



Kanton Graubünden
Gemeinde Urmein

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung



Auftraggeber

Gemeinde Urmein

Kontaktperson

Christina Dönz Egle, Gemeindepräsidentin

+41 81 651 14 94

christina-doenz@urmein.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

(Bis 31.12.2021 Esther Casanova Raumplanung GmbH, per 1.1.2022 Integration in
Stauffer & Studach Raumentwicklung AG)

Esther Casanova, Projektleitung

+41 79 686 78 56

e.casanova@stauffer-studach.ch

Cyrell Noser, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 71

c.noser@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – September 2022

Bearbeitungsstand

Februar 2023

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Anlass zur Planung	5
1.2	Ziele der Revision	5
1.3	Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung	6
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Verfahren	7
2.3	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.5	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.6	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	12
2.7	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	14
2.8	Beschwerdeaufgabe	14
3	Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision	15
3.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	15
3.2	Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)	15
3.3	Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung	16
3.4	Regionale Richtplanung	16
3.5	Kommunales räumliches Leitbild	16
3.6	Rechtskräftige Nutzungsplanung	17
3.7	Zweitwohnungsgesetz	18
3.8	Weitere relevante Grundlagen	18
4	Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	18
4.1	Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszone	18
4.2	Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»	19
4.3	Kantonale Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050	19
4.4	Bauzonkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung	19
4.5	Effektive Bevölkerungsentwicklung	20
4.6	Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen der Gemeinde	21
4.7	Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision	23
4.8	Bauzonkapazität nach Gesamtrevision	23
4.9	Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf	27
5	Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	28
5.1	Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven	28
5.2	Anpassungen der Ausnützungsziffer (AZ)	28
5.3	Reduktion der Grenzabstände	29
5.4	Sicherstellen von Mindestdichten	29
5.5	Erlass von Folgeplanungspflichten	29
6	Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten	30
6.1	Ausgangslage	30
6.2	Einzonung Gebiet Mühli (Dorf Urmein)	31
6.3	Tourismuszone (Fraktion Oberurmein)	34
6.4	Um- und Rückzonungen in Ober- und Unterdorf	35
7	Gesamtkonzept Ortsbild	35
7.1	Ortsbildschutz	35

7.2	Kulturhistorisch wertvolle Bauten	35
8	Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter	38
9	Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)	38
9.1	Mehrwertabgabe	38
9.2	Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG	39
9.3	Ausgleich von Planungsnachteilen	41
10	Natur- und Landschaftsschutz	41
10.1	Moore und Trockenwiesen	41
10.2	Wald	42
10.3	Wild	42
10.4	Gefahrenzonen	42
10.5	Gewässerraum	43
10.6	Grundwasser- und Quellschutzzonen	43
10.7	Auenperimeter	43
10.8	Archäologische Objekte	43
10.9	Fruchtfolgeflächen	44
11	Erschliessung	45
11.1	Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan	45
11.2	Touristische Informationstafeln	45
12	Baugesetz	46
12.1	Systematik gemäss Musterbaugesetz	46
12.2	Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung	46
12.3	Harmonisierung der Begriffe und Messweisen	46
13	Schlusswort	47

Anhang

Anhang A	Zusammenfassung Ergebnisse kantonale Vorprüfung
Anhang B	Zusammenfassung Ergebnisse Vorprüfung Amt für Natur und Umwelt (ANU)
Anhang C	Schreiben Archäologischer Dienst Graubünden
Anhang D	Übersicht Einzonung (Teil-)Flächen in Gesamtrevision
Anhang E	Übersicht Rückzonung (Teil-)Flächen in Gesamtrevision
Anhang F	Übersicht geprüfte Bauplätze
Anhang G	Publikationstext öffentliche Mitwirkungsaufgabe Kantonsamtsblatt
Anhang H	Protokoll Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2023
Anhang I	Publikationstext Beschwerdeaufgabe Kantonsamtsblatt

Beilagen

Beilage A	Übersicht Ein- und Auszonungen inkl. Verfügbarkeitsregelungen (Einzonungen)
Beilage B	UEB-NR nach Revision
Beilage C	Kommunales räumliches Leitbild Urmein, beschlossen am 6. Juli 2020
Beilage D	Begleitbericht Gewässerraum, Hunziker, Zarn & Partner, 21. April 2022

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB	6
Abbildung 2: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive (rechts)	20
Abbildung 3: Kantonale Bevölkerungsperspektiven 2016 und 2019 für die Gemeinde Urmein (Szenario hoch) und effektive Entwicklung bis 2021 sowie aktuelle Bevölkerungsentwicklung bzw. aktueller Bevölkerungsstand per 31. Dezember 2022 (pink)	20
Abbildung 4: Kantonale Bevölkerungsperspektive 2016 und 2019 für die Gemeinde Urmein (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (rot)	22
Abbildung 5: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Viamala und dem Kanton Graubünden, Stand 2019 (BFS-STATPOP)	26
Abbildung 6: Geprüfte Standorte für eine Siedlungserweiterung im Dorf Urmein	31
Abbildung 7: Hangkante Pro Tgä	31
Abbildung 8: Gebiet Mühli (August 2022)	32
Abbildung 9: Auszug KRL-Strategie – Entwicklung Gebiet Mühli	32
Abbildung 10: Bebauungskonzept Gebiet Mühli	33
Abbildung 11: Ansicht Bebauungskonzept Gebiet Mühli	33
Abbildung 12: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen (eigene Darstellung)	40
Abbildung 13: Waldfeststellung Parz. Nr. 55 gegenüber Bauzone (technische Anpassung)	42
Abbildung 14: Übersicht landwirtschaftliche Nutzungsart (Geoportal der kantonalen Verwaltung)	44
Abbildung 15: Übersicht nach Anbaukategorie und FFF-Bestand	45
Abbildung 16: Situation Verkehrs- und Hinweisschilder (Quelle: google street view, 2013)	45
Abbildung 17: Situation Verkehrs- und Hinweisschilder (Situation Februar 2022)	46

1 Einleitung

1.1 Anlass zur Planung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Urmein wurde letztmals im Jahr 1989 gesamthaft überprüft und revidiert. Seither erfolgten verschiedene projektbezogene Teilrevisionen. Nutzungsplanungen sind in der Regel alle 10 – 15 Jahre gesamthaft zu überprüfen. Somit ergibt sich bereits aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Des Weiteren ist per 1. Mai 2014 das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft getreten. In Folge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) überarbeitet und von der Regierung am 20. März 2018 erlassen. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben haben die Bündner Gemeinden ihre Ortsplanungen innert 5 Jahren seit Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen (bis Frühling 2023).

1.2 Ziele der Revision

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung bewegen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG 1), des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer hohen baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde in Sinne des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist gesamthaft zu revidieren, mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz abzustimmen und in der Systematik dem neuen Musterbaugesetz 2020 anzupassen.

Die vorliegende Gesamtrevision umfasst damit die Aspekte zur Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan Siedlung, welche bis im Frühling 2023 abzuschliessen sind. Mit der revidierten Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Urmein über eine zeitgemässe, der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Ortsplanung.

1.3 Übersicht wichtige Inhalte Nutzungsplanung

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind schwerpunktmässig die Handlungsanweisungen aus dem KRIP-S sowie die Strategien des KRL grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Ebenso ist die gleichzeitig laufende Regionale Richtplanung Viamala zu berücksichtigen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Themen, welche in der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden:

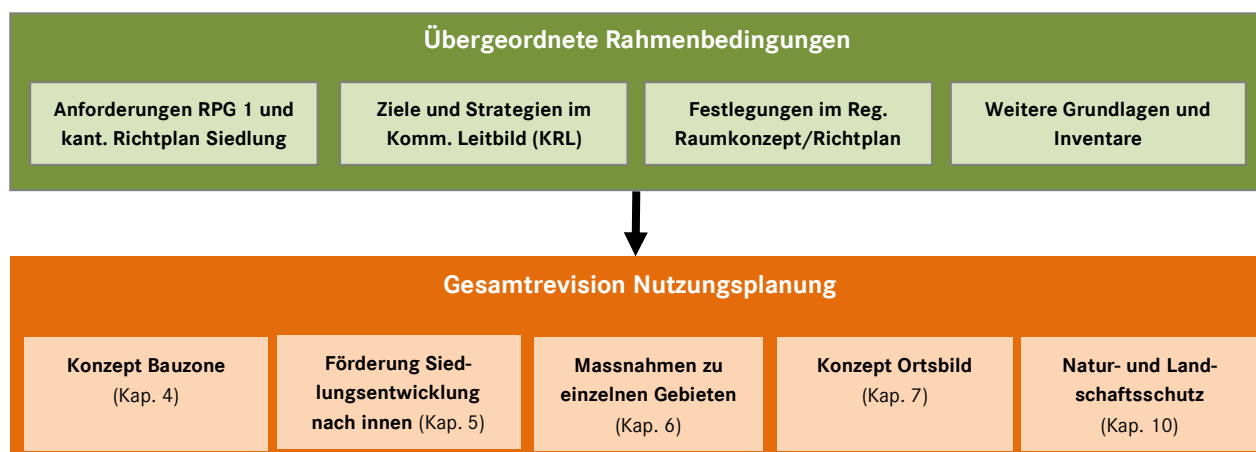


Abbildung 1: Übersicht Grundlagen und Inhalte Nutzungsplanung mit Kapitelverweis im PMB

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erfolgte durch den Gemeindevorstand bzw. die Planungskommission.

Für die fachliche Begleitung hat die Gemeinde ursprünglich die Esther Casanova Raumplanung GmbH, Chur, beauftragt. In Folge der Integration der Esther Casanova Raumplanung GmbH in die Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Chur, ist seit Januar 2022 Stauffer & Studach Raumentwicklung mit dem Ortsplanungsmandat betraut.

Zu Handen der Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und der Gemeindeversammlung wird die Nutzungsplanung durch den Gemeindevorstand freigegeben. Die Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

2.2 Verfahren

2.2.1 Ablauf / Termine

	Zeitraum	Sitzungen Planungskommission
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Juli 2020 – Januar 2021	17. August 2020 8./14./21. Sept. 2020 14. Okt. 2020 23. Nov. 2020
Kantonale Vorprüfung	Feb. – Dez. 2021	–
Bereinigung nach Vorprüfung	Feb. – August 2022	1. Feb. 2022 8. März 2022 12. August 2022
Prüfung ANU	Sept. – Okt. 2022	–
Mitwirkungsaufgabe	29. Sept. – 28. Okt. 2022	10. November 2022
Informationsveranstaltung	6. Oktober 2022	–
Gemeindeversammlung	23. Januar 2023	–
Beschwerdeaufgabe	10. Feb. bis 13. März 2023	–

2.3 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde am 25. Februar 2021 dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2021 äusserten sich die kantonalen Amtsstellen zur Revision. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des Kantons sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang A des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung wurde anstelle einer Teilrevision der Nutzungsplanung neu eine gesamthafte Überprüfung bzw. eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt.

Eine Prüfung der Gesamtrevisionsvorlage durch das Amt für Natur und Umwelt (ANU) erfolgte im September / Oktober 2022. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2022 nahm das ANU zur Vorlage Stellung. Die wesentlichen Empfehlungen und Anträge des ANU sowie der jeweilige Entscheid der Gemeinde sind in Anhang B des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts enthalten.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 RPG verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeit erfüllt. Während

der Mitwirkungsaufgabe können Interessierte schriftlich und begründet Vorschläge und Einwendungen an den Gemeindevorstand richten. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte für die Dauer von 30 Tagen vom 29. September bis 28. Oktober 2022.

2.5 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

Während der Auflagefrist sind insgesamt 13 Einwendungen eingegangen. Im Wesentlichen wurden folgende Vorschläge und Einwendungen vorgebracht und durch die Gemeinde beurteilt:

- a) *Die Bauzone sei weiter zu reduzieren und die Reserve auf vier Bauplätze zu beschränken. Zudem seien insbesondere in Oberurmein sämtliche Bauplätze rückzuzonen.*

Gemäss Strategie im kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) wird der Fraktion Oberurmein vorwiegend ein touristischer Charakter zugesprochen, dennoch soll diese Fraktion weiterhin über eine Entwicklungsmöglichkeit, auch für Erstwohnungen, verfügen.

Im Weiteren kann festgehalten werden, dass es sich bei einem überwiegenden Teil der verbliebenen Bauplätze in der Fraktion Oberurmein um bereits erschlossene und geeignete Bauplätze innerhalb des überbauten Gebiets handelt. Eine Rückzonung solcher Flächen trägt deshalb nicht zu einer Reduktion des Siedlungsgebiets bei, da sie in der Regel bereits von Bauten umgeben sind und somit eigentliche Baulücken darstellen.

Aufgrund der Fraktionierung der Gemeinde sowie den zugestandenen Entwicklungsmöglichkeiten (Baulücken) resultiert eine grössere Reservefläche im Vergleich zu einer kompakten Gemeinden mit lediglich einem Siedlungskern. Die Bauzonendimensionierung ist aus Sicht der Gemeinde folglich nicht nur auf eine rein rechnerische, sondern auch auf eine räumliche Betrachtung abzustützen.

