



Sitzung vom

25. April 2023

Mitgeteilt den

26. April 2023

Protokoll Nr.

352/2023

Gemeinde Schmitten

Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schmitten** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL), vom Gemeindevorstand am 29. März 2021 beschlossen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 6. Juli 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. Mai 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 2. Juli 2021. Es gingen vier Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Schmiten 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 Volk 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 kantonalen 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.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Schmitten bildet die Gesamtrevision ihrer bisherigen, über 35-jährigen Ortsplanung unter hauptsächlichlicher Berücksichtigung der vorgenannten übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben.

2. Revision Baugesetz

Das neue Baugesetz der Gemeinde Schmitten berücksichtigt die aktuellen übergeordneten raumplanungsrechtlichen Vorgaben des Bundes und des Kantons. So wurde das Baugesetz unter anderem an die vom Grossen Rat am 25. Oktober 2018 beschlossene und am 1. April 2019 in Kraft getretene Teilrevision des KRG angepasst. Die Schwerpunkte des teilrevidierten KRG bilden die 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.

Gestützt auf den KRIP-S hat die Gemeinde u.a. das Zonenschema in Bezug auf die Dichteziffern in den Bauzonen überprüft und angepasst (Art. 15 BauG) sowie mit einer Baugesetzesvorschrift dafür gesorgt, dass die im Zonenschema festgelegten Dichteziffern und Gebäudeabmessungen bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 % ausgeschöpft werden (Art. 17 BauG).

3. Revision Nutzungspläne

Die neuen Nutzungspläne, namentlich die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:1000 und 1:10 000 sowie die Generellen Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10 000, beinhalten Festlegungen zu den aktuellen Nutzungs- und Schutzbedürfnissen der Bevölkerung und berücksichtigen die übergeordneten raumplanungsrechtlichen Zielsetzungen. Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S hat die Gemeinde Schmitten die Zonenpläne zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft überprüft und überarbeitet. Im Vordergrund stehen dabei die Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf Grösse, Lage und Eignung sowie die damit einhergehende Reduktion bisher unüberbaut gebliebener Wohn-, Misch-

und Zentrumszonen (WMZ), welche in Schmitten gemessen am Bedarf für die nächste Planungsperiode mutmasslich zu gross dimensioniert sind.

Die neuen Nutzungspläne berücksichtigen die aktuellsten Grundlagen und Inventare zum Heimatschutz, Natur- und Umweltschutz sowie Gefahrenschutz auf dem ganzen Gemeindegebiet und beinhalten zudem Elemente der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung (Festsetzungen in den Generellen Gestaltungsplänen) sowie der Erschliessung (Festsetzungen in den Generellen Erschliessungsplänen). Die gesamte Planungsvorlage ist auf die neusten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung und auf die Vorgaben der Digitalisierung abgestimmt worden. Die Vorlage zeigt sich als ein modernes Planungswerk, das insbesondere den Ansprüchen an eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Grundsatz gerecht wird.

4. Wesentlicher Inhalt der revidierten Ortsplanung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung schafft die Gemeinde Schmitten die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die geforderte Siedlungsentwicklung nach innen und für die Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen zwecks Aufwertung der Aufenthaltsqualität. Hauptbestandteile der Planung bilden die folgenden Massnahmen:

- Überprüfung der Bauzonen in Bezug auf ihre Grösse, Lage und Eignung sowie Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Dabei resultiert eine Auszonung von WMZ-Grundstücken in der Grössenordnung von rund 2,6 ha resp. 26 377 m².
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven, Sicherstellen von Mindestdichten, Erhöhung der Ausnützungsziffer, Reduktion der Grenzabstände).
- Aufbau des Baugesetzes gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden.
- Anpassung der Planung in Bezug auf die aktualisierten Inventare des Landschafts- und Naturschutzes.
- Festlegung der Gewässerräume mittels der Ausscheidung von Gewässerräumen.
- Abstimmung der Planungsmittel auf die neuesten Plangrundlagen der Grundbuchvermessung sowie digitale Erfassung.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Schmiten mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

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

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

Gemäss KRIP-S, Kap. 5.1.2 haben Gemeinden ihre Anstrengungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sowie den Verkehr darauf abzustimmen. Die Gemeinden haben dafür im Vorfeld der Planung gestützt auf eine Siedlungsanalyse ein KRL zu erarbeiten (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.

Das KRL hat gemäss KRIP-S im Wesentlichen die folgenden 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 Schmitten wurde durch eine Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindeverwaltung und den Gemeindebehörden erarbeitet. Das ARE nahm zu einem Entwurf des KRL mit Vorprüfungsbericht vom 6. Juli 2020 Stellung. Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Mitwirkung der Totalrevision der Ortsplanung miteinbezogen. Das Ergebnis bildet das KRL Stand 29. März 2021.

Im KRL ist grundsätzlich ein nachvollziehbares und zweckmässiges Zukunftsbild beschrieben, ausgerichtet auf einen Planungshorizont von 25 Jahren. Die Gemeinde positioniert sich im KRL in Übereinstimmung mit dem KRIP-S und der tatsächlichen räumlichen Lagevoraussetzungen als ländliche Wohngemeinde. Primär soll die Bevölkerungszahl mindestens stabil gehalten werden. Die historische Struktur und Substanz des Dorfkerns soll erhalten und weiterentwickelt werden. Die bestehenden, dorfbildprägenden Grün- und Freiräume sollen in ihrer Ausdehnung und ihrer Qualität erhalten werden. Weiter soll sich die Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene und attraktive Lagen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes konzentrieren. Für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe sollen geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden. Wichtige Entwicklungsgebiete sollen in den nächsten Jahren einer Überbauung zugeführt werden. Der Dorfkern soll durch eine Aufwertung und Verbesserung der Ortsdurchfahrt sowie durch Schaffung einer Parkierungslösung aufgewertet werden. Die Ortsdurchfahrt soll neu gestaltet werden und zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Die Entwicklungsziele werden in insgesamt drei Strategiekarten verortet und detaillierter ausgeführt.

Die im KRL enthaltene Ausrichtung der Entwicklung von Schmitten hat in der Ortsplanungsvorlage erkennbar Niederschlag gefunden. Die grundsätzliche Planungsausrichtung und Positionierung der Gemeinde kann aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und als gute Begründungsgrundlage für die Nutzungsplanungsrevision herangezogen werden.

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

Weiter enthält der KRIP-S die Aufforderung an die Gemeinden, in der Planung qualitätssichernde Verfahren unter Einbezug von qualifizierten Fachleuten zu gewährleisten (Kap. 5.1.3). Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen die im KRIP-S geforderte qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unter Wahrung einer siedlungsverträglichen Dichte und einer angemessenen Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Besonders hervorzuheben sind in etwa

- die Vorkehrungen im ganzen Dorfkern zum Schutz des Ortsbildes; u.a. Zuweisung des gesamten Ortskerns zur Dorfzone mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich Einordnung und Gestaltung der Bauten oder auch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs für die besonders wertvollen Baugruppen innerhalb des Ortskerns;
- die Zuweisung grösserer Grün- und Freiflächen innerhalb und am Rand des Ortskerns zur Zone für Grünfläche;
- die Festlegung einer grossflächigen Freihaltezone rund um den Kirchhügel und Auszonung einzelner Bauzonenflächen im Bereich des Kirchhügels.

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

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

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde sind dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1, S. 5.2 – 3). Demgegenüber bedingen während der gleichen Planungsperiode in derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Die dafür vorzunehmende Bilanzierung der Ein- und Auszonungen hängt von der Beurteilung der Bauzonengrösse im Zonenplan ab. Diese erfolgt nachstehend. Vorgreifend kann festgehalten werden, dass die Schwelle für die Bejahung einer Richtplanpflicht (1 ha) vorliegend bei Weitem nicht erreicht worden ist.

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

Die Gemeinde Schmitten ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 19) eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten WMZ; sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S verpflichtet sind, ihre WMZ in Bezug auf deren Grösse zu überprüfen und im erforderlichen Mass mittels Auszonungen zu reduzieren. Zudem sind innerhalb der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zur Mobilisierung und Verdichtung der Nutzungsreserven zu treffen (vgl. zum Ganzen im KRIP-S Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 12). Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen (siehe Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 8 und die entsprechende Auflage im bundesrätlichen Genehmigungsbeschluss zum KRIP-S).

Ob die Gemeinde Schmitten diese Vorgaben erfüllt, wird nachstehend im Zusammenhang mit der Beurteilung des neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplans (Kapitel E) 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, wobei Erweiterungen bestehender Betriebe, unabhängig der strategischen Bedeutung des betreffenden Arbeitsgebiets, möglich bleiben sollen.

Die Gemeinde Schmitten verfügt über keine Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sollen einzig für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.

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 Albula

Die Region Albula ist derzeit dabei, das regionale Raumkonzept zu erarbeiten. Dieses soll als Grundlage für den regionalen Richtplan Mittelbünden verwendet werden. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung widerspricht dem Entwurf des regionalen Raumkonzepts nicht. Zudem kann aufgrund fehlender regionalen oder kantonalen Infrastrukturen und Arbeitsgebiete davon ausgegangen werden, dass insgesamt wenig Koordinationsbedarf mit der regionalen Richtplanung besteht.

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 28. Mai 2021 von der Gemeinde Schmitten verabschiedete Gesamtrevision der Ortsplanung in 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 Schmitten ist mit der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie mit der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG und KRVO) abgestimmt.

