



Sitzung vom

2. Juli 2024

Mitgeteilt den

3. Juli 2024

Protokoll Nr.

585/2024

Gemeinde Schluein

OP-Teilrevision "Siedlung und Landschaft"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Schluein beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. April 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siedlung
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Teilrevision Verkehr

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 24. April 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Tabelle Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung – Parzellenliste Einzonungen vom 27. April 2022 inkl. Einzonungsflächen und Festlegungen zur Mehrwertabgabe vom 13. April 2022 (Beilage 1 zum PMB)
- Zwei Gutachten des Amts für Immobilienbewertung, beide vom 25. April 2022 (Beilage 2 zum PMB)

- Plan Einzonungsflächen und Festlegungen zur Mehrwertabgabe (Beilage 3 zum PMB)
- Auswertungstabelle Vorprüfung ARE undatiert (Beilage 4 zum PMB)
- Flächenbilanz OP Schluein vom 13. April 2022 (Beilage 5 zum PMB)
- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL) vom 11. November 2020

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 15. November 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. April 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 6. Mai 2022. Es ging eine Beschwerde ein, welche in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt wird.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Schluein 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 RPV 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 Bau-landhortung 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 KRG 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 Schluein bildet die Teilrevision ihrer Ortsplanung unter hauptsächlicher Berücksichtigung der vor genannten 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 Schluein die Bauzonen in Bezug auf Grösse, Dimensionierung und Ausnützung überprüft und angepasst. Insgesamt hat sie hierbei ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) um ca. 1745 m² reduziert (Reduktion von ca. 706 m² in der Wohnzone und ca. 2056 m² in der Zentrumszone bzw. Vergrösserung der Mischzone um ca. 1017 m²). Die Bauzonen wurden insgesamt um ca. 4175 m² reduziert. Im Allgemeinen Gestaltungsplan wurden neue Kategorien für wertvolle Bauten definiert, zusätzliche Natur- und Kulturobjekte ausgeschieden sowie Baugestaltungslinien festgelegt. Die Revision des kommunalen Baugesetzes (BauG) umfasst die Erhöhung der Nutzungsziffern (Überbauungsziffern) in der Wohnzone und der Wohnmischzone (Art. 21 BauG), wodurch eine Verdichtung der Siedlungsfläche ermöglicht wird. Zudem wurde eine Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen nach Art. 19g KRG eingeführt, wobei die Bauverpflichtungsfrist sechs Jahre beträgt (Art. 12 BauG). Weiter wurde die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Art. 22 BauG) sichergestellt sowie weitere Tatbestände der Pflicht zur Mehrwertabgabe unterstellt

(Art. 14 ff. BauG). Der Mehrwertabgabesatz bei Einzonungen wurde auf 50 % erhöht (Art. 16 BauG). Ferner wurden im Zonenplan zur Landschaft verschiedene Biotope neu aufgenommen und angepasst sowie der Generelle Erschliessungsplan Verkehr teilrevidiert.

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

2. Kantonaler Richtplan Siedlung

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.

Der Gemeindevorstand Schluein hat unter Einbezug von Fachpersonen das KRL vom 11. November 2020 erarbeitet. Darin hat sie die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung bestimmt und die damit verbundenen Aufgaben festgelegt.

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 Schluein hat verschiedene Vorkehrungen zum Schutz und zur gleichzeitigen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Im Ergebnis vermag die vorliegende Teilrevision 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 Er-

lass 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 rund 203 m² verkleinert und um ca. 28 m² verlagert, weshalb auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans verzichtet werden konnte.

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

Die Gemeinde Schluein 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 Schluein 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 Gewerbebezonenflächen, 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 Schluein 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 Teilrevision 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 Surselva

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

5. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 12. April 2022 von der Gemeinde Schluein verabschiedete Teilrevision 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 rechtskräftige BauG der Gemeinde Schluein wurde bereits im Zuge der Gesamtrevision 2011 auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Mit den vorliegenden Anpassungen wird das BauG mit der aktuellen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung abgestimmt.

2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (BauG und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im BauG einige formelle

Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Namentlich handelt es sich hierbei um Folgendes:

- Art. 14 BauG (Massgebende Vorschriften): In Abs. 1 wird der Satz „Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden“ entfernt.
- Art. 15 BauG (Zusätzliche Abgabetatbestände): In Abs. 1 lit. d wird „Ar. 35a KRVO“ durch „Art. 35a KRVO“ ersetzt.
- Art. 36 BauG (Golfzone): In der Legende des Zonenplans, in den Festlegungen (Art. 18 BauG) sowie in der Baugesetzbestimmung (Art. 36 BauG) selber wird von der „Golfplatzzone“ und nicht von der „Golfzone“ gesprochen. Demzufolge wird der Titel „Golfzone“ in „Golfplatzzone“ geändert.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2023 wurde die Gemeinde Schluein über die vorgenannten Mängel informiert und deren direkte Korrektur im Rahmen der Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Gemeindevorstand Schluein stimmte mit Schreiben vom 23. August 2023 der Behebung der formellen Mängel im BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im BauG vorzunehmen.

3. Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vorteile

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 Schluein unter anderem ergänzende Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses erlassen (Art. 22 BauG). Ausserdem hat sie zusätzliche Vorgaben zum Mehrwertausgleich in Art. 14 ff. BauG aufgenommen. Dies umfasst zusätzliche Abgabetatbestände (Art. 15 BauG), die Erhöhung der Abgabe bei Einzonungen auf 50 % des Mehrwerts (Art. 16 Abs. 1 lit. a BauG) sowie die Reduktion des Abgabesatzes auf 20 % bei Einzonungen für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Art. 16 Abs. 1 lit. b BauG). Zugleich wird der Verwendungszweck der in den kommunalen Fonds fliessenden Abgaben definiert (Art. 17 BauG).