- b) *Auf die Einzonung des Gebiets Mühli sei zu verzichten, da gegenwärtig ausreichend unüberbaute Reserven bestünden. Vielmehr seien die Parz. Nrn. 6, 18, 21, 23, 38, 39, 41, 51, 229, 274, 275, 282 in die Reserve-Betrachtung einzubeziehen.*

Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sämtliche potenziellen Bauplätze auf ihre Eignung überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass sich viele der erwähnten Parzellen oder Teilflächen nicht für eine Bebauung eignen, sei es aus Gründen der Erschliessung, der Topografie, der Lärm- oder Geruchsbelastung oder aufgrund der (übergeordneten) Zonen- und Bauvorschriften. Eine detaillierte Übersicht findet sich in Anhang F. Die Einzonung Mühli hat sich nach einer Prüfung verschiedener Standorte (vgl. Kap. 6) sowohl aus ortsbaulichen und topografischen Gründen als auch aufgrund der Erschliessung als geeignet erwiesen. Um den erwarteten Bedarf abdecken zu können, wird an der Einzonung festgehalten.

- c) *Die Bauzone im Gebiet Baltermains sei zu verdoppeln und die Wintersportzone soweit anzupassen, dass keine Konflikte resultieren. Anhand der Bevölkerungszunahme der vergangenen Jahre erscheine die vorgesehene Neuerschliessung von Bauland als zu klein. Ein gesundes Wachstum sei für die Gemeinde Urmein notwendig, um die zukünftigen Aufgaben bewältigen zu können.*
Aus Sicht der Gemeinde ist die vorgesehene Dimensionierung der Bauzone zweckmässig und auf den erwarteten Bedarf abgestimmt. Von einer weiteren Bauzonenvergrösserung wird abgesehen.
- d) *Auf die unüberbauten Tourismuszonen sei zu verzichten. Dies mit der Begründung, dass damit eine Standortevaluation vorweggenommen werde. Es seien projektspezifische Einzonungen vorzunehmen.*
Aus ortsbaulichen Gründen sollen sich touristische Projekte in der Tourismuszone in die bestehenden Siedlung einfügen. Aus Sicht der Gemeinde wird mit den dafür vorgesehenen Flächen diesem Aspekt Rechnung getragen und die Kompaktheit der Siedlung im Lichte einer touristischen Entwicklung grundsätzlich erhalten.
Weiter ist die Erschliessung mit den vorliegend bezeichneten Flächen grundsätzlich sichergestellt und eine allfällige Zersiedelung aufgrund eines anderen, peripherer gelegenen und weniger geeigneten Standorts wird in der Gesamtbeurteilung vermindert. Zudem liegen die vorgesehenen Standorte in Nähe der touristischen Infrastrukturen. Auch ist keine Neueinzonung erforderlich, da es sich um bestehende Bauzone handelt.
Mit der Festlegung einer Arealplanpflicht wird sichergestellt, dass bei konkreten Projekten ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird und es erfolgt dann zumal eine öffentliche Mitwirkungsaufgabe.
- e) *Die Fraktion Oberurmein könne nicht ausschliesslich als «Tourismus-Region» betrachtet werden, da diese rund 1/3 aller Einwohner der Gemeinde umfasse. Gemäss KRL-Strategie soll auf Gemeindegebiet Urmein die touristische Entwicklung vor allem in der Fraktion Oberurmein stattfinden, die Entwicklung von Erstwohnen in Oberurmein wird dadurch nicht beeinträchtigt.*
- f) *Da die Erstwohnnutzung nachvollziehbarerweise vor allem im Dorf Urmein konzentriert und Oberurmein touristisch ausgelegt werden soll, ist auf die Baulandmobilisierung in Oberurmein zu verzichten.*
Auch mit der strategischen Auslegung von Oberurmein als Tourismusort (v.a. Tourismuszonen) wird die Erstwohnnutzung nicht unterbunden und soll nach wie vor möglich sein. Bei den nicht überbauten Flächen handelt es sich vorwiegend um Baulücken, die gemäss den übergeordneten Vorgaben mobilisiert werden müssen.

g) *Auf die Baulandmobilisierung auf Parz. Nr. 87 sei zu verzichten. Der unbebaute Parzellenteil wird seit Jahren für die Parkierung des bestehenden Hauses genutzt. Das Anliegen wird insofern berücksichtigt, als dass die für die Parkierung benötigte Fläche von der Baulandmobilisierung ausgenommen wird.*

h) *Auf die Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Fraktion Oberurmein sei zu verzichten, da sich dadurch die Baukosten im Zusammenhang mit der Mindestaus-schöpfung des Nutzungsmasses erhöhen würden. Zudem könne die erhöhte Ausnützung aufgrund der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht konsumiert werden. Gemäss kantonalem Richtplan sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Mindestdichten festzulegen. Die haushälterische Nutzung des Bodens wird mit Art. 18 Baugesetz geregelt. Die festgelegte Ausnützungsziffer soll für das Erstwohnen eine Mehrnutzung ermöglichen und wird daher beibehalten.*

i) *Auf die Erweiterung der Dorfzone auf Parz. Nr. 58 sei zu verzichten, anstatt des-sen sei die rechtskräftig dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Teilfläche ei-ner Gartenzone o.ä. zuzuweisen. Das Baugesetz ist um besagte neue Zone zu er-gänzen.*

Die bestehende Gartennutzung wurde der Zone für Kleinbauten und Gärten so-wie die übrige Parzellenfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Baugesetz wurde die zugehörige Bestimmung ergänzt.

j) *Die in Oberurmein vorgesehene Garagenzone (Parz. Nm. 163, 239, 276) bzw. bestehende und vorgesehene Parkierung sei in die Tourismuszone zu integrieren. Des Weiteren sei das rechtskräftige Hochbauverbot nicht aufzuheben.*

Eine Integration der Parkierung in ein Tourismus-Projekt ist auch aus Sicht der Gemeinde zweckmässig und damit auch die gesamthafte Zuweisung des Ge-biets zur Tourismuszone. An der Aufhebung des Hochbauverbots wird zu Güns-ten einer gesamtheitlichen Planung im Folgeverfahren (Arealplanpflicht) festge-halten.

k) *Es seien nicht nur die Biotope von nationaler oder regionaler, sondern auch die Biotope von kommunaler Bedeutung einer Naturschutzzone bzw. Trockenstand-ortzone zuzuweisen. Dies mit der Begründung, dass Bewirtschaftungsverträge keinen rechtlichen Schutz darstellen würde und das Bundesrecht eine Pflicht zur Schonung für alle Objekte – unabhängig von ihrer Bedeutung – gelte. Im Weite-ren seien die Schutzzonen mit einem ausreichenden ökologischen Puffer festzu-legen.*

Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) werden Naturschutzonen für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden. Diese Interessenabwägung hat die Gemeinde vorgenommen. Auf Gemeindegebiet von Urmein besteht eine grosse Anzahl an Flächen mit Bewirtschaftungsverträgen im Zusammenhang mit Vernetzungsprojekten. Dabei handelt es sich um ein

bewährtes System, welches die Aufrechterhaltung und Schaffung ökologischer Werte vielmehr gewährleistet, als die Festlegung von Naturschutz- oder Trockenstandortzonen. Über die Bewirtschaftungsverträge werden Aspekte wie z.B. ein späterer Schnittzeitpunkt und damit die Vermehrung der Pflanzen sichergestellt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität geleistet. Das übergeordnete Bundesrecht gilt ohnehin. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen wird an der Nicht-Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für Biotop von lokaler Bedeutung festgehalten.

- l) *Beim Gebäude Nr. 11 / 15 (Parz. Nr. 246, Urmein) sei auf die Bezeichnung als «erhaltenswerte Baute» im Generellen Gestaltungsplan (GGP) zu verzichten.*
Im rechtskräftigen GGP ist die Baute als «geschützte Baute» festgelegt. Dem Anliegen kann entsprochen werden, da das betreffende Objekt nicht in der jüngsten Inventarliste der Denkmalpflege aufgeführt ist.
- m) *In der Fraktion Urmein sei das Bushaltestellen-Symbol näher dem bestehenden Standort der Bushaltestelle zu platzieren.*
Die Festlegung wurde im Sinne des Anliegens angepasst.
- n) *Auf Parz. Nr. 118, Oberurmein, ist der in der amtlichen Vermessung (AV) fehlende Schopf nachzuführen. Im Weiteren ist das Hochbauverbot auf die Parzellengrenze anzupassen.*
Die Nachführung des Schopfs in der AV ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde macht diesbezüglich jedoch weitere Abklärungen. Auf besagtes Hochbauverbot kann generell verzichtet werden, da vorliegend der Gewässerraum nach Art. 37a KRG festgelegt wird und das Hochbauverbot in keiner Folgeplanung enthalten ist.
- o) *Die Skilifte Tschappina – Heinzenberg planen im Bereich der Böschung der Parz. Nrn. 330 (Tschappina) und 400 (Urmein) die Installation einer freistehenden Photovoltaik-Anlage. Zu diesem Zweck seien die notwendigen nutzungsplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.*
Die Realisierung kann innerhalb der bestehenden bzw. vorliegend erweiterten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Bauzone) erfolgen, daher wird auf weitere Festlegungen verzichtet.
- p) *Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen (Art. 13 BauG) sei von 50% auf das kantonal vorgegebene Minimum von 30% zu reduzieren.*
Die Gemeinde hat die festgelegte Höhe der Mehrwertabgabe überprüft und nimmt die vorgeschlagene Reduktion auf 30% vor.
- q) *Ergänzung von Art. 17 Abs. 2 Baugesetz, dass bei mobilisierten Flächen die Ausnützung zu mindestens 50 Prozent konsumiert werden muss, damit die Bauverpflichtung erfüllt ist.*

Über Art. 8 Baugesetz wird auf die Bestimmungen des kantonalen Rechts verwiesen, daher wird auf eine Ergänzung der Bestimmung bzw. Wiederholung von kantonalem Recht verzichtet.

r) *Im Baugesetz ist unter Art. 26 neben dem Rückkaufsrecht (Art. 19d KRG) ein zusätzlicher Verweis auf Art. 19e KRG (Entlassung aus der Bauzone) zu ergänzen. Der fragliche Absatz wurde gestrichen.*

s) *Anpassung der Bestimmung zu Mobilfunkanlagen (Art. 58) des Baugesetzes. So soll z.B. auf die Regelung, dass ein Standortnachweis bei Umbauten bestehender Anlagen einzureichen ist, verzichtet werden. Weiter wird die Einführung eines Kaskadenmodells vorgeschlagen.*

Die Regelungen zu Mobilfunkanlagen wurden überprüft und angepasst, dem Anliegen wurde, soweit zweckmässig, sinngemäss entsprochen.

t) *Art. 59 Baugesetz, Lagerung von Siloballen, sei zu streichen. Damit werde die Tätigkeit der Landwirte eingeschränkt. Zudem handle es sich um temporäre Situationen.*

Die Bestimmung wird beibehalten, um im Bedarfsfall auf die notwendigen rechtlichen Grundlagen zurückgreifen zu können.

2.6 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Aus den Ergebnissen der Mitwirkungsaufgabe und ergänzenden Prüfungen ergaben sich nachfolgende Anpassungen an den Planungsmitteln:

Baugesetz

<u>Art.</u>	<u>Titel</u>	<u>Umfang</u>
9	Ergänzende kommunale Vorschriften (Baulandmobilisierung)	Ergänzung Frist von drei Jahren.
10	Kommunale Massnahmen zur Durchsetzung des ZWG	Neue Bestimmung.
11	Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen	neuer Absatz 2.
13	Höhe der Abgabe (Mehrwertabgabe)	30% des Mehrwerts (statt 50%).
21	Gesamthöhe, Fassadenhöhe	Ergänzung Absatz 1: Bei Abgrabungen gilt das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain (1.1).

<u>Art.</u>	<u>Titel</u>	<u>Umfang</u>
27	Wohnzone für Einheimische	Streichung Abs. 2, 3 und 4; neue Abs. 2, 3 und 4 aus dem Reglement Wohnzone für Einheimische; Aufhebung Reglement Wohnzone für Einheimische.
30	Zone für Kleinbauten und Gärten	Neue Bestimmung, Verzicht auf Garagenzone (Streichung).
46	Sport- und Freizeitanlagen	Streichung Abs. 2 (im GEP werden keine konzessionspflichtigen Anlagen bezeichnet).
59	Mobilfunkanlagen	Neue Formulierung.
70	Nutzung von fremdem Eigentum für private Zwecke	Neue Bestimmung (Abs. 4).

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000, 1:10'000

Teilparzelle 163, Parzellen 239, 276	Tourismuszone statt Garagenzone.
Teilparzelle 56	Zone für Kleinbauten und Gärten statt Garagenzone.
Teilparzelle 58	Zone für Kleinbauten und Gärten statt Dorfzone, Landwirtschaftszone.
Teilparzellen 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118; Parzelle 114	Aufhebung Hochbauverbot.
Parzelle 246	Verzicht auf die Festlegung «erhaltenswerte Baute» für das Gebäude Assek.-Nr. 5.
Teilparzelle 392	Landschaftsschutzzone.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr, Ver- und Entsorgung und 1:10'000

Parzelle 1, 3	Verschiebung des Bushaltestellen-Symbols.
Oberurmein	Korrektur Linienführung Skilift auf effektiven Verlauf, Ergänzung Beschneigungsfläche.
Ganzes Gemeindegebiet	Ergänzung des Leitungsnetzes betreffend Wasserleitungen, Regenwasserleitungen und Abwasserleitungen sowie bestehende Leitung des Abwasserreinigungs-Verbands Heinzenberg Domleschg.

2.7 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

Das Stimmvolk der Gemeinde Urmein hat an der Gemeindeversammlung vom 23. Januar 2023 die Gesamtrevision mit einem Ja-Stimmenanteil von 70% beschlossen.