2. Zweitwohnungsgesetzgebung

Am 1. Januar 2016 sind das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung (ZWG resp. ZWV; SR 702 resp. SR 702.1) in Kraft getreten. Gestützt darauf hat

die Regierung Ausführungsbestimmungen in der KRVO (Art. 35a – 35e KRVO) erlassen, welche am 1. Juli 2016 in Kraft gesetzt wurden.

Die Gemeinde verzichtet auf den Erlass zusätzlicher Bestimmungen im Baugesetz.

3. 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.

Grundsätzlich werden die Baulandmobilisierung und die Mehrwertabgabe im KRG abschliessend geregelt. Auf Hinweis im Vorprüfungsbericht des ARE vom 6. Juli 2020 und in Ausübung ihrer Kompetenzen hat die Gemeinde Art. 6 zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland und Art. 7 zur Mehrwertabgabe ins Baugesetz aufgenommen. Die Regelungen richten sich nach den Bestimmungen im KRG und der KRVO und sind genehmigungsfähig.

Es kann festgestellt werden, dass das neue Baugesetz der Gemeinde vollständig mit den neuen Regelungen der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 übereinstimmt und unter diesem Aspekt genehmigungsfähig ist. Zu einzelnen Bestimmungen des Baugesetzes drängen sich die nachfolgenden Erwägungen auf.

3.1. Bauvorhaben an Kantonsstrassen – Art. 20, 32, 43 und 45 BauG

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. Es ist vor allem zu beachten, dass bei der Anwendung der Vorschriften zu den Grenz-, Gebäude- und Strassenabständen (Art. 20 BauG) an Kantonsstrassen die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung im Sinne von Art. 46 StrG vorbehalten bleiben. Bei Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Lebhäge (Art. 43 BauG) bleiben die Abstandsvorschriften nach Art. 22 StrV vorbehalten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen, welche von der Gemeinde nach Art. 32 BauG festgelegt werden, vorgängig mit dem Tiefbauamt Graubünden (TBA) abzustimmen sind. Gegenüber Kantonsstrassen sind nur Bau- und Baugestaltungslinien verbindlich, welche vom Kanton genehmigt wurden (Art. 17 StrG). Abschliessend wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Bereich von Kantonsstrassen Reklamen und Hinweistafeln nach Art. 45 BauG eine Bewilligung des TBA erforderlich ist (Art. 24 StrV).

Der Gemeinde wird zusammenfassend empfohlen, Vorhaben an oder im Einflussbereich von Kantonsstrassen frühzeitig dem TBA zur Prüfung vorzulegen.

3.2. Ortsbildschutz – Art. 42 und Art. 52 BauG

Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen gemäss Art. 18a RPG stets einer Baubewilligung. Als Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung gelten unter anderem auch Gebiete, welche gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung mit dem Erhaltungsziel A definiert sind (Art. 32b RPV). Bei der kürzlich abgeschlossenen Überarbeitung des ISOS wurde Schmitten als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgestuft (Sitzung des Bundesrats vom 11. März 2022). Somit sind nahezu alle Solaranlagen in der Dorfzone Schmitten auch dann baubewilligungspflichtig, wenn sie genügend angepasst sind.

Die intakten Zwischenbereiche und Gärten entlang der Ränder der Altbebauung sind gemäss ISOS ein wesentliches Charakteristikum von Schmitten. Die Pflichtparkplatzregelung gemäss Art. 52 BauG sollte nicht dazu führen, dass wertvolle Baumbestände und Gärten sowie für das Ortsbild bedeutsame Räume wie Innenhöfe, Plätze und Anlagen wie Mauern und Einfriedungen für die Anlage von Parkflächen beseitigt oder beansprucht werden. Daher wird der Gemeinde empfohlen, Art. 52 BauG mit einer entsprechenden Bestimmung zu ergänzen. Es wird diesbezüglich auf Art. 107 Abs. 5 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020) verwiesen.

Im Vorprüfungsbericht des ARE vom 6. Juli 2020 wurde der Gemeinde nahegelegt, Vorschriften zur Baugestaltung ins Baugesetz aufzunehmen. Gemäss PMB verzich-

tet die Gemeinde in Anbetracht der eher geringen Bautätigkeiten auf mögliche Baugestaltungsvorschriften. Aus Sicht der Gemeinde ist bei allfälligen Bauvorhaben eine Einzelfallbeurteilung zielführend.

3.3. Wald – Art. 48 BauG

Gemäss Art. 48 BauG kann der Gemeindevorstand zeitlich beschränkte Ausnahmen für Zeltplätze gestatten. Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Erteilung einer Bewilligung im Wald das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) anzuhören ist. Ein Zeltplatz kann gemäss Art. 32 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) als nachteilige Nutzung angesehen werden.

Im Übrigen gibt das am 28. Mai 2021 beschlossene neue Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

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 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.

1.1.2. Vorgaben gemäss KRIP-S

Instrumentell setzt RPG1 somit 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 die WMZ sowie allfällige Einzonungen die Ziele und Leitsätze des KRIP-S einhalten. So muss eine Einzonung von WMZ der Zielsetzung gerecht werden, dass die Nutzungsreserven im Bereich der WMZ gesamtkantonal 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. Einzonungen setzen voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität auf den effektiven Bedarf
- Auszonung von Bauzonen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets (wüG) 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-Güteklasse 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 unter dem Aspekt der Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

Die Gemeinde Schmitten hat bezüglich der WMZ die folgenden Aus- und Einzonungen vorgenommen:

Auszonungen an WMZ (Gesamtfläche): – 2,85 ha (28 491 m²), davon:

- 1) Auszonungen unüberbauter WMZ-Flächen (rund – 2,02 ha)
- 2) Auszonungen bisher als überbaut geltender WMZ-Flächen (rund – 0,83 ha)

Einzonungen an WMZ (Gesamtfläche): + 0,21 ha (2115 m²), davon:

- 1) Neueinzonung von Nichtbauzonen von + 0,20 ha (+ 2002 m²)
- 2) Umzonungen von Bauzonen zu WMZ von + 0,01 ha (+ 113 m²)

In der Summe beträgt der **Reduktionsüberhang** der WMZ rund **-2,64 ha** (– 2,85 ha + 0,21 ha) resp. -26 376 m² (– 28 491 m² + 2115 m²). Aufgrund dieses Reduktionsüberhangs verbleiben der Gemeinde Schmitten gemäss PMB vom Juni 2021 unüberbaute WMZ-Reserven im Umfang von 2,1 ha (21 071 m²).

Nachstehend ist zu prüfen, ob es sich bei dieser unüberbauten WMZ-Reserve von 2,1 ha um eine für Auszungsgemeinden angemessene WMZ-Reserve im Sinne des KRIP-S (Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7) handelt.

1.2.2. Methode zur WMZ-Bedarfsberechnung

Über das gesamte Kantonsgebiet betrachtet sind die WMZ des Kantons Graubünden gemäss 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 (Ausnützungsziffer, 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 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 Bauzonenkapazität (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 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), wobei sich die Wachstumsannahme grundsätzlich innerhalb der Spannbreite der Bevölkerungsszenarien (tief, mittel, hoch) des Bundesamts für Statistik (BFS) bewegen muss (Art. 5a Abs. 2 RPV). Gemäss 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. 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 zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

a) **WMZ-Kapazitätsreserven**

Gemäss Übersicht BZK Schmiten vom 23. Juni 2021 entsprechen die überbauten WMZ (7,5 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (**2,1 ha**) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von **59 Einwohnerinnen und Einwohnern (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 %);
- Ausnutzungsziffer gemäss revidiertem Baugesetz (Ausnutzungsziffer 1; in Zentrumszone ohne Ausnutzungsziffer);
- Mobilisierbarkeit bis 2030: 50 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 2 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) **Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre **2019 – 2050** geht im für Graubünden massgeblichen Szenario "hoch" mit Fokus auf das Jahr 2035 (15 Jahre) von einer negativen Entwicklung und einer damit einhergehenden Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde Schmiten von rund - **21 EW** aus.

1.2.3. Vorbringen der Gemeinde

Zur WMZ-Kapazitätsreserve hält die Gemeinde im PMB fest, dass die der Gemeindeversammlung vorgelegte Zonenplan eine Reduktion der unüberbauten Bauzonen um gesamthaft 2,8 ha auf **1,7 ha** vorgesehen habe. Dies entspreche einer mobilisierbaren Einwohnerkapazität von **47 EW** (vgl. PMB, S. 12). Gemäss Schreiben vom 28. Juni 2022 erachtet die Gemeinde diese Bauzonenreduktionen als umfassend und weitgehend. Die verbleibende Reserve sei daher als angemessene Reserve im Sinne des KRIP-S anzusehen. Weitere Reduktionen erachte die Gemeinde weder als zweck- noch verhältnismässig. Aufgrund der anlässlich der Gemeindeversammlung vorgebrachten und angenommen Änderungsanträge liege die tatsächlich verbleibende mobilisierbare Kapazitätsreserve der beschlossenen Gesamtrevision jedoch bei **2,1 ha** bzw. **58 EW** (vgl. PMB, S. 12).

