass sich die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Zonenplan auf die das gesamte Quellgebiet umhüllende

Schutzzone S3 der dannzumal genehmigten detaillierten Schutzzonenausscheidung beziehen müssen. Die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzonen sind jeweils mit der detaillierten Schutzzonenausscheidung in Übereinstimmung zu bringen (Art. 20 Abs. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, GSchG; SR 814.20). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasser- und Quellschutzzonen nach der Genehmigung der Schutzzonenausscheidung durch die Regierung bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit anzupassen sind.

6. Landschaften und Biotope

In den Zonenplänen 1:2000 und 1:5000 hat die Gemeinde für verschiedene bedeutsame Landschaftsschutzgebiete sowie Trockenstandorte ausgeschieden.

Die lokal bedeutsamen Trockenwiesen und -weiden (TWW) sind in der Planung nicht umgesetzt worden. Gemäss PMB wurde auf die Umsetzung verzichtet, weil die verschiedenen kleinflächigen Gebiete mit Trockenwiesen zerstückelt sind, die Bewirtschaftung mit speziellen Schnittzeitpunkten aufgrund der isolierten Lage nicht umgesetzt werden kann, die Trockenwiesen aufgrund der bestehenden extensiven Bewirtschaftung in ihrem Erhalt nicht gefährdet sind und die grösste von ihnen im Gebiet Rütland zudem bereits heute mit einem langfristigen Bewirtschaftungsvertrag gesichert ist. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen kann die Nichtzuweisung der TWW von lokaler Bedeutung akzeptiert werden.

7. Lärm

7.1. Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Art. 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) werden die Empfindlichkeitsstufen (ES) bei der Ausscheidung oder Änderung von Nutzungszonen und oder bei der Änderung des Baugesetzes überprüft und gegebenenfalls den veränderten Verhältnissen entsprechend neu zugeordnet. Diese Aufgabe ist vorliegend nach den ES-Vorgaben gemäss Art. 43 LSV korrekt erfüllt worden.

Im Einzelnen wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf der Parzelle Nr. 45 gemäss totalrevidiertem BauG (Art. 10, Festlegungen) und Zonenplan (Legende) neu der ES III (bisher ES II) zugeordnet. Aufgrund der gemischten Nut-

zungsmöglichkeiten zugunsten eines Gemeindehauses mit Kanzlei, eines Gemeindegemeinschaftsaals, eines Jugendraums und untergeordnet auch zugunsten einer Wohnnutzung erweist sich die Zuordnung der ES III bei der ZöBA Parzelle Nr. 45 als angemessen und sachgerecht.

7.2. Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen

Bei der Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis (vor allem bei Bauzonen, die dem Wohnen dienen) sind die Anforderungen gemäss Art. 29 und Art. 30 LSV zu berücksichtigen. Im Konkreten sind die Planungswerte der jeweiligen ES zur Begrenzung der täglichen und nächtlichen Belastung (Dezibel, dB) gemäss Anhang 3 der LSV einzuhalten. Gerade Unterrongellen ist merklich von Strassenlärm betroffen, ausgehend von den im GEP-Verkehr enthaltenen National- und Kantonsstrassen, die im unmittelbaren Nahbereich der dortigen Wohnbauzonenparzellen vorbeiführen.

Die infolge Strassenverkehrslärm zu berücksichtigenden Planungswerte gemäss Anhang 3 der LSV im Bereich der geplanten Einzonung auf der Parzelle Nr. 19 von der Landwirtschaftszone in die Dorferweiterungszone erweisen sich als erfüllt.

8. Nichtionisierende Strahlung im Bereich der Bauzone

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die strahlungsrelevanten Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 der NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder diese mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Durch das Gemeindegebiet von Rongellen führen diverse Hochspannungsleitungen. Die NISV-Vorgaben wurden gemäss PMB (Kap. 4.12 und 7.2.1) im Zusammenhang mit der Bauzonenausscheidung überprüft und diese sind grundsätzlich eingehalten.

Weiter liegt die Einzonungsfläche der Parzelle Nr. 19 ausserhalb des Grenzwertbereichs von 1 Mikrottesla, somit erfüllt die geplante Einzonung die Anforderung gemäss Art. 16 NISV.

F.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 / 1:5000

Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 / 1:5000

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 / 1:5000 und der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 / 1:5000, beide vom 13. Mai 2022 geben zu keinen Bemerkungen Anlass und können genehmigt werden.