2.8 Beschwerdeauflage

Die Beschwerdeauflage erfolgte für die Dauer von 30 Tagen vom 10. Februar 2023 bis 13. März 2023. Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an einer Anfechtung haben oder nach Bundesrecht oder kantonalem Spezialrecht dazu legitimiert sind, konnten innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum schriftlich bei der Regierung Planungsbeschwerde gegen die Ortsplanungsrevision einreichen.

3 Wesentliche Grundlagen für die vorliegende Teilrevision

3.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Für die Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Wie die Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden, wird nachfolgend in gegebenem Zusammenhang aufgezeigt.

3.2 Kantonaler Richtplan Siedlung (KRIP-S)

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik (Richtplankapitel 2) und Siedlung (Richtplankapitel 5) an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Die entsprechende Änderung des kantonalen Richtplans wurde am 20. März 2018 von der Regierung erlassen und vom Bundesrat am 10. April 2019 genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ (Kap. 5.2-11).
- Die Gemeinde nimmt Bauzonenreduktionen im erforderlichen Mass und soweit zweckmässig vor (Kap. 5.2-12).
- Bei Einzonungen im ländlichen Raum muss das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein (Kap. 5.2-9).
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden (Kap. 5.2-12).
- Die Festlegung von neuen oder die Erweiterung von bestehenden Siedlungsgebieten über 1 ha erfordert ein Richtplanverfahren (Kap. 5.2-22).

Hinsichtlich des konkreten Bauzonenbedarfs ist zudem die im Januar 2021 vom ARE GR publizierte «Wegleitung Ermittlung Bauzonenbedarf» sowie die kantonale Bevölkerungsperspektive zu beachten (vgl. Kap. 4).

3.3 Weitere relevante Inhalte der kantonalen Richtplanung

Nebst den Anforderungen der Richtplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde Urmein folgende Richtplaninhalte im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen:

Siedlung

- Siedlungsgebiet abgestimmt auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
- Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Landschaft

- Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Diverse Objekte Naturschutz (Trockenwiesen etc.)

Tourismus

- Intensiverholungsgebiet (Oberurmein)
- Zubringeranlage (Oberurmein)

Wie die einzelnen Objekte in der vorliegenden Revision berücksichtigt wurden, wird in den nachstehenden Kapiteln in gegebenem Zusammenhang erläutert.

3.4 Regionale Richtplanung

Die Region Viamala hat im Juni 2020 das regionale Raumkonzept beschlossen. Basierend auf dem Raumkonzept ist die Region derzeit daran, die regionale Richtplanung im Bereich Siedlung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans Siedlung auszuarbeiten.

Bezüglich der Gemeinde Urmein enthält das regionale Raumkonzept folgenden relevanten Inhalt:

- Tourismus am Heinzenberg – Ausrichtung des Tourismus auf ein breites und weniger schneeabhängiges Angebot sowie verstärkte Partnerschaften unter den einzelnen Gebieten und auf ein gemeinsames Gästeangebot setzen.

3.5 Kommunales räumliches Leitbild

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verändert. Das neue RPG verlangt eine Abkehr von der bisherigen Entwicklung der Siedlungen «in die Fläche» hin zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Schaffen neuer räumlicher Qualitäten. Zudem definiert das Bundesgesetz klare Ziele und Vorgaben hinsichtlich der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbilds» (KRL). Mit einem solchen Leitbild sollen die

Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder festlegen.

Die Gemeinde Urmein hat im Rahmen eines separaten Prozesses ein KRL erarbeitet. Dieses liegt der vorliegenden Revision bei (vgl. Beilagen). Für die vorliegende Revision sind insbesondere folgende Inhalte des KRL relevant:

Historischer Kern (inkl. ISOS)

- Erhalt der wichtigen Zeitzeugen und Qualitäten des historischen Ortskerns.

Stallbauten innerhalb der Bauzone

- Belebung des Dorfkerns durch die Nutzung / Aktivierung leerstehender Stallbauten.
- Nutzen der nicht mehr landwirtschaftlich benötigten Stallbauten zu Wohnzwecken für Einheimische (keine Zweitwohnungen) oder für andere zonenkonforme Nutzungen.

Erneuern im Bestand (Halten)

- Erhalt und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz.
- Mobilisierung unbebauter Grundstücke.

Siedlungserweiterung und Fruchtfolgeflächen

- Schaffung von neuem Wohnraum für einen Teil des erwarteten Bevölkerungswachstums.
- Erwerb der erforderlichen Flächen durch die Gemeinde.

Entwicklungsschwerpunkt Tourismus und Erholung

- Touristisches Angebot in Oberurmein halten und weiterentwickeln.

Öffentlicher Raum aufwerten (Plätze / Brunnenplätze)

- Begegnungsorte in Urmein und Oberurmein aufrechterhalten.

Grünraum erhalten / aufwerten und Siedlungsrand

- Erhalt und Aufwertung der Grünräume.
- Beibehaltung und Akzentuierung des markanten Übergangs von der Siedlung in die Landschaft.

Öffentliche Parkplätze

- Attraktive Ausgangspunkte für Ausflügler zur Verfügung stellen.

Mobilisierung Innenentwicklungsreserven

- Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen sicherstellen.

Mobilfunk

- Koordinierte Standortplanung von Antennenstandorten.

3.6 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Urmein stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 1989 und wurde am 26. Februar 1990 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 461). Zwischenzeitlich wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

3.7 Zweitwohnungsgesetz

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sieht gemäss Art. 7 vor, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% nur neue Wohnungen bewilligt werden dürfen, wenn sie als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung genutzt werden. Eine Wohnung gilt dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- oder ortsüblichen Bedingungen angeboten wird und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs (z.B. Hotel) bewirtschaftet wird. Zudem darf eine Wohnung nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten sein.

Die Gemeinde Urmein weist einen Zweitwohnungsanteil von 69.4% auf (Stand April 2022). Damit fällt sie unter die Bestimmungen nach Art. 7 ZWG.

3.8 Weitere relevante Grundlagen

Für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden zudem folgende relevanten Grundlagen beigezogen:

- Gefahrenzonen gemäss Protokollen der Gefahrenkommission II vom 8. Januar 2020 (Prozess Rutschung) und 8. Dezember 2021 (Prozess Wasser).
- Wald (Waldumrisse und Waldfeststellungen vom 29. Oktober und 4. Dezember 2020)
- Grundwasserschutzzonen-Ausscheidung gemäss RB Nr. 898 vom 16. Oktober 2017
- Kantonales Biotop- und Landschaftsschutzinventar vom Dezember 2018
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten (Denkmalpflege, Stand 2014 / 2020)

4 Konzept Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

4.1 Ausgangslage Bauzonengrösse Wohn-, Misch- und Zentrumszone

Der Kanton Graubünden hat im Zuge der Überarbeitung des KRIP-S ein «Datenblatt» für sämtliche Gemeinden des Kantons erarbeitet. In diesem Datenblatt wurde basierend auf der Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) sowie der Bevölkerungsszenarien 2016 postuliert, dass die WMZ-Reserven für das zu erwartende Bevölkerungswachstum in Urmein zu knapp dimensioniert sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des KRL hat die Gemeinde Urmein gleichzeitig eine Erhebung der bestehenden Nutzungsreserven vorgenommen. Dies erfolgte nach der kantonalen Wegleitung «Übersicht Nutzungsreserven und UEB». Diese Erhebung bildet zusammen mit der Bevölkerungsperspektive die Grundlage zur Grobbeurtei-

lung der Bauzonengrösse («Übersicht Bauzonenkapazität, BZK»). Sämtliche Gemeinden im Kanton wurden nach derselben Methode beurteilt und zu Händen der Richtplanung eingestuft. Bei der Einstufung wird zwischen der Kategorie A (Gemeinde mit knapp dimensionierter Bauzone), Kategorie B (Gemeinde mit richtig dimensionierter Bauzone) und der Kategorie C (Gemeinde mit zu gross dimensionierter Bauzone) unterschieden.

Die Gemeinde Urmein ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit zu knapp dimensionierter Bauzone (A-Gemeinde) festgelegt. Diese Festlegung erfolgte auf Basis der Bevölkerungsperspektive 2016.

4.2 Kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf»

Im Januar 2021 publizierte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) die Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf». Diese ist bei der Dimensionierung der Bauzone zu beachten. Abweichungen gegenüber dem Bedarf gemäss Wegleitung sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollziehbar zu begründen.

Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Bevölkerungsperspektive (2019) vor. Gemäss kantonomer Wegleitung ist bei der Nutzungsplanung die jeweils aktuelle Bevölkerungsperspektive beizuziehen. Die Einstufung der Gemeinde ist somit auf Basis der neuen Perspektive in der vorliegenden Gesamtrevision zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen abzuleiten.

4.3 Kantonale Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050

Die aktualisierte Bevölkerungsperspektive sieht für die Gemeinde Urmein ein deutlich geringeres Wachstum vor als die Perspektive 2016. Massgebend für die Nutzungsplanung ist die Veränderung in den nächsten rund 15 Jahren und somit bis zum Horizont 2035.

Während die Perspektive 2016 im Bezugszeitraum von 2019 – 2035 von einem Zuwachs um 114 Personen ausging, geht die neue Perspektive 2019 im gleichen Zeitraum von einem Zuwachs um lediglich 18 Personen aus bzw. einer nur leichten Erhöhung bis Stagnation der Einwohnerzahl.

4.4 Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftiger Ortsplanung

Die Gemeinde Urmein hat die Erhebung der Nutzungsreserven im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Gemäss aktualisiertem Überbauungsstand beläuft sich die nicht überbaute Bauzonenreserve innerhalb der WMZ auf rund 3.1 ha. Der Überbauungsgrad in der WMZ beträgt tiefe 75% (Stand August 2022).

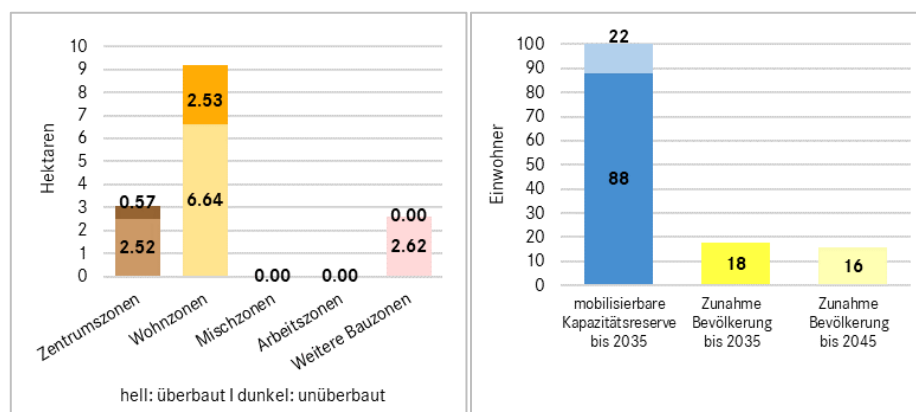


Abbildung 2: Überbauungsstand gemäss rechtskräftiger Ortsplanung (links) und Einwohnerkapazität im Vergleich zur aktuellen kantonalen Bevölkerungsperspektive (rechts)

Gemäss neuer Bevölkerungsperspektive 2019 – 2050 des Kantons nimmt die Bevölkerung in der Gemeinde Urmein bis 2035 um 18 Einwohner zu, bis 2045 um 16 Einwohner (Stand Einwohner per 31. Dezember 2022: 170 Einwohner). Dieser Bevölkerungsperspektive steht eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 110 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzone gegenüber¹. Demnach ist die Bauzonenreserve zu gross bemessen.

4.5 Effektive Bevölkerungsentwicklung

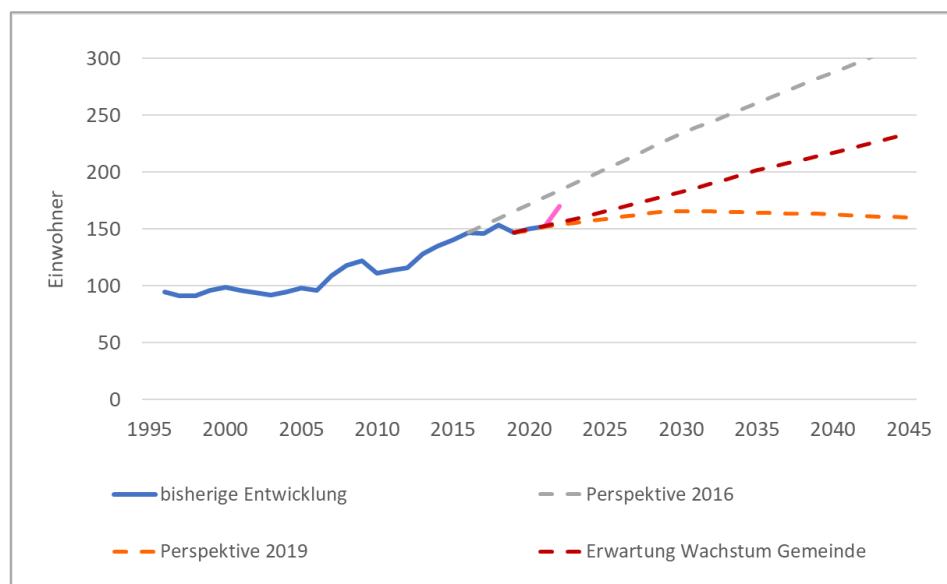


Abbildung 3: Kantonale Bevölkerungsperspektiven 2016 und 2019 für die Gemeinde Urmein (Szenario hoch) und effektive Entwicklung bis 2021 sowie aktuelle Bevölkerungsentwicklung bzw. aktueller Bevölkerungsstand per 31. Dezember 2022 (pink)

¹ Annahmen der Mobilisierbarkeit: 70% in der unbebauten Bauzone, 30% in der unternutzten Bauzone.