Weiter ist sich die Gemeinde Schmitzen bewusst, dass die mobilisierbare Kapazitätsreserve einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang gegenübersteht. Die Gemeinde bezweifelt jedoch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang und möchte gemäss KRL und PMB die Bevölkerungszahl mindestens stabil halten und nach Möglichkeit leicht erhöhen. Dies auch aufgrund der durch die Mobilisierungsmassnahmen verbesserte Verfügbarkeit von Bauland. Auf eine ausführliche Berechnung wurde im PMB jedoch verzichtet (vgl. PMB, S. 11)

1.2.4. 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. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu vergegenwärtigen, dass es sich bei der angenommenen Bevölkerungsentwicklung nicht um eine exakte mathematische Berechnung handelt (vgl. AEMISEGGER / KISLING, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 47 zu Art. 15). Vielmehr liegt es im Wesen der Prognose, dass diese aufgrund ihre Zukunftsbezogenheit zwangsläufig mit Annahmen operieren muss und dementsprechend mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Diesem Umstand begegnet der KRIP-S

damit, dass auch Gemeinden mit stagnierender oder abnehmender Bevölkerungszahl eine angemessene Reserve an unüberbauter Bauzonenfläche zugestanden wird (KRIP-S, Kap. 5.2.2., S. 5.2 – 7). Damit bleibt auch in Auszonungsgemeinden mit prognostiziertem Bevölkerungsrückgang zukünftig die Möglichkeit bestehen, dass allfällige Bauwillige in die Gemeinde zuziehen können. Ausschlaggebend für dieses Zugeständnis sind zudem Verhältnismässigkeitsüberlegungen sowie das in der Kantonsverfassung verankerte Ziel der Erhaltung der dezentralen Besiedlung (Art. 80 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100).

Auch unter Anrechnung einer entsprechenden Reserve können die vorliegend von der Gemeinde Schmitten ausgewiesenen WMZ-Kapazitätsreserven von 58 EW (bzw. 2,1 ha) gemessen am prognostizierten Bevölkerungsrückgang von - 21 EW bis 2035 jedoch nicht als bedarfsgerecht beurteilt werden.

1.2.5. WMZ-Auszonungsflächen

Gemäss KRIP-S haben Gemeinden mit effektiv überdimensionierter WMZ im Rahmen der vorzunehmenden WMZ-Reduktionen die vom Kanton erhobenen potenziellen Auszonungsflächen zu überprüfen und weitere zu suchen (KRIP-S, S. 5.2-14).

Der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre ist hierbei nicht der einzige Gesichtspunkt für die Festlegung der Bauzonen. Die Bauzonenausscheidung unterliegt vielmehr wie die gesamte Raumplanung einer umfassenden Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Dabei sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die Bestimmungen zur Richtplanung (Art. 8a RPG) und natürlich zu den Bauzonen (Art. 15 RPG) zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 56 zu Art. 15).

Demnach ist zu prüfen, ob die Gemeinde Schmitten – neben den von ihr bereits ausgezonten Grundstücken – über zusätzliche WMZ-Flächen verfügt, die sich grundsätzlich für eine Auszonung im vorgenannten Sinn eignen.

a) **Allgemeine Auszonungskriterien**

Gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG und auf die Anforderungen an Bauzonen kommen für eine Rückzonung Flächen in Frage,

- die sich für die Landwirtschaft eignen
(Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. a, Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG);
- deren Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen
(Art. 1 Abs. 2 lit. a, Art. 3 Abs. 2 lit. c/d, Art. 17 RPG);
- deren bauliche Nutzung das Konzentrationsgebot verletzen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und Kulturland zerstückeln (Art. 15 Abs. 4 lit. c RPG);
- die schlecht erschlossen (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 32 Abs. 3 RPV) und insbesondere nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr angebunden sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG).

Demnach sind primär Flächen rückzuzonen, die peripher gelegen und schlecht erschlossen sind, die sich für Landwirtschaft besonders gut eignen und die bei einer Überbauung Natur, Landschaft und schöne Ortsbilder beeinträchtigen würden (vgl. JERJEN/KISSLING/ZUMBRUNN, Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen, in: Raum & Umwelt 1/2001, S. 16). Das Konzentrationsgebot verlangt zudem, dass die Siedlungstätigkeit auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugelände klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zusammengefasst wird. Das Konzentrationsprinzip gilt jedoch nicht absolut; es ist beispielsweise zulässig, innerhalb der Bauzone kleine Nichtbauzonen auszuscheiden, wenn dies aus besonderen und gewichtigen Gründen angezeigt ist (vgl. AEMISEGGER/KISSLING, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Aemisegger und andere [Hrsg.], 2016, Rn. 84 zu Art. 15).

b) **Technische Herleitung des weitgehend überbauten Gebiets**

Weiter nannte das Bundesrecht vor Inkrafttreten von RPG¹ die Zugehörigkeit zum wüG als weiteres Kriterium zur Bauzonenausscheidung (Art. 15 lit. a alt RPG). Dieses Kriterium findet sich im geltenden Art. 15 RPG nicht mehr explizit. Dennoch ist das wüG nach wie vor wichtig – sowohl im Hinblick auf das Konzentrationsprinzip als auch bezüglich der Rückzonung von Bauzonen. Es "lebt" gewissermassen in den Planungszielen weiter, v.a. in den Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und kompakte Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit.

b RPG) zu schaffen. Das wüG ist somit grundsätzlich der Bauzone zuzuweisen. Einzelne Grundstücke können jedoch aufgrund raumplanerischer Überlegungen (z. B. aus Gründen des Natur- und Ortsbildschutzes oder zur Sicherung von Erholungsräumen) einer Grün- oder Freihaltezone zugewiesen und somit nicht überbaut werden (vgl. JERJEN/ KISSLING/ZUMBRUNN, a.a.O., S. 19; AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Rn. 95 f. zu Art. 15).

Der Begriff des wüG umfasst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken. Ob ein Grundstück im wüG liegt, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf einen Ortskern. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Zudem hat das Bundesgericht eine Unterscheidung zwischen dem Begriff der Baulücke und demjenigen der grösseren unüberbauten Fläche im Siedlungsgebiet vorgenommen. Letztere können der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen dienen. Eine derartige freie Fläche wird nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist eine eigenständige Funktion auf, weshalb sie nicht dem wüG zuzurechnen ist (vgl. Urteil des BGer 1A.236/2005 vom 18. April 2006, E. 4, m.w.H.). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück sowie dessen Bezug zu einer bestehenden Siedlung sind somit stets in ihrer Gesamtheit und in ihrem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu beurteilen (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 15 Rz. 24). Eine entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist demnach für die abschliessende Beurteilung des wüG unerlässlich.

Bei der vom Kanton im Rahmen der Erarbeitung des KRIP-S erhobenen Auszöpfungspotenziale wurden nur WMZ-Flächen von über 0,3 ha berücksichtigt, die seit

mehr als zehn Jahren unüberbaut sind (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 67). Es handelt sich hierbei also um eine erste grobe Vermutung des Kantons, die von Gemeinden näher zu prüfen und zu konkretisieren ist. Darüber hinaus haben die Gemeinden weitere potenzielle Auszonungsflächen zu evaluieren, wobei sie sich insbesondere an den vorgenannten Auszonungskriterien zu orientieren haben.

Vor diesem Hintergrund stellt das ARE bei der Beurteilung der vorgenommenen Auszonungen beziehungsweise weiterer Auszonungspotenziale einer Gemeinde auf eine geodatenbasierte Herleitung des wüG mittels der Methode des "outward-inward-bufferings" (dt. Auswärts-einwärts-Pufferung) ab. Bei der Pufferung handelt es sich um einen methodischen Ansatz, welcher vom Bund bereits im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauzonenstatistik angewandt wird (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008; Bauzonenstatistik Schweiz 2007, Bern, S. 42 ff.; abrufbar unter: www.are.admin.ch >Medien und Publikationen). Hierbei wird mit Hilfe eines geografischen Informationssystems um eine physische Einheit (Polygon; beispielsweise überbaute Fläche) eine Zone mit einem definierten Abstand (Puffer-Distanz) erstellt. Um die Polygone können Pufferungen mit positiver oder negativer Puffer-Distanz erstellt werden. Bei positiver Puffer-Distanz nimmt die Fläche des Polygons zu, bei negativer Puffer-Distanz ab (vgl. ebenda, S. 71; zur theoretischen Grundlage der Methodik vgl. WU HUAYI/GAO WENXIU: Vector-based Mathematical Morphology, 2011; abrufbar unter: <http://www.geocomputation.org/2011/papers/wu.pdf>, abgerufen am 24. Februar 2023).

Grundlage für die entsprechende Analyse im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens bilden die von der Gemeinde eingereichten Geodaten aus der Übersicht zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie zu den Nutzungsreserven gemäss Revisionsvorlage. Die so ermittelten überbauten WMZ-Flächen werden in einem ersten Schritt um eine positive Puffer-Distanz auswärts gepuffert. Daraus resultiert eine zusammenhängende Fläche, welche in einem zweiten Schritt um eine negative Puffer-Distanz einwärts gepuffert wird. Methodenbedingt weist die so definierte Fläche gewölbte Abgrenzungen auf, weshalb in einem letzten Schritt eine Bereinigung der daraus entstehenden unüberbauten Kleinstflächen auf

den betroffenen WMZ-Parzellen vorgenommen wird. Dadurch lässt sich die Abgrenzung zwischen weitgehend überbauten und unüberbauten Flächen parzellenscharf darstellen. Durch dieses Vorgehen lässt sich somit mit technischen Mitteln eine einheitliche Grundlage zur Beurteilung des wüG und damit der potenziellen Auszonungsflächen einer Gemeinde schaffen. Dies stellt die Gleichbehandlung der Gemeinden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sicher.