3.1 Höhe des Mehrwertabgabesatzes – Art. 16 BauG

Gemäss Art. 19p KRG gehen die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen zu 75 % in die kantonale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kantonaler Fonds)

und zu 25 % in die kommunale Spezialfinanzierung „Mehrwertausgleich“ (kommunaler Fonds). Die entsprechenden Prozentsätze sind auf Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes nach Art. 19I Abs. 1 KRG (30 %) zu berechnen. Gemäss Art. 19I Abs. 2 KRG können die Gemeinden in ihrem BauG den Abgabesatz bis auf maximal 50 % erhöhen. Im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, können sie den Abgabesatz nach Art. 19I Abs. 3 KRG umgekehrt bis auf 20 % senken.

Senkt eine Gemeinde in ihrem BauG den Abgabesatz für bestimmte Einzonungen auf einen Wert zwischen 29 % und 20 %, hat sie zu beachten, dass dem Kanton dennoch der gesetzliche Mehrwertabgabeertrag gemäss Art. 19p KRG (75 % der Mehrwertabgabe, berechnet auf dem ordentlichen Abgabesatz von 30 %) zu entrichten ist. Eine Reduktion des gesetzlichen Abgabesatzes hat daher primär eine Minderung der Erträge des kommunalen Fonds zur Folge; der Kantonsanteil wird dagegen grundsätzlich schadlos gehalten. Praxisgemäss wird dies jedoch nur bei einem reduzierten Abgabesatz von mindestens 22,5 % so gehandhabt. Soweit die Gemeinde demgegenüber den Mehrwertabgabesatz unter den Wert von 22,5 % senkt, hat sie lediglich den effektiv eingezogenen Mehrwertabgabebetrag an den Kanton zu entrichten. Ansonsten müsste die Gemeinde bei einem Abgabesatz von unter 22,5 % dem Kanton mehr abliefern, als sie von der Grundeigentümerschaft erhoben hat. Dies stünde gegen den Normzweck von Art. 19I Abs. 3 KRG, wonach eine Reduktion des Abgabesatzes für im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich ist. Umgekehrt kommen eine Erhöhung des Abgabesatzes auf einen Wert von über 30 % sowie weitere Abgabetatbestände ausschliesslich der Gemeinde zugute. Vorliegend hat die Gemeinde Schluein den Abgabesatz für Einzonungen auf 50 % erhöht, womit ihr nach dem Gesagten die Mehreinnahmen zugutekommen.

3.2 Sicherstellung der Mindestausschöpfung

Wie eingangs ausgeführt, bildet die Siedungsentwicklung nach innen einen erklärten Schwerpunkt von RPG1. Im KRIP-S werden die Gemeinden daher angewiesen, in ihren BauG sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden (Handlungsanweisung, vgl. KRIP-S, Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 14). Mit Art. 22 BauG hat die Gemeinde Schluein eine entsprechende Bestimmung erlassen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden,

dass die Gemeinde die entsprechende Handlungsanweisung gemäss KRIP-S erfüllt hat.

4. Wertvolle Bauten und Anlagen (Bemerkenswerte Bauten) – Art. 43 BauG

Nach Art. 43 Abs. 3 BauG ist der Abbruch und Wiederaufbau bemerkenswerter Bauten zulässig, wenn das Neubauprojekt bezüglich Stellung, Form und Gestaltung mindestens die gleichen ortsbaulichen Qualitäten aufweist wie das abzubrechende Objekt. Eine Begleitung durch die kommunale Gestaltungsberatung ist jedoch nicht vorgesehen. Im PMB (Auswertungstabelle Vorprüfung ARE, S. 1) legt die Gemeinde dar, dass dies nicht nötig sei, da in der Dorfzone ohnehin eine Pflicht zur Gestaltungsberatung bestehe.

Diese Aussage ist zutreffend, greift aber zu kurz. So befindet sich das Gebäude mit der Assek.-Nr. 109 A auf der Parzelle Nr. 872 in der Wohnmischzone und ist daher von der Gestaltungsberatungspflicht ausgenommen. In der Anhörung vom 23. August 2023 versichert die Gemeinde, dass auch in diesem Fall eine Bauberatung zur Sicherstellung der Qualität beigezogen werde. Dies kann so akzeptiert werden.

Im Übrigen drängen sich zu der am 12. April 2022 beschlossenen Gesamtrevision des BauG keine weiteren Bemerkungen auf; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Siedlung

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft

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 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 dieser Bestimmung miteinzubeziehen. Im Rahmen der bei allen Nutzungsplanänderungen vorzunehmenden umfassenden Interessenabwägung ist der gesamte Art. 15 RPG zu berücksichtigen (vgl. AEMISEGGER / KISSLING, Praxis-kommentar 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 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. Dies setzt voraus, dass die folgenden Leitsätze eingehalten sind:

- Ausrichtung der kommunalen Bauzonenkapazität 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 öV, was im vorliegenden Fall einer öV-Basiserschliessung respektive einer öV-Güteklasse D 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

Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierten WMZ (A-Gemeinden) treffen Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven. Einzonungen kommen hier in Betracht, wenn die Anforderungen des Art. 15 RPG sowie des KRIP-S erfüllt werden (KRIP-S, S. 5.2 – 13).

1.2. Prüfung der WMZ-Dimensionierung

1.2.1. Ausgangslage

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

- **Auszonungen** (WMZ in Nichtbauzone) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund 787 m².
- **Umzonungen** (WMZ in übrige Bauzonen, Zone für Grünflächen) an unüberbauten WMZ-Flächen von gesamthaft rund 958 m².
- **Neueinzonungen** (Nichtbauzone in WMZ) werden keine vorgenommen.

In der Summe beträgt die **Aus- und Umzonungsbilanz** der WMZ somit rund

- **1745 m²** (Summe der Aus- und Umzonungen von 787 m², resp. 958 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 oder weitere Massnahmen erforderlich sind.