In den 1990er und frühen 2000er Jahren verharrte die Einwohnerzahl von Urmein auf einem stabilen Niveau bei knapp 100 Einwohnern. Ab ca. 2007 erfolgte ein stetiges Wachstum der Bevölkerungszahl. Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 2007 bis 2022 (sinngemäss eine Nutzungsplanperiode von 15 Jahren) betrug im Schnitt 3% bzw. bis zu vier Personen pro Jahr.

Im Weiteren war die Siedlungsentwicklung auf dem Gemeindegebiet Urmein in den vergangenen Jahrzehnten insbesondere auch durch den Zweitwohnungsbau und die allgemeine Nachfrage nach Zweitwohnungen geprägt, was erhebliche Auswirkungen auf die Baulandpreise hat. Der Anteil an Zweitwohnungen beläuft sich auf rund 70% (Stand April 2022).

Bereits nach 2010 wurden einzelne nutzungsplanerische Massnahmen ergriffen, um bezahlbaren Wohnraum für Erstwohnende bzw. Einheimische zu schaffen. Diese aktive Ansiedlungspolitik erfolgte massgeblich über die Einführung der Wohnzone für Einheimische im Gebiet Baltermains im Jahr 2013. Damit wurden sechs Bauplätze geschaffen, von welchen zwischenzeitlich fünf überbaut wurden. Somit wurde im Schnitt alle rund zwei Jahre ein Bauplatz in diesem Gebiet überbaut.

Es hat sich gezeigt, dass eine Nachfrage nach entsprechendem Bauland besteht und u.a. durch diese gezielte und aktive Ansiedlungspolitik ein positiver Effekt auf die Bevölkerungszahl resultierte (vgl. Abbildung 3). Zwischen Ende Dezember 2021 (152 Einwohner) und Ende Dezember 2022 hat sich die Anzahl ständiger Einwohner markant um 18 Personen auf 170 Einwohner (+12%) erhöht (vgl. Abbildung 3, pinke Linie) – als Folge verschiedener zwischenzeitlich fertiggestellter Wohnbauten und erfolgter Zuzüge. Damit liegt die tatsächliche Entwicklung weit über dem von der Prognose 2019 erwarteten Wert und sehr nahe auf dem von der Prognose 2016 erwarteten Niveau.

4.6 Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung, Ziele und Erwartungen der Gemeinde

Mit 170 Einwohnern zählt die Gemeinde Urmein zu den bevölkerungsmässig kleineren Gemeinden im Kanton. Die kantonale Bevölkerungsperspektive geht von der gesamtkantonalen Prognose (gemäss Bundesamt für Statistik BfS) aus und verteilt diese auf die einzelnen Gemeinden. Am Beispiel Urmein ist erkennbar, dass bei kleinen Gemeinden die Prognosewerte starken Schwankungen unterliegen, welche aufgrund der kleinen Grundmenge auch auf statistische Ungenauigkeiten zurückzuführen sind. Dies zeigt sich auch an der starken Divergenz der beiden Bevölkerungsprognosen 2016 (261 EW bis 2035) und 2019 (165 EW bis 2035) mit einem Unterschied von rund 100 EW, wobei zu bedenken ist, dass der in der Prognose 2019 für das Jahr 2035 vorausgesagte Wert bereits heute erreicht bzw. überschritten ist. Daher erscheint ein Abstellen der Bauzonengrösse allein auf diese, einer gewissen Zufälligkeit unterliegenden Werte, nicht zielführend. In der Folge ist es aus Sicht der Gemeinde zweckmässig, sich auf einen Mittelwert – basierend auf der

tatsächlichen Entwicklung – als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. die Bauzonendimensionierung abzustützen.

Im Weiteren stellt die Region Viamala, zu welcher Urmein gehört, gemäss jüngster Bevölkerungsprognose eine der am stärksten wachsenden Regionen Graubündens dar. Gestützt auf diese Prognose ist bis 2035 (eine Nutzungsplanperiode) mit einem Wachstum von bis zu 9% in der Region Viamala zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Teil dieses erwarteten Wachstums auch in der Gemeinde Urmein in moderater Form abspielt. Die Entwicklung der vergangenen Jahre als auch die jüngsten Zahlen lassen vermuten, dass sich die Entwicklung fortsetzt und damit über der postulierten Entwicklung der Bevölkerungsperspektive 2019 liegt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bisher bewährte aktive Ansiedlungspolitik fortzuführen, um ein angemessenes Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Dies umfasst ein durchschnittliches Wachstum von ca. 2% pro Jahr bis 2035 und ein durchschnittliches Wachstum von ca. 1.5% pro Jahr bis 2045. Diese Annahme liegt somit höher als die Bevölkerungsperspektive 2019, jedoch deutlich unter der Perspektive 2016 (vgl. Abbildung 4). Dies resultiert im Schnitt in einem Zuwachs von rund drei Personen pro Jahr im Rahmen einer Nutzungsplanperiode von 15 Jahren (bis 2035) bzw. rund zwei Personen pro Jahr bis 2045.

Aufgrund dessen und der vorstehend beschriebenen Umstände kann aus Sicht der Gemeinde die Bemessung der Bauzone nicht einzig auf die Bevölkerungsperspektive abgestellt werden. Vielmehr sind die konkreten räumlichen Gegebenheiten der Gemeinde, die bisherige Bevölkerungsentwicklung und die aktiven Massnahmen der Gemeinde zu berücksichtigen.

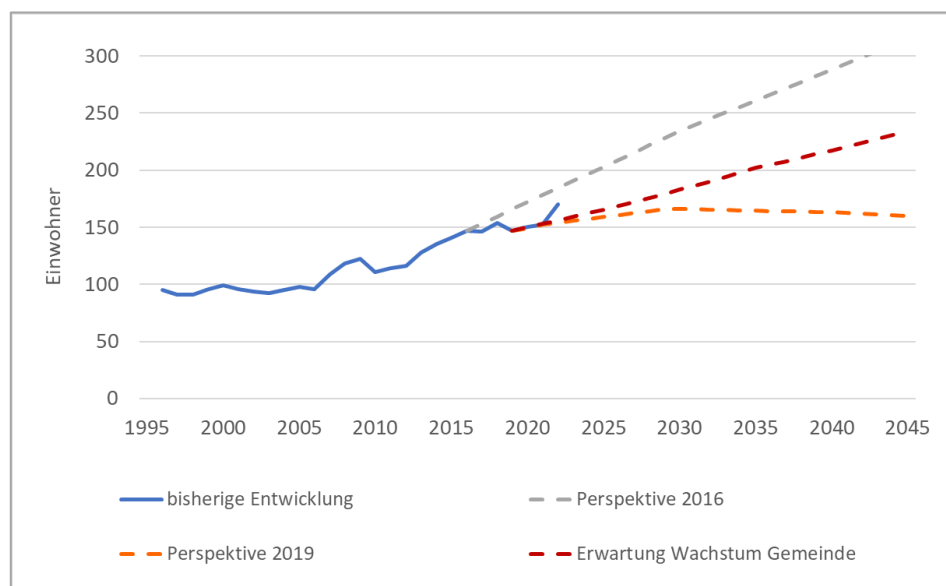


Abbildung 4: Kantonale Bevölkerungsperspektive 2016 und 2019 für die Gemeinde Urmein (Szenario hoch) im Vergleich mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit Berücksichtigung der Ansiedlungspolitik (rot)

4.7 Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, sind in der vorliegenden Gesamtrevision verschiedene Massnahmen vorgesehen:

- Weitgehende Ausrichtung der Zonenzuweisung auf die zugedachten Funktionen der einzelnen Fraktionen Urmein («Alltagswohnen») und Oberurmein (Ferien-destination / touristische Entwicklung bei gleichbleibender Möglichkeit Erst-wohnen) gemäss KRL-Strategie; Reduktion der Wohnbauzonenreserve in Ober-urmein.
- Massnahmen zur Baulandmobilisierung von geeigneten, nicht überbauten Grundstücken innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Schaffen der Voraussetzungen für eine optimale bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Gewährleisten einer angemessenen Anzahl Bauplätze für Erstwohnungen speziell in der Fraktion Urmein.

4.8 Bauzonenkapazität nach Gesamtrevision

4.8.1 Betrachtung nach Bauplätzen

Gemäss der kantonalen Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» sind in Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven und positiver Bevölkerungsprognose die WMZ unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung im Grundsatz quantitativ so weit zu reduzieren, dass die Gemeinde den erwarteten Bedarf für die zusätzlichen Einwohner decken kann. Die Bevölkerungsperspektive 2019 sieht für die Gemeinde Urmein lediglich ein schwaches Wachstum vor, demgegenüber steht die tatsächliche Entwicklung und Erwartung der Gemeinde mit einem höheren Wachstum der Einwohnerzahl.

Gemäss der Wegleitung wird den Gemeinden bis 500 Einwohnern in der Regel ein Grundbedarf von vier Bauplätzen zugestanden. Die Gemeinde besteht aus den Fraktionen Urmein und Oberurmein. Für jede dieser Fraktionen wird ein Grundbedarf von vier Bauplätzen angenommen (erhöhter Grundbedarf). Die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund der räumlichen Verhältnisse (grosse Distanz) jeder Fraktion eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zuzugestehen.

Zudem wird aus der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerungszahl die Annahme eines erhöhten Grundbedarfs abgeleitet. Innerhalb der Bauzone bestehen nach Abschluss der vorliegenden Gesamtrevision 14 Bauplätze, davon neun im Dorf Urmein und fünf in der Fraktion Oberurmein. Dabei wird davon ausgegangen, dass für den ländlichen Raum ortstypische Einfamilienhäuser (eine Wohnung; ggf. Einliegerwohnungen oder auch Doppel Einfamilienhäuser bei grösseren Grundstücken) realisiert werden.

Fraktion	Anzahl ständige Einwohner (Ende 2022)	Anzahl Bauplätze Grundbedarf gemäss Wegleitung ARE	Effektiv mobilisierte Anzahl Bauplätze in Gesamtrevision
Dorf Urmein	109	4	9
Oberurmein	61	4	5
Summe	170	8	14

Somit ergeben sich mind. 14 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.07 Personen ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von theoretisch rund 29 Einwohnern (bei Realisierung anderer Wohn- und Bauformen entsprechend höher).

4.8.2 Betrachtung nach Bauzonenflächen und Einwohnerdichten

Gemäss dem vorliegenden, revidierten Zonenplan umfassen die nicht überbauten Bauzonen innerhalb der WMZ noch 0.83 ha (gegenüber 3.1 ha Bauzone in der rechtskräftigen Nutzungsplanung). In Anlehnung an die kantonale Wegleitung «Ermittlung Bauzonenbedarf» ist im ländlichen Raum von einer Einwohnerdichte von 30 Einwohnern pro Hektare auszugehen. Bezogen auf die verbleibenden 0.83 ha Bauzonenfläche entspricht dies einem Einwohnerpotenzial von rund 25 Einwohnern. Dies korrespondiert weitgehend mit der vorstehenden Betrachtung der Bauplätze.

Begründung der verbleibenden Bauzonenreserve

Die verbleibenden Bauzonenreserven lassen sich in folgende Kategorien gliedern:

- Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets: Parz. Nr. 87, 189, 253, 260 (Oberurmein) und Parz. Nrn. 39, 51 und 282 (Dorf Urmein).
- Für die Parz. Nrn. 266 und 268 (Oberurmein) besteht ein rechtskräftiger Quartierplan, der Baufelder vorgibt. Je Parzelle ist lediglich ein Bauplatz vorgesehen, weshalb in diesem Fall die Bauzonenreserve beschränkt nutzbar bzw. mobilisierbar ist.
- Erschlossene und geeignete Bauplätze.
- Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde gemäss KRL.
- Zuweisung von 2.2 ha ehemals Wohnzonen (A, C) zur Tourismuszone in Oberurmein, wodurch die WMZ massiv verkleinert wird.
- Grosse Kapazitätsreserven auf Parzellen mit Zweitwohnungsbauten mit niedrigem Ausbaugrad:

Realisierte Geschossfläche der unternutzten Parzellen (<50%) bei Erst- und Zweitwohnungen	5457 m ²	aGF
70% Zweitwohnungen	3820 m ²	aGF
Max. Erweiterungsmöglichkeit Zweitwohnungen 30%	1146 m ²	aGF
30% Erstwohnungen (von 5457 m ²)	1637 m ²	aGF
Erweiterungsmöglichkeit 100%	1637 m ²	aGF
Erweiterungspotenzial (Erst- und Zweitwohnungen)	2783 m ²	aGF
Theoretische Kapazitätsreserven		Mit Berücksichtigung Einschränkungen durch Zweitwohnungen
Geschossflächenreserven Wohnzonen bei Erst- und Zweitwohnungen	4991 m ²	2783 m ²
Einwohner (bei Geschossflächenbedarf von 70 m ²)	71	40
Mobilisierbare Kapazitätsreserven		
In überbauter Wohnzone mit AG < 50%	21	12

Die Berechnung geht von der Annahme aus, dass sich die Zweitwohnungen in der Wohnzone befinden (in der Tat in Oberurmein). Die Berechnung zeigt, dass in den bebauten Wohnzonen mit einem Ausbaugrad von unter 50% allerhöchstens von einer mobilisierbaren Kapazitätsreserve von 12 Einwohnern (statt 21 Einwohnern) ausgegangen werden darf. Der Wert ist vorsichtig gerechnet.