Dieses "technische wüG" stellt jedoch noch keine parzellenübergreifende und gebietsbezogene Betrachtung des wüG – im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung – an. Die entsprechende qualitative Siedlungsanalyse ist vielmehr durch die planende Gemeinde durchzuführen und im Rahmen ihres KRL beziehungsweise im PMB gegenüber dem Kanton zu dokumentieren (vgl. Art. 47 RPV). Insofern dient das "technische wüG" der Genehmigungsbehörde als Hilfsmittel zur Plausibilitätskontrolle des von der Gemeinde in den Planungsunterlagen hergeleiteten Auszonungsflächen respektive allfälliger zusätzlicher Auszonungspotenziale.

1.2.6. Vorbringen der Gemeinde

Gemäss KRL der Gemeinde Schmiten vom 29. März 2021 sollen die bestehenden, dorfbildprägenden Grün- und Freiräume in ihrer Ausdehnung und in ihrer Qualität erhalten werden. Insbesondere der Kirchhügel und der Hügel des ehemaligen Schulhauses bilden gemäss KRL wichtige Elemente des Ortsbildes bzw. wichtige Grünräume. Sie sollen langfristig von Überbauungen freigehalten werden (KRL, S. 17). In ihrer Strategie zur Siedlungsentwicklung Wohnen und Arbeiten hält die Gemeinde zudem fest, dass der Fokus der Siedlungsentwicklung für das Wohnen innerhalb der bestehenden Bauzonen an gut erschlossenen Lagen liege. Hierfür definiert das KRL verschiedene, potenzielle Auszonungsgebiete (KRL, S. 18).

Aus dem PMB vom Juni 2021 geht hervor, dass die Gemeinde in folgenden Gebieten eine Reduktion der Bauzonen vorgenommen hat: Gebiete, welche eine Gefährdung durch Naturgefahren aufwiesen; Gebiete an steilen Hanglagen, welche für eine Überbauung nicht geeignet seien; für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiräume sowie unerschlossene oder nur teilweise erschlossene Gebiete am Siedlungsrand. Die bisher dem Reservegebiet zugewiesene Fläche im Gebiet "Guot" unterhalb des Quartiers Osterhubel werde zudem mangels Bedarf aufgehoben und definitiv der

Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. PMB, S. 11). Gemäss PMB handelt es sich bei den danach noch verbleibenden rund 1,7 ha Bauzonenreserven innerhalb der WMZ um Gebiete innerhalb des weitgehend erschlossenen und überbauten Gebietes. In der Regel handle es sich um Baulücken innerhalb bestehender Wohnquartiere (z.B. Wichel, Osterhubel). Eine Auszonung dieser Gebiete dränge sich weder aufgrund des Ortsbildschutzes noch aufgrund des Erschliessungsstandes auf. Ebenso würde die Auszonung dieser Flächen kaum zu einer Reduktion des Siedlungsgebietes beitragen, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben seien oder Baulücken darstellten. Im Einzelnen ergäben sich zu den verbleibenden Bauzonenreserven folgende Feststellungen: Die Parzellen Nr. 157, 219, 220, 272 und 273 lägen im bestehenden Siedlungskörper und seien erschlossen. Die Grundstücke Nr. 272 und 273 seien von Bauten umgeben und gegenüber dem Nichtbaugelände mit einer Erschliessungsstrasse abgegrenzt. Die Grundstücke Nr. 219 und 220 bildeten die letzten Bauplätze entlang einer bestehenden Erschliessungsstrasse. Eine Auszonung dieser Grundstücke sei daher aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig. Bei den Grundstücken Nr. 156, 161, 185, 266, 269, 277, 383 und 455 handle es sich um Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiets. Eine Auszonung dieser Flächen sei nicht zweckmässig (PMB, S. 13). Hinsichtlich der Grundstücke Nr. 388 (teilweise), 392, 394, 395, 420, 452 und 453 hält der PMB demgegenüber lediglich fest, dass diese "anlässlich von Anträgen an der Gemeindeversammlung in der Wohnzone belassen" worden seien. Gemäss Schreiben der Gemeinde vom 28. Juni 2022 sei dem Entscheid der Gemeindeversammlung "angemessen Rechnung zu tragen".

1.2.7. Beurteilung der WMZ-Auszonungsflächen

Zunächst kann festgestellt werden, dass in den kantonalen Grundlagen in folgenden Gebieten der Gemeinde Schmitten potenzielle Auszonungsflächen (zusammenhängende Flächen von über 0,3 ha) evaluiert wurden (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 67): Gebiet Chappali: Parzelle Nr. 58; Gebiet Fallboda: Parzellen Nrn. 369 (teilweise), 370, 350 (teilweise), 348 (teilweise); Gebiet Osterhubel: Parzellen Nrn. 277, 176, 351, 439, 220 und 219; Gebiet Tirli: Parzellen Nrn. 388 (teilweise), 395, 394, 392 (teilweise). Darüber hinaus zeigt eine Analyse der unüberbauten WMZ-Flächen anhand des vorbeschriebenen "technischen wüG" bei den am

Siedlungsrand gelegenen Parzellen Nrn. 185, 272 und 273 zusätzliches nicht realisiertes Auszonungspotenzial.

Im Gebiet Chappali hat die Gemeinde das erkannte Auszonungspotenzial vollständig realisiert und neben der Parzelle Nr. 58 auch die Parzellen Nrn. 37 und 55 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ebenso hat sie auch im Gebiet Fallboda die vom Kanton evaluierten Bauparzellen am Siedlungsrand ausgezont.

Im Gebiet Osterhubel hat die Gemeinde die Parzellen Nrn. 176, 351 und 439 aus der Bauzone entlassen. Demgegenüber hat sie die Parzellen Nrn. 219, 220 sowie den parallel dazu gelegenen Teil der Strassenparzelle Nr. 446 in der Wohnzone belassen. Diese Planungsmassnahme erweist sich als unzureichend begründet. So befinden sich die entsprechenden Grundstücke in einem Bereich, der vom Kanton als Auszonungspotenzial erkannt wurde (vgl. Auszonungspotenziale, Auswertung, Bericht 1, Chur 2016, S. 67) und dementsprechend gemäss KRIP-S (S. 5.2 – 14) von der Gemeinde näher zu prüfen gewesen wäre. Aufgrund des grossen Abstands zwischen den bestehenden Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 437 und 441 lässt sich die entsprechende Fläche zudem nicht ohne Weiteres dem wüG zuordnen. Eine Analyse anhand des vorbeschriebenen "technischen wüG" zeigt hier entsprechend ebenfalls potenzielle Auszonungsflächen. Dass die entsprechenden Grundstücke "die letzten Bauplätze entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse" bildeten (PMB, S. 13), vermag deren Verbleib in der Wohnzone jedenfalls allein nicht zu rechtfertigen.

Ebenso hat die Gemeinde auf die Auszonung der Parzelle Nr. 185 verzichtet. Auch dieses Grundstück liegt am Siedlungsrand und zudem in steiler Hanglage. Vor diesem Hintergrund hätte die Gemeinde die Gründe für den Auszonungsverzicht ebenfalls näher darlegen müssen. Der blosser Hinweis im PMB (S. 13), dass es sich hierbei gemäss Auffassung der Gemeinde "um eine Baulücke innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiets" handle, stellt noch keine qualitative Siedlungsanalyse im dargelegten Sinn dar.

Im Gebiet Tirli liegen die unüberbauten Flächen auf den Parzellen Nrn. 388, 392, 394, 395 sowie 418 (Fläche der ehemaligen Parzelle Nr. 420) in dem vom Kanton erkannten Auszonungspotenzial beziehungsweise ausserhalb des "technischen wüG".

Diese wurden von der Gemeinde aber gesamthaft in der WMZ belassen, ohne dass sie hierfür eine qualitative Siedlungsanalyse vorgelegt hat, welche den beschlossenen Auszonungsverzicht begründet. Stattdessen wurden die entsprechenden Grundstücke (mit Ausnahme des unüberbauten Teils von Parzelle Nr. 392) auch im KRL von der Gemeinde als Auszonungsgebiete definiert (vgl. KRL, S. 18). Die vorgenannten Flächen liegen am Siedlungsrand, unterhalb des östlichen Dorfanfangs und offensichtlich ausserhalb einer Linie, die zur Vervollständigung der wahrnehmbaren Siedlungsabgrenzung gezogen werden kann. Der blosse anderslautende Wille des Souveräns vermag allein noch keine gegenteilige planerische Begründung zu liefern.

Zudem hat sich die Gemeindeversammlung gegen eine Auszonung der im Gebiet Underem Schuolhus gelegenen Parzellen Nrn. 452 und 453 ausgesprochen. Dies steht ebenfalls im Widerspruch zur strategischen Ausrichtung im KRL, wonach der Hügel des ehemaligen Schulhauses ein wichtiges Element des Ortsbilds beziehungsweise ein wichtiger Grünraum darstellt, der von Überbauungen freigehalten werden soll (vgl. KRL, S. 17). Tatsächlich ist die zusammenhängende unüberbaute Fläche auf den (der Zone für Grünflächen zugewiesenen) Parzellen Nrn. 260, 261, 454 und den Parzellen Nrn. 452 und 453 nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern weist innerhalb der Siedlungsstruktur eine eigenständige Funktion auf. Durch diese Freifläche können die Sichtbezüge zwischen der erhöhten Kirchgruppe und den tiefer gelegenen Ortsbildteilen erhalten werden. Demzufolge erweist sich die Umzonung der Parzellen Nrn. 452 und 453 in einen siedlungsgliedernden Grünraum als zweckmässig. Dadurch wird zudem die Grundlage dafür geschaffen, dass auch nach der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen eine angemessene Wohnqualität erhalten bleibt (Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG). Für den Verbleib der Parzellen Nrn. 452 und 453 in der Wohnzone hat die Gemeinde demgegenüber keine substantiierten Gründe vorgebracht.