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 [EW] ausgedrückt) berechnet (vgl. ARE, Kantonaler Richtplan GR, Ermittlung der Kapazitätsreserve in WMZ, Beschreibung Methode und Gemeinde-Datenblatt, März 2018). Die Kapazitätsreserve sagt demnach aus, wie viele zusätzliche 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 (TWB) 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 TWB ist nachfolgend im gegebenen Zusammenhang näher einzugehen.

a) WMZ-Kapazitätsreserven

Gemäss Übersicht BZK Schluein vom 10. Juli 2023 entsprechen die überbauten WMZ (11,54 ha) und die baureifen, unüberbauten WMZ (2,61 ha) nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision einer mobilisierbaren WMZ-Kapazitätsreserve von 143 EW. Die entsprechende Berechnung stützt sich insbesondere auf folgende Annahmen:

- Geschossflächenbedarf pro EW in suburbanen Gemeinden (60 m²);
- Wohnanteile in Zentrums- und Mischzonen (50 %) sowie Wohnzonen (90 %);
- Maximal realisierbarer Ausbaugrad (80 %);
- Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss revidiertem BauG (AZ 1; in Zentrumszone ohne AZ);
- Mobilisierbarkeit bis 2036: 70 % der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ bzw. 40 % der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50 %.

b) Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des BFS für die Jahre 2016–2045 geht bis 2030 von einer Bevölkerungszunahme von 115 EW in den WMZ in der Gemeinde Schluein aus. Bis 2040 liegt die Prognose bei einer Zunahme von 178 EW innerhalb der WMZ. Im Mittel geht die Prognose somit bis 2035 von einem Bevölkerungszuwachs in den WMZ von rund + 147 EW aus. Auf Ende des Jahres 2022 – also nach Beschluss der vorliegenden Planung – wurde eine aktualisierte Bevölkerungsprognose des Kantons für die Jahre 2019 – 2050 publiziert. Diese geht für die Gemeinde Schluein von einem Bevölkerungsrückgang von –18 EW für 2036 aus. Dahingegen sieht die aktuellste Bevölkerungsprognose 2022–2050 ein Bevölkerungswachstum von + 63 EW für das Jahr 2036 in den WMZ vor.

1.2.3. Vorbringen der Gemeinde

Die Gemeinde Schluein stützt sich in ihrer Ortsplanungsvorlage auf die Berechnungen der Übersicht BZK. Im PMB führt die Gemeinde aus, dass die 2019 publizierten Bevölkerungsperspektiven, entgegen dem konstant leichten Wachstum der vergangenen Jahre, einen Bevölkerungsrückgang prognostizieren. Aufgrund der Nähe zum Regionalzentrum Ilanz, den vergleichsweise grossen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie den Arbeitsplätzen in Schluein geht die Gemeinde jedoch davon aus,

dass diese Entwicklung anhält und die genannten Prognosen sich als falsch erweisen. Nichtsdestotrotz verzichtet die Gemeinde auf Einzonungen und ergreift die nötigen Massnahmen zur Innenentwicklung. Infolge diverser geringfügiger Zonenanpassungen an Parzellen- oder Strassengrenzen reduziere sich die Bauzone sogar um 0,42 ha (vgl. PMB, Kap. 3.5, S. 12 f.).

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 / KISSLING, Praxis-kommentar Nutzungsplanung, a.a.O., 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.

Aufgrund der Volatilität dieser Prognosen bei kleineren Gemeinden ist die von der Gemeinde Schluein vorgebrachte Skepsis durchaus nachvollziehbar. So waren die Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2016 für Schluein noch klar positiv, fielen dann im Jahr 2019 leicht negativ aus und gehen schliesslich im Jahr 2022 wieder von einer Zunahme der EW aus. In Gesamtwürdigung dieses Prognoseverlaufs ist es gerechtfertigt, die von der Gemeinde angenommene, leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu stützen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die von der Gemeinde angeführten qualitativen Standortfaktoren (insbesondere Zentralität innerhalb der Region, Arbeitsstandort von kantonaler Bedeutung, Freizeit- und Erholungsangebot) als plausibel erweisen. Insgesamt erscheint der von der Gemeinde dargelegte – innerhalb der bestehenden Bauzonen gedeckte – Bedarf somit als angemessen.

1.3. Prüfung der WMZ-Mobilisierung

Die Gemeinde Schluein hat für die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven eine Verfügbarkeitsfrist von sechs Jahren angesetzt. Damit bleibt sie unter dem gesetzlichen Maximum von acht Jahren (Art. 19g Abs. 2 KRG). Sie erfüllt damit die Vorgaben zur Innenentwicklung von RPG1 und dem KRIP-S.

1.4. Gesamtbeurteilung WMZ

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kann festgestellt werden, dass die WMZ in der Gemeinde Schluein als dem Bedarf angemessen dimensioniert sind.

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 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) betreffend die Gemeinde Schluein nachzuführen.

2. Wald

Der Wald wurde in der vorliegenden Planung grundsätzlich korrekt im Sinne der Waldgesetzgebung umgesetzt. Sofern keine Waldabstandslinien oder Baulinien gegenüber dem Wald festgelegt wurden, sind die Waldabstände nach Art. 29 f. des kantonalen Waldgesetzes (KWaG; BR 920.100) einzuhalten.

3. Naturgefahren

Die festgelegten Gefahrenzonen entsprechen dem aktuellen Stand der Pläne der Gefahrenkommission.

4. Naturschutzzone

4.1. Aue

Das Auenobjekt A-29 „Cauma“ von nationaler Bedeutung wurde weitestgehend mittels einer Naturschutzzone (NSZ) im Zonenplan umgesetzt, welche deshalb grundsätzlich genehmigt werden kann. Allerdings sind zwei massgebliche Abweichungen

gegenüber dem rechtskräftigen Perimeter des Aueninventars des Bundes festzustellen. Im einen Fall wurde ein Teil des Auenwaldes der Materialbewirtschaftungszone zugeschlagen. Dies erweist sich jedoch als unproblematisch, da die Rodung des Auenwaldes im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung mit Beschluss vom 24. April 2012 (Prot. Nr. 392/2012) von der Regierung genehmigt wurde. Der zugehörige Rodungsentscheid wurde auch dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) mitgeteilt. Im anderen Fall wurde der westliche Teil des Auenwaldes, im Bereich der Parzellen Nrn. 406, 412, 413, 414 und 415, als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgeschieden und die rechtskräftig festgelegte NSZ um diese Fläche angepasst bzw. reduziert. Der Regierung ist keine Genehmigung oder Bewilligung für die Entfernung des Auenwaldes in diesem Bereich bekannt.