Werden die Erweiterungsmöglichkeiten bei den Zweitwohnungen auf 0 m² angesetzt in der Annahme, es werden nur Abbrüche und Ersatzneubauten realisiert und keine Erweiterungen, so reduziert sich die mobilisierbare Kapazitätsreserve auf 7 Einwohner. Zusammen mit den Kapazitätsreserven in der Dorfzone von 8 Einwohnern ergibt dies eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von 15 Einwohnern. In dieser ganzen Berechnung ist aber die Fehlannahme enthalten, dass aus den mobilisierten Kapazitätsreserven Einwohner resultieren. In der Natur der Sache ist aber, dass Zweitwohnungen nicht von Einwohnern, sondern eben von Auswärtigen bewohnt werden. Daraus folgt, dass von den bestehenden Kapazitätsreserven auf bereits überbauten WMZ maximal 30% (Erstwohnanteil) angerechnet werden darf.

Eine Rückzonung dieser Gebiete drängt sich weder aufgrund des aus Sicht der Gemeinde erwarteten und realistischen Bevölkerungswachstums, des Erschliessungsstandes oder anderweitigen Faktoren oder Konflikten auf. Im Weiteren handelt es

sich vielfach um Baulücken. Ein weiterer Faktor stellt das Entwicklungsgebiet Wohnen gemäss KRL dar.

Eine weitere Reduktion würde der erwarteten und angestrebten Bevölkerungsentwicklung zuwiderlaufen – die Gemeinde geht davon aus, dass diese Flächen effektiv für das Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren benötigt werden. Im Weiteren begründet sich der erhöhte Grundbedarf aufgrund nachfolgender Aspekte:

- Demografie: Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der Anteil an Kindern bis 5 Jahren und Erwachsenen zwischen 35 und 45 Jahren in der Gemeinde Urmein im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch ist. Dies ist die Generation, bei der die Familiengründung im Gange ist. In den nächsten Jahren kann weiterhin mit steigenden Geburtenzahlen gerechnet werden. Damit die betroffene Altersgruppe aber auch langfristig in der Gemeinde wohnhaft bleibt, braucht es genügend bezahlbaren Erstwohnraum.

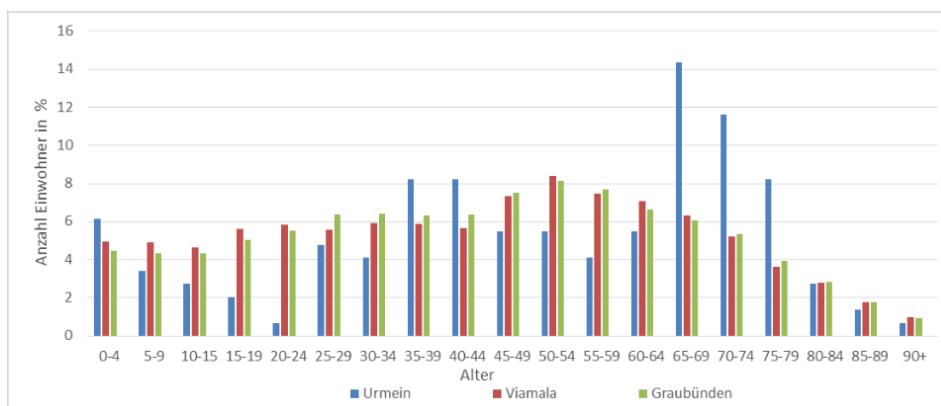


Abbildung 5: Altersstruktur im Vergleich mit der Region Viamala und dem Kanton Graubünden, Stand 2019 (BFS-STATPOP)

- Verdrängungseffekt: Der Zweitwohnungsanteil beträgt in Urmein rund 70 %. Altrechtliche Wohnbauten werden vermehrt als Zweitwohnungen genutzt oder verkauft, da diese in der Nutzung frei sind. Für die aus den betroffenen Wohnungen „verdrängten“ Bewohner soll zusätzlicher Wohnraum zu Erstwohnungszwecken zur Verfügung gestellt werden können (Neubauten auf Baulandreserven).
- Tourismus: Urmein ist dem ländlichen Raumtyp zugeordnet. Die allgemeine Nachfrage nach Ferien in Bergregionen ist insbesondere bei den Schweizern steigend (zusätzliche Verstärkung auch durch die Corona-Pandemie). Ein erhöhter Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist die Folge davon.
- Ortsunabhängiges Arbeiten: Die Corona-Pandemie führte vielerorts zu mehr Homeoffice. Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht das ortsunabhängige Arbeiten. Gerade Personen aus dem urbanen Raum bevorzugen die temporäre Verlegung ihres Arbeitsplatzes in den ländlichen Raum. Folglich entsteht auch dadurch ein erhöhter Bedarf an touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

Gerade in Urmein, an aussichtsreicher und erhöhter Lage mit uneingeschränkter Fernsicht gelegen, mit der guten Erschliessung mit dem öV sowie dem motorisierten Individualverkehr ist dieser Effekt spürbar.

- Begrenzte Ausschöpfung des Nutzungsmasses aufgrund Zweitwohnungsgesetz (ZWG): Wird eine altrechtliche Liegenschaft als Zweitwohnung genutzt, so ist die Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche nur um 30% zulässig. Wird das Gebäude abgebrochen und durch einen Neubau ohne Nutzungsbeschränkung ersetzt, so muss die anrechenbare Geschossfläche stabil bleiben (keine Erweiterung). Diese Einschränkung führt dazu, dass die theoretisch zwar vorhandene Nutzungsreserve bezüglich der AZ aufgrund des ZWG gar nicht realisiert werden kann. Bei einem Zweitwohnungsanteil von 70% muss die vorhandene rechnerische Kapazitätsreserve entsprechend massiv reduziert werden (siehe Tabelle vorstehend).
- Einzelne Umnutzungen von Zweitwohnungen in Erstwohnungen kamen in den letzten Jahren vor, einzelne weitere sind zu erwarten. Dies betrifft insbesondere Oberurmein. In weit grösserem Ausmass ist jedoch zu erwarten, dass altrechtliche Liegenschaften, die bis anhin als Erstwohnung genutzt worden sind, zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Damit ist verbunden, dass die Kapazitätsreserven bezüglich die heute als Erstwohnungen genutzten Liegenschaften in Zukunft nur in geringem Ausmass ausgeschöpft werden können. Damit wird ebenfalls der Verdrängungseffekt verstärkt (siehe vorstehend).

4.9 Schlussfolgerungen zum Bauzonenbedarf

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Fläche der WMZ stark reduziert. Die verbleibenden unbebauten WMZ-Flächen werden mobilisiert, die baulichen Dichten massvoll erhöht und durch Regelungen zur Mindestausnützung gesichert. Eine Einzonung erfolgt gemäss der Strategie des KRL in gezielter Form und im Sinne der Abrundung des Siedlungskörpers (vgl. dazu Kap. 6.2).

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach Bauland vorhanden ist und somit davon ausgegangen werden kann, dass die aktuell hohe Neubautätigkeit anhalten wird und die verbliebenen WMZ-Reserven in den nächsten 15 Jahren mehrheitlich benötigt werden.

Eine weitergehende Reduktion der WMZ-Flächen wäre raumplanerisch falsch und politisch nicht vertretbar. Die verbleibende Reserve in den Fraktionen Oberurmein und Urmein ist einerseits für die angestrebte und zu erwartende bauliche Entwicklung sowie zur Sicherstellung einer intakten Gemeinschaft zwingend erforderlich.

5 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

5.1 Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (Art. 15 und 15a RPG) sowie der kantonale Richtplan (Kap. 5.2.2) weisen die Gemeinden an, Massnahmen zur Mobilisierung bzw. zur Förderung der Verfügbarkeit der inneren Nutzungsreserven zu treffen.

In der Gemeinde Urmein bestehen Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen, welche aus verschiedenen Gründen teilweise nicht verfügbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision ist daher eine gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit für bestehende Bauzonen gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz vorgesehen («Überbauungsfrist»). Der Regelung unterstehen grundsätzlich sämtliche eigenständig überbaubaren Parzellen bzw. Parzellenteile. Werden solche Flächen nicht innerhalb der baugesetzlichen Frist überbaut und besteht eine Nachfrage nach Bauland, kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen zum vollen Verkehrswert übernehmen und Bauwilligen zwecks Überbauung zur Verfügung stellen (Art. 19d KRG). Eine solche Übernahme setzt in jedem Fall eine Abwägung zwischen den privaten Interessen und dem öffentlichen Interesse an einer Übernahme voraus. Im Weiteren ist im konkreten Fall zu prüfen, ob keine mildereren Massnahmen in Frage kommen. Die von der Regelung betroffenen Flächen sind im Zonenplan bezeichnet. Weiter denkbar sind planerische Massnahmen wie die Rückzonung der entsprechenden Grundstücke.

Die Frist für die Überbauung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die bereits vor dem 1. April 2019² einer Bauzone zugewiesen worden sind und für die im Zonenplan neu eine Bauverpflichtung festgelegt wird, beträgt gemäss Art. 19g KRG bzw. Art. 9 BauG acht Jahre ab Inkrafttreten der Bauverpflichtung. Für eine Einzelfläche in der Wohnzone für Baltermeins wurde in Abstimmung auf bisheriges kommunales Recht eine Bebauungsfrist von drei Jahren festgelegt.

Bei neu der Bauzone zugewiesenen Flächen beträgt die Frist für die Überbauung acht Jahre (gestützt auf Art. 19c KRG bzw. Art. 9 BauG). Die Nachfrist beträgt gestützt auf Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG zwei Jahre.

5.2 Anpassungen der Ausnützungsziffer (AZ)

Gemäss kantonalem Richtplan sind im Interesse der baulichen Verdichtung bei Ein-, Um- oder Aufzonungen Minstdichten festzulegen. Diese Minstdichten werden je nach Raumtyp abgestuft. Für den ländlichen Raum, zu welchem auch die Gemeinde Urmein gehört, wird eine Ausnützung von mindestens 0.5 vorgegeben.

Die rechtskräftigen Wohnzonen WB (AZ 0.4) und WC (AZ 0.35) unterscheiden sich bezüglich der Rahmenbedingungen nur geringfügig; diese werden vorliegend verei-

² Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO)

nigt und zur neuen Wohnzone W2 mit einer maximalen AZ von 0.5 zusammengeführt. Damit erfolgt auch eine Erhöhung der maximal zulässigen Ausnützung. Mit der Erhöhung der AZ in der W2, welche insbesondere in Oberurmein ausgeschieden ist, wird indirekt der Erstwohnungsbau gefördert, weil Zweitwohnungen der Restriktion des Zweitwohnungsgesetzes unterstellt sind, was die Erweiterungsmöglichkeiten betrifft.

Die rechtskräftige Wohnzone WA wird in die neue Wohnzone W3 mit einer maximalen AZ von 0.6 überführt – bezüglich die Ausnützungsziffer ergeben sich keine Änderungen.

Die rechtskräftige Dorfzone sowie Dorferweiterungszone verfügen über keine Nutzungsziffer. Die Dorferweiterungszone entfällt in Folge von Umzonungen zur Wohnzone, für die weiterhin bestehenden Dorfzone wird auch künftig keine Nutzungsziffer festgelegt.

5.3 Reduktion der Grenzabstände

Das rechtskräftige Baugesetz Urmein definiert sowohl einen kleinen als auch einen grossen Grenzabstand. Künftig wird – mit Ausnahme der «Wohnzone für Einheimische Baltermeins» und die «Ferienhauszone Aclas Heinzenberg» – lediglich noch ein Grenzabstand definiert, welcher im Wesentlichen dem kleinen Grenzabstand entspricht. Dadurch wird eine dichtere Bebauung ermöglicht. Im Weiteren entstehen für die Grundeigentümer mehr Handlungsfreiheiten, was die Positionierung ihres Gebäudes betrifft.

5.4 Sicherstellen von Mindestdichten

Die Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung ist ein zentrales Anliegen des Raumplanungsgesetzes. Der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP-S) sieht in diesem Zusammenhang vor, dass die Gemeinde eine Mindestausnützung der Grundstücke von 80% in ihren Baugesetzen sicherstellen müssen.

Im Baugesetz wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen mindestens 80% der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema auszuschöpfen ist. Kann die Minimalausnützung nicht erreicht werden, ist durch die Bauherrschaft konkret aufzuzeigen, wie die restliche Ausnützung optimal und sinnvoll realisiert werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über ein wichtiges Instrument, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten bzw. diese von den Bauherrschaften einfordern zu können.

5.5 Erlass von Folgeplanungspflichten

In Gebieten, welche für die Siedlungsentwicklung von besonderer Bedeutung sind und offene Fragen in Bezug auf die Erschliessung und Bebauung bestehen, wird eine Folgeplanungspflicht vorgesehen.

Dies erfolgt namentlich für die Siedlungserweiterung im Gebiet Mühli in Urmein (Quartierplanpflicht) sowie für die neu der Tourismuszone zugewiesenen Flächen in Oberurmein (Arealplanpflicht).

Weitere Ausführungen zu diesen beiden Gebieten siehe Kap. 6.