Die Zuweisung der Parzellen Nrn. 272 und 273 im Gebiet Underem Schuolhus zur Wohnzone 2 erweist sich im Gegensatz dazu als hinreichend begründet. So hat die Gemeinde das entsprechende Gebiet bereits im KRL als "Entwicklungsgebiet Wohnen" definiert (vgl. KRL, S. 18), womit die vorliegende Planung dem nachvollziehba-

ren Leitbild entspricht. Weiter liegen die unüberbauten Grundstücke nördlich der bestehenden Erschliessungsstrasse, welche als logische Abgrenzung des Siedlungskörpers in Erscheinung tritt.

Die weiteren von der Gemeinde der Zone für Grünflächen zugewiesenen Freiflächen innerhalb und am Rand des Ortskerns sind raumplanerisch nachvollziehbar und von der Gemeinde substantiiert begründet worden. Für die Schaffung zusätzlicher Grünzonen besteht offensichtlich kein Bedarf. Ebenso wenig drängt sich die Freihaltung zusätzlicher Grundstücke aus Landschafts- und Ortsbilds- bzw. Denkmalschutzgründen auf. Die verbleibenden nicht überbauten WMZ-Flächen gliedern sich in den Siedlungskörper ein und sind weitgehend erschlossen und baureif. Eine Zerstückelung von Kulturland liegt nicht vor. Die Zuweisung weiterer Parzellen zum Nichtbaugebiet erweist sich somit als unzweckmässig, zumal dadurch ein "Bauzonen-Flickteppich" entstehen würde, welcher im Widerspruch zum Konzentrationsgebot stünde.

Im Übrigen umfasst die Planung Bauzonen-Arrondierungen auf Parzellen Nrn. 290 und 316 mit geringfügigen WMZ-Erweiterungen (136 m² bzw. 133 m²) sowie die Zuweisung der nicht mehr in der Gefahrenzone liegenden, überbauten Grundstücke Nrn. 112 und 113 (263 m² bzw. 567 m²) zur Dorfzone. Zudem wird eine Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 408 (262 m²) aufgrund der bereits vorherrschenden Nutzung der Gewerbezone zugewiesen. Die entsprechenden Einzonungen (sowie auch die übrigen Arrondierungen von Kleinstflächen) sind nachvollziehbar und bilden die bestehenden Nutzungsverhältnisse in der Ortsplanung ab; sie können somit genehmigt werden.

1.2.8. Fazit zur Ausscheidung der WMZ

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der Gemeinde Schmitten vorgenommenen Bauzonenreduktionen grundsätzlich in die von RPG1 vorgegebene Richtung geht. Allerdings bestehen verschiedene Parzellen am Siedlungsrand, welche die Gemeinde in der Bauzone belassen hat, ohne hierfür eine hinreichend substantiierte Begründung vorzulegen. Dies betrifft insbesondere die vorgenannten Grundstücke in den Gebieten Tirli und Underem Schuolhus, auf dessen Auszonung erst aufgrund von Anträgen im Rahmen der Gemeindeversammlung verzichtet wurde. Dieser Auszonungsverzicht steht denn auch im Widerspruch zu den übrigen

Planungsunterlagen und erweist sich somit als inkohärent. Eine technische Analyse der verbleibenden Bauparzellen zeigt zudem zusätzliches Auszonungspotenzial am südlichen Rand des Hauptsiedlungskörpers im Gebiet Osterhubel. Im Übrigen ist festzustellen, dass der Gemeinde Schmitten auch unter Berücksichtigung der vom Kanton festgestellten zusätzlichen Auszonungspotenziale Kapazitätsreserven verbleiben, die den prognostizierten Baulandbedarf der kommenden 15 Jahre überschreiten. Für zusätzliche Rückzonungen fehlt es ihr aber an weiteren raumplanerisch geeigneten Flächen. Dieses Ergebnis ist dem bestehenden Siedlungsmuster mit teilweise locker überbauten Bauzonen und vielen Baulücken geschuldet, was – trotz den Vorgaben von RPG1 – hingenommen werden muss (vgl. BÜHLMANN LUKAS, Rückzonungen sind facettenreich, in: VLP-ASPAN 2/2013, S. 4; THURNHERR DANIELA, Überprüfung und Redimensionierung bestehender Bauzonen, in: Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, Zufferey/Waldmann [Hrsg.], S. 223). Vor diesem Hintergrund drängt sich eine Teilgenehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision unter gleichzeitiger Rückweisung einzelner Parzellen auf:

a) Teilgenehmigung

Die Nichtgenehmigung einzelner Zonenzuweisungen hat nicht zwingend die Nichtgenehmigung aller im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen WMZ zur Folge. Gemäss Art. 49 Abs. 4 KRG kann die Genehmigung der kommunalen Planung vielmehr auch teilweise erfolgen.

Vorliegend rechtfertigt sich eine Teilgenehmigung, weil die Gemeinde Schmitten – abgesehen von den vorgenannten WMZ-Flächen – in ihren Planungsgrundlagen substantiiert dargelegt hat, dass weitere Auszonungen im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des RPG stünden. Davon ausgehend konnte bereits eine Gesamtbeurteilung aller WMZ-Flächen vorgenommen werden. Der festgestellte Überarbeitungsbedarf betrifft entsprechend nur die zurückgewiesenen Bauzonenteile, womit eine unabhängige Genehmigung der übrigen Bauzonenteile möglich ist.

Mit einer Teilgenehmigung kann zudem im Hinblick auf allfällige Baubewilligungsverfahren zur Rechtssicherheit beigetragen werden, zumal sich die zu erlassende Pla-

nungszone auf die zurückgewiesenen Flächen beschränkt. Damit wird eine Deblockierung der Situation innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erreicht, wodurch die Gemeinde die von RPG1 avisierte Baulandmobilisierung und Innenverdichtung vorantreiben kann.

Bis zur rechtskräftigen Genehmigung der zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen wird die Gemeinde Schmiten in die Objektliste des KRIP-S (S. 5.2 – 18) als "Gemeinde mit überdimensionierter WMZ" geführt.

b) Teilweise Rückweisung zur Überarbeitung

Genügt die Grundordnung einer Gemeinde den Anforderungen des übergeordneten Rechts nicht, fordert die Regierung die Gemeinde gemäss Art. 23 Abs. 1 KRG auf, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich die von der Gemeinde Schmiten beschlossene WMZ-Zuweisung im Bereich der Parzellen 219, 220, 446 185, 388, 392, 394, 395, 418 (Fläche der ehemaligen Parzelle Nr. 420), 452 und 453 als unzureichend begründet und damit als nicht genehmigungsfähig.

Demzufolge sind die entsprechenden Flächen gestützt auf Art. 23 Abs. 1 KRG an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, um auf diesen innert fünf Jahren weitere Bauzonenreduktionen zu prüfen. Im Rahmen der Überarbeitung hat die Gemeinde die konkrete Abgrenzung der Bauzonenflächen vorzunehmen und gegenüber dem Kanton zu begründen. Die zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile sind auf einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichnet.

Zur Sicherung der zurückgewiesenen potenziellen Auszonungsflächen wird die Gemeinde angewiesen, über diese eine kommunale Planungszone im Sinne von Art. 21 KRG zu erlassen.

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 Ausnützungsziffern) 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).

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Ausnützungsziffer erhöht. Die Ausnützungsziffer der Wohnzone 2 wird von 0.4 auf 0.5 und jene der Wohnzone 3 von 0.5 auf 0.6 erhöht. Damit ist auch das Erfordernis der WMZ-Mindestdichte erfüllt.

1.4 Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

1.4.1 In Bezug auf Einzonungen

Die vorliegenden Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 112, 113, 290 und 316 unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG und erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG.

Gestützt auf die von der Gemeinde beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) einzuholenden Schätzwerte können die Einzonungen 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.

a) Anhörung Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 316

Mit Schreiben vom 10. Juni 2022 äusserte sich die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 316 zur vorgesehenen Einzonung. Demnach stimmt sie einer Umzonung der Parzelle Nr. 316 nur zu, wenn der Mehrwert der Parzelle weniger als 20 000 Franken beträgt und diese somit von der Abgabepflicht ausgenommen wird (Art. 19i Abs. 6 KRG). Die Grundeigentümerschaft führt aus, dass die Parzelle aufgrund der mangelnden Erschliessung (insbesondere Verkehr und Abwasser) nicht dem durchschnittlichen Bodenpreis der Gemeinde Schmitten entspreche.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Beschluss lediglich mit dem Vorbehalt verbunden wird, dass eine grundsätzliche Mehrwertabgabepflicht gemäss Art. 19i ff. KRG besteht. Sollte sich beim konkreten Bewertungsgutachten des AIB zeigen, dass der Mehrwert des Grundstücks weniger als 20 000 Franken beträgt, ist das Grundstück von der Abgabepflicht ausgenommen (Art. 19i Abs. 6 KRG). Vorliegend kann jedoch dem Bewertungsgutachten des AIB nicht vorgegriffen werden.

b) Anhörung Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 290

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 290 äusserte sich mit Schreiben vom 8. Juni 2022 zur vorgesehenen Einzonung auf der Parzelle Nr. 290. Demnach wird die Einzonung auf der Parzelle aufgrund der unklaren Kostenfolge (Mehrwertabgabe) zu Lasten der Grundeigentümerschaft abgelehnt.