In Bezug auf die Spielräume für Abweichungen bei den genauen Abgrenzungen entsprechend Art. 3 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung; SR 451.31) wird auf den Bundesgerichtsentscheid zum Wanderweg Ruinaulta verwiesen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_595/2018 vom 24. März 2020 resp. BGE 146 II 347). Mit der vorliegenden Abweichung bewegt sich die Gemeinde nicht mehr innerhalb der Spielräume, welche das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung für die Detailabgrenzungen vorsieht. Demzufolge sind die NSZ und der Auenwald für das Auenobjekt A-29 im fraglichen Gebiet gestützt auf den Auenperimeter des Bundes zu belassen.

Das ARE hörte die Gemeinde Schluein hierzu mit Schreiben vom 20. Juli 2023 an. In ihrer Stellungnahme vom 23. August 2023 geht die Gemeinde indessen nicht auf diesen Punkt ein. Sie beantragt lediglich die vorbehaltlose Genehmigung der Ortsplanung. Aufgrund der voranstehenden Sachlage bleibt der Regierung folglich nur, die Gemeinde anzuweisen, die NSZ und den Auenwald (Wald als orientierender Inhalt) im Bereich der Parzellen Nrn. 406, 412, 413, 414 und 415 bei nächster Gelegenheit gestützt auf den Auenperimeter des Bundes auszuscheiden. Die Bestimmungen in der Auenverordnung bleiben für dieses Gebiet massgebend.

4.2. Flachmoore

Die Gemeinde hat die übrigen inventarisierten Biotop von nationaler oder regionaler Bedeutung korrekt umgesetzt. In Bezug auf die Objekte von lokaler Bedeutung ist die

Gemeinde uneinheitlich vorgegangen, indem sie die lokalen Trockenwiesen und -weiden umgesetzt hat, nicht jedoch die inventarisierten lokalen Flachmoore. Eine Begründung für diese Ungleichbehandlung findet sich in den Unterlagen nicht. Da Flachmoore in der Regel empfindlicher sind gegenüber baulichen Eingriffen oder Nutzungsänderungen im Umfeld, sind diese unter Schutz zu stellen resp. einer NSZ zuzuweisen.

Auch hierzu äussert sich die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 23. August 2023 nicht und beantragt die vorbehaltlose Genehmigung der Ortsplanung. Folglich wird die Gemeinde ersucht, die Flachmoore von lokaler Bedeutung bei der nächsten sich bietenden Gelegenheit in der Ortsplanung mittels einer NSZ umzusetzen resp. einen Verzicht im Sinne von Art. 47 RPV zu begründen.

4.3. Landschaftsschutz

Die Gemeinde hat vorliegend darauf verzichtet, für das Objekt-Nr. 1902 „Ruinaulta“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) erneut eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Der Begründung der Gemeinde, wonach das BLN-Objekt durch die NSZ genügend abgedeckt sei, kann zugestimmt werden. Allerdings wurde der BLN-Perimeter nicht vollständig der NSZ zugewiesen. Zwei kleine Teilflächen sind durch die NSZ nach wie vor nicht abgedeckt. Die Abweichung im Bereich der Materialbewirtschaftungszone bzw. in der Zone übriges Gemeindegebiet ist nachvollziehbar und vertretbar. Bei der zweiten Abweichung unterhalb des Gebiets „Crest Sais“ liegt hingegen keine sachliche Begründung für die gewählte Abgrenzung der NSZ vor.

Auch zu diesem Punkt wurde die Gemeinde angehört und verzichtete auf eine eingehende Begründung. Demzufolge ist die Gemeinde anzuweisen, die NSZ unterhalb des Gebiets „Crest Sais“ entsprechend dem Perimeter des BLN-Objekts bei nächster Gelegenheit auszuscheiden.

5. Gewässerraumzone

Die Gemeinde scheidet in der vorliegenden Teilrevision keine Gewässerraumzone aus. Nach Abschluss des Hochwasserschutzprojekts „Val da Schluein“ soll dies in einer gesonderten Teilrevision geschehen (vgl. PMB, Kap. 8.2, S. 22). Dieses Vorgehen kann akzeptiert werden.

6. Archäologie

Die Archäologiezone sowie die archäologische Schutzzone entsprechen dem aktuellen zeitgemässen Wissensstand in der Ortsplanung. Es ergeben sich somit keine spezifischen Vorbehalte oder Auflagen.

7. Ortsbildprägende Bauten

7.1. Ausgangslage

Im Generellen Gestaltungsplan werden ortsbildprägende Bauten als eigenständige Gebäudekategorie gestützt auf Art. 35a KRVO bezeichnet. Zudem wird der Verweis zu Art. 9 Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG; SR 702) hergestellt, wonach in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Zweitwohnungen erstellt werden dürfen. Laut PMB (Kap. 5.3) wurden sämtliche in Frage kommenden Bauten anlässlich einer Begehung der Gemeinde und der Bauberatung beurteilt sowie mit der Erhebung der Denkmalpflege (Vorabzug Inventar) und dem rechtskräftigen Bestand abgeglichen. Daraus resultieren verschiedene Gebäude, welche als ortsbildprägende Bauten festgelegt wurden. Darunter fallen gemäss Gemeinde drei Stallgebäude, die unter Art. 9 Abs. 1 ZWG zu betrachten seien. Schliesslich verzichte die Gemeinde auf ein separates Gesamtkonzept über das Ortsbild für diese drei Stallgebäude, da die konzeptionellen Überlegungen durch verschiedene Massnahmen direkt in der Ortsplanung umgesetzt werden. In der Auswertungstabelle zur Vorprüfung argumentiert die Gemeinde zusätzlich, dass neben der Siedlungsanalyse zur letzten Gesamtrevision der Ortsplanung und auch im Zusammenhang mit dem KRL Untersuchungen zum Siedlungsgebiet durchgeführt wurden. Damit würden genügend Grundlagen vorliegen, die ein Gesamtkonzept bilden; es würden somit keine zusätzlichen Erhebungen durchgeführt.