6 Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

6.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Urmein hat sich im Rahmen der Erarbeitung des KRL unter anderem mit der Frage der künftigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Dabei wurde im KRL die Strategie formuliert, die Erstwohnungsnutzung in der Fraktion Urmein zu konzentrieren, während der Fraktion Oberurmein vorwiegend ein touristischer Charakter zugewiesen wird (die Erstwohnungsnutzung bzw. Errichtung von Erstwohnungen in Oberurmein wird damit nicht eingeschränkt). Damit wird den tatsächlichen Gegebenheiten bezüglich der Nutzung Rechnung getragen. Im Weiteren ist die Fraktion Urmein besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde in der Fraktion Urmein verschiedene Standorte für eine Siedlungserweiterung auf ihre Eignung geprüft. Mit einer Siedlungserweiterung sollen die Voraussetzungen für das erwartete bzw. angestrebte Wachstum geschaffen werden (vgl. Kap. 4.6), dies im Lichte der strategischen Konzentration des Erstwohnens im Dorf Urmein.

Die geprüften Standorte umfassen das Gebiet Mühli sowie das Gebiet Pro Tgä (vgl. Abbildung 6). Der Standort Pro Tgä wurde durch das ARE im Rahmen der Vorprüfung als mögliches Erweiterungsgebiet vorgeschlagen. Die Prüfung erfolgte mittels Überbauungsstudien. Im Rahmen dieser Prüfungen wurde festgestellt, dass das Gebiet Pro Tgä aufgrund der topografischen Voraussetzungen für eine Bebauung sowohl aus ortsbaulichen und landschaftlichen, aus wirtschaftlichen als auch aus Gründen der Erschliessung für eine Bebauung wenig geeignet ist. Ausschlaggebend hierfür ist die markante Hangkante (vgl. Abbildung 7), welche Richtung Westen im Bereich der potenziellen Bauzonenerweiterung immer steiler wird. Die Hangkante weist umgerechnet eine Mächtigkeit von bis zu anderthalb Geschossen auf. Die Realisierung einer Bebauung im Zusammenhang mit der potenziellen Erweiterung der bestehenden Bauzone im Gebiet Pro Tgä hätte zur Folge, dass eine über die ganze Siedlungsstruktur hinausragende, exponierte Überbauung resultieren würde und was aus Sicht der Gemeinde ortsbaulich problematisch ist. Ausserdem müsste der Verkehr durch das Oberdorf geführt werden. Aus diesen Gründen wird auf eine Siedlungserweiterung an diesem Standort verzichtet und lediglich der Standort «Mühli» weiterverfolgt. Die bestehenden Bauzonenflächen (Parz. Nrn. 274 und 275) im Gebiet Pro Tgä werden beibehalten, da diese ortsbaulich weniger problematisch sind.

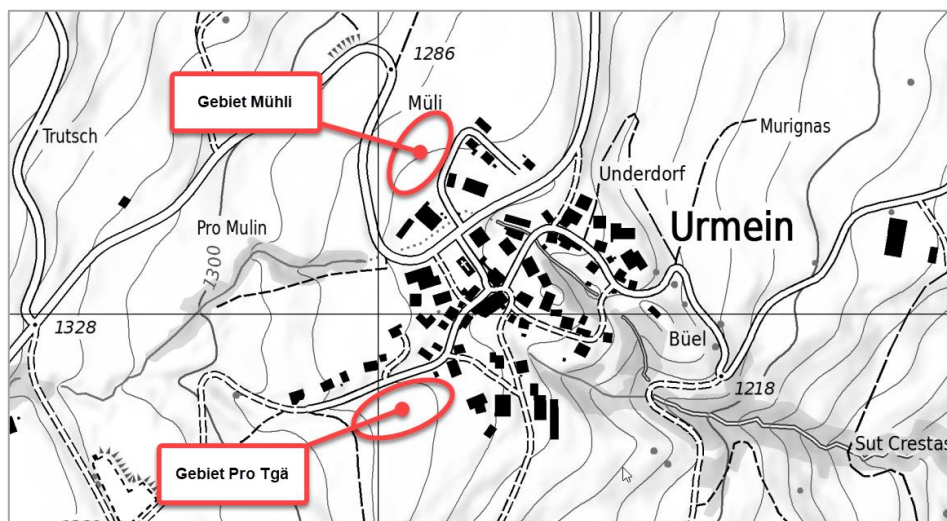


Abbildung 6: Geprüfte Standorte für eine Siedlungserweiterung im Dorf Urmein



Abbildung 7: Hangkante Pro Tgä

6.2 Einzonung Gebiet Mühli (Dorf Urmein)

Bereits im Rahmen der strategischen Ausrichtung der künftigen Siedlungsentwicklung bei der Erarbeitung des KRL wurde das Gebiet Mühli als wichtiges Potenzialgebiet für das Erstwohnen erkannt. Das Gebiet ist sowohl bezüglich der ortsbaulichen und topografischen Voraussetzungen als auch aufgrund der übergeordneten Erschliessung geeignet.



Abbildung 8: Gebiet Mühli (August 2022)

Die betreffende Parz. Nr. 1 umfasst gegenwärtig einen landwirtschaftlichen Betrieb (Stall und Wohnhaus) sowie Wiese / Ackerfläche.

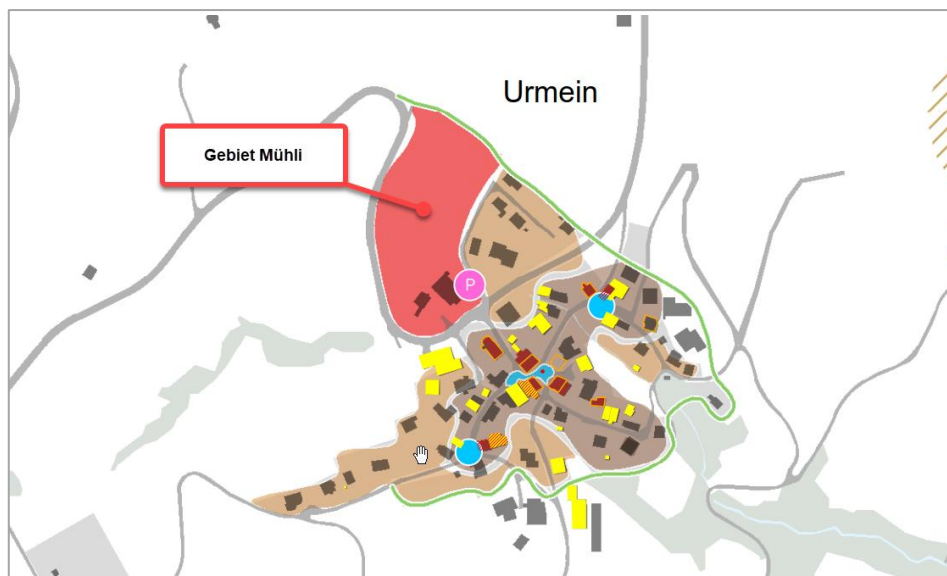


Abbildung 9: Auszug KRL-Strategie – Entwicklung Gebiet Mühli

Die KRL-Strategie sieht die Entwicklung des Grossteils des Gebiets Mühli vor (vgl. Abbildung 9). In der vorliegenden Gesamtrevision ist eine an die bestehende Baustruktur angepasste Überbauung vorgesehen, die Umsetzung erfolgt in Etappen. Die erste Etappe sieht entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse Baltermeins Bauplätze für vier Einfamilienhäuser mit optionalen Einliegerwohnungen oder Büroräumlichkeiten für z.B. Homeoffice oder Dienstleistungsbetriebe vor (Abbildung 10 / Abbildung 11). Mit dem Konzept wird auch ein adäquater Siedlungsabschluss und Übergang zur offenen Landschaft angestrebt.

Diese Bauplätze werden in der vorliegenden Gesamtrevision der neu geschaffenen «Wohnzone für Einheimische Mühli WZEM» zugewiesen (Einzonung im Umfang von rund 2130 m²). Die maximale Ausnützung für diese Zone beträgt 0.5 gemäss den richtplanerischen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung einer ortsbaulich guten Einordnung in die bestehende Siedlung.

Das Bebauungskonzept sieht weiter vor, im Rahmen einer möglichen zweiten Etappe ein Mehrfamilienhaus anstelle des Stalles zu realisieren. Dieser Standort befindet sich an zentraler und gut erschlossener Lage und würde sich ortsbaulich gut in die Siedlung einfügen.



Abbildung 10: Bebauungskonzept Gebiet Mühli



Abbildung 11: Ansicht Bebauungskonzept Gebiet Mühli

Die bodensparende Bebauung und Erschliessung ist im Rahmen der Folgeplanung zu konkretisieren und zu regeln und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Zu diesem Zweck erfolgt im Zonenplan die Festlegung einer Quartierplanpflicht für die «Wohnzone für Einheimische Mühli». Die Einzonung untersteht den Vorgaben zur Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG (vgl. Kap. 5.1).

Im nördlichen Teil des Erweiterungsgebiets bzw. der neu geschaffenen «Wohnzone für Einheimische Mühli» wird randlich Fruchtfolgefläche (FFF) im Umfang von rund 180 m² tangiert. Die Einzonung steht damit dem Interesse der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gegenüber. Dazu jedoch sind Kompensationsflächen von gleicher Qualität evaluiert worden, die sich für eine Zuweisung zur FFF anbieten. Weitere Informationen zum Umgang mit FFF siehe Kap. 10.9.

6.3 Tourismuszone (Fraktion Oberurmein)

Die Fraktion Oberurmein ist stark touristisch geprägt. Einerseits besteht der Grössteil der Siedlung Oberurmein aus Zweitwohnungen, andererseits befindet sich in Oberurmein einer der Zugänge zum Skigebiet Tschappina. Weiter befinden sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Fraktion Oberurmein grosse Wohnbauzonenreserven. Aufgrund des Zweitwohnungsanteils von rund 70% in der Gemeinde Urmein dürfen gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung keine individuellen Zweitwohnungen mehr realisiert werden (vgl. Ausführungen in Kap. 3.7). Somit ist auf den bestehenden Wohnbauzonenreserven lediglich die Realisierung von Erstwohnungen bzw. touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen zulässig. Gemäss KRL-Strategie soll das Erstwohnen im Dorf Urmein stattfinden und in Oberurmein Spielraum für touristische Konzepte und Innovationen geschaffen werden. Zudem hat die Gemeinde Urmein in Anbetracht der neuesten Bevölkerungsperspektive ihre WMZ-Reserven zu optimieren.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden demzufolge die Voraussetzungen für die weitere touristische Ausrichtung der Fraktion Oberurmein geschaffen. Zu diesem Zweck werden die grössten zusammenhängenden Wohnbauzonenreserven in Oberurmein, welche im Eigentum der politischen Gemeinde Urmein stehen, neu der Tourismuszone zugewiesen bzw. Teilflächen rückgezont oder anderen Zonen wie z.B. der Garagenzone zugewiesen. Die Tourismuszone ist für touristische Bauten wie Hotels, gastgewerbliche Betriebe, touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 ZWG sowie für Infrastrukturen von touristischen Transportanlagen und Skiliften bestimmt. Zudem sind im Zusammenhang mit touristischen Bauten in untergeordnetem Umfang auch Läden und Freizeiteinrichtungen zulässig. Für die Tourismuszone gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.8 gemäss Baugesetz.

Derzeit bestehen noch keine konkreten touristischen Vorhaben für die betreffenden neu der Tourismuszzone zugewiesenen Flächen. Deshalb wird im Sinne von Art. 46 KRG eine Arealplanpflicht als qualitätssicherndes Verfahren festgelegt.

Die übrigen Rahmenbedingungen sind projektbezogen im Rahmen der Folgeplanung (Arealplan) festzulegen. Des Weiteren sind bei konkreten Vorhaben Erschliessungs- und Überbauungskonzepte als Grundlage für die Arealplanung zu erarbeiten.

6.4 Um- und Rückzonungen in Ober- und Unterdorf

Sowohl im Ober- als auch im Unterdorf im Dorf Urmein bestehen rechtskräftig der Dorferweiterungszone zugewiesene Grundstücke und Grundstücksteile. Im Zuge der Zonenbereinigung werden diese rückgezont oder neu der Wohnzone W2 zugewiesen. Wenn immer möglich, wurde die Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt.

7 Gesamtkonzept Ortsbild

7.1 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Urmein ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit nationaler Bedeutung eingestuft. Im kantonalen Richtplan ist der historische Ortskern Urmein als ISOS-Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet. Zur Gewährleistung einer Weiterentwicklung der ortsüblichen Bautradition unter Wahrung charakteristischer Elemente sieht die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision folgendes Konzept bezüglich Ortsbildschutz vor:

- Bezeichnung der wertvollen Einzelbauten als kommunal geschützte bzw. zu erhaltende Bauten.
- Baugesetzliche Regelungen betreffend den Umgang mit wertvollen Bauten und Anlagen sowie für das Ortsbild bedeutsamen Räumen.

7.2 Kulturhistorisch wertvolle Bauten

Die besonders wertvollen Bauten sind im Generellen Gestaltungsplan als geschützte oder erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Basis bildet die Inventarliste der schutzwürdigen Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten der kantonalen Denkmalpflege (Stand 2014 / 2020) sowie die Beurteilung durch die Gemeinde.