Die Einzonung einer Fläche von ca. 136 m² auf der Parzelle Nr. 290 ist als Arrondierung anzusehen. Sie dient der zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone. Gemäss den aktuell zur Verfügung stehenden Luftbildern wird die entsprechende Fläche bereits als Garten des ebenfalls auf der Parzelle Nr. 290 gelegenen Wohnhauses genutzt und ist bereits teilweise mit Gartenanlagen überbaut. Die vorbestehende Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone entspricht somit nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die von der Gemeinde beschlossene Zuweisung der Fläche zur Bauzone ist somit raumplanerisch angezeigt und somit zu schützen. Demgegenüber müsste bei einem Verzicht der Einzonung auf der Parzelle Nr. 290 die Rechtmässigkeit der bereits erstellten Bauten und Anlagen geprüft werden. Die exakte Höhe einer allfälligen Mehrwertabgabe kann im Übrigen erst anhand des konkreten Bewertungsgutachtens des AIB für die Parzelle Nr. 290 beziffert werden.

1.4.2 In Bezug auf bestehende unüberbaute WMZ

Gemäss Art. 19a KRG haben die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. 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 von Bauverpflichtungen gemäss Art. 19g KRG sind im Nutzungsplanverfahren die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile im Zonenplan zu bezeichnen. Dadurch 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 unternutzte Grundstücke sowie zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen anordnen. Unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grün- und Umgebungsflächen, Spielplätze, ortsbildschützerische Freihalteflächen etc.), können derweil von Mobilisierungsmassnahmen verschont bleiben.

Vorliegend hat die Gemeinde Schmiten 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. 6 Abs. 2 BauG). Läuft die Frist ungenutzt ab, kann die Gemeinde im Sinne von Art. 19d KRG ein Kaufrecht ausüben und die Flächen an Bauwillige abgeben. Damit kommt sie dem Mobilisierungsauftrag des KRIP-S nach und verfügt über ein wichtiges Instrument, um der Baulandhortung entgegenzuwirken. Die entsprechenden Festlegungen im Zonenplan sind somit genehmigungsfähig.

1.4.3 Hinweise zum Vollzug

Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG).

Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

2. Arbeitsgebiete

Bei den Arbeitsgebieten geht es primär um die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Lokale Gewerbebezonen sollen bedarfsgerecht dimensioniert und 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 Schmitten an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst. Es erfolgten eine Einzonung von rund 367 m² und Umzonungen von insgesamt rund 888 m². Die Fläche der Gewerbezone hat in Schmitten damit um rund 1256 m² zugenommen. Die entsprechenden Ein- und Umzonungen der Gewerbezone führen zu einer bedarfsgerechten Dimensionierung für das lokale Gewerbe und erweisen sich insofern als genehmigungsfähig.

2.1 Prüfung der Gewerbebezonen unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs in Bezug auf die Einzonungen

Bei der Einzonung von verhältnismässig kleinen, bereits überbauten Flächen kann dann auf eine Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG verzichtet werden, wenn sich diese als unverhältnismässig oder gar als ungeeignet erweist. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich eine bauliche Verdichtung in Form eines eigenständigen Bauvolumens im betroffenen Einzonungsbereich etwa aus baupolizeilichen Gründen nicht realisieren lässt (z. B. wegen Grenzabständen etc.) oder wenn dadurch auch keine Erweiterung einer bestehenden Baute ermöglicht wird. Mit anderen Worten: Die Einzonungsfläche muss ein bauliches Nutzungspotenzial generieren, welches im Bedarfsfall durch die Gemeinde mittels Kaufrecht nach Art. 19d KRG tatsächlich auch mobilisiert werden könnte.

Vorliegend geltend die neu der Gewerbezone zugewiesene Flächen auf den Parzellen Nrn. 408 und 417 im Umfang von zusätzlich 367 m² gemäss UEB der Gemeinde vom 23. Juni 2021 als bereits überbaut. Sie liegen am Dorfeingang beim dortigen Gewerbebetrieb. Eine massgebliche bauliche Verdichtung ist im eingezonten Parzellenbereich nicht möglich. Eine Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG ist daher als ungeeignet zu beurteilen. Somit kann auf den Grundbucheintrag einer Bauverpflichtung auf den entsprechenden Grundstücken verzichtet werden.

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 417 erweist sich zudem offensichtlich nicht als mehrwertabgabepflichtig. Sie umfasst lediglich 104 m². Die Bodenpreise in Schmittlen liegen derweil bei rund Fr. 100.– pro Quadratmeter. Daraus resultiert ein Mehrwert, der unter dem Schwellenwert von 20 000 Franken liegt, weshalb die Abgabepflicht entfällt (Art. 19i Abs. 6 KRG). Auf den Genehmigungsvorbehalt betreffend Veranlagung der Mehrwertabgabe nach Art. 19m Abs. 2 KRG kann für die Parzelle Nr. 417 somit verzichtet werden.

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 408 erfüllt demgegenüber aufgrund deren Fläche von rund 262 m² grundsätzlich den Mehrwertabgabetatbestand nach Art. 19j Abs. 1 KRG. Gestützt auf die von der Gemeinde beim AIB einzuholenden Schätzwerte 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.

2.2 Fazit zur Ausscheidung der Gewerbeazonen

Im Ergebnis hat die Gemeinde bestmögliche Voraussetzungen in ihrer Ortsplanung geschaffen, um die Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs sicherzustellen und die noch vorhandenen Flächenpotenziale optimal nutzen zu können. Die kleinräumigen Einzonungen von insgesamt 367 m² auf den Parzellen Nrn. 408 und 417 erfüllen die Genehmigungsvoraussetzungen.

3. Waldfeststellung im Siedlungsbereich

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

Verschiedentlich überlagert die Schutzzone der Trockenstandortzone Waldareal. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Waldfunktionen in diesen überlagerten Zonen nachhaltig und stets sichergestellt werden müssen. Insbesondere dürfen Auflichtungen zugunsten von Trockenstandorten nicht zu einer verringerten Schutzwirkung des Waldes führen.

Weiter sind die statischen Waldgrenzen nicht vollständig korrekt dargestellt. Insbesondere die statische Waldgrenze auf Parzelle Nr. 48 ist zu überprüfen und allenfalls bei nächster sich bietender Gelegenheit anzupassen.

4. Bauvorhaben an der Kantonsstrasse

Der Verzicht auf die Festsetzung der Baugestaltungslinien südlich der Kantonsstrasse wird begrüsst. In Bezug auf die Abstände zur Kantonsstrasse gehen die von der Regierung genehmigten Baulinien allen anderen öffentlichen-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Bei Gebäuden an Kantonsstrassen, welche im Bereich zwischen dem ordentlichen Abstand von 5,00 m respektive 7,00 m und der diesen Abstand unterschreitenden Baulinien erstellt werden, ist das TBA beizuziehen. Das TBA prüft, ob ihre Zweckbestimmung den Vorschriften der Strassengesetzgebung und den Kriterien der VSS-Normen in Bezug auf die Verkehrssicherheit entsprechen. Eine detaillierte Prüfung kann erst bei Vorliegen konkreter Projekte durchgeführt werden.

5. Gewässerraum

Gemäss dem Leitfaden des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) ist der Gewässerraum bei wasserbezogenen Lebensräumen, die direkt vom Gewässer abhängig sind (Auen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung sowie zum Teil Amphibienlaichgebiete) auf den Perimeter der Inventarobjekte zu erhöhen. Im Jahr 2018 ist das kantonale Biotopinventar nach einer breit angelegten Vernehmlassung nachgeführt worden. Verschiedene Festlegungen zu Biotopen von nationaler Bedeutung hatten zu diesem Zeitpunkt erst provisorischen Charakter, einerseits weil die Bereinigung der Daten von Trockenwiesen und -weiden sowie von Flachmooren zwischen Bund und Kanton noch hängig war und andererseits die Regierung in einem zweiten Regierungsbeschluss auch verschiedene Änderungen an bereits rechtsgültigen Objekten im Auen-, Hochmoor- und Amphibienlaichgebiete-Inventar beantragt hatte. Zu Letzteren teilte das Bundesamt für Umwelt im Mai 2019 mit, dass es auf die Anträge zur Anpassung rechtsgültiger Objekte nicht eintrete, resp. verwies die Anträge auf eine nächste Nachführung der betreffenden Bundesinventare. Für die Gewässerraumfestlegung in der Gemeinde Schmitten bedeutet dies, dass die Erhöhungen der minimalen Gewässerräume der inventarisierten Auengebiete von nationaler Bedeu-

tung grundsätzlich auf die rechtsgültigen Bundesperimeter abzustützen sind. Im Kanton Graubünden wird die Detailabgrenzung der Schutzobjekte der Bundesinventare im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung [Auenverordnung]; SR 451.31).

Die vorliegend von der Gemeinde Schmitten für die Aue A-437 Alvaneu Bad ausgeschiedene Naturschutzzone deckt sich grösstenteils mit dem ausgeschiedenen Gewässerraum.