Nach Art. 35a KRVO erfolgt die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Bundesgesetzgebung auf der Basis eines Gesamtkonzeptes über das Ortsbild.

Definitionsgemäss können nur Bauten innerhalb des Siedlungskörpers, also der Bauzone, als ortsbildprägend definiert werden. Bauten ausserhalb der Bauzonen bedürfen – sollten sie die entsprechende Schutzwürdigkeit aufweisen – einer Festlegung als landschaftsprägend gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV.

Der ortsbildprägende Charakter einer Baute ist wesentlich von ihrer unmittelbaren Umgebung abhängig. Daraus ergibt sich, dass neben dem Gebäude selbst auch die Umgebung inklusive Umgebungsbauten von ortsbildprägenden Bauten angemessen zu sichern ist. Wenn nicht, könnten theoretisch alle umgebenden Bauten und Räume komplett neugestaltet, entfernt oder ersetzt werden und die prägende Wirkung des Gebäudes würde verloren gehen. Mehrheitlich befinden sich die ortsbildprägenden Bauten in der Dorfzone, jedoch kommen zwei Gebäude in die Wohnmischzone und ein Gebäude in die Landwirtschaftszone zu liegen. Während die Dorfzone mit Art. 19 Abs. 2 BauG mittels eines Einfügungsgebotes auch einen rudimentären Umgebungsschutz sicherstellt, ist dies zumindest in der Wohnmischzone nicht der Fall. Die mangelhafte Einbettung eines grossen Teils der als ortsbildprägend definierten Bauten lässt sich aber auch darauf zurückführen, dass das vorliegende Inventar lediglich eine Bestandsaufnahme darstellt, nicht aber ein Gesamtkonzept über das Ortsbild. Definitionsgemäss umfassen Konzepte in der Raumplanung Ziele und Massnahmen. Diese werden zu einer einheitlichen Aussage zusammengefasst, um räumliche Wirkungszusammenhänge nachvollziehbar zu machen (diese Definition schlägt sich beispielsweise in Art. 14 ff. RPG nieder). Nur so können die Massnahmen auf die angestrebte Wirkung angepasst werden.

7.2. Vorbringen der Gemeinde

Die Gemeinde wurde darauf mit Schreiben vom 20. Juli 2023 hingewiesen und äusserte sich in ihrer Stellungnahme vom 23. August 2023. Im Wesentlichen verweist sie auf die Ausführungen im PMB. Demnach würde die Schutzeinstufung sehr wohl auf einem Gesamtkonzept beruhen, nämlich dem der Gesamtrevision 2011. Dieses sei im Zuge der Arbeiten zum KRL überprüft und als weiterhin zutreffend befunden worden. Schliesslich hätten sich die Strukturen im Dorfkern seither nicht geändert. Der Kanton gebe im Weiteren auch keine Auskunft darüber, wieso das bisherige Schutzkonzept nicht mehr genüge. Daher sei die Planung in der eingereichten Form zu ge-

nehmigen. Sei dies aus formellen Gründen nicht möglich, solle eventualiter der Begriff „ortsbildprägend“ durch „erhaltenswert“ ersetzt werden, sofern es sich um Gebäude handle, die nicht dem ZWG unterstehen. Zudem sei das BauG durch Art. 69 Abs. 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Hrsg.: Bündner Vereinigung für Raumentwicklung; Stand 13. November 2020) zu ergänzen.

7.3. Beurteilung der Regierung

Die Ausführungen der Gemeinde sowohl im PMB sowie in ihrer Stellungnahme können nur in wenigen Punkten geteilt werden. Bei der Gesamtrevision 2011 wurde nur eine grobe Siedlungsanalyse erstellt, welche die Grundlage für die Zonierung und der damit einhergehenden Nutzungsmasse bildete. Gänzlich unberücksichtigt wurden damals Bauten, welche im Kontext mit der Nachbarschaft ortsbildprägend sein könnten. Ebenso wurden auch im Zuge des KRL nur allgemeine Aussagen zum Ortsbild gemacht. Entsprechend beanstandete das ARE in seiner Stellungnahme zum KRL, dass eine ortsbauliche Analyse fehle und insbesondere vertiefte Quartierbetrachtungen nötig wären. Daher greift der Verweis auf die Gesamtrevision sowie das KRL zu kurz. In Ermangelung eines Konzepts – welches über eine blossе Ortsanalyse hinaus auch Hinweise auf eine gewünschte Entwicklung gibt – geht auch das Argument der Gemeinde ins Leere, wonach keine Hinweise von Seiten des Kantons gemacht würden, warum das bisherige Konzept nicht genüge.

Auch der Eventualantrag der Gemeinde vermag nicht weiterzuhelfen, da eine blossе Umbenennung vorliegend nicht zulässig ist (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 21 107 vom 12. Januar 2023, E 3.6.4).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass kein Gesamtkonzept über das Ortsbild im Sinne von Art. 35a KRVO vorliegt. Mangels Gesamtkonzept können die als ortsbildprägend definierten Gebäude nicht als Gebäude im Sinne des Art. 9 ZWG behandelt werden. Selbst für die Gebäude, welche nicht nach Art. 9 ZWG umgenutzt werden sollen, kommt Art. 35a KRVO zur Anwendung. Folglich ist ein Gesamtkonzept für alle ortsbildprägenden Gebäude zwingend erforderlich. Sämtliche Festlegungen zu den ortsbildprägenden Bauten sind daher zur Überarbeitung zurückzuweisen. Für diese ist ein Gesamtkonzept nach Art. 35a KRVO auszuarbeiten und der Regierung erneut

zur Genehmigung einzureichen. Bis dahin gelten weiterhin die im Generellen Gestaltungsplan rechtskräftig festgelegten „zu erhaltenden Gebäude/Anlagen“ nach Art. 33 Abs. 4 des rechtskräftigen BauG.