Hinsichtlich des Bauinventars stellt die Gemeinde fest, dass teilweise Bauten verzeichnet sind, welche gegenwärtig nicht mehr bestehen, ersetzt oder derart umgestaltet wurden, dass die Schutzwürdigkeit kritisch beurteilt werden muss. Die verzeichneten Bauten wurden überprüft und werden – sofern aus Sicht der Gemeinde eine Schutzwürdigkeit gegeben ist – wie folgt im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet:

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
-	44	Brunnen	-
Beurteilung Gemeinde			
Beim inventarisierten Brunnen handelt es sich nicht um den ursprünglichen Brunnen aus dem 18. / 19 Jahrhundert, sondern um einen Brunnen-Neubau aus dem vergangenen Jahrhundert. Dieser wird im Generellen Gestaltungsplan als erhaltenswerte (anstatt schützenswerte) Baute festgelegt.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G7-B	51	Waschhaus	-
Beurteilung Gemeinde			
Das Waschhaus wurde zusammen mit der benachbarten Stallscheune abgebrochen, die Parzelle wird neu überbaut (Baubewilligung erteilt).			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G10	25	Wohnhaus	-
Beurteilung Gemeinde			
Das inventarisierte Wohnhaus wurde zwischenzeitlich abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Daher wird auf eine entsprechende Festlegung im Generellen Gestaltungsplan verzichtet.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G11	21	Wohnhaus Hunger	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit gegeben.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G16	17	Wohnhaus	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit für das verputzte Haupthaus gegeben, für den modernen rückwärtigen Holzanbau Richtung Nord-West wird keine historische Schutzwürdigkeit erkannt.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute (historische Bausubstanz)			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G18	48	Wohnhaus	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit für Hausteil mit historischer Substanz gegeben, für den modernen rückwärtigen Holzanbau Richtung Süd-Ost wird keine historische Schutzwürdigkeit erkannt.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute (historische Bausubstanz)			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G19	46	Wohnhaus, altes Pfarrhaus	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit gegeben.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G28, 28-A	35	Wohnhaus mit Ökonomiegebäude	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit gegeben.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Erhaltenswerte Baute (Wohnhaus und Ökonomiegebäude)			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G32A, 60	13, 14	Evangelische Kirche	Kommunal
Beurteilung Gemeinde			
Schutzwürdigkeit gegeben.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Geschützte Baute			

GVG-Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung, Name	Schutzstatus
G36, 36-A	32	Wohnhaus mit Stallscheune	-
Beurteilung Gemeinde			
Das Haupthaus wurde erheblich umgebaut und weist nun einen modernen Charakter auf, sodass die Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist. Die Stallscheune wurde abgerissen und durch einen modernen Anbau ersetzt, folglich ist der Anbau keiner Schutzwürdigkeit mehr zugänglich.			
Festlegung Genereller Gestaltungsplan			
Keine Festlegung			

8 Konzept Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter

Gemäss Kapitel 5.2.6 des kantonalen Richtplans ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in den Gemeinden bedarfsgerecht zu dimensionieren und im Sinne ihrer Bestimmung zu nutzen. Weiter stehen für den Umgang mit den ZöBA keine pauschalen Lösungen zur Verfügung. Es ist situationsbedingt zu klären, ob die betroffene ZöBA-Fläche in absehbarer Zeit für die Erstellung einer öffentlichen Baute und Anlage effektiv benötigt wird. Ist der Bedarf nicht gegeben, ist eine anderweitige Nutzung oder eine Aus- resp. Umzonung zu prüfen.

Die Gemeinde verfügt insbesondere in der Fraktion Oberurmein über grössere der ZöBA zugewiesene Flächen. Die ZöBA steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Sommer- als auch dem Wintertourismus (Parkierung, Skischule). Die weiteren der ZöBA zugewiesenen Flächen im Dorf Urmein umfassen das Gemeindehaus, die Kirche sowie den oberhalb des Dorfes gelegenen Fussballplatz.

Der Umfang der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird weitestgehend von der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen. Im Bereich des Skilift-Parkplatzes auf den Parz. Nrn. 172 und 400 erfolgt eine Anpassung der Zonenabgrenzung auf die tatsächlichen Gegebenheiten. Diese Anpassung ist mit der Nachbargemeinde Tschappina koordiniert, sie wird in ihrer Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Fortsetzung dieser neuen Zonenabgrenzung übernehmen. Eine weitere Anpassung der ZöBA erfolgt im Gebiet Patrutgsee (Parkierungsfläche) im Rahmen der neuen Waldabgrenzungen bzw. Waldfeststellungen (statische Waldgrenze).

Das KRL bezeichnet im Bereich der Parz. Nrn. 71 und 143 Flächen als «Grünraum erhalten / aufwerten». Im rechtskräftigen Zonenplan sind diese der ZöBA zugewiesen. Beide Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde misst diesen beiden Grün- bzw. Freiräumen grosse Bedeutung zu. Im Hinblick auf die strategische touristische Ausrichtung von Oberurmein erachtet es die Gemeinde als zweckmässig, diese beiden Flächen in der ZöBA zu belassen, um für künftige Entwicklungen den notwendigen Spielraum aufweisen zu können (Freiraum, parkähnliche Anlagen etc.). Im Weiteren befinden sich diese Flächen weitgehend innerhalb des Siedlungsgebiets.

9 Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Mehrwert)

9.1 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG sind erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, angemessen auszugleichen. Das kantonale Raumplanungsgesetz sieht gemäss Art. 19I Abs. 1 vor, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planerischen Mehrwerts zu entrichten ist. Die Gemeinden können im Baugesetz diesen Abgabesatz auf maximal 50% erhöhen oder zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen (Art. 19I Abs. 2 und 4 KRG).

Die Gemeinde Urmein sieht bei Einzonungen eine Abgabe von 30% des Mehrwerts vor. Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt der Abgabesatz gestützt auf Art. 19I Abs. 3 KRG 20%. Für Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe dienen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 19i Abs. 5 KRG).

Mit Bundesgerichtsurteil 1C_233/2021 vom 5. April 2022 hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Abgeltung planungsbedingter Vorteile im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG nicht nur Einzonungen, sondern auch Um- und Aufzonungen umfasst.

Im Rahmen der Zonenbereinigung in der vorliegenden Gesamtrevision resultiert zusammen mit der Umzonung von der Wohnzone C in die neue Wohnzone 2 auch eine Aufzonung. Diese Umzonung umfasst ausschliesslich Parzellen in der durch Zweitwohnungen geprägten Fraktion Oberurmein. Gemäss Zweitwohnungsgesetzgebung können Zweitwohnungen lediglich um max. 30% baulich erweitert werden. Aufgrund dieser Vorgabe kann die erhöhte Ausnützung lediglich beschränkt konsumiert werden, was in der Folge auch zu keinem erheblichen Vorteil trotz faktischer Aufzonung führt. Weiter resultieren aus dieser Erhöhung der Ausnützung – unabhängig von der Zugehörigkeit Erst- oder Zweitwohnung – keine erheblichen Steigerungen der Landpreise und somit entstehen auch in dieser Betrachtung keine erheblichen Vorteile im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG. Zudem sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen Erstwohnenden nicht geschwächt werden.

Die grossflächigen Umzonungen von der Wohnzone C in die Tourismuszone in Oberurmein dienen der touristischen und damit auch wirtschaftlichen Entwicklung und sind daher von öffentlichem Interesse. Im Rahmen dieser Umzonungen resultieren auch hier keine erheblichen Steigerungen der Landpreise, weshalb auch diese Massnahme als nicht erheblich im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG beurteilt wird.

Zudem kann festgehalten werden, dass Aufzonungen im ländlichen Raum wie in Urmein in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen nicht die gleiche Bedeutung beigemessen werden kann wie im urbanen oder touristischen Intensiventwicklungsraum. Wie die Erfahrung zeigt, orientiert sich die Baustruktur tendenziell an der kompakten Einfamilienhausstruktur. Es ist anzunehmen, dass dieser Sachverhalt auch künftig grundsätzlich Bestand haben wird.

Aufgrund der vorstehenden Voraussetzungen und Gründe wird daher auf eine entsprechende Mehrwertabgabe-Regelung im Baugesetz für Um- und Aufzonungen verzichtet.

9.2 Veranlagung Mehrwertabgabe nach Art. 19m KRG

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen diverse Einzonungen. Die entsprechenden Berechnungen werden auf der Grundlage der Beurteilung des zuständigen Amtes für Immobilienbewertung (AIB) erstellt.

Übersteigt der Mehrwert solcher Einzonungen die Freigrenze von CHF 20'000.- pro Grundstück, ist eine Mehrwertabgabe zu erheben. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe schriftlich über die allfällige Abgabepflicht in Kenntnis gesetzt. Die Tabelle in Anhang D des vorliegenden Berichts zeigt auf, wo Einzonungen vorgenommen wurden – in Abhängigkeit von der Grösse der Fläche sowie der geschätzten Landwerte unterliegen nicht alle Einzonungen einer Mehrwertabgabe.

Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme (Art. 19i Abs. 3 KRG). Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme mit separater Verfügung veranlagt. Dabei wird die Mehrwertabgabe aufgrund folgender Kriterien zu bemessen sein: Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahmen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Der Mehrwert wird nach anerkannten Methoden durch das AIB auf Kosten der Gemeinde in einem Bewertungsgutachten bestimmt (Art. 19k KRG). Vom so bestimmten Mehrwert sind nach Art. 13 BauG 30% als Mehrwertabgabe geschuldet. Gegen die nach Rechtskraft der Planungsmassnahme zu erlassene Veranlagungsverfügung steht jeder Grundeigentümerin und jedem Grundeigentümer ein Rechtsmittel offen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig (Art. 19n KRG).

Gemäss KRG Art. 19p fliessen 75 Prozent der Erträge der kantonalen Mindestabgabe von 30% in den kantonalen Fonds. Die übrigen 25 Prozent fliessen in den kommunalen Fonds. Die darüber hinaus von der Gemeinde erhobene Mehrwertabgabe fliesst vollständig in den kommunalen Fonds.

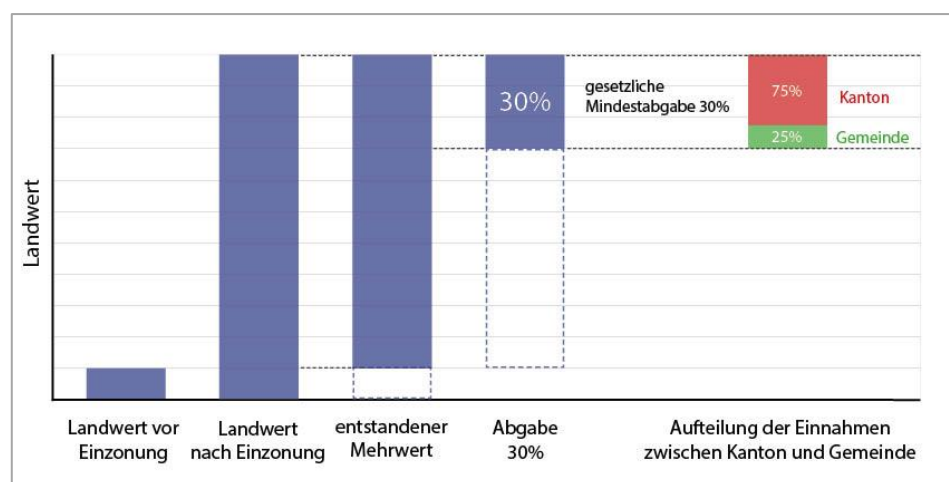


Abbildung 12: Schema Definition und Zuweisung Mehrwertabgabe bei Einzonungen (eigene Darstellung)

9.3 Ausgleich von Planungsnachteilen

Die Planungsvorlage sieht die Entlassung von Grundstücken aus der Bauzone vor. Die Grundstücksliste befindet sich in Anhang E. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke erleiden durch die vorgesehene Planungsvorlage einen Planungsnachteil.

Dieser Planungsnachteil wird nur entschädigt, wenn er eine materielle Enteignung darstellt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dieser Grundstücke haben ihren Entschädigungsanspruch innert gesetzlicher Frist geltend zu machen. Soweit keine materielle Enteignung vorliegt, können die Betroffenen für nachgewiesene Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Art. 60 ff. KRG, die nach dem 25. Oktober 2003 getätigt worden sind, ein Vergütungsgesuch an die Gemeinde richten (Art. 19t KRG).

Je nach Beurteilung durch die zuständige Enteignungskommission resp. durch die zuständigen Gerichte droht für die materielle Enteignung und / oder nachgewiesene Erschliessungsauslagen eine bestimmte Entschädigungssumme. Diese Summen werden der Gemeinde bei gegebenen Voraussetzungen zu 100% aus dem kantonalen Mehrwertabgabefond vergütet.

10 Natur- und Landschaftsschutz

10.1 Moore und Trockenwiesen

Für Hoch- und Flachmoore sowie für Trockenwiesen und –weiden bestehen verschiedene Inventare und Kartierungen seitens des Kantons. Die Flächen wurden gemäss den aktuell verfügbaren Biotopkartierungen des kantonalen Inventars in der Ortsplanung in Form von Naturschutzzonen und Trockenstandortzonen umgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt die Festlegung von Naturschutz- und Trockenstandortzonen für die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) werden Naturschutzzonen für Objekte von lokaler Bedeutung unter Abwägung der Interessen ausgeschieden. Diese Interessenabwägung hat die Gemeinde vorgenommen.