G.

1. Beschwerderecht der Umweltorganisationen

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzugs des OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage beim ARE anmelden und danach innert einer vom ARE gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen.

Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Pro Natura Graubünden, WWF Graubünden und BirdLife Graubünden Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich entsprechend das Recht gewahrt, gegen den OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

2. Stellungnahme Pro Natura Graubünden, WWF Graubünden und BirdLife Graubünden

Mit gemeinsamer Stellungnahme vom 13. August 2022 stellen Pro Natura Graubünden, WWF Graubünden und BirdLife Graubünden den folgenden Antrag:

- Sämtliche Biotope und Naturobjekte seien entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter der kommunalen Naturschutzzone resp. Trockenstandortzone zuzuweisen.

Zur Begründung führen die Umweltorganisationen im Wesentlichen sinngemäss aus, dass verschiedene Trockenwiesen und -weiden von lokaler Bedeutung nicht in der Ortsplanung Rongellen als Trockenstandortzonen umgesetzt worden seien. Die Begründung im PMB, weshalb auf die Festlegung von Trockenstandortzonen für Trockenwiesen von lokaler Bedeutung verzichtet worden sei, liefere keine ausreichenden Argumente gegen eine Festlegung lokaler Biotope als Naturschutzzone. Auch wenn die verschiedenen kleinflächigen Gebiete mit Trockenwiesen und -weiden von lokaler Bedeutung zerstückelt seien und die Trockenwiesen aufgrund der bestehenden extensiven Bewirtschaftung in ihrem Erhalt nicht gefährdet seien, seien auch diese Objekte der Trockenstandortzone zuzuweisen. Die Tatsache, dass die Bewirtschaftung mit speziellen Schnittzeitpunkten aufgrund der isolierten Lage nicht umgesetzt werden könne, ohne dabei die restliche landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken, bestehe unabhängig davon, ob die Biotope der Trockenstandortzone zugewiesen seien oder nicht. Gemäss Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bestehe die Pflicht zur Schonung unabhängig von der Bedeutung des Objekts. In der Ortsplanung seien daher sämtliche Biotope nationaler, regionaler sowie lokaler Bedeutung als kommunale Naturschutzzone entsprechend ihrem rechtsgültigen Perimeter auszuscheiden.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Rongellen

In ihrer Vernehmlassung vom 22. November 2022 beantragt die Gemeinde Rongellen, den Anträgen der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden und des BirdLife Graubünden sei nicht zu entsprechen.

Zur Begründung führt sie im Wesentlichen sinngemäss aus, dass einerseits die lokalen Objekte deshalb nicht in der Ortsplanung geschützt werden müssten, weil die verschiedenen kleinflächigen Gebiete mit Trockenwiesen von lokaler Bedeutung zerstückelt seien und die Bewirtschaftung mit speziellen Schnittzeitpunkten aufgrund der isolierten Lage nicht umgesetzt werden könne, ohne dabei die übrige landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Die Trockenwiesen seien aufgrund der bestehenden extensiven Bewirtschaftung in ihrem Erhalt nicht gefährdet, zudem werde die grösste Trockenwiese im Gebiet Rütland bereits heute mit einem Bewirtschaftungsvertrag gesichert. Die Zuweisung sämtlicher Trockenwiesen und -weiden zu Trockenstand-

ortzonen würde die Bewirtschaftenden zum Abschluss von Bewirtschaftungsverträgen verpflichten, was aus Sicht der Gemeinde einen übermässigen Eingriff in die Betriebsführung darstelle. Dies insbesondere da der Erhalt der Trockenstandortzone nicht gefährdet und eine spezielle Bewirtschaftung dieser Flächen nicht möglich sei.

4. Beurteilung

Wie bereits ausgeführt, können sich die Umweltorganisationen im Rahmen ihrer Verfahrensbeteiligung auf eine blosser Stellungnahme zu den aus ihrer Sicht bestehenden Problempunkten der jeweiligen Planung beschränken. Im Gegensatz zu einer Planungsbeschwerde sind dabei nicht zwingend formelle Rechtsbegehren erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann sich auch die Regierung bei der Beurteilung der Stellungnahmen der Umweltorganisationen verhältnismässig kurz halten und muss nicht sämtliche Argumente im Detail abhandeln.