Des Weiteren wurde die ehemalige Waisen- und Erziehungsanstalt Löwenberg auf der Parzelle Nr. 85 als ortsbildprägende Baute in der Landwirtschaftszone festgelegt. Das Gebäude befindet sich abseits des Siedlungsgebiets und ausserhalb der Bauzone und kann damit per Definition nicht ortsbildprägend sein. Hier ist die Gemeinde anzuweisen, die Zuweisung zu einer anderen Schutzkategorie zu prüfen.

Ferner ist aus denkmalpflegerischer Sicht das Gebäude mit der Assek.-Nr. 33 auf der Parzelle Nr. 1179 ortsbildprägend. Im Zuge der Überarbeitung ist zu prüfen, ob dieses als Einheit mit dem Nachbargebäude als ortsbildprägende Baute eingestuft werden müsste.

8. Baulinien für die bauliche Gestaltung (Baulinie Typ C)

8.1 Ausgangslage

Die Gemeinde hat unter anderem an der Via Veglia bei den Parzellen Nrn. 843, 849, 854, 855, 856 und 933 eine Baulinie für die bauliche Gestaltung festgelegt. Sie ist somit den in der Vorprüfung formulierten Anliegen aus Sicht des Ortsbildschutzes nachgekommen. In der Auswertungstabelle zur Vorprüfung führt die Gemeinde aus, dass die Gassen dem Ort seine räumlichen Qualitäten verleihen. Sodann könnten diese Qualitäten mittels Baulinien erhalten bleiben. Die Via Veglia ist als kantonale Verbindungsstrasse nach Sagogn klassiert. Die Gemeinde hat es jedoch unterlassen, die erforderliche Abstimmung mit dem Tiefbauamt Graubünden gemäss Art. 17 Abs. 2 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100) vorzunehmen.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) schreibt Schluein eine lokale Bedeutung zu. Der hier zur Diskussion stehende Bereich wird im ISOS dem Gebiet 1 resp. der Baugruppe 1.1 zugewiesen. Für beide Elemente wird das Erhaltungsziel A (integraler Erhalt der ortsbaulichen Strukturen) festgelegt. Die unregelmässigen Gassen sind charakteristisch für Schluein und verleihen dem Ort räumliche Qualitäten. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist die Beurteilung der Gemeinde, wonach diese Gassenwirkung dringend zu erhalten ist, zu stützen. Gerade

im historischen Dorfkern und dem unmittelbaren Umfeld der Kirche ist der gewachsene Dorfgrundriss resp. dessen Raumstruktur von grösster Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität, welche nach Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG zu erhalten ist. Durch Zurückversetzen der Raumkanten, sprich Fassaden, kann diese Morphologie zerstört werden. Da das Ortsbild auch ein wesentlicher weicher Standortfaktor ist, kann hier zudem ein Konflikt mit Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG entstehen.

Neben dem Ortsbildschutz besteht jedoch auch an der Verkehrssicherheit ein hohes öffentliches Interesse. Aus strassenbaupolizeilicher Sicht sind die unmittelbar an der kantonalen Verbindungsstrasse festgelegten Baulinien nicht zu empfehlen. Diese können den Ausbau der Strasse behindern, beispielsweise für ein Trottoir. Auch wirken sich die teilweise unmittelbar am Fahrbahnrand geplanten Baulinien unter Umständen erschwerend auf massgeschneiderte Lösungen aus, welche sowohl das öffentliche Interesse (Verkehrssicherheit, Langsamverkehrsanlagen, öffentlicher Verkehr) als auch die Interessen potenzieller Bauherrschaften berücksichtigen.

Ferner sind Bund, Kantone und Gemeinden nach Art. 6a des Strassenverkehrsgesetzes (SVG; SR 741.01) dazu verpflichtet, bei Planung, Bau, Unterhalt und Betrieb der Strasseninfrastruktur den Anliegen der Verkehrssicherheit angemessen Rechnung zu tragen. Konkret bedeutet dies, dass Verkehrsanlagen die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) zu berücksichtigen haben. Folgerichtig und im Einklang mit der übergeordneten Vorgabe des SVG ist z.B. die Bewilligung für einen Verkehrsanschluss an Kantonsstrassen zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit beeinträchtigt (Art. 52 Abs. 4 StrG). Dies ist der Fall, wenn die Sichtfelder von Zugängen und Zufahrten nicht den Anforderungen der einschlägigen VSS-Norm entsprechen (vgl. hierzu Norm 40273a „Sichtverhältnisse in Knoten“). Baulinien des Typs C mit einem Abstand von unter 3 m vom Fahrbahnrand der Kantonsstrasse können die Lösungsfindung für die Verkehrserschliessung von Liegenschaften und für punktuelle Verbesserungen der bestehenden Verkehrsanlagen behindern, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den öffentlichen Verkehr, insbesondere aber auch für den Fussverkehr.

8.2 Anhörung der Gemeinde

Die Gemeinde legt in ihrer Stellungnahme vom 23. August 2023 dar, dass sie sich bei der Ausscheidung der Baulinien im Wesentlichen auf das ISOS stützt. Zudem sei die Festlegung der Baulinien in der Vorprüfung von Seiten des Kantons empfohlen worden. Indessen sei nicht ersichtlich, wo in diesem Bereich eine Verkehrsgefährdung bestehen soll. Dies sei auch im Anhörungsschreiben nicht weiter ausgeführt worden. Stattdessen werde darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit des Näherbaurechts in historischen Ortsteilen in der Strassengesetzgebung explizit vorgesehen sei. Insofern sei nicht ersichtlich, warum die vom Souverän beschlossenen Baulinien nun nicht genehmigt werden sollten.