Das Bundesgericht stellt in seiner Rechtsprechung strenge Anforderungen an die Detailabgrenzung (vgl. BGE 146 II 347, Ruinaulta). So ist der Spielraum der Gemeinden, vom Bundesperimeter abzuweichen, gering, insbesondere wenn der Bundesperimeter klar sichtbaren Anhaltspunkten folgt. Für Abweichungen müssen sachliche Gründe angeführt werden können.

Aufgrund des erwähnten Bundesgerichtsurteils wird die Gemeinde angewiesen, die Detailabgrenzung für die Aue A-437 Alvaneu Bad und damit die Festlegung der Gewässerraumzone auf den Bundesperimeter bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu vollziehen. In der Publikation (Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO) ist ausdrücklich auf die Detailabgrenzung eines Bundesinventarobjekts nach Art. 3 der Auenverordnung hinzuweisen. So ist gewährleistet, dass alle betroffenen Grundeigentümerschaften sowie Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sich dazu äussern können.

6. Natur

6.1 Auen

Das Auenobjekt A-437 ist im Anhang 2 der Auenverordnung als noch nicht definitiv bereinigtes Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die vorgesehene NSZ stimmt nicht mit dem kantonalen Biotopinventar überein. Demzufolge wird die Gemeinde angewiesen, die NSZ beim Auenobjekt A-437 Alvaneu Bad bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit auf den kantonalen Datensatz anzupassen.

6.2 Trockenstandorte

Die Anpassung der Trockenwiese und -weide von regionaler Bedeutung (TWW-Objekts 8481) ist sachlich begründet; das Biotopinventar wird vom ANU nach der Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ohne nochmaliges Anhörungsverfahren nach Art. 5 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (KNHG; BR 496.000) automatisch nachgeführt.

7. Lärm

7.1 Ausscheidung neuer Bauzonen

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Umzonungen von Bauzonen in eine andere Bauzone gelten nicht als Ausscheidung. Werden noch nicht erschlossene Parzellen umgezont, so gilt gestützt auf Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) jedoch ebenfalls der Planungswert. Bei bereits erschlossenen und überbauten Parzellen ist bei Baubewilligungsverfahren für Neu- oder Umbauten die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachzuweisen (Art. 31 LSV).

Entlang der H417b Landwasserstrasse (kantonale Verbindungsstrasse) treten gemäss generellem Lärmbelastungskataster Strassen Lärmbelastungen über den Planungswerten bzw. Immissionsgrenzwerten gemäss Anhang 3 LSV auf. Folgende Ein- oder Umzonungen befinden sich im Bereich der H417b:

- Teilflächen der bereits überbauten Parzellen Nrn. 112 und 113 werden von der Zone Übriges Gemeindegebiet in die Dorfzone (Empfindlichkeitsstufe [ES] III) eingezont. Gestützt auf Art. 29 LSV erfolgt eine Nutzungsbeschränkung, so dass neue Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung oder wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden nicht zulässig sind, sofern der Planungswert ES III überschritten wird.
- Bei der Parzelle Nr. 408 erfolgt für eine Teilfläche eine Zuweisung von der Parkplatzzone (keine ES) zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA; ES III). Der Planungswert der ES III wird im Bereich der Zonengrenze eingehalten.
- Im Bereich der überbauten Parzelle Nr. 389 erfolgt eine Umzonung von der Wohn-/Gewerbezone (ES III) in die Wohnzone W2 (ES II). Im Bereich der Parzellengrenze wird der Immissionsgrenzwert der ES II eingehalten.

7.2 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Gemäss Art. 44 LSV werden die ES bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen oder bei der Änderung der Baugesetze zugeordnet. Dies ist grundsätzlich entsprechend Art. 43 LSV erfolgt.

Bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen kann je nach Lärmempfindlichkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung die ES II (z.B. Schulhaus, Altersheim) oder die ES III (z.B. Werkhof, Sportanlage, Parkierungsanlage) zugeordnet werden. Gemäss Zonenplan wurde bei den ZöBA Schulhaus (Parzelle Nr. 262) und Kirche (Parzelle Nr. 287) die ES III zugewiesen. Aufgrund der Nutzung wäre hier die Zuweisung einer ES II angebracht. Die Gemeinde hat die Zuordnung der ES bei diesen beiden Parzellen bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen.

7.3 Aufstufung Empfindlichkeitsstufen

Teile von Nutzungszonen der ES I oder II können der nächsthöhere Stufe zugeordnet werden (Aufstufung), soweit diese bereits mit Lärm vorbelastet sind.

In Fussnote Ziffer 3 zum Zonenschema gemäss Art. 15 BauG findet sich folgender Hinweis: "Empfindlichkeitsstufe gemäss Umweltschutzgesetzgebung; Aufstufungen siehe Zonenplan". Im Zonenschema selbst ist demgegenüber in Spalte ES eine Fussnotenziffer "4" aufgeführt. Weiter sind weder im zur Genehmigung vorgelegten noch im rechtskräftigen Zonenplan entsprechende Aufstufungen dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um einen redaktionellen Fehler beim Zonenschema handelt. Die Gemeinde wird daher angewiesen, dies bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen und zu korrigieren.

8. Geschützte Bauten und Anlagen

Die auf der Parzelle Nr. 287 gelegene Friedhofkapelle (Assek. Nr. 89-B) ist gemäss Grundbucheintrag kantons- und bundesrechtlich geschützt. Somit ist diese Baute auch auf kommunaler Ebene im Generellen Gestaltungsplan als geschützte Baute nach Art. 29 BauG zu bezeichnen. Die Gemeinde wird entsprechend angewiesen, bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit die Friedhofkapelle (Assek. Nr. 89-B) als geschützte Baute nach Art. 29 BauG zu kennzeichnen.

Zwischenzeitlich hat die Denkmalpflege einen Vorabzug der Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten vom 28. Januar 2020 erstellt und der Gemeinde vorgelegt. Auf dieser Liste werden viel mehr Bauten als schutzwürdig erachtet, als die im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan als «geschützte Baute» definierten Objekte. Sobald die Bauinventarliste in einer definitiven Version vorliegt, sind entsprechende Bauten und Anlagen in die Ortsplanung aufzunehmen.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000

1. Zufahrten in die Kantonsstrasse

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass direkte Zufahrten in die Kantonsstrasse ohne ausreichende Sichtfelder seitens des TBA aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bewilligt werden können. Bestehende Anschlüsse im Rahmen von Bauvorhaben sind allenfalls aufzuheben.

2. Erschliessungsstrassen

Auf der Parzelle Nr. 310 ist eine Erschliessungsstrasse festgelegt. Die geschlossene Bauweise, insbesondere in Verbindung mit der Festsetzung der Baugestaltungslinien auf den Nachbarsparzellen, verhindern hier jedoch eine normgerechte, verkehrssichere Erschliessung an dieser Örtlichkeit. Die Gemeinde wird entsprechend angewiesen, die Festsetzung der Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 310 aus Gründen der Verkehrssicherheit bei nächster Gelegenheit zu prüfen.

3. Fuss- und Wanderwege

In der vorliegenden Planung fehlen wesentliche Hinweise bezüglich der Gestaltung der Wege des Langsamverkehrs. Insbesondere fehlt die Vorgabe, dass Wanderwege ausserhalb des Siedlungsgebietes nicht mit Hartbelägen versehen werden sollten, wobei es sich um eine zentrale Vorgabe des Bundesgesetzes über die Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) handelt.

Weiter bestehen einige Abweichungen zwischen dem Generellen Erschliessungsplan und dem inventarisierten Wanderwegnetz (z.B. bei Griena Wald). Diese Abweichungen sind durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit Wanderwege Graubünden und der Fachstelle Langsamverkehr des TBA zu bereinigen. Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass das Wanderwegnetz in Sinne des FWG bei dieser Gelegenheit überprüft und optimiert werden sollte. Dazu kann auch die gezielte Aufhebung einzelner Wanderwegabschnitte gehören, beispielsweise bei Doppelführungen oder in Bereichen, in denen seit der Aufnahme ins Inventar ein Hartbelag aufgebracht worden ist.

Im Übrigen ergeben sich zu den Generellen Erschliessungsplänen 1:1000 und 1:10 000, beide vom 28. Mai 2021, keine weiteren Bemerkungen; diese können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 28. Mai 2021 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Empfehlungen genehmigt:
 - a) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 52 BauG (Pflichtparkplätze) mit einer Bestimmung in Bezug auf den Umgang mit wertvollen Zwischenbereichen und Gärten sowie anderen für das Ortsbild bedeutsamen Räumen zu ergänzen.
 - b) Vor der Erteilung einer Bewilligung für zeitlich beschränkte Ausnahmen für Zeltplätze nach Art. 48 BauG im Wald ist das Amt für Wald und Naturgefahren anzuhören.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000**, beide vom 28. Mai 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Anliegen genehmigt:

2.1 Anordnungen zur Bauzonendimensionierung

- a) Die in den Erwägungen aufgeführten und in einer separaten Planbeilage zum vorliegenden Regierungsbeschluss gekennzeichneten Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen, d.h. zur Prüfung weiterer Bauzonreduktionen innert fünf Jahren, zurückgewiesen.

Die Planbeilage bildet integrierenden Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses. Bei allfälligen Unstimmigkeiten zwischen den Gebiets- und Parzellenangaben in den Erwägungen und der Planungsbeilage geht letztere vor.