Soweit die Umweltorganisationen aus Art. 3 Abs. 3 NHG ableiten, dass in der Ortsplanung sämtliche Biotope als kommunale Naturschutzzonen auszuscheiden seien, kann ihnen nicht gefolgt werden. Das NHG unterscheidet zwischen Objekten von nationaler Bedeutung und solchen von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 4 NHG). Die Pflicht zur Schonung gemäss Art. 3 NHG gilt zwar unabhängig von der Bedeutung des Objekts im Sinne von Art. 4 NHG (Art. 3 Abs. 3 NHG) und unabhängig davon, ob es in ein Inventar aufgenommen ist. Die Unterschutzstellung von Objekten von regionaler oder lokaler Bedeutung richtet sich jedoch nach kantonalem Recht (vgl. FAVRE, in: Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Rz. 10 zu Art. 4 NHG; Urteil des BVGer. A-1040/2020 vom 8. Februar 2021, E. 6.5.4; BGE 121 II 8, E. 3.a m. w. H.). Art. 3 NHG umfasst somit zwar eine allgemeine Schonungs- und Sorgfaltspflicht, eine Verpflichtung für eine öffentlich-rechtliche Schutzlegung ergibt sich aus dieser Bestimmung jedoch nicht. Ebenso fehlt eine entsprechende absolute Verpflichtung im kantonalen Recht. Gemäss kantonalem Richtplan sind für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen Naturschutzzonen auszuscheiden (KRIP, Kap. 3.7, S. 3.7-5). Die entsprechende Zonenausscheidung ist somit einer Interessenabwägung durch die Gemeinden zugänglich.

Vorliegend hat die Gemeinde Rongellen die beiden Trockenstandorte von nationaler Bedeutung einer Trockenstandortszone zugewiesen. Weiter hat die Gemeinde im

PMB sowie in ihrem Anhörungsschreiben vom 22. November 2022 überzeugend dargelegt, weshalb sie auf die öffentlich-rechtliche Schutzlegung der Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung verzichtet hat. Entgegen der Auffassung der Umweltorganisationen vermögen die entsprechenden Ausführungen der Gemeinde den Verzicht auf die Ausscheidung von Naturschutzzonen hinreichend zu begründen (vgl. vorstehend E, Ziffer 6).

Zusammenfassend ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen, dass dem der Pro Natura Graubünden, des WWF Graubünden und des BirdLife Graubünden in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 13. August 2022 nicht gefolgt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 13. Mai 2022 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) und folgenden Empfehlungen genehmigt:
 - a) Der Verweis in der Fussnote von Art. 20 Abs. 5 BauG (Strassenabstände) auf Art. 52 StrG wird gestrichen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 68 BauG mit dem Hinweis zu ergänzen, dass Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen in jedem Fall der Zustimmung der kantonalen Fachstelle bedürfen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 / 1:5000** vom 13. Mai 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu den Bauverpflichtungen (Vorbehalte und Anweisungen) sowie mit folgendem weiteren Hinweis genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der 1289 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 19 in die Dorferweiterungszone resp. die Gartenzone unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 vom 13. Mai 2022 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

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

e) 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.

f) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. c) 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.

g) 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 Abgabbeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 19 im Umfang von 1289 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 8 BauG.

b) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 13 BauG.

c) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Bauverpflichtungen anzumerken.

2.3 Weiterer Hinweis

Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) zu.

3. Der **Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2000 / 1:5000** und der **Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000 / 1:5000** beide vom 13. Mai 2022 werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. 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.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die Gemeinde Rongellen in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung als "Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich Wohn-, Misch- und Zentrumszonen" nachzuführen (Art. 8 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO; BR 801.110).
6. Der Gemeindevorstand Rongellen 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 13. Mai 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene direkte Korrekturen, Anordnungen, Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

10. 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.

11. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Rongellen, Husmatta 3, 7430 Rongellen
- STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur
- Region Viamala, Rathaus, Untere Gasse 1, Postfach 180, 7430 Thusis
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Via C. Pellandini 2a, 6500 Bellinzona
- Swissgrid, Bleichemattstrasse 31, 5001 Aarau
- Kraftwerke Hinterrhein AG, Postfach, 7430 Thusis
- BirdLife Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Pro Natura Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- WWF Graubünden, Hartbertstrasse 11, 7000 Chur
- Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, featuring a series of sharp, angular strokes that form a distinctive shape.

Daniel Spadin