8.3 Beurteilung der Regierung

Nach Art. 3 RPV obliegt es der Gemeinde als Planungsbehörde, sämtliche betroffenen Interessen zu ermitteln, zu gewichten und gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess muss nach Art. 47 RPV gegenüber der Genehmigungsbehörde, in casu der Regierung, schriftlich dargelegt werden. In Graubünden dient hierzu in der Regel der PMB. Eine Abwägung zwischen Ortsbildschutz und Verkehrssicherheit ist im vorliegenden PMB indessen nicht dokumentiert. Im Rahmen der Anhörung wurde der Gemeinde die Möglichkeit geboten, dieses Versäumnis unter Beizug der Direktbetroffenen nachzuholen.

Wie voranstehend ausgeführt gibt es gute Gründe, sowohl für als auch wider die Festlegung von Baulinien im Bereich der Via Veglia. Von Seiten der Gemeinde wird nachvollziehbar dargelegt, dass akut kein Sicherheitsproblem besteht. Hingegen bestehe das berechtigte Interesse am Schutz des Ortsbildes, welches gar im ISOS erwähnt würde. Der Verweis, wonach die Baulinien erst auf Antrag des Vorprüfungsberichts geprüft und schliesslich festgelegt wurden, geht indessen fehl. Der Vorprüfungsbericht dient unter anderem dazu, die Gemeinde bei der Ermittlung der Interessen zu unterstützen. Er nimmt der Planungsbehörde aber weder die Planungskompetenz noch die Interessenabwägung ab. Dabei gilt zu beachten, dass die gesetzlich stipulierte Zustimmungspflicht zu Baulinien entlang von Kantonsstrassen den kommunalen Bau- und Planungsbehörden bekannt sein müsste, da diese auch regelmässig im Tagesgeschäft zum Tragen kommt. Mangels einer umfassenden Interessenabwägung durch die Gemeinde verbleibt der Regierung vorliegend keine andere

Möglichkeit, als die Baulinien von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. So bekommen auch die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Möglichkeit, sich im Rahmen einer nachfolgenden Teilrevision der Ortsplanung zu den Baulinien äussern zu können. In der Zwischenzeit sind entsprechende Vorhaben an der Kantonsstrasse in frühzeitigem Kontakt mit dem Tiefbauamt Graubünden und der Denkmalpflege abzusprechen und zu planen.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Siedlung sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft, beide vom 12. April 2022, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr

1. Mountainbikeroute, Lauftreff und Loipe

Die Gemeinde beabsichtigt, im Gebiet „Cauma“ den Mountainbikeweg zukünftig direkter zu führen. Deshalb wurde im Generellen Erschliessungsplan (GEP) eine neu geplante Mountainbikeroute an den Rand zur Materialbewirtschaftungszone verlegt. Die bereits rechtskräftig bestehende Mountainbikeroute durch das Auenobjekt A-29 „Cauma“ von nationaler Bedeutung wurde allerdings nicht aufgehoben. Des Weiteren wurden im Auengebiet ein geplanter Lauftreff sowie eine geplante Loipe mit Enteignungsrecht nach Art. 53 BauG festgelegt, welche die Aue durchquert. Entsprechend dem rechtskräftigen GEP sind im Auenobjekt bis anhin lediglich einzelne Wanderwege bestehend.

Nach Art. 4 Abs. 1 Auenverordnung sollen die Objekte ungeschmälert erhalten werden. Gestützt auf Art. 14 Abs. 6 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) darf ein technischer Eingriff, der schützenswerte Biotope beeinträchtigen kann, nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem

überwiegenden Bedürfnis entspricht. Entsprechend der „Vollzugshilfe zur Auenverordnung“ des damaligen Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL, heute BAFU) aus dem Jahr 1995 ist das Anlegen von neuen Wegen sowie das Befestigen und Verbreitern von bestehenden Wegen in einer Aue von nationaler Bedeutung nicht zulässig (vgl. Vollzugshilfe zur Auenverordnung, S. 24).

Aus Sicht des Naturschutzes ist die Verlegung der Mountainbikeroute aus bzw. an den Rand des Auenperimeters zu begrüssen. Dahingegen ist nicht nachvollziehbar, weshalb nicht im gleichen Zuge die bestehende Mountainbikeroute aufgehoben wurde. Im PMB wurde hierzu ausgeführt, dass über allfällige Aufhebungen von bestehenden Wegen im Zusammenhang mit einem Besucherlenkungskonzept, welches als Teil des Revitalisierungskonzeptes für den Auenperimeter erarbeitet werde, entschieden würde (vgl. PMB, S. 24). In der Auswertungstabelle zur Vorprüfung bekräftigt die Gemeinde zudem, dass im Zusammenhang mit dem Revitalisierungskonzept alle bestehenden Wege (auch diejenigen, welche nicht im vorliegenden GEP enthalten seien) überprüft würden und ein Besucherlenkungskonzept erarbeitet werde.

In der Beurteilung der Regierung stehen die Neuanlagen der Vorhaben „Laufftreff“ sowie „Loipe mit Enteignungsrecht“ in Konflikt mit dem Schutzziel nach Art. 4 Abs. 1 der Auenverordnung, wonach die Erhaltung und Förderung der autotypischen einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer ökologischen Voraussetzungen sicherzustellen sind. Des Weiteren umfasst das Gebiet des Schlueinerbachs wichtige Lebensräume von teils störungsanfälligen Wild- und Vogelarten, welche mit den Neuererschliessungen ebenfalls in Konflikt stehen. Im PMB wird korrekt beschrieben, dass gegenwärtig ein Hochwasserschutzprojekt „Val da Schluein“ mit Revitalisierungsmassnahmen in der Aue A-29 in Erarbeitung ist. Die drei genannten Festlegungen im GEP (Mountainbikeroute, Laufftreff und Loipe) sind daher zwingend auf dieses Revitalisierungsprojekt abzustimmen. Präjudizierende Festlegungen in der Grundordnung sind nicht zweckmässig bzw. wie dargelegt nicht zulässig. Ausserdem führte die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vom 18. Juli 2022 zur Planungsbeschwerde PB 25/22 aus, dass die Verlegung der Mountainbikeroute im Sinne der Revitalisierungsmassnahme der Aue A-29 und die Linienführung definitiv nach resp. im Wasserbauprojekt „Val da Schluein“ festgelegt würden. Sodann erklärte sich die Gemeinde eventualiter damit einverstanden, den im GEP verzeichneten und geplanten

Mountainbikeroute vorerst zu sistieren, bis entsprechende Abklärungen abgeschlossen seien.

Mit Anhörungsschreiben vom 20. Juli 2023 wurde die Gemeinde über die vorerwähnten Vorbehalte angehört. Sie äusserte sich hierzu in ihrer Stellungnahme vom 23. August 2023 nicht.

Zusammenfassend sind gestützt auf Art. 4 ff. Auenverordnung und die vorstehenden Ausführungen die geplante Mountainbikeroute, der geplante Lauftreff sowie die geplante Loipe mit Enteignungsrecht nach Art. 53 BauG zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die vorliegend geplanten Anlagen als auch die gemäss dem rechtskräftigen GEP bestehenden Festlegungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt resp. mit den Revitalisierungsmassnahmen zu überprüfen sind.

2. Radweg

Der geplante Radweg entlang der H19 Oberalpstrasse betrifft das Ergänzungsnetz des Veloalltagverkehrs im kantonalen Sachplan Velo. Der Abschnitt von Ilanz bis Laax ist dort auch als lineare Schwachstelle vermerkt, weil keine Veloinfrastruktur vorhanden ist. Daher wird die Aufnahme eines Radwegs in den GEP sehr begrüsst. Während ein bergwärts führender Radstreifen bereits eine Verbesserung der heutigen Situation darstellen würde, ist ein Radweg aus Sicherheits- und Komfortgründen sowie zur Verbesserung des Flusses des motorisierten Individualverkehrs unbedingt vorzuziehen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr vom 12. April 2022 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 12. April 2022 verabschiedete **Baugesetz** (BauG) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einverständnis mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Art. 14 BauG (Massgebende Vorschriften): In Abs. 1 wird der Satz „Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden“ entfernt.
 - b) Art. 15 BauG (Zusätzliche Abgabetatbestände): In Abs. 1 lit. d) wird „Ar. 35a KRVO“ durch „Art. 35a KRVO“ ersetzt.
 - c) Art. 36 BauG (Golfzone): In der Legende des Zonenplans, in den Festlegungen (Art. 18 BauG) sowie in der Baugesetzbestimmung (Art. 36 BauG) selber wird von der „Golfplatzzone“ und nicht von der „Golfzone“ gesprochen. Demzufolge wird der Titel in Art. 36 „Golfzone“ in „Golfplatzzone“ geändert.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Siedlung** und der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5000 Landschaft** vom 12. April 2022 werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, folgenden Anweisungen und folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzone und den Auenwald (Wald als orientierender Inhalt) im Bereich der Parzellen Nrn. 406, 412, 413, 414 und 415 bei nächster Gelegenheit gestützt auf den Auenperimeter des Bundes auszuscheiden. Die Bestimmungen in der Auenverordnung bleiben für dieses Gebiet massgebend.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die Flachmoore von lokaler Bedeutung bei nächster Gelegenheit in der Ortsplanung umzusetzen beziehungsweise einen allfälligen Verzicht zu begründen.

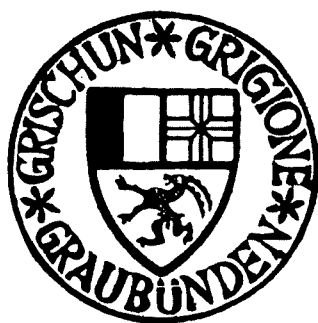
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Naturschutzzone unterhalb des Gebiets „Crest Sais“ bei nächster Gelegenheit entsprechend dem Perimeter des Objekts des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler auszuscheiden.
 - d) Die Festsetzung sämtlicher Ortsbildprägenden Bauten wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Bis zum Vorliegen eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild respektive bis zur Genehmigung der entsprechenden Festsetzungen zu den Ortsbildprägenden Bauten durch die Regierung gelten weiterhin die im Generellen Gestaltungsplan rechtskräftig festgelegten „zu erhaltenden Gebäude/Anlagen“ nach Art. 33 Abs. 4 des rechtskräftigen BauG.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, für die ehemalige Waisen- und Erziehungsanstalt Löwenberg auf der Parzelle Nr. 85 bei nächster Gelegenheit die Zuweisung zu einer geeigneten Schutzkategorie zu prüfen.
 - f) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Gebäude Assek.-Nr. 33 auf der Parzelle Nr. 1179 eine Schutzzuweisung im Zusammenhang mit dem Nachbargebäude zu prüfen.
 - g) Die Baulinien Typ C entlang der Via Veglia auf den Parzellen Nrn. 843, 849, 854, 855, 856 und 933 werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr** vom 12. April 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Die geplante Mountainbikeroute, der geplante Lauftreff und die geplante Loipe mit Enteignungsrecht im Gebiet des Auenobjekts A-29 „Cauma“ von nationaler Bedeutung werden zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
4. Die Planungsbeschwerde (PB 25/22) wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

5. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
6. Der Gemeindevorstand Schluein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. April 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, in der Objektliste des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S, Kap. 5.2.2) die Gemeinde Schluein gemäss Art. 8 Abs. 2 KRVO als „Gemeinde mit bereinigter Ortsplanung im Bereich WMZ“ nachzuführen.

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

12. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Schluein, Via Veglia 11, 7151 Schluein
- Plan-Idee, Postfach 112, 7031 Laax
- Pini Gruppe AG, Piazza Stazione 15, 6537 Grono
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Standeskanzlei
- Amt für Raumentwicklung
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

i.V. C. Hartmann Lüscher