- b) Die von der Genehmigung ausgenommenen respektive zurückgewiesenen Bauzonenteile, deren Abgrenzungen sich aus der Planbeilage ergeben, unterliegen gesamthaft einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 47 ff. KRG).
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, bezüglich der von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Bauzonenteile gemäss Planbeilage eine kommunale Planungszone nach Art. 21 KRG zu erlassen.

Beschliesst die Gemeinde innerhalb eines Jahres keine Planungszone, erlässt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales ersatzweise eine kantonale Planungszone nach Art. 23 Abs. 2 KRG, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 23 KRG gegeben sind.

2.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzoning

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

- | | | |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| a) Einzoning Parzelle Nr. 112: | 263 m ² | (Abgabe 30 % des Mehrwerts) |
| b) Einzoning Parzelle Nr. 113: | 567 m ² | (Abgabe 30 % des Mehrwerts) |
| c) Einzoning Parzelle Nr. 290: | 136 m ² | (Abgabe 30 % des Mehrwerts) |

- d) Einzonung Parzelle Nr. 316: 133 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)
- e) Einzonung Parzelle Nr. 408: 262 m² (Abgabe 30 % des Mehrwerts)

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen marginalen Einzonungen gemäss Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:1000 vom 28. Mai 2021 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

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

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.2 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.2 lit. c) 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 2.2 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 Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.3 Anordnungen zu den Bauverpflichtungen

a) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 6 BauG.

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.

2.4 Weitere Vorbehalte, Anweisungen und Anliegen

- a) Entsprechend dem Ausgang einer Planungsbeschwerde (33/22) wird die auf der Parzelle Nr. 292 festgelegte Zone für öffentliche Anlagen aufgehoben und im Sinne der Erwägungen im Beschwerdeentscheid an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- b) Die statische Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 48 ist nicht vollständig korrekt dargestellt. Die Gemeinde wird ersucht, die Waldgrenze zu überprüfen und allenfalls bei nächster sich bietender Gelegenheit anzupassen.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Detailabgrenzung für die Aue A-437 Alvaneu Bad und damit die Festlegung der Gewässerraumzone auf den Bundesperimeter bei nächster sich bietender Gelegenheit zu vollziehen.
- d) Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzone beim Auenobjekt A-437 Alvaneu Bad bei nächster Gelegenheit auf den kantonalen Datensatz anzupassen.

- e) Die Empfindlichkeitsstufen bei den ZöBA des Schulhauses (Parzelle Nr. 262) und der Kirche (Parzelle Nr. 287) sind bei nächster Gelegenheit zu überprüfen.
- f) Die Fussnote des Zonenschemas zum Verweis der Empfindlichkeitsstufe ist bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit zu überprüfen und anzupassen.
- g) Die Gemeinde wird angewiesen, bei nächster Gelegenheit die Friedhofkapelle als geschützte Baute nach Art. 29 Baugesetz zu kennzeichnen.
- h) Sobald die Bauinventarliste der Denkmalpflege in einer definitiven Version vorliegt, sind entsprechende Bauten und Anlagen in die Ortsplanung aufzunehmen.

3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1000 und 1:10000**, beide vom 28. Mai 2021, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgendem Hinweis genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Festsetzung der Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 310 aus Gründen der Verkehrssicherheit bei nächster Gelegenheit zu prüfen.
- b) Die Gemeinde wird in Bezug auf die Fuss- und Wanderwege darauf hingewiesen, dass allfällige Abweichungen oder Doppelführungen von Wegen, fehlende Wege oder mittlerweile ungeeignete Wege (bspw. aufgrund von Hartbelägen) gegenüber den im inventarisierten Kantonswegnetz enthaltenen Wanderwegen mit der "Wanderwege Graubünden" (vormals BAW Bündner Wanderwege) sowie mit der Fachstelle Langsamverkehr des Tiefbauamts zu überprüfen und die Wege zweckmässig mit dem inventarisierten Langsamverkehrsnetz in Übereinstimmung zu bringen sind. Gegebenenfalls sind die Generellen Erschliessungspläne bei nächster sich bietender Gelegenheit darauf anzupassen resp. zu ergänzen.

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. Der Gemeindevorstand Schmiten wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2021 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.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
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 Genehmigungsbe-

schluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

10. Mitteilung an (samt Planbeilage):

- Gemeindevorstand Schmitten, 7493 Schmitten
- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- [REDACTED] 5503 Schafisheim
- [REDACTED] 8425 Oberembrach
- [REDACTED] 7500 St. Moritz
- [REDACTED] 9630 Wattwil
- [REDACTED] 21629 Neu Wulmstorf, DEUTSCHLAND
- [REDACTED] 7493 Schmitten
- [REDACTED] 7493 Schmitten
- [REDACTED] 4553 Subingen
- [REDACTED] 7482 Bergün/Bravuogn
- [REDACTED] 7493 Schmitten
- [REDACTED] 7078 Lenzerheide
- [REDACTED] 8853 Lachen
- [REDACTED] 7493 Schmitten
- [REDACTED] 7493 Schmitten
- Rhätische Bahn AG, Infrastruktur Projektabwicklung Landerwerb, 7001 Chur
- Region Albula, Stradung 26, 7450 Tiefencastel
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Gebäudeversicherung Graubünden
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister
- Hochbauamt
- Kantonspolizei

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



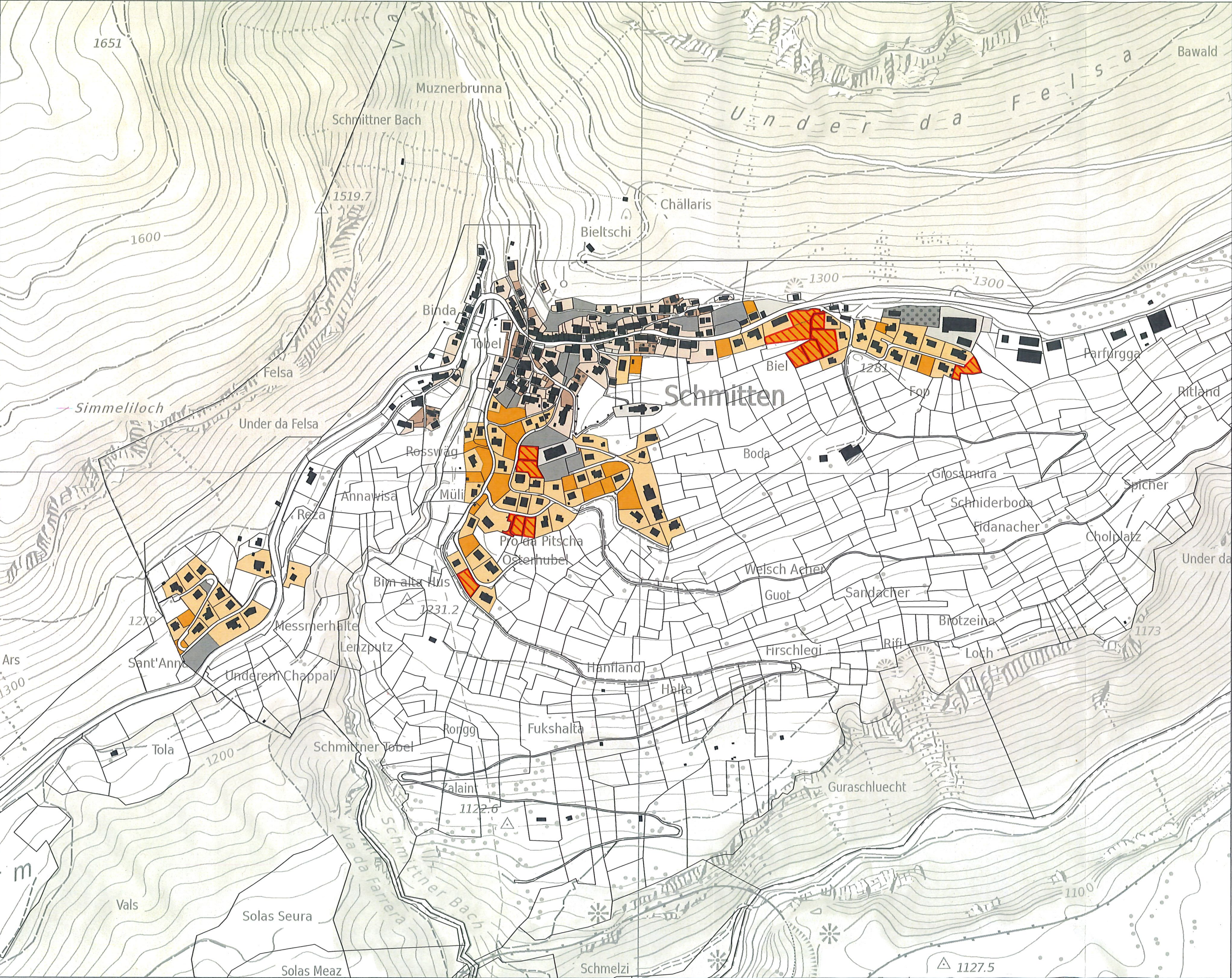
Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin



Bauzonen und Stand der Überbauung

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Weitere Bauzonen

- Baubewilligung erteilt / in Bau
- Brache / Nebenbau

Zur Überarbeitung zurückgewiesene Grundnutzungsfläche



1:5000

Quellen:
Zonenplan, Gemeinde
Übersicht UEB, Gemeinde
Amtliche Vermessung, Gemeinde
Basisplan, Kanton Graubünden