Für den überwiegenden Teil dieser Objekte bestehen bereits Bewirtschaftungs- und Pflegeverträge mit Landwirten, wodurch ihr Schutz weitgehend gewährleistet ist und auch die Vernetzung sowie die Aufrechterhaltung und Schaffung ökologischer Werte sichergestellt. Die Auflagen der Bewirtschaftungsverträge sichern längerfristig eine nachhaltige Bewirtschaftung. Eine Festlegung von Naturschutzzonen für lokale Objekte in der Nutzungsplanung beurteilt die Gemeinde daher als unverhältnismässig.

Lediglich für das Flachmoor-Objekt FM-21421 von lokaler Bedeutung im Gebiet Bariaboda besteht kein Bewirtschaftungs- und Pflegevertrag (Stand September 2022) und somit kein expliziter Schutz. In Anbetracht dessen, dass in der Gemeinde Urmein der Anteil ökologisch wertvoller Flächen aufgrund von Bewirtschaftungs-

und Pflegeverträgen markant grösser als der Anteil Flächen gemäss dem kantonalen Biotop- und Landschaftsschutzinventar ist, erachtet die Gemeinde das vorliegende Vorgehen als vertretbar. Im Weiteren ist das betreffende Flachmoor-Objekt, analog den übrigen Objekten von lokaler Bedeutung, den Bewirtschaftungs- und Pflegeverträgen zugänglich. Mit diesem bewährten System wird auch langfristig der Landwirtschaft eine gewisse Flexibilität bei der Bewirtschaftung zugestanden, um z.B. auf veränderte klimatische oder betriebliche Verhältnisse reagieren zu können.

10.2 Wald

Die Waldabgrenzung wurde gemäss den aktuellen Daten des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) übernommen, inkl. Waldfeststellungen vom 29. Oktober und 4. Dezember 2020. Im Weiteren erfolgt in Absprache mit dem AWN bei der Parz. Nr. 55 im Sinne einer technischen Anpassung in Abstimmung auf die bestockte Fläche eine Waldfeststellung im Zonenplan (Waldfeststellung gegenüber Bauzone, vgl. rote Markierung in Abbildung 13).



Abbildung 13: Waldfeststellung Parz. Nr. 55 gegenüber Bauzone (technische Anpassung)

10.3 Wild

Auf dem Gemeindegebiet von Urmein sind Wildruhezonen gemäss Jagdgesetzgebung erlassen (Urmein – Gebiet Nolla und Oberurmein). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt eine teilweise auf den Waldrand abgestimmte Übernahme und Festlegung der Wildruhezonen im Zonenplan.

10.4 Gefahrenzonen

Die Gefahrenkommission II hat am 8. Januar 2020 neue Gefahrenzonen betreffend Rutschung Heinzenberg sowie mit Protokoll vom 8. Dezember 2021 betreffend Prozess Wasser erlassen. Im Weiteren fand im April 2022 in Abstimmung auf die Festlegung der Gewässerräume eine technische Bereinigung bei den Gewässerachsen statt. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die neuen Gefah-

renzonen gemäss Gefahrenzonenpläne der Gefahrenkommission entsprechend berücksichtigt und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

10.5 Gewässerraum

Am 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten, welche gestützt auf das Gewässerschutzgesetz minimale Gewässerraumbreiten für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone sind verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen bzw. in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Juli 2014 hat das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANU) die Gemeinden darüber orientiert, dass die definitive und parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume durch die Gemeinden im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Der Kanton stellt den Gemeinden einen Leitfaden zur Ausscheidung der Gewässerräume sowie für die grösseren Talflüsse eine Grundlagenkarte zur Verfügung.

Die Gemeinde Urmein hat das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner AG, Domat / Ems, mit der Ermittlung und Ausscheidung des Gewässerraums für Fliessgewässer beauftragt. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums im Zonenplan nach Art. 37a KRG ist Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Für weitere Informationen zur Ermittlung und Ausscheidung der Gewässerräume siehe separater Begleitbericht (Beilage).

10.6 Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die detaillierte Schutzzonenausscheidung der für die Trinkwasserversorgung relevanten Quellen liegt rechtskräftig vor. Die resultierenden Grundwasser- und Quellschutzzonen werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision in die Nutzungsplanung integriert.

10.7 Auenperimeter

Die Auenperimeter wurden praxisgemäss als Naturschutzzonen festgelegt.

10.8 Archäologische Objekte

Gemäss schriftlicher Stellungnahme vom 6. September 2022 des archäologischen Dienstes Graubünden verfügt die Gemeinde Urmein über einige wenige bekannte archäologische Fundstellen. Gegenwärtig wird es jedoch nicht als erforderlich erachtet, die Objekte im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mittels einer Archäologiezone oder archäologischen Schutzzone zu sichern (vgl. Anhang B).

10.9 Fruchtfolgeflächen

Mit Beschluss von 8. April 2020 hat der Bundesrat den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) erlassen. Der Sachplan legt den gesamtschweizerischen Mindestumfang an FFF und die kantonalen Flächenanteile fest. Die Festlegung von FFF dient unter anderem der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden.

Die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehene Siedlungserweiterung im Gebiet Mühli (vgl. Kap. 6.2) tangiert randlich FFF im Umfang von rund 180 m². Diese Siedlungserweiterung bzw. Einzonung steht damit dem Interesse der langfristigen Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsböden gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gegenüber.

Bereits im Rahmen des KRL wurde im Gebiet Coms – Murignas – Sisella eine mögliche Ersatzfläche für FFF definiert. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich dabei um geeignete Ersatzflächen für FFF, da diese bereits gegenwärtig als Ackerfläche bewirtschaftet und für den Getreideanbau genutzt werden (vgl. Abbildung 14 / Abbildung 15). Die fragliche Fläche im Ausmass von rund 3.5 ha ist im aktuellen Datensatz FFF nicht als solche bezeichnet (siehe roter Kreis in den folgenden Abbildungen). Aus Sicht der Gemeinde ist es angezeigt, diese Fläche ebenfalls als FFF zu bezeichnen, womit ausreichend Ersatzflächen für die vorliegend minimal beanspruchte FFF zur Verfügung stehen.

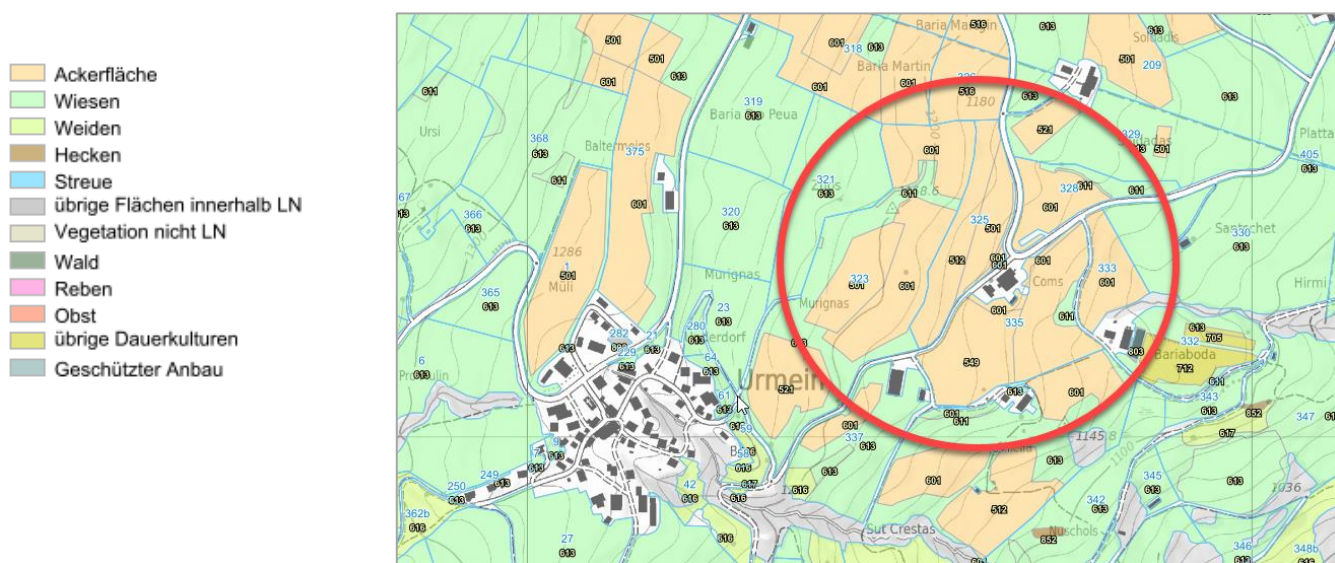


Abbildung 14: Übersicht landwirtschaftliche Nutzungsart (Geoportal der kantonalen Verwaltung)

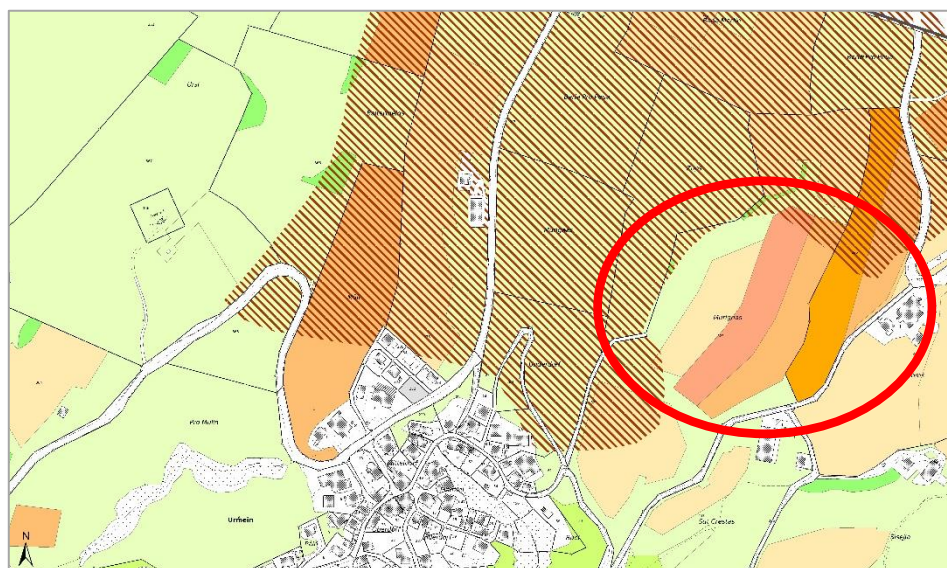


Abbildung 15: Übersicht nach Anbaukategorie und FFF-Bestand

11 Erschliessung

11.1 Aktualisierung Genereller Erschliessungsplan

Die Generellen Erschliessungspläne wurden auf Basis der neusten Grundlagen, dem Inventar Langsamverkehr sowie dem Leitungskataster aktualisiert.

11.2 Touristische Informationstafeln

Bei der Strassenverzweigung Heinzenbergstrasse / Oberurmeinerstrasse bestehen sowohl Verkehrsschilder als auch Hinweistafeln zwecks touristischer Information.



Abbildung 16: Situation Verkehrs- und Hinweisschilder (Quelle: google street view, 2013)



Abbildung 17: Situation Verkehrs- und Hinweisschilder (Situation Februar 2022)

Im Generellen Erschliessungsplan werden neu Standorte für solche dauernden touristischen Informationstafeln bezeichnet. Im Weiteren wird im Baugesetz die Bestimmung aufgenommen, dass im Bereich von Kantonsstrassen dauernde und temporäre touristische Informationstafeln und dergleichen einer Bewilligung des Tiefbauamts Graubünden gemäss Art. 24 Strassenverordnung (StrV) bedürfen.

12 Baugesetz

12.1 Systematik gemäss Musterbaugesetz

Das Baugesetz wurde in der Systematik gemäss dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden aufgebaut.

12.2 Anpassung an die kantonale Raumplanungsgesetzgebung

Im kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der dazugehörigen Verordnung (KRVO) werden einzelne Nutzungszonen sowie die Verfahren zum Erlass und Änderung der Grundordnung sowie von Quartier- und Arealplänen abschliessend geregelt.

12.3 Harmonisierung der Begriffe und Messweisen

Der Kanton Graubünden ist im Jahr 2005 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diese bezweckt eine kantonsübergreifende, einheitliche Definition der wichtigsten Baubegriffe (z.B. Höhenmasse, Gebäudelängen, Nutzungsziffern etc.). Das Konkordat ist am 26. November 2010 in Kraft getreten und ist für die beteiligten Kantone verbindlich. Das Baugesetz Urmein berücksichtigt die Vorgaben der IVHB.

13 Schlusswort

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung schafft die Gemeinde Urmein eine aktuelle, den übergeordneten Vorgaben entsprechende Nutzungsplanung. Bis anhin bewährte Aspekte werden soweit möglich übernommen, weitergeführt bzw. an die neuen Vorgaben adaptiert – nicht notwendige Inhalte werden bereinigt und nicht mehr übernommen.

Das Baugesetz wurde so kompakt als möglich und sinnvoll gehalten. Es umfasst die gemäss übergeordnetem Recht verpflichtenden Bestimmungen sowie die in der Praxis der Baubehörde bewährten Bestimmungen zur Gestaltung und Ausführung von Bauten.

Die vorhanden bzw. neu geschaffenen Bauplätze ermöglichen es der Gemeinde, die Voraussetzungen für die angestrebte bzw. erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre zu schaffen. Die Bauzonengrösse ist aus Sicht der Gemeinde im Kontext des postulierten regional starken Wachstums sowie unter Berücksichtigung des überwiegenden Zweitwohnungsanteils in der Gemeinde Urmein als angemessen und mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar.

Chur, Februar 2023, Stauffer & Studach AG / ec